

Aan de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
Mevrouw mr. drs. M.C.G. Keijzer
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG

Onze referentie

MvH/RvZ/ATR4234/2025-U155

Uw referentie

Datum

15 oktober 2025

Onderwerp

Novelle Wet versterking regie volkshuisvesting

Geachte mevrouw Keijzer,

Op 9 oktober 2025 is de voorgenomen *Novelle wet versterking regie volkshuisvesting* voor advies voorgelegd het Adviescollege toetsing regeldruk (ATR). In verband met spoed bij inwerkingtreding is ATR verzocht uiterlijk 17 oktober 2025 advies uit te brengen.

Op 3 juli 2025 is het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting door de Tweede Kamer aangenomen. Dit wetsvoorstel voorziet in expliciet instrumentarium zodat overheden kunnen sturen op hoeveel, waar en voor wie er woningen gerealiseerd worden, met meer tempo en een gelijke kans voor urgent woningzoekenden. Met deze novelle wordt het wetsvoorstel op drie geamendeerde onderdelen aangepast in verband met de juridische houdbaarheid en praktische uitvoerbaarheid en doeltreffendheid van deze onderdelen. De novelle bevat de volgende onderdelen:

1. Het schrappen van het absoluut verbod op het verlenen van urgentie op een sociale huurwoning aan personen met een vergunning op grond van de Vreemdelingenwet 2000. Via een amendement was in het wetsvoorstel opgenomen dat in de praktijk alle personen met een vergunning op grond van de Vreemdelingenwet 2000 werden uitgesloten van de mogelijkheid tot het verkrijgen van een urgentieverklaring op welke grond dan ook. Dat zou dus ook gelden in het geval zij wel onder een van de verplichte of andere gemeentelijke urgentiecategorieën zouden vallen (bijvoorbeeld ernstige ziekte). Er zou hiermee sprake zijn van discriminatie.
2. Het schrappen van de regeling voor de overgang van de bevoegdheid tot vergunningverlening voor een technische bouwactiviteit na een fatale termijn van de gemeente naar het Rijk. Dit bij amendement voorgestelde onderdeel regelde dat voor in het Omgevingsbesluit aan te wijzen gevallen, de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) automatisch bevoegd gezag wordt als een college van Burgemeester en Wethouder niet tijdig beslist op een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een technische bouwactiviteit. De novelle schrapt deze bepaling omdat dit onder andere niet doeltreffend is in het versnellen van

Contact:

Postbus 16228
2500 BE DEN HAAG

Bezoekadres: Rijnstraat 50
2515 XP DEN HAAG

info@atr-regeldruk.nl
www.adviescollegeregeldruk.nl

Tel: 070-310 86 66

vergunningverlening voor woningbouwprojecten en ook niet uitvoerbaar is gebleken voor het Rijk.

3. Tot slot past de novelle een regeling inzake het verlengen en hervestiging van voorkeursrechten op onroerende zaken aan. Het met een amendement gewijzigde onderdeel regelde dat gemeenten (en provincie of Staat) in een vroege planfase voor vijf jaar een voorkeursrecht kunnen vestigen met de mogelijkheid dit eenmalig met vijf jaar te verlengen. Er zouden daarbij geen voorwaarden meer gelden om tijdig vervolgstappen te zetten om het voorkeursrecht voort te laten duren. Daarnaast werd door het aangenomen amendement het verbod geschrapt om na het overschrijden van een termijn in de ruimtelijke planvorming direct een nieuw voorkeursrecht te vestigen. De consequentie van het schrappen van het verbod is dat het voorkeursrecht na tien jaar weliswaar vervalt, maar dat de gemeente direct opnieuw op dezelfde grondslag een nieuw voorkeursrecht kan vestigen op dezelfde onroerende zaak. Met de novelle wordt voorgesteld de koppeling tussen de termijnen voor de maximale geldingsduur van het voorkeursrecht en de voortgang in de ruimtelijke planvorming terug te brengen naar de 'oude' situatie. Het gaat dan om de voorwaarde van tijdige vaststelling van een omgevingsvisie of een programma en om de tijdige vaststelling van een omgevingsplan. Ook wordt met deze novelle voorgesteld het hervestigingsverbod gedurende een periode van twee jaar te herintroduceren. Dit waarborgt dat wanneer een gemeente niet binnen de vastgestelde termijnen voldoende voortgang boekt, de gemeente gedurende twee jaar niet opnieuw het voorkeursrecht op een locatie kan vestigen. De novelle stelt wel voor tot verruiming van de termijn van drie naar vijf jaar voor voorkeursrechten gevestigd op grondslag van een zelfstandige voorkeursrechtbeschikking of een omgevingsvisie dan wel programma. Het gevolg hiervan is dat een voorkeursrecht, dat volgens de huidige regeling maximaal 16 jaar en drie maanden kan duren, in nieuwe situatie vier jaar langer, dus maximaal 20 jaar en drie maanden op onroerende zaken zou kunnen rusten.

Het advies zal alleen ingaan op het onderdeel genoemd onder 3 onderdeel, omdat dit dus een wijziging ten opzichte van het oorspronkelijke wetsvoorstel (en een wijziging in de voorgenomen situatie) betekent.

Toetsingskader

ATR beoordeelt de regeldrukgevolgen aan de hand van het volgende toetsingskader:

1. Nuloptie (nut en noodzaak): is er een taak voor de overheid en is wetgeving het meest aangewezen instrument?
2. Zijn er minder belastende alternatieven mogelijk?
3. Is gekozen voor een uitvoeringswijze die werkbaar is voor de doelgroepen die de wetgeving moeten naleven?
4. Zijn de gevolgen voor de regeldruk volledig en juist in beeld gebracht?

1. Nut en noodzaak

De novelle bevat het voorstel om de maximale geldingsduur van een voorkeursrecht dat bij beschikking wordt gevestigd, te verlengen van drie naar vijf jaar. De termijn waarmee dit voorkeursrecht kan worden verlengd door het vaststellen van een omgevingsvisie of programma, wordt met het voorstel ook verlengd van drie naar vijf jaar. Het gevolg hiervan, zoals hierboven kort benoemd, is dat een voorkeursrecht in de nieuwe (voorgenomen) situatie vier jaar langer, dus maximaal 20 jaar en drie maanden op onroerende zaken kan rusten. Het college concludeert dat de onderbouwing van nut en noodzaak op deze voorgestelde wijziging ondermaats is. Zo benoemt de toelichting dat de wijziging 'in lijn is met het doel van de indieners van het amendement om speculatieve waardeestijging bij onder meer grondposities

voor woningbouw te voorkomen door in een vroege fase een zelfstandig voorkeursrecht eerder en langer te kunnen vestigen'. Deze beweringen zijn verder niet kwalitatief of kwantitatief onderbouwd. Ook benoemt de toelichting dat met de termijnverruiming "recht wordt gedaan aan de door gemeenten soms als krap ervaren termijnen; met name de termijn tot aan de vaststelling van het omgevingsplan". Ook dit is niet onderbouwd. Onduidelijk is waaruit blijkt dat dit inderdaad knelpunten zijn bij gemeenten (bijvoorbeeld middels verwijzing naar rapporten). En wat dan precies de redenen zijn dat de huidige termijnen te krap worden gevonden (en of het voorstel dus op deze problemen aangrijpt). De mate van inmenging in het eigendom is volgens het voorstel tot slot voldoende 'voorzienbaar en proportioneel' in verhouding tot het daarmee gediende algemene belang: 'een adequate en voortvarende woningbouw'. Ook dit is niet verder uitgewerkt. Het voorstel bevat bijvoorbeeld geen duiding van mogelijke effecten voor grondeigenaren. Het college wijst op mogelijke extra (en langere) onzekerheid voor grondeigenaren (waaronder bedrijven) over de toekomst van hun grond en mogelijke bedrijfsvoering. Ook blijft onduidelijk wat (eventueel gewijzigde) mogelijkheden zijn voor bezwaar en beroep voor grondeigenaren. Dit alles bemoeilijkt onderbouwde besluitvorming over de proportionaliteit van de maatregel.

1.1 Het college adviseert nut en noodzaak van de voorgestelde verruiming van de maximale geldingsduur van een voorkeursrecht kwalitatief en kwantitatief te onderbouwen. Daarbij dienen de gevolgen voor grondeigenaren expliciet in beeld te worden gebracht.

2. Minder belastende alternatieven

Het college merkt op dat de ontoereikende probleemanalyse ook inzicht in mogelijk minder belastende alternatieven (waaronder het in standhouden van de huidige situatie van termijnen van voorkeursrecht) in de weg staat: als niet duidelijk is wat het voorstel precies beoogt, is het niet mogelijk om vast te stellen met welke alternatieve maatregelen dat doel kan worden bereikt.

3. Werkbaarheid

Zoals ook onder toetsvraag 1 is benoemd, bevat het voorstel geen enkele vermelding van de praktische gevolgen en werkbaarheid voor grondeigenaren.

3.1 Het college adviseert de werkbaarheid en praktische gevolgen voor grondeigenaren te motiveren.

4. Gevolgen regeldruk

De toelichting bevat geen regeldrukanalyse.

4.1 Het college adviseert om de regeldrukeffecten in beeld te brengen en in de toelichting op te nemen conform Rijksbrede methodiek.

Dictum

Gelet op het voorgaande is het eindoordeel van ATR bij de Novelle Wet versterking regie volkshuisvesting:

Niet indienen / vastellen.

Het college vertrouwt erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en gaat ervan uit dat in de toelichting bij het voorstel wordt toegelicht op welke wijze u met de voorgenoemde adviespunten rekening hebt gehouden. Verder verzoeken wij u een eventueel aangepast voorstel aan ATR toe te zenden, zodat het college kan bepalen of een aanvullende zienswijze opportuun is.

Hoogachtend,

w.g.

M.A. van Hees
Voorzitter

R.W. van Zijp
Secretaris