

36 512 Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting)

Nr. 39 Brief van de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 23 juni 2025

IPO, VNG, Aedes en Woonbond (hierna: de partijen) hebben n.a.v. de consultatie van het ontwerp-besluit regie een position paper ingebracht over de regeling voor betaalbaar bouwen (position paper als bijlage meegezonden).¹ Uw Kamer heeft mij gevraagd om voorafgaand aan de plenaire behandeling van het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting een schriftelijke reactie op dit position paper te geven. Aan dat verzoek voldoe ik door middel van deze brief.

Ik ben allereerst blij dat de partijen in het position paper de keuze onderschrijven om in het besluit regie de doelstellingen van twee derde betaalbaar bouwen, 30% sociale huurwoningen te verankeren op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Ik zie dit als een herbevestiging van de afspraak die we samen met de marktpartijen hierover hebben gemaakt bij de Woontop van 11 december jl.

Voorstel in het position paper

IPO, VNG, Aedes en Woonbond onderschrijven de doelstelling om twee derde betaalbaar te bouwen, 30% sociale huurwoningen en om dit te regelen op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Ze stellen voor om op drie onderdelen de regeling in het ontwerpbesluit regie anders in te vullen:

- **De provincie moet ook ontheffing kunnen geven aan de betaalbaarheidsdoelstelling voor een woningbouwregio.** Met *instemming* van alle gemeenten in een woningbouwregio kan de provincie dan besluiten dat er in een woningbouwregio meer of minder wordt gebouwd dan twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huur. Hiermee zou beter kunnen

¹ Verbetervoorstel voor betaalbare woningbouw in de Wet versterking regie volkshuisvesting

worden aangesloten bij een afwijkende regionale behoefte vooral ten aanzien van de bouw van sociale huurwoningen.

- **Alle gemeenten krijgen van het Rijk dezelfde instructie voor de *gehele* woningbouwprogrammering, namelijk twee derde betaalbaar en 30% sociale huur.** Dit voorstel verbetert volgens de partijen de uitvoerbaarheid van het besluit, omdat er geen verdeling meer nodig is tussen gemeenten. In het voorstel van de partijen is een ontheffing dan mogelijk voor gemeenten waarbij deze programmering niet passend is. Voorstel is dat de instructie voor het bouwen van 40% voor middeninkomens voor gemeenten met veel sociale huur wordt geschrapt.
- **Toevoeging van “tenminste” aan de instructieregels van Rijk, provincie en gemeenten.** Dit geeft volgens de partijen de provincie de bevoegdheid om gemeenten meer sociale huurwoningen te laten bouwen, bijvoorbeeld wanneer de sociale huurvoorraad laag is of wanneer dit nodig is met het oog op de huisvesting van urgent woningzoekenden.

Reactie op het voorstel

Ik ben me ervan bewust dat het realiseren van de betaalbaarheidsdoelen voor veel gemeenten en provincies een enorme inspanning zal zijn. Die doelstellingen zijn niet gebaseerd op een politieke keuze, maar zijn noodzakelijk om te voorzien in voldoende betaalbare woningen voor mensen met een laag en middeninkomen. Ik zie ook dat het sturen op deze doelstellingen het nodige vraagt van de samenwerking en solidariteit tussen gemeenten en provincies. Ik vind het daarom belangrijk dat de sturing hierop voor de medeoverheden goed uitvoerbaar is. In dat licht moet ook mijn onderstaande reactie op het position paper worden gezien.

Ruimte om rekening te houden met verschillen

In het voorstel wijzen de partijen op het belang om voldoende ruimte te hebben voor maatwerk en om te zorgen voor een goed uitvoerbare regeling. Ik herken ook het aandachtspunt dat in het position paper doorklinkt dat bestuurlijke drukte moet worden voorkomen. Die uitgangspunten onderschrijf ik.

In het concept-besluit zoals ik dit afgelopen periode heb geconsulteerd, is de balans gezocht tussen enerzijds het waarborgen van het halen van de doelstellingen en anderzijds voldoende ruimte te bieden om aan te kunnen sluiten bij de verschillende lokale situaties. Die verschillen en de behoefte aan meer ruimte voor maatwerk herken ik en is vooral op lokaal niveau noodzakelijk. Het is nu eenmaal niet zo dat de woningbehoefte in

elke gemeente exact hetzelfde is, ook niet de behoefte aan betaalbare woningen. Daarnaast zien we in de huidige situatie grote verschillen tussen gemeenten in de bestaande voorraad wat betreft het aandeel sociale huurwoningen of van woningen in het middensegment. Zodoende acht ik het niet verstandig elke gemeente dezelfde instructie te geven voor de gehele opgave aan betaalbare woningen.

Om die reden zijn de doelstellingen van twee derde betaalbare woningen, 30% sociale huurwoningen niet geregeld op het niveau van een gemeente, project of wijk, maar op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Door deze doelstelling op deze niveau's te borgen, ontstaat er juist ruimte om én rekening te houden met lokale verschillen én het halen van de doelstelling te borgen. Een regionale ontheffingsmogelijkheid, zoals door de partijen wordt voorgesteld, brengt deze doelstelling in gevaar. Het kan immers betekenen dat regio's lagere doelen gaan hanteren waardoor landelijk en provinciaal de betaalbaarheidsdoelstellingen niet langer geborgd zijn.

Ik borg daarnaast op voorspelbare wijze dat alle gemeenten bijdragen aan het halen van de betaalbaarheidsdoelen. Dat doe ik op een manier dat middeninkomens én huishouden met een laag inkomen in de hele regio meer kans maken op een betaalbare woning. Om die reden is gekozen om de instructieregel te richten op specifiek dát segment van de woningbouw-programmering waar in een gemeente extra behoefte aan is gezien de bestaande samenstelling van de woningvoorraad. In het besluit is vanuit die gedachte geregeld dat gemeenten met weinig sociale huurwoningen in de voorraad een extra stap moeten zetten in de bouw van sociale huurwoningen. Omgekeerd moeten gemeenten een extra stap zetten in de bouw voor middeninkomens wanneer zij al veel sociale huurwoningen in de voorraad hebben.

Daarbij is bepalend of gemeenten meer of minder sociale huurwoningen hebben dan het landelijk gemiddelde, waarbij de opdracht voor tien jaar vastligt. Ik heb gekozen om hierbij het landelijk gemiddelde te hanteren als ijkpunt voor de instructies. Op die wijze zijn er voldoende gemeenten die extra nadruk moeten leggen op het bouwen voor huishoudens met een middeninkomen. Ik zie dat dit ijkpunt niet het makkelijkst uitvoerbare element in mijn aanpak is, maar ik vind dit wel het meest passend bij de doelen die we nastreven.

Van zowel de instructie om 30% sociale huur te bouwen als van de instructie om 40% in het middensegment te bouwen kan een

ontheffing worden aangevraagd als dit om volkshuisvestelijke redenen niet passend wordt geacht, zolang de regionale doelstellingen maar gehaald worden. De provincie en ik zijn bevoegd om daarover een besluit te nemen. Ook zo voorzie ik in maatwerk met behoud van het halen van de doelen.

Een uitvoerbare regeling

Ik onderschrijf het punt van de partijen dat met het oog op de uitvoering voorkomen moet worden dat het overleg tussen gemeenten over de verdeling van betaalbare woningen te lang duurt. Het position paper legt hier de vinger op de zere plek. Ik zal daarom de termijn daarvoor in het besluit regie expliciet maken. De provincie is vervolgens bevoegd een knoop door te hakken over de uiteindelijke programmering per gemeente, binnen het kader van de provinciale en regionale doelen.

Mocht het voorkomen dat een provincie het lastig vindt om een knoop door te hakken, dan zal ik gebruik maken van mijn bevoegdheid daartoe. Ik verwacht echter dat provincies hun rol in de woningbouw goed zullen vervullen, zoals we nu ook al in de praktijk zien bij de woondeals. Ik heb er dus alle vertrouwen in dat provincies en gemeente de verdelingsopgave die er voor hen ligt op een goede en efficiënte manier zullen oplossen. Dit in samenspraak met corporaties en huurdersorganisaties.

Met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van de betaalbaarheidsdoelstellingen vind ik het niet wenselijk dat de provincie bevoegd is om de betaalbaarheidsdoelstellingen voor de gemeente verder aan te scherpen, bijvoorbeeld door hen te verplichten om meer sociale huurwoningen dan 30% te bouwen. Het is aan gemeenten om te bepalen of dit nodig en mogelijk is. Om die reden vind ik de toevoeging van "tenminste" in de instructieregel voor provincies en Rijk niet wenselijk. In het besluit blijven gemeenten wel bevoegd om meer sociale huurwoningen te bouwen, bijvoorbeeld wanneer er sprake is van veel sloop. Dit vereist wel de inzet van lokale maatregelen zoals een lagere grondprijs.

Ik ben blij met de inbreng van de partijen om op constructieve wijze mee te denken met een goede regeling die uitvoerbaar is. Ook de andere consultatiereacties dragen daaraan bij. Ik zal deze inbreng benutten om het besluit dat ik na de zomer bij uw Kamer in voorhang wil brengen, waar nodig te verbeteren.

Ik zie uit naar het aanstaande overleg met uw Kamer over het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting. Dit wetsvoorstel

zal bijdragen aan de bouw van voldoende betaalbare woningen met meer tempo. Dat is dringend noodzakelijk voor al die woningzoekenden in Nederland.

De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
M.C.G. Keijzer

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Classificatie
1	Position Paper over betaalbaar bouwen in het wetsvoorstel versterking regie Volkshuisvesting	