

Tweede Kamer  
Leden van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening  
Uitsluitend verzonden per mail

**Datum** 7 maart 2025  
**Ref.** 20250306/NZ/  
**Betreft** Nader verslag wet versterking regie volkshuisvesting

Geachte commissieleden,

U heeft de gelegenheid om schriftelijk vragen aan te dragen voor minister Keijzer; in het kader van het nader verslag van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze wet heeft ingrijpende gevolgen voor projectontwikkelaars, hun projecten en de wijze waarop zij een maatschappelijke bijdrage leveren aan het wonen in Nederland. Graag voorziet NEPROM, de brancheorganisatie van maatschappelijk betrokken ontwikkelaars, u van de volgende achtergrondinformatie ter ondersteuning van uw overwegingen en vragen.

### **1. De belangrijkste punten uit het wetsvoorstel**

Het wetsvoorstel beoogt de regie op volkshuisvesting te versterken door:

- Een grotere rol voor de diverse bestuurslagen bij de regie op woningbouw;
- De uitwerking van eisen ten aanzien van de programmering van woningbouwprojecten;
- Meer sturing op sociale en betaalbare woningbouw binnen nieuwe ontwikkellocaties;
- Versnelling van woningbouwprocedures om knelpunten in de realisatie te verminderen.

### **2. Betrokkenheid NEPROM in het wetgevingsproces**

NEPROM heeft gedurende het wetgevingsproces tot nu toe nauwe betrokkenheid getoond bij dit wetsvoorstel. En bij aanverwante trajecten zoals de Woontop en het programma STOER. Bij deze routes stonden en staan thema's centraal die direct raken aan de uitvoerbaarheid van de volkshuisvestelijke ambities, waaronder de beschikbaarheid van locaties, het versnellen van woningbouwprocessen en het versterken van publiek-private samenwerking.

### 3. Impact van de wet op projectontwikkelaars en woningbouw

De voorgestelde wet legt extra regie bij overheden, wat kansen biedt maar ook uitdagingen meebrengt. Om de gestelde doelen te behalen, is het cruciaal dat:

- Er voldoende plancapaciteit wordt gecreëerd om woningbouw te versnellen. De publiek private monitor waarover afspraken zijn gemaakt tijdens de Woontop is cruciaal om een realistisch beeld te krijgen van de daadwerkelijke plancapaciteit.
- De samenwerking tussen marktpartijen en overheden wordt versterkt en behouden blijft.
- Financiële en juridische kaders realistisch en uitvoerbaar blijven voor ontwikkelaars.
- Duurzaamheid en kwaliteit gewaarborgd worden zonder onnodige vertragende (extra) regelgeving.

### 4. Voorstellen en aandachtspunten vanuit NEPROM

NEPROM pleit ervoor dat de volgende punten in het wetgevingsproces expliciet worden meegenomen:

- **Zekerheid en voorspelbaarheid:** De wet moet zorgen voor een stabiele en betrouwbare investeringsomgeving voor projectontwikkelaars.
- **Publiek-private samenwerking:** De kracht van marktpartijen in woningbouwproductie dient optimaal te worden benut.
- **Flexibiliteit in regelgeving:** een one-size-fits-all benadering is niet altijd mogelijk; in sommige gevallen zou bijvoorbeeld ten aanzien van de programmering meer maatwerk mogelijk moeten zijn.
- **Balans tussen koop- en huurmarkt:** NEPROM verzoekt om een regeling in de wet op te nemen die voldoende flexibiliteit en legitimiteit biedt bij de verdeling tussen koop- en huurwoningen in diverse segmenten, zodat regio's en gemeenten hierin maatwerk kunnen leveren.
- **Uniformiteit in betaalbaarheidsgrenzen en exploitatie-eisen:** NEPROM vraagt de minister om via de wet versterking regie volkshuisvesting meer uniformiteit aan te brengen in de prijzen (betaalbaarheidsgrenzen) en exploitatie-eisen van woningen, zodat er meer duidelijkheid en consistentie komt in de regelgeving.

### 5. Concrete vragen

Om de uitvoerbaarheid en effectiviteit van de wet beter te begrijpen, willen wij u de volgende vragen meegeven:

1. Aan provincies is een belangrijke rol toebedeeld in het voorstel. Zijn zij volgens de Minister voldoende voorbereid en geëquipeerd om die uit te voeren en handhaven?

2. In de regelgeving staat dat gemeenten met veel sociale huur 40% van de nieuwbouw moeten bouwen voor middeninkomens en gemeenten met weinig sociale huur 30% sociale huurwoningen moeten bouwen. Opgeteld moet twee derde van de te realiseren woningbouw in de regio betaalbaar zijn, en 30% sociale huur. Deze percentages gelden niet op project- of gemeenteniveau, maar op regioniveau. Op die manier is er voor gemeenten ruimte om zelf te bepalen in welke buurten of wijken de betaalbare woningen worden gerealiseerd. Overkoepelend geldt voor provincies dezelfde betaalbaarheidsopgave. Provincies gaan er op toezien dat de optelsom van alle nieuwbouw per regio twee derde betaalbaar en 30% sociale huur is. Kan de minister verzekeren dat dit niet ten koste gaat van de 1/3 vrije sector?
3. Hoe verhoudt de planning van het wetgevingsproces zich tot het tijdsplan van de Woontop, specifiek de afspraak die is gemaakt over onderzoek naar het Duitse bestuursrecht/verlofstelsel? Zoals het er nu uit ziet, volgen de uitkomsten later dan de essentiële stappen die volgen in dit wetgevingsproces. Hoe kijkt u aan tegen de risico's; om kansen te missen, dat het resultaat als mosterd na de maaltijd komt of achteraf ingrijpen in de wet versterking regie volkshuisvesting nodig blijkt?
4. Onvoldoende komt naar voren hoe, wie, wanneer en op welk moment de regie pakt indien de afspraken en ambities van de Wet versterking regie volkshuisvesting niet worden uitgevoerd of gehaald. Kan de minister aangeven hoe zij dat voor zich ziet? En heeft de minister ook een escalatieladder en escalatiemomenten gedefinieerd?

Wij hopen dat deze punten bijdragen aan een evenwichtige afweging van de wet en de door u te stellen vragen. NEPROM is graag bereid om verdere toelichting te geven en een constructieve dialoog te voeren over de implicaties en kansen die deze wet met zich meebrengt.

Met vriendelijke groet,



Nicolette Zandvliet  
senior jurist