

Vergaderjaar 2023–2024

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. 6

**VERSLAG**

Vastgesteld 30 april 2024

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

**Inhoudsopgave****blz.**

I.	ALGEMENE TOELICHTING	2
1.	Aanleiding en analyse	4
1.1	Aanleiding en doel	4
1.2	Kader en analyse	5
2.	Hoofdpijnen van het voorstel	5
2.1	Meer regie op volkshuisvesting	6
2.2	Uitwerking van het voorstel langs drie pijlers	6
2.2.1	Regie op aantallen woningen en locaties (I)	6
2.2.2	Regie op betaalbaarheid en evenwichtige verdeling van woningen (II)	7
2.2.3	Verstevigen van lokale prestatieafspraken (III)	8
3.	Wijzigingen van wetgeving ten behoeve van regie op de volkshuisvesting	8
3.1	Wijzigingen in de Omgevingswet	8
3.1.1	Volkshuisvesting	8
3.1.2	Omgevingsvisie en het verplichte volkshuisvestingsprogramma	8
3.1.3	Sturingsinstrumenten van de Omgevingswet	8

3.1.4	Instructieregels over het volkshuisvestingsprogramma in het Besluit kwaliteit leefomgeving	9
3.1.5	Beschrijving sociale huur	13
3.1.6	Overgang van huidige situatie naar inwerkingtreding wetsvoorstel	14
3.1.7	Versnellen van procedures	15
3.2	Wijzigingen in de Huisvestingswet 2014	16
3.2.1	Inleiding	16
3.2.2	Achtergrondproblematiek	17
3.2.3	Omgeving verplichte urgentieregeling	17
3.3	Weigeringsgronden die niet in de huisvestingsverordening mogen worden opgenomen	19
3.3.1	Evenwichtige regionale verdeling van woningzoekenden met een urgentieverklaring	19
3.3.2	Aanwijzen van woonruimte	20
3.3.3	Monitoringsplicht voor gemeenten	20
3.3.4	Verhouding tot volkshuisvestingsprogramma	21
3.3.5	Urgentie in de praktijk	21
3.3.6	Definities van categorieën van woonruimte	21
3.4	Wijzigingen in de Woningwet	22
3.4.1	Beoogd resultaat	22
3.4.2	Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma	22
3.4.3	Van Nationale prestatieafspraken naar lokale prestatieafspraken	22
3.4.4	Aanpassing werkgebied woningcorporaties	22
3.4.5	Flexwoningen	23
4.	Verhouding tot andere nationale regelgeving en hoger recht	23
4.1	Het recht op huisvesting	23
4.2	Grond-en mensenrechten	23
4.2.1	Vrijheid van verplaatsing	23
4.2.2	Het recht op eigendom	23
5.	Gevolgen (met uitzondering van financiële gevolgen)	24
6.	Uitvoering	24
6.1	Omgevingswet	24
7.	Toezicht en handhaving	24
7.1	Interbestuurlijk toezicht	24
8.	Advies en consultatie	25
8.1	Advies van andere partijen	25
8.1.1	Omgevingswet	25
8.1.2	Huisvestingswet 2014	25
II.	ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	26

## I. ALGEMENE TOELICHTING

De leden van de PVV-fractie vragen hoe dit wetsvoorstel voorziet in de aangenomen motie van het lid Madlener (Kamerstuk 32 847, nr. 1149) waarin de regering wordt verzocht om bij de uitvoering van het realiseren van nieuwe woningen meer oog te hebben voor de wensen van de toekomstige bewoners en de leefbaarheid van deze nieuwe woongebieden onder andere: oppervlakte middenklassewoningen groot genoeg voor middenklassegezinnen met kinderen, parkeergelegenheid (eventueel met oplader), openbaargroenvoorziening, tuinen, speelvelden, fietspaden

en voldoende uitvalswegen, zodat de leefbaarheid niet onder druk komt te staan in de toekomst.

De leden van de PVV-fractie vragen zich af waarom het wetsvoorstel niet voorziet in het aanwijzen van betaalbare vrije kavels voor particulier opdrachtgeverschap.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de Wet versterking regie op de volkshuisvesting. Deze leden zijn van mening dat deze wet een belangrijke stap is in de het versterken van de actieve rol die de overheid moet gaan spelen in de volkshuisvesting om de bouw van meer betaalbare woningen te verzekeren. Zij hebben nog een aantal vragen en opmerkingen over het voorstel.

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de stukken behorend bij de Wet versterking regie volkshuisvesting en hebben hierover nog vragen en/of opmerkingen.

De leden van de NSC-fractie hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel en hebben nog enkele vragen.

De leden van de D66-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de voorgenomen 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). Deze leden onderschrijven het belang van deze wetswijziging. Wel hebben zij nog enkele vragen aan de regering.

De leden van de BBB-fractie hebben de stukken bestudeerd en hebben hierover de volgende vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben met grote belangstelling kennisgenomen van de voorgenomen wijziging van de 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, ook wel de Wet versterking regie volkshuisvesting genoemd. Deze leden spreken hun grote waardering uit dat deze wetgeving nu voorligt.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de Wet versterking regie volkshuisvesting. Deze leden beschouwen het als positief dat de nationale overheid meer regie neemt in het bestrijden van de huidige wooncrisis. Zij hebben hierover verschillende vragen en opmerkingen.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Zij hebben daarover enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het Wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting. Deze leden hebben daarbij de volgende vragen.

## 1. Aanleiding en analyse

### 1.1 Aanleiding en doel

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering dit wetsvoorstel als de basis ziet om het woningtekort op te lossen en om tot een meer evenwichtige woningvoorraad te komen, die in het bijzonder past bij de behoefte van mensen met een middeninkomen of een laag inkomen. Deze leden vragen hoe de analyse voor het bepalen van de behoeften tot stand komt. Wordt er bij het bepalen van deze behoeften ook gekeken naar de verschillende behoeften per woningmarktregio?

De leden van de VVD-fractie vragen waarom drinkwater niet expliciet wordt behandeld in het wetsvoorstel en de memorie van toelichting bij het verwezenlijken van deze woningbouwopgave.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering erkent dat er een groot tekort is aan woningen voor middengroepen. Hoe groot is dit tekort in de vijftien grootste gemeenten van Nederland?

De leden van de VVD-fractie zien dat veel grote steden al een ruime voorraad aan sociale huurwoningen hebben. Deze leden vragen of de regering kan specificeren welke voorraad aan sociale huurwoningen er is in de twintig grootste gemeenten in Nederland zijn.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering van de twintig grootste gemeenten uiteen kan zetten welke ambitie deze gemeenten hebben uitgesproken of opgeschreven over de bouw van sociale huurwoningen in hun coalitieakkoord of programma voor de komende jaren. Deze leden vragen dit uit te splitsten in het percentage dat men per bouwproject of als percentage van het totaal aan te bouwen woningen in het sociale segment als ambitie heeft.

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de verplichting, voor gemeenten die minder sociale huurvoorraad hebben dan het landelijke gemiddelde, om minimaal 30 procent sociale huur in hun nieuwbouwopgave te bouwen. Op welke wijze is met deze verplichting ruimte geboden aan lokale en regionale verschillen? Wat is de reden voor een nationaal bepaald percentage? Waarom is niet gekozen voor meer lokaal maatwerk? Waarom is voor de 30 procent gekozen en niet voor het landelijk gemiddelde, als het gaat om de genoemde verplichting voor gemeenten?

De leden van de SGP-fractie vragen of het klopt dat gemeenten die een voorraad van sociale huurwoningen die boven het landelijk gemiddeld ligt, geen verplichting opgelegd krijgen voor specifiek het aandeel sociale huurwoningen in nieuwbouwplannen.

De leden van de SGP-fractie begrijpen dat een nadere uitwerking van de verplichting om minimaal 30 procent sociale huur in de nieuwbouwopgave te hanteren, uitgewerkt wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving. In de consultatieversie daarvan staat een uitzondering voor gemeenten waarin de verplichte percentages «evident niet passend» zijn bij de woningmarkt in de woningbouwregio. Wat wordt precies verstaan onder «evident niet passend»? Tot welk «lager percentage» kan een gemeente en een regio komen?

De leden van de SGP-fractie vragen naar de ruimte die volgens de regering wenselijk is om extra eisen te stellen, boven op de betaalbaarheidseisen die het voorliggende wetsvoorstel invoert, bijvoorbeeld door

een nog hoger percentage sociale huur voor te schrijven of door nog hogere eisen te stellen aan het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwplannen. In hoeverre houden gemeenten en provincies hierin ruimte?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom er niet voor is gekozen om de percentages te bouwen woningen, zoals 30 procent sociale huur, twee derde betaalbaar, meer regionaal vorm te geven. Door bijvoorbeeld bandbreedte voor te schrijven waarbinnen gemeenten, in overleg met provincies, een regionale afweging kunnen maken.

### *1.2 Kader en analyse*

De leden van de D66-fractie merken op dat in het onderdeel Kader en analyse gesproken wordt over de standaardisatie van bouweisen om juridische procedures te verminderen en de bouwsnelheid te bevorderen. Deze leden zien echter in het wetsvoorstel niets terug dat de standaardisatie van bouweisen bevordert. Zij vragen zich af waarom hier niets over is opgenomen. Hoe gaat de regering ervoor gaat zorgen dat dit wetsvoorstel de standaardisatie van bouweisen bevordert?

De leden van de CDA-fractie zijn zeer overtuigd van het grote belang van goede en betaalbare volkshuisvesting. Deze leden hechten eraan te benadrukken dat het de hoogste tijd is voor versterking van de regie op de volkshuisvesting. Zij wijzen op het in de Grondwet opgenomen recht om ergens thuis te zijn. Er staat in artikel 22 dat de «bevordering van voldoende woongelegenheden» een «voorwerp van zorg der overheid» is. De opgave om te zorgen voor voldoende woningen, in welke vorm dan ook, is dus een zaak van algemeen belang. Dat maakt de wooncrisis in de ogen van deze leden meer dan enkel een economisch of bestuurlijk vraagstuk. Volkshuisvesting betreft een sociale kwestie. Zij wijzen erop dat een huis onderdeel is van een gemeenschap in je wijk of de buurt. De verandering van woningmarkt naar volkshuisvesting is in de ogen van deze leden cruciaal. Wat betreft deze leden wordt de liberale en individualistische bril van de afgelopen decennia afgezet en de bril van gemeenschapszin opgezet.

## **2. Hoofdpijnen van het voorstel**

De leden van de NSC-fractie zijn van mening dat om de wooncrisis op te lossen ook volop ingezet moet worden op het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Deze leden vragen daarom hoe deze wet benut kan worden om ook optoppen, woningsplitsen en woningdelen te vereenvoudigen.

De leden van de CDA-fractie benadrukken dat de versterking van de regie op de volkshuisvesting alles te maken heeft met ruimtelijke ordening. Deze leden zijn zich ervan bewust dat er hard wordt gewerkt aan een nieuwe Nota Ruimte en spreken hun grote waardering uit voor het feit dat er zo weer een brede en sturende visie komt op het gebied van ruimtelijke ordening. Zij horen graag een nadrukkelijke beschouwing over hoe het voorliggende wetsvoorstel ingrijpt op de belangrijkste uitgangspunten van deze toekomstige Nota Ruimte.

De leden van de CDA-fractie zijn zich er bewust van dat het proces om te komen tot een veelomvattende en sturende Nota Ruimte geen gemakkelijk proces is en onderstrepen het belang om hierin duidelijke en zorgvuldige keuzes te maken, keuzes die nog even mee kunnen. Deze leden horen graag hoe de regering het proces om te komen tot de Nota Ruimte voor zich ziet. Zij vernemen het liefst een planning van het hele

proces om te komen tot een Nota Ruimte. Zij horen graag hoe een eventueel nieuw kabinet gepositioneerd wordt om zo snel als mogelijk tot deze belangrijke nota te komen en deze te kunnen implementeren. Inhoudelijk gezien horen zij graag een beschouwing hoe het voorliggende wetsvoorstel zich verhoudt tot het principe van organische groei in de ruimtelijke ordening.

### *2.1 Meer regie op volkshuisvesting*

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de regering in het wetsvoorstel Versterking regie op de volkshuisvesting geen duidelijke definitie geeft van harde en zachte plancapaciteit. Dat is immers een belangrijke indicator die gebruikt wordt bij de sturing in de volkshuisvesting. Deze leden vragen op welke wijze de regering deze plancapaciteit wil gaan verduidelijken en of daarbij een wettelijke definitie gewenst is.

### *2.2 Uitwerking van het wetsvoorstel langs drie pijlers*

#### 2.2.1 Regie op aantallen woningen en locaties (I)

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn een groot voorstander van de minimumeisen die gesteld worden aan betaalbare nieuwbouw in deze wet. Deze leden hebben echter ook bij lokale bestuurders veel zorgen gehoord over de mate waarin deze wet ook echt leidt tot meer sociale huurwoningen. Deelt de regering de mening dat het van groot belang is om vaart te maken met het streven van het kabinet dat alle gemeenten naar minimaal 30 procent sociale huurwoningen in hun woningvoorraad toegroeien, zodat er voldoende sociale huurwoningen beschikbaar komen en er een betere spreiding komt van sociale huurwoningen over het land? Waarom schrijft de wet voor dat enkel een lager percentage dan 30 procent als minimum kan worden vastgesteld, terwijl het ook mogelijk zou zijn dat in een gemeente juist meer dan 30 procent sociale huurwoningen in de nieuwbouw nodig zijn om de betaalbaarheidsdoelen te halen? Maakt dit het niet lastig om te waarborgen dat gemeenten die achterlopen de inhaalslag maken die nodig is om toe te groeien naar minimaal 30 procent sociale huurwoningen in hun woningvoorraad, zoals in de provincie Zuid-Holland, waar slechts vijftien van de vijftig gemeenten aan dit percentage voldoen? Waarom wordt er niet gekozen voor borging in de wet dat op landelijk niveau het aandeel sociale huur minimaal gelijk blijft en niet afneemt, zoals de Woonbond voorstelt?

De leden van de Groenlinks-PvdA-fractie constateren dat voor gemeenten die een hogere sociale huurwoningvoorraad hebben dan gemiddeld, er een bouwnorm van 40 procent komt voor woningen in het middensegment. Daarin zien deze leden een groot risico dat deze norm gaat leiden tot minder sociale huur, omdat de businesscase van ontwikkelaars niet rondkomt als er ook nog eens meer dan 30 procent sociale huur zou moeten worden gebouwd. Hoe wordt voorkomen dat ontwikkelaars gemeenten of provincies dwingen om in te teren op de programmering van sociale huur? Hoe gaat de regering zorgdragen dat provincies en gemeenten doorzettingsmacht krijgen richting marktpartijen om tenminste 300.000 betaalbare woningen te bouwen? Welke gevolgen verwacht de regering van het voorschrift met betrekking tot het middensegment voor gemeenten die al meer dan 30 procent sociale huur in de voorraad hebben? Deelt de regering de mening dat met name de steden minder sociale huurwoningen zullen gaan bouwen, omdat ze gedwongen worden zich te concentreren op de bouw van woningen voor het middensegment, terwijl juist veel steden een hoog percentage inwoners heeft dat aanspraak maakt op een sociale huurwoning? Wat is het verwachte effect van deze regel op de totale voorraad sociale huur in de

toekomst, gezien de grote steden doorgaans het meeste bouwen? Deelt de regering de mening dat het onwenselijk zou zijn als door dit voorschrift het totale aantal sociale huurwoningen in Nederland mogelijk niet voldoende toeneemt of zelfs afneemt? Deze leden willen graag weten hoe ervoor wordt gezorgd dat dit wetsvoorstel waarborgt dat het, in de Nationale prestatieafspraken voor de Volkshuisvesting afgesproken, aantal van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen door woningcorporaties wordt gebouwd in de periode tot 2030.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben zorgen over de interpretatie van Artikel 4 van de wet. In de toelichting op dit artikel wordt gesteld «Daarnaast is het niet mogelijk om in deze instructieregels of instructie naar boven af te wijken». Dit suggereert dat het gemeenten dan wel provincies niet is toegestaan om méér dan twee derde betaalbaar te bouwen. Dit lijkt aan te sluiten met een recentelijke twist tussen de regering en de provincie Zuid-Holland, die een hogere ambitie heeft uitgesproken. Kan de regering eenduidig bevestigen dat het gemeenten en provincies vrij staat om afspraken te maken om méér dan twee derde betaalbaar bouwen? Hoe staat dat in verhouding tot de uitspraken die de regering heeft gedaan richting de ambities van Zuid-Holland?

De leden van de VVD-fractie vinden dat dit wetsvoorstel vooral als doel moet hebben om bouwlocaties snel los te trekken en bouwprojecten van de grond te krijgen. Deelt de regering deze opvatting? Waarom wel, waarom niet? Hoe gaat de regering dit doel in de praktijk snel voor elkaar krijgen?

De leden van de D66-fractie merken op dat in het wetsvoorstel geen voorstellen zijn opgenomen ter verbetering van grondbeleidsinstrumentarium. Deze leden vragen zich af waarom hier niet voor is gekozen. Daarnaast vragen zij zich af hoe marktpartijen zich gaan laten sturen door dit wetsvoorstel als er geen passend grondbeleidsinstrumentarium is.

De leden van de SP-fractie vragen zich af hoe de regering gaat zorg dragen dat provincies en gemeenten doorzettingsmacht krijgen richting marktpartijen om tenminste 300.000 betaalbare woningen te bouwen.

#### 2.2.2 Regie op betaalbaarheid en evenwichtige verdeling van woningen (II)

De leden van de PVV-fractie vragen waarom er geen bijzondere categorie is opgenomen voor «sociale» koopwoningen, met een koopsom ruim onder de betaalbaarheidsgrens.

De leden van de PVV-fractie vragen in welke mogelijkheden dit wetsvoorstel voorziet om alsnog betaalbare koopwoningen toe te voegen aan het woningbestand als de markt daar niet in kan voorzien. Zouden corporaties daar een rol in kunnen spelen?

De leden van de VVD-fractie willen nogmaals benadrukken dat iedere woningmarktregio verschillende behoeften heeft. Om die reden willen deze leden de regering vragen of de regering het er mee eens is dat iedere provincie haar eigen kenmerken heeft en dus maatwerk behoeft. Hoe gaat de regering erop toezien dat dit wetsvoorstel in de praktijk daar ook rekening mee houdt?

De leden van de VVD-fractie zien, in het verlengde van bovenstaande vraag, dat er grote verschillen zijn tussen stedelijke en landelijke gebieden in de provincies en regio's. Deze leden vragen de regering of het niet logisch is om tussen die verschillende gebieden tussen kunnen differen-



tiëren binnen het kader van betaalbaarheid. Kan de regering dit nader toelichten?

De leden van de NSC-fractie vragen zich af hoe de Kamer mede kan bepalen wat de definities voor sociaal en betaalbaar moeten zijn. Kan de regering aangeven of zij voorhangprocedure voor deze algemene maatregel van bestuur (AMvB) heeft overwogen?

### 2.2.3 Verstevigen van lokale prestatieafspraken (III)

De leden van de NSC-fractie vragen zich af hoe niet-centrum gemeenten in de nieuwe situatie geëquipeerd worden voor hun grotere rol bij het huisvesten van kwetsbare doelgroepen. Worden middelen hiervoor regionaal herverdeeld? Of gaat dit anders?

## **3. Wijzigingen van wetgeving ten behoeve van regie op de volkshuisvesting**

### 3.1 *Wijzigingen in de Omgevingswet*

#### 3.1.1 Volkshuisvesting

De leden van de PVV-fractie vragen welke instrumenten het wetsvoorstel aan overheden geeft om te voorzien in de behoefte voor ouderenwoningen.

De leden van de NSC-fractie vragen de regering via welk overleg provincies voor regionale afstemming zorgen. Welke partijen zijn bij dit overleg aanwezig en wat is de rol van al deze partijen (afzonderlijk en tezamen)? Indien er partijen die niet tot de overheid behoren aan tafel zitten, kan de regering dan specifiek aangeven wat de rol is van deze partijen?

#### 3.1.2 Omgevingsvisie en het verplichte volkshuisvestingsprogramma

De leden van de NSC-fractie lezen dat er voor wordt gekozen om volkshuisvestingsprogramma's verplicht voor te schrijven aan gemeenten, provincies en het Rijk. Deze leden maken zich zorgen over verschillen in ingangsdata en updatedata tussen deze verplichte volkshuisvestingsprogramma's. Kan de regering aangeven hoe ze ondanks de optelling van alle lokale en regionale plannen gaan voldoen aan wat landelijk nodig is?

#### 3.1.3 Sturinginstrumenten van de Omgevingswet

De leden van de VVD-fractie lezen dat het Rijk en de provincies over de bevoegdheden beschikken om instructies te geven aan gemeenten in gevallen waarbij landelijke of regionale behoeften botsten met lokale plannen. Deze leden vragen de regering toe te lichten waar het zwaartepunt komt te liggen, zodra deze behoeften botsen. Hoe wordt dan bepaald wat zwaarder weegt?

De leden van de VVD-fractie lezen dat gemeenten, provincies en het Rijk ieder verplicht een volkshuisvestingsprogramma opstellen, maar dat er vervolgens geen actualisatieplicht geldt voor dit programma. Deze leden vinden dit vreemd en vragen de regering uit te leggen wat de redenen zijn om niet tot een actualisatieplicht over te gaan. Wat zouden hier de voordelen en/of nadelen van zijn?



De leden van de NSC-fractie constateren dat ingrijpen naast instrumentarium ook bestuurlijk lef vergt. Deelt de regering deze opvatting en hoe gaat de regering voorts om met dit gegeven gezien het succes van deze wet vooral afhangt van de implementatie ervan «in het veld»?

De leden van de D66-fractie merken op dat de regering sturingselementen krijgt om gemeenten die achterblijven in het bouwen van betaalbare koop of middenhuurwoningen hierop instructies te geven. Deze leden vragen zich af of de regering hier een concreet voorbeeld van kan geven.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de samenloop tussen volkshuisvestingsprogramma en huisvestingsverordening. Deze leden vragen hoe deze instrumenten zich tot elkaar verhouden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of voorliggende wet voldoende instrumenten biedt om in te grijpen als provincies hun toezichthoudende taak ten opzichte van gemeente niet voldoende invulling geven, of als provinciaal beleid de lokale of landelijke doelen met betrekking tot volkshuisvesting hinderen. Deze leden denken hierbij expliciet aan cases zoals die op dit moment spelen in de provincie Zuid-Holland, waar onvoldoende ruimte geboden wordt om te voorzien in de lokale woningbouwbehoefte.

### 3.1.4 Instructieregels over het volkshuisvestingsprogramma in het Besluit kwaliteit leefomgeving

De leden van de VVD-fractie vragen waarom de regering er niet voor heeft gekozen om als spiegelbepaling van de eis aan sociale huurwoningen in de wet op te nemen dat gemeenten met meer dan het landelijke gemiddelde aan sociale huurwoningen niet meer dan twintig of 25 procent aan sociale huurwoningen mogen bouwen. Deze leden willen hier graag een toelichting op.

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering het eens is dat het opnemen van een beperkende bepaling ertoe kan leiden dat veel gemeenten toch 30/35/40 procent sociaal gaan bouwen en daarboven 40 procent in het middensegment, waardoor bouwprojecten niet rendabel te krijgen zijn. Waarom wel, waarom niet?

De leden van de VVD-fractie of de regering het eens is dat Amsterdam met een doelstelling van 40/40/20 (sociaal/midden/duur) een onrendabele doelstelling heeft neergezet en deze verdeling ook niet nodig is gezien de voorraad aan sociale huurwoningen van bijna 50 procent. Waarom wel, waarom niet?

De leden van de VVD-fractie maken zich grote zorgen over het stellen van hogere (niet haalbare) doelstellingen. Hoe gaat de regering voorkomen dat deze wet provincies uitnodigt om hogere doelstellingen voor het sociale- en middensegment te gaan hanteren in hun sturing op bouwprojecten?

De leden van de VVD-fractie lezen dat gemeenten die nog niet zouden voldoen aan de 30 procent sociale huurwoningen in de voorraad maatregelen moeten treffen om het aandeel omhoog te brengen. Hoeveel tijd acht de regering haalbaar voor gemeenten om het aantal sociale huurwoningen naar 30 procent per gemeente omhoog te brengen? Hoe gaat op dit aantal in de praktijk worden gecontroleerd?

De leden van de NSC-fractie vragen of het met dit wetsvoorstel mogelijk gemaakt wordt om tussen provincies te differentiëren als het gaat om de bouw van twee derde betaalbaar. Kan de regering toelichten waarom daar al dan niet voor gekozen is?

De leden van de NSC-fractie vragen de regering op basis van welke data gemonitord wordt. Deze leden vernemen graag of er sprake is van een landelijk gefaciliteerde database, of van een optelling van lokale dan wel regionale data.

De leden van de NSC-fractie vragen zich tevens af wat de kwaliteit van de gebruikte data is en hoe die gevalideerd wordt.

De leden van de D66-fractie merken op dat via regio's gestuurd gaat worden op genoeg betaalbare woningen. Deze leden vragen zich af hoe gemeenten die zich niet aan de afspraak houden in het realiseren van voldoende betaalbare koopwoningen, middenhuur, of sociale huurwoningen aan deze regioafspraken gehouden gaan worden.

De leden van de D66-fractie merken op dat in het programma van de Minister «Een thuis voor iedereen» is gesteld dat elke gemeente toe moet werken naar 30 procent sociale huurwoningen. Deze leden merken tegelijkertijd op dat volgens de memorie van toelichting van de Wet versterking regio volkshuisvesting, gemeenten waar het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad lager is dan het landelijk gemiddelde, ten minste 30 procent van hun nieuwbouwopgave moeten invullen met sociale huurwoningen. Zij vragen zich af hoe de wet bijdraagt aan de doelstelling van het programma «Een thuis voor iedereen».

De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe gemeenten die ver onder de 30 procent sociale huurwoningen van het totaal aantal woningen zitten met deze wet daarna toe zullen groeien. Deze leden merken op dat er gemeenten zijn waar soms maar 8 procent van de woningen sociale huurwoningen zijn. Zij vragen zich af of de regering de mening deelt dat deze gemeenten met de verplichting uit deze wet nooit naar 30 procent sociale huur zullen toegroeien.

De leden van de D66-fractie vragen zich daarnaast af hoe dit wetsvoorstel zich verhoudt tot de Nationale Prestatieafspraken. Deze leden vragen zich af of met dit wetsvoorstel voldoende gestuurd kan worden op de gemaakte afspraken uit de Nationale Prestatieafspraken.

De leden van de D66-fractie vragen zich af waarom er in het wetsvoorstel niets is opgenomen over de spreiding van kwetsbare mensen over de verschillende wijken en gemeenten. Deze leden merken op dat grotere centrumgemeenten veel verantwoordelijkheid nemen als het gaat om het opnemen van kwetsbare groepen, dat deze groepen vaak geconcentreerd zijn in al kwetsbare wijken en dat hiermee de leefbaarheid in die wijken onder druk komt te staan. Deze leden vragen zich af hoe dit wetsvoorstel hierbij gaat helpen.

De leden van de CDA-fractie vragen of het technisch mogelijk en uitvoerbaar is om het wetsvoorstel op te knippen en het onderdeel over de programmering pas te behandelen als er meer duidelijkheid is over het benodigde flankerend beleid, zoals bijvoorbeeld NEPROM suggereert. Deze leden vragen wat op een dergelijke manier opknippen met de werking van het wetsvoorstel zou doen en wat de gevolgen zijn voor gemeenten, huurders, de haalbaarheid van de woningbouwopgave en de ambitie om zo snel als mogelijk de regio op de volkshuisvesting te versterken.

De leden van de CDA-fractie horen verder graag welke waarborgen er in de wet zijn ingebouwd zodat gemeenten met meer sociale huur in de voorraad dan landelijk gemiddeld wel hun aandeel in de opgave voor sociale huurwoningen blijven realiseren. Deze leden onderstrepen het belang hiervan in verband met het ontbreken van een procentuele ondergrens. Zij zien een risico dat, ook omdat de precieze duur van de nieuwbouwoopgave niet is vastgelegd, de bouw van betaalbare woningen naar achteren schuift in de planning. Zij horen graag van de regering hoe zij hierop in wil spelen en welke waarborgen hiervoor gecreëerd kunnen worden.

De leden van de CDA-fractie vragen met betrekking tot de mogelijkheid voor gemeenten om de doelstellingen op het gebied van betaalbaarheid aan te passen als deze evident niet logisch zijn, om een nadere duiding. Deze leden vragen ook om een toelichting hoe de regering dit in samenspraak met andere gemeenten in de regio en de provincie gaat organiseren en aanpakken. Graag horen zij meer over de vormgeving van dit proces en hoe geborgd wordt dat het totale aantal betaalbare woningen, en in het bijzonder het aantal sociale huurwoningen, voldoende blijft.

De leden van de CDA-fractie horen verder graag hoe dit wetsvoorstel waarborgt dat gemeenten blijven toewerken naar 30 procent sociale huur. Deze leden ontvangen ook graag nadere duiding over waarom er is gekozen voor het landelijke gemiddelde van 27 procent en niet om de grens bij 30 procent in de voorraad te leggen. Zij lezen in de Woningmarktverkenning 2023–2028 van ABF – dat in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is opgesteld – dat het gewenste aandeel sociale huur in het bouwprogramma 30 procent is. Zij vernemen graag de argumentatie over hoe wel het noodzakelijke aandeel van 30 procent sociale huur in het bouwprogramma wordt bereikt, terwijl niet alle gemeenten deze sturing krijgen.

De leden van de CDA-fractie horen graag meer over wat de afweging is om in de ene gemeente te sturen op twee derde betaalbaar in de nieuwbouw (37 procent voor middeninkomens plus 30 procent sociale huur) maar in de andere gemeente dit niet te doen (40 procent voor middeninkomens). Deze leden stellen het op prijs als de regering ingaat op de verschillende waarborgen en instrumenten in de wet die ervoor zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd, ook in gemeenten waar hier dus geen expliciete sturing vanuit de wet op is. Deze leden horen graag meer over de voor- en tegenargumenten om krachtiger te sturen bij laatstgenoemde type gemeenten, als hier binnen de regio geen oplossing voor is gevonden.

De leden van de CDA-fractie horen ook graag over de mogelijkheden van de wet als het in grote centrumgemeenten niet lukt om in absolute zin meer sociale huur te bouwen, vanwege het ontbreken van de procentuele ondergrens sociale huur in de nieuwbouwoopgave. Deze leden vernemen graag welke mogelijkheden er zijn dit op te vangen in regiogemeenten. Ook hier ontvangen zij graag een nadere reflectie wat dit voor die regiogemeenten en de leefbaarheid zou betekenen.

De leden van de SP-fractie vragen of de regering kan toelichten welke waarborgen – door het ontbreken van een procentuele ondergrens – de wet biedt dat gemeenten met meer sociale huur in de voorraad dan landelijk gemiddeld wel hun aandeel in de opgave voor sociale huurwoningen blijven realiseren.

De leden van de SP-fractie merken op dat de termijn van «nieuwbouw-opgave» niet gespecificeerd is. Het risico bestaat dat betaalbare woningen naar achteren worden doorgerold in de planning waardoor er uiteindelijk nauwelijks betaalbare woningen worden gebouwd. Kan de regering hierop reflecteren?

De leden van de SP-fractie merken op dat het volgens de memorie van toelichting voor gemeenten mogelijk om de betaalbaarheidsdoelstellingen aan te passen als het evident niet logisch is. Dit gaat in samenspraak met andere gemeenten in de regio en de provincie. Kan de regering toelichten hoe dit proces eruitziet, hoe wordt gewaarborgd dat het totaal aantal betaalbare woningen en in het bijzonder sociale huurwoningen geborgd blijft?

De leden van de SP-fractie merken op dat in het programma «Een thuis voor iedereen» het belang genoemd wordt dat elke gemeente toewerkt naar 30 procent sociale huur in de voorraad. Kan de regering toelichten hoe deze wet waarborgt dat er nog steeds wordt toegewerkt naar dit doel?

De leden van de SP-fractie merken op dat bij de spreiding van de betaalbaarheidsopgave in de nieuwbouw tussen gemeenten een onderscheid is gemaakt op basis van het gemeentelijke aandeel sociale huur in de voorraad ten opzichte van het landelijk gemiddelde sociale huur in de voorraad (27 procent). Hiermee zal echter nooit het doel van 30 procent sociaal in de voorraad worden gehaald aangezien bij het bereiken van 27 procent sociaal in de voorraad een gemeente niet langer 30 procent sociaal hoeft te bouwen. Kan de regering aangeven welke afweging er is gemaakt om te kiezen voor het landelijke gemiddelde van 27 procent en niet om de grens bij 30 procent in de voorraad te leggen? Deelt de regering de mening dat juist in tijden van een wooncrisis en stijgende dakloosheid met name onder jongeren, juist meer sociale huur nodig is? Voor welk segment ligt volgens de regering de grootste prioriteit om het aandeel te vergroten? Kan de regering een overzicht geven van de huidige verdeling van woonsegmenten per gemeente? Deelt de regering de mening dat het belangrijker is om meer sociaal te bouwen in de gemeentes met een laag aandeel sociale huur dan meer duurdere huurwoningen te bouwen in gemeentes met een hoog aandeel sociale huur?

De leden van de SP-fractie vragen welke ruimte de regering biedt voor gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociaal in de voorraad om af te wijken van het voorschrift 40 procent middensegment in de woningbouwprogrammering.

De leden van de SP-fractie merken op dat in de meest recente Woningmarktverkenning 2023–2028 van ABF (in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken) er wordt gesteld dat het gewenste aandeel sociale huur in het bouwprogramma 30 procent is. Niet alle gemeenten krijgen straks deze sturing, kan de regering aangeven hoe wel het noodzakelijke aandeel van 30 procent sociale huur in het bouwprogramma wordt bereikt?

De leden van de SP-fractie vragen of de regering kan aangeven wat de afweging is om op twee derde betaalbaar in de nieuwbouw te sturen in de ene gemeente (37 procent voor middeninkomens + 30 procent sociale huur) maar niet bij de andere gemeentes (40 procent voor middeninkomens). Welke waarborgen en instrumenten heeft de wet om ervoor te zorgen dat er voldoende sociale huurwoningen worden gerealiseerd, ook in gemeentes waar hier geen expliciete sturing vanuit de wet op is? Is de sturing niet krachtiger als laatstgenoemde gemeente ook minimaal

27 procent sociale huur moet realiseren als hier binnen de regio geen oplossing voor is gevonden?

De leden van de SP-fractie vragen of de regering kan aangeven of zij verwacht dat wat grote centrumgemeenten in absolute zin niet meer realiseren aan sociale huurwoningen (door ontbreken percentuele ondergrens sociale huur in nieuwbouwpogave) kan worden opgevangen door de regiogemeenten.

De leden van de SGP-fractie vinden het van groot belang dat er snel veel betaalbare woningen bijkomen. Dit wetsvoorstel beoogt in nieuwbouwpogaven minimaal twee derde betaalbare woningen te borgen. Op papier betaalbare woningen kunnen voor veel inkomens helaas ook onbetaalbaar zijn. Zeker voor lage en middeninkomens, maar ook bijvoorbeeld voor eenverdieners. Hoe zorgt de regering ervoor dat er ook echt betaalbaar gebouwd wordt? En hoe wordt voorkomen dat er voornamelijk woningen gebouwd worden die net onder de grens van betaalbaarheid aanzitten. Waarom is niet gekozen voor een sturing in de mate van betaalbaarheid?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom het de bevoegdheid is van college van burgemeester en wethouders en gedeputeerde staten om een lokaal of provinciaal volkshuisvestingsprogramma op te stellen, en waarom geen instemming wordt vereist van gemeenteraad of provinciale staten. Deze leden zijn van mening dat volkshuisvesting een belangrijk politiek thema is, waarover de gekozen volksvertegenwoordiging een besluit moet kunnen nemen. Zij vragen waarom de regering de gemeenteraad deze mogelijkheid ontnemt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te reageren op de bewering dat de twee derde betaalbaarheidseis zonder zicht op voldoende structurele middelen – zoals nu geboden in de Startbouwpogave en Woningbouwpogave – zal leiden tot vertraging en uitstel van plannen omdat de kosten voor de bouw van nieuwbouwwoningen blijven stijgen en opbrengsten dalen. Deze leden vragen of de regering bereid is te komen tot een structurele financiële ondersteuning van de nieuwbouwpogave.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de verhouding tussen de voorgenomen nieuw op te nemen instructieregel in het Besluit kwaliteit leefomgeving over de twee derde betaalbaarheidseis en de bevoegdheid om instructies te geven ten behoeve van ontwikkeling van nieuwe woningen, die is vastgelegd in de artikelen 2.25, 2.33 en 2.34 van de Omgevingswet. Deze leden vragen waarom deze artikelen niet afdoende zijn en het nodig is extra regels op te leggen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom jongeren en starters niet als speciale aandachtsgroep zijn bepaald waaraan in het volkshuisvestingsprogramma aandacht moet worden besteed.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de regering geen termijn geeft waarbinnen de nieuwbouwpogave afgerond moet worden. Deze leden vragen hoe de regering het risico inschat dat woningprogrammeringen doorschuiven, omdat een termijn ontbreekt.

### 3.1.5 Beschrijving sociale huur

De leden van de CDA-fractie zien graag dat de regering reflecteert op de duur van de instandhoudingstermijnen voor categorieën nieuwbouw. Deze leden vragen of bij sociale huurwoningen niet ook moet worden uitgegaan van een instandhoudingstermijn van 25 jaar, net als bij sociale

huurwoningen. Daarnaast horen zij graag of bij flexwoningen de kortere instandhoudingstermijn van minimaal tien jaar niet ook verlengd moet worden, bijvoorbeeld naar twintig jaar. Zij lezen dat voor betaalbare koop een minimum van één jaar geldt voor instandhouding en vragen naar de argumenten voor en tegen verlenging hiervan naar tien jaar. Zij vernemen graag hoe dit via afspraken over co-koop, koopgarant of maatschappelijk gebonden eigendom kan worden gehandhaafd, of via het opnemen van een anti-speculatiebeding. Zij zien graag een reflectie over of landelijke richtlijnen hierbij niet de voorkeur verdienen ten opzichte van de huidige formulering.

De leden van de SGP-fractie vragen naar een verduidelijking van de instandhoudingstermijn van sociale huurwoningen als het gaat om huurwoningen die door woningcorporaties gebouwd worden. Waarom is daar niet gekozen voor een instandhoudingstermijn? Is de regering van mening dat ook sociale huurwoningen van woningcorporaties (snel) verkocht kunnen worden, waardoor deze woningen wel meetellen voor het percentage nieuwbouw, maar feitelijk na een bepaalde periode niet meer meetellen in de sociale huurvoorraad?

De leden van de SGP-fractie vragen of het klopt het dat de instandhoudingstermijn van sociale en betaalbare koopwoningen in het voorliggende wetsvoorstel één jaar bedraagt, en voor middenhuur tien jaar. Waarom is voor deze termijnen gekozen? Waarom is niet voor een langere termijn gekozen?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de regering gekozen heeft voor een instandhoudingstermijn van 25 jaar bij sociale huurwoningen. Deze leden constateren dat deze instandhoudingstermijn niet geldt voor particuliere woningen. Zij zien daarbij het risico dat dergelijke woningen de cijfers zullen vertekenen, als blijkt dat deze na een korte termijn verkocht worden als koopwoning. Zij vragen hoe de regering hier rekening mee houdt.

### 3.1.6 Overgang van huidige situatie naar inwerkingtreding wetsvoorstel

De leden van de PVV-fractie vragen zich af of de wet kan voorzien in het mogelijk maken om middenhuurwoningen na vijftien jaar verhuur te koop aan te bieden (de methode ASML).

De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat er eerst meer duidelijkheid moet komen over flankerend beleid zoals financiële steunmaatregelen van het Rijk, gemeentelijke eisen, grondprijs en duurzaamheidseisen, voordat kan worden overgegaan tot invoering van de twee derde betaalbaarheidseis. Kan de regering toelichten wanneer er meer duidelijkheid over flankerend beleid richting de Kamer komt en hoe zij verder met het verzoek van deze leden omgaat?

De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat duidelijker moet blijken dat de twee derde betaalbaarheidseis een maximum is. Deelt de regering deze mening? Waarom wel, waarom niet?

De leden van de D66-fractie merken op dat de door de Minister gesloten woondeals nauwelijks terug te vinden zijn in het voorstel. Deze leden vragen zich af waarom er niet is gekozen voor het opnemen van een paragraaf over deze woondeals en hoe de uitwerking van die woondeals in de Wet versterking regie volkshuisvesting geborgd zijn.

De leden van de D66-fractie merken op dat de door de Minister ondertekende landelijk actieplan studentenhuisvesting nauwelijks terug te vinden is in het voorstel. Deze leden vragen zich af waarom er niet is gekozen voor het opnemen van een paragraaf over het landelijk actieplan dan wel het realiseren van voldoende studentenhuisvesting in de Wet versterking regie volkshuisvesting zodat dit geborgd is.

### 3.1.7 Versnellen van procedures

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen zich af in hoeverre het opheffen van de verplichting tot het hanteren van de Ladder voor stedelijke verduurzaming voor woningbouwprojecten tot vijftig woningen leidt tot de bouw van meer betaalbare woningen.

Het bouwen van kleinschalige projecten buiten de stedelijke contouren zijn dikwijls louter zeer lucratief voor de projectontwikkelaars. Bewijs dat hiermee een significante bijdrage wordt geleverd aan de bouw van betaalbare woningen ontbreekt. Welke gevolgen verwacht de regering van deze versoepeling? Waarom wordt er niet gekozen om de eis toe te voegen dat dit alleen kan als het minstens twee derde betaalbare woningen betreft? Daarmee wordt voorkomen dat er vrijstelling wordt verleend voor de bouw van vijftig dure koopwoningen in het groen.

De leden van de VVD-fractie lezen dat bij algemene maatregel van bestuur de besluiten worden bepaald waarop de procedurele versnellingsmogelijkheden van toepassing zijn. Deze leden vragen de regering hoe de criteria om projecten aan te wijzen, als projecten van zwaarwegend maatschappelijk belang in de zin van de Omgevingswet, tot stand zijn gekomen gezien het huidige wetsvoorstel. Welke beleidskeuzes zijn hierin overwogen?

De leden van de VVD-fractie vragen, in het verlengde van bovenstaande vraag, hoe de regering de drinkwatervoorziening classificeert als maatschappelijk belang. Is de regering van mening dat projectbesluiten met betrekking tot de drinkwatervoorziening belangrijk genoeg zijn om aangewezen te worden als projecten van zwaarwegend maatschappelijk belang? Waarom wel, waarom niet?

De leden van de VVD-fractie zijn benieuwd naar hoe de regering de versnellingsprocedure gaat verwezenlijken. Kan de regering dit toelichten aan de hand van het schetsen van een tijdsplan?

De leden van de VVD-fractie vragen naar de mogelijkheden om de voorgestelde procesversnellers permanent in te voeren, gelet op het feit dat de woningbouwopgave in 2030 nog niet is gerealiseerd. Kan de regering hier nader op in gaan en een toelichting geven?

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre er in samenwerking met andere ministeries (zoals het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat) gezocht wordt naar een mogelijke invulling van drinkwater als zwaarwegend maatschappelijk belang om versneld procedures te kunnen doorlopen.

De leden van de D66-fractie vragen zich af of het klopt dat voor bouwprojecten met minder dan vijftig woningen de Ladder voor duurzame verstedelijking wordt uitgeschakeld. Deze leden vragen zich af of de regering goed heeft overwogen welke gevolgen dit kan hebben. Zij vragen zich af of de regering bekend is met de planologische term «witte schimmel» die in de jaren '90 van de vorige eeuw tot veel consternatie heeft geleid. Zij vragen zich af of het uitschakelen van de Ladder voor



duurzame verstedelijking niet opnieuw tot eenzelfde problematiek zal leiden. Zij vragen zich daarnaast af wat de gevolgen zijn van het uitschakelen van de Ladder voor duurzame verstedelijking op de verschillende ruimteclaims in gemeenten.

De leden van de BBB-fractie vragen de of de regering kan aangeven waarom er ook voor gekozen is om de «energietransitie» toe te voegen als zwaarwegend maatschappelijk belang. In hoeverre wordt er een afweging gemaakt tussen verschillende vormen waarop de energietransitie bewerkstelligd kan worden? Zonnevelden en grote windmolens passen wel in de energietransitie, maar kunnen voor omwonenden hinder en gezondheidsproblemen opleveren. In hoeverre wordt kernenergie bijvoorbeeld meegenomen in de energietransitie, dat veel minder hinder voor veel meer mensen oplevert? Kan de regering reflecteren op de afwegingen tussen die verschillende manieren van energieopwekking, en welke leidraad hierbij wordt gehanteerd? Kan de regering aangeven of ze positief staat tegenover een systematiek waarbij eerst de minst hinderlijke /schadelijke opties worden overwogen alvorens er wordt overgegaan op het plaatsen van bijvoorbeeld windmolenparken?

De leden van de CDA-fractie zijn groot voorstander van het verkorten van de te lange doorlooptijden van bezwaar- en (hoger) beroepsprocedures. Deze leden vernemen graag wat de mogelijkheden zijn om de voorstellen op dit gebied van een permanente status te voorzien.

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de categorieën van projecten die aangewezen kunnen worden voor een versnelde uitvoering. Welke voorwaarden hanteert de regering voor deze projecten? Kan de regering ook specifieke projecten hiervoor aanwijzen, of gaat het alleen om categorieën van projecten? Waarom heeft de regering er niet voor gekozen om de voorwaarden voor aanwijzing wettelijk vast te leggen? Hoe worden (categorieën van) projecten geselecteerd die mogelijk in aanmerking komen voor versnelde uitvoering? Kunnen bijvoorbeeld gemeenten of ontwikkelaars deze aandragen?

De leden van de SGP-fractie wijzen er daarnaast op dat de noodzakelijkheid van een versnelde uitvoering van categorieën van projecten per gemeente of regio kan verschillen. In sommige gemeenten is de noodzakelijkheid van een project van twintig woningen nauwelijks aanwezig, terwijl dat in andere gemeenten wel het geval is. Hoe houdt deze wet rekening met deze regionale verschillen?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom er is gekozen voor een tijdelijke versnelling van procedures en niet voor een permanente versnelling.

De leden van de SGP-fractie zijn groot voorstander van het versnellen van procedures in de woningbouw. Met het voorliggende wetsvoorstel wordt hier iets aan gedaan, maar volgens deze leden is er meer nodig. Welke andere maatregelen zijn door de regering overwogen? Welke procedures kunnen volgens de regering verbeterd worden?

### *3.2 Wijzigingen in de Huisvestingswet 2014*

#### 3.2.1 Inleiding

De leden van de NSC-fractie lezen dat met deze wet wijzigingen in de Huisvestingswet 2014 worden doorgevoerd. Deze leden vragen of deze wet nieuwe of andere eisen aan de regionale woonruimteverdelingssystemen stelt.

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering vindt dat mensen die na hun 30<sup>ste</sup> nog bij hun ouders moeten wonen vanwege de woningnood, en daardoor geen gezin starten, ook een onderdeel moeten zijn van de categorie «groot maatschappelijk belang?» Kan de regering hierbij ook de conclusies uit het rapport van de Staatscommissie Demografische Ontwikkelingen 2050 meenemen in zijn antwoord op het waarom wel of waarom niet van groot maatschappelijk belang?

### 3.2.2 Achtergrondproblematiek

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie maken zich zorgen over de toenemende verschillen tussen wijken. Deze leden hopen met deze wet ook de regie op de leefbaarheid van wijken te kunnen vergroten om deze verschillen tegen te gaan. Hoe staat de regering tegenover het voorstel om de komende vijf jaar de helft van alle betaalbare woningen die wordt toegewezen in de twintig slechtste wijken van ons land toe te wijzen aan mensen met een maatschappelijk beroep (startende leraren, medewerkers van kinderdagverblijven, boa's en agenten in opleiding, verpleegkundigen en medewerkers in de jeugdzorg)? Biedt de wet mogelijkheden om naast het toewijzen van woningen aan kwetsbare en urgente groepen, ook woningen aan deze maatschappelijke groepen toe te wijzen? Zou de wet in samenspraak met andere departementen erop kunnen gaan toezien dat jongeren die een opleiding doen voor een van die beroepen een baangarantie en meteen een woongarantie kunnen krijgen? Op die manier doen we wat aan de woonproblematiek van jongeren, het voorzieningenniveau in wijken, de personeelstekorten in vitale sectoren en aan de demografische balans in onze wijken. Wat zouden de gevolgen van dergelijk beleid op de leefbaarheid en veerkracht van de kwetsbare wijken zijn? Zou het, los van alle praktische bezwaren, mogelijk zijn?

### 3.2.3 Vormgeving verplichte urgentieregeling

De leden van de VVD-fractie lezen dat momenteel iedere gemeente zelf bepaalt of een woningzoekende kans maakt op een urgentieverklaring en dat deze keuzevrijheid volgens de regering tot een ongelijke behandeling van personen zou leiden. Deze leden zijn juist van mening dat gemeenten dit zelf moeten blijven bepalen, omdat er ook maatwerk bij komt kijken. Zij vragen om die reden wie de taakstelling voor de verschillende aandachtsgroepen gaat bepalen en hoe deze afweging wordt gemaakt. Daarnaast vragen zij hoe wordt bepaald welke (wettelijke) urgent voorrang heeft?

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering met deze wet gaat voorkomen dat bovengemiddeld veel sociale huurwoningen toegewezen worden aan urgentiegroepen zoals vorig jaar in Utrecht is gebeurd. Daar zijn alle sociale huurwoningen, gedurende een periode van zes weken, toegewezen aan statushouders waardoor andere urgenten geen toegang hadden tot een woning. Deelt de regering de mening dat dit ongewenst is? Waarom wel, waarom niet?

De leden van de NSC-fractie vragen of de regering toe kan lichten hoe zij tot de voorgeschreven urgentiecategorieën is gekomen.

De leden van de NSC-fractie wijzen erop dat door de wooncrisis de wachttijden voor sociale huurwoningen in sommige gemeenten hoger zijn dan een decennium geleden. Deze leden vragen of de regering aan kan geven hoe zij kijkt tegen naar het rechtvaardigheidsvraagstuk aangaande de spanning tussen urgentie categorieën en woningzoekenden die soms al jaren op de wachtlijsten staan. In dit kader vragen zij ook hoe de regering de maatschappelijke acceptatie van de verschillende urgentie categorieën duidt in wooncrisistijden. Zij vragen ook of overwogen is een maximum-

percentage te stellen aan het toewijzen van vrijgekomen woningen aan urgentiecategorieën.

De leden van de NSC-fractie vragen of de regering uiteen kan zetten hoe deze wet bij gaat dragen aan het verminderen van dakloosheid. Kan de regering toelichten of deze wet naar haar oordeel de aanpak «Housing First» uit de landelijke aanpak dakloosheid voldoende ondersteunt?

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven of en hoe de nazorg van mensen die uitstromen uit instellingen voor klinische geestelijke gezondheidszorg is vormgegeven nadat zij een woning hebben toegewezen gekregen in een wijk, waarbij ook specifiek gelet wordt op het voorkomen van overlast richting de burens van de desbetreffende persoon. Heeft de regering cijfers over het aantal uit de geestelijke gezondheidszorg afkomstige patiënten die overlast hebben veroorzaakt in de buurt waarin ze geplaatst waren? Op basis van welke cijfers heeft de regering de keuze gemaakt om ook deze groep mensen in de urgentiecategorie te plaatsen, en ze het recht te geven op een woning?

De leden van de CDA-fractie horen graag meer over de afwegingen rondom de wettelijke urgentiestatus voor onbepaalde tijd. Deze leden horen graag wat het praktisch betekent als de nu geldende urgentiestatus voor bepaalde tijd verandert. Ook horen zij graag meer over wat het betekent voor gemeenten en corporaties als wettelijke urgente woningzoekenden één of meerdere malen een passende woning mogen weigeren. Zij lezen dat binnen twee jaar na invoering van de wet gemeenten in de regio afspraken moeten maken over de verdeling van wettelijke urgente woningzoekenden. Zij horen graag meer over hoe hierop wordt toegezien.

Zij zien dat het behoud van woonruimte voor mantelzorg nog niet is ingevuld in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Zij vragen naar inhoudelijke uitwerking hiervan en hoe hierop wordt samengewerkt met gemeenten.

De leden van de SGP-fractie vragen of het klopt dat een urgentiestatus met dit wetsvoorstel voor onbepaalde tijd wordt vastgesteld. Waarom is niet gekozen voor een bepaalde termijn?

De leden van de SGP-fractie vragen hoe vaak houders van een urgentie een woning mogen weigeren. Wat zijn de overwegingen om daar een maximum aan te stellen?

De leden van de SGP-fractie lezen dat bij ministeriële regeling nadere voorwaarden zullen worden gesteld waaraan gemeenten kunnen toetsen wanneer mantelzorgverleners en -ontvangers tot de urgentiecategorie behoren. Welke voorwaarden worden daaraan gesteld?

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in het voorliggende wetsvoorstel alleen woningzoekenden die op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning wegens dakloosheid een plaats in een opvang hebben gekregen recht op urgentie verwerven. Deze leden vragen de regering waarom niet gekozen is de ETHOS Light definitie te volgen voor toegang tot de urgentieregeling. Zij vragen de gevolgen van het volgen van die definitie te schetsen en hoe groot de groep is die dan aanvullend in aanmerking komt voor urgentie.

De leden van de ChristenUnie hebben eerder schriftelijke vragen gesteld over de casus rond een moeder met pasgeboren kind die niet in aanmerking kwam voor urgentie, omdat zij volgens de gemeente

Amsterdam «haar huisvestingsprobleem had kunnen voorkomen» en «de vrouw een gezin heeft gesticht zonder dat ze een passende woonruimte had». Deze leden zijn nog steeds boos over deze weigering, waardoor een pasgeboren baby in een auto moet wonen. Zij vragen de regering een verplichte urgentiecategorie op te nemen voor dakloze gezinnen met minderjarige kinderen. Zij vragen de regering – indien die daar onverhoopt niet toe bereid zou zijn – uitgebreid toe te lichten waarom de regering het te billijken vindt dat minderjarige kinderen op straat zouden moeten wonen.

### *3.3 Weigeringsgronden die niet in de huisvestingsverordening mogen worden opgenomen*

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering kan toelichten in hoeverre gemeenten beleidsvrijheid hebben in de weigeringsgronden om urgenten niet te huisvesten.

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering concrete voorbeelden kan uitwerken over wanneer urgent woningzoekenden die uit nood naar andere vormen van onderdak uitwijken niet een huisvestingsvergunning krijgen? Kan de regering aangeven hoe dit beleid uitvoerbaar gaat zijn voor gemeenten waarin er relatief veel mensen op een plek wonen waar ze eigenlijk niet permanent mogen verblijven? Kan de regering specifiek uitwerken wanneer iemand wel urgentie hoort te krijgen?

De leden van de CDA-fractie horen graag welke beleidsvrijheid gemeenten behouden en straks hebben om bij de weigeringsgronden te sturen op het huisvesten van specifieke urgentiecategorieën. Met betrekking tot het scala aan wettelijke urgentiecategorieën zijn deze leden ook benieuwd hoe dit systeem straks ingrijpt op de al bestaande mogelijkheid om mensen met lokale binding voorrang te geven. Zij stellen dezelfde vraag in relatie tot de voorrang van maatschappelijke beroepen in grote steden en in de meest kwetsbare wijken in het bijzonder. Gemeenten kunnen beide al doen via de huisvestingsverordening, maar deze leden zijn benieuwd hoe gemeenten geholpen gaan worden dit ook daadwerkelijk te gaan doen. Zij leden horen graag hoe de VNG hierbij wordt betrokken. Ook zijn zij benieuwd naar hoe deze aspecten in ingrijpen op de verschillende nationale programma's op het gebied van leefbaarheid, zoals in Rotterdam-Zuid en Heerlen. Zij horen bovendien graag meer over hoe de financiering bij verlenging van deze programma's georganiseerd is.

De leden van de SGP-fractie vragen of gemeenten urgentieverleningen mogen weigeren voor aanvragers die door bewust en eigen toedoen in de problemen zijn gekomen. Geldt dit ook voor aanvragers die geen duurzaam verblijfsrecht in de zin van de Verblijfsrichtlijn hebben?

De leden van de SGP-fractie lezen dat met dit wetsvoorstel een groot aantal voorwaarden wordt gesteld aan het stellen van een huisvestingsverordening betreffende urgentieverklaringen. Welke ruimte houden gemeenten om hier zelf beleid op vast te stellen? In hoeverre kunnen gemeenten een weging maken in de mate van urgentie van de verschillende categorieën?

#### 3.3.1 Evenwichtige regionale verdeling van woningzoekenden met een urgentieverklaring

De leden van de PVV-fractie vragen waarom de regering heeft gekozen voor een wettelijke urgentiestatus voor onbepaalde tijd. Nu geldt er namelijk een urgentiestatus voor bepaalde tijd.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering kan toelichten wat de praktische effecten zijn voor gemeenten en corporaties als een wettelijke urgent één of meerdere malen een passende woning mag weigeren.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering kan toelichten hoe gemeenten de wettelijke urgentiecategorieën in kaart moeten brengen en wat daarbij de rol van de corporaties is.

De leden van de PVV-fractie vragen hoe de ondergrens per gemeente voor de verdeling van urgenten wordt bepaald.

De leden van de D66-fractie merken op dat vluchtelingen geen onderdeel zijn van de evenwichtige regionale verdeling van woningzoekenden met een urgentieverklaring. Deze leden vragen zich af waarom dat zo is. Daarnaast vragen zij zich af of de regering bekend is met het feit dat snelle huisvesting van vluchtelingen de integratie bevordert en dat hiermee ook de druk op asielzoekerscentra verminderd kan worden.

De leden van de D66-fractie vragen zich af welke waarborgen de Wet versterking regie volkshuisvesting biedt dat regio's of gemeenten niet achterblijven in hun aandeel huisvesten van woningzoekenden met een urgentieverklaring.

De leden van de CDA-fractie merken op dat bij het maken van de regio's waarbinnen gemeenten afspraken maken over het verdelen van wettelijk urgenten provincies zoveel als mogelijk rekening moeten houden met het regionale woonruimteverdeelsysteem. Deze leden van de CDA-fractie horen graag een nadere reflectie over wat de mogelijkheden zijn als dat niet gebeurt.

### 3.3.2 Aanwijzen van woonruimte

De leden van de CDA-fractie concluderen dat particuliere sociale verhuurders met de nieuwe definitie «sociale huur» nog steeds alleen de secundaire doelgroep kunnen bedienen. Het gevolg hiervan is dat er druk komt te liggen bij de corporaties voor huisvesting van de primaire doelgroep en wettelijke urgenten. Tegelijk telt de voorraad van particuliere sociale verhuurders wel mee voor de totale sociale voorraad in de gemeente. Graag horen deze leden een nadere beschouwing van deze dynamiek en hoe dit rechtvaardig vorm kan worden gegeven. Zij horen graag een toelichting over hoe de wet de beoogde spreiding van wettelijke urgenten borgt als de toegewezen woonruimte hiervoor in eerste instantie alleen de sociale huurvoorraad van corporaties is. Het gevolg hiervan is dat de particuliere sociale voorraad pas beschikbaar komt als de gemeente ervoor kiest dit op te nemen in de huisvestingsverordening. Deze leden horen graag een reflectie over de mogelijkheid tot een verplichting als een woning als sociale huurwoning wordt opgenomen in de huisvestingsverordening.

### 3.3.3 Monitoringsplicht voor gemeenten

De leden van de CDA-fractie horen met betrekking tot de wettelijke urgentiecategorieën graag meer over hoe gemeenten deze in kaart moeten brengen en wat daarbij de rol van corporaties is. Ook zijn deze leden benieuwd op welke wijze de ondergrens per gemeente voor de verdeling van urgenten wordt bepaald. Ook hierbij stellen zij de vraag welke waarborgen er zijn voor een evenwichtige spreiding van urgenten binnen de regio.

### 3.3.4 Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma

De leden van de NSC-fractie lezen dat met dit wetsvoorstel aan de Huisvestingswet 2014 de plicht voor het college van burgemeester en wethouders toegevoegd (wordt) om in het volkshuisvestingsprogramma de beleidskeuzes op te nemen die worden gemaakt op het gebied van woonruimteverdeling. Deze leden merken hierbij op dat er op dit moment zeer veel lokale en regionale woonruimteverdelingssystemen bestaan. Daarom vragen zij of de regering het raadzaam acht, ten behoeve van regionale sturing en monitoring, om te komen tot een woonruimteverdelingssysteem per provincie, dan wel landelijk. Kan de regering een toelichting bij haar afweging op dit onderwerp geven?

### 3.3.5 Urgentie in de praktijk

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zien dat er voor de urgente groepen een toezichthoudende rol komt voor provincies, zoals dat ook met betrekking tot statushouders het geval is. Het is deze leden niet geheel duidelijk hoe deze rol ingevuld gaat worden. Welke instrumenten krijgen provincies hiervoor in handen? Hoe wordt de expertise en capaciteit gewaarborgd? Wat is de reikwijdte van deze toezichthoudende rol? Gaat het om bestuurlijke gesprekken of kan er ook geëscaleerd worden naar bijvoorbeeld het huren van hotelkamers op kosten van de gemeenten?

### 3.3.6 Definities van categorieën van woonruimte

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie constateren dat de definitie van «betaalbare koop» wel erg uit het lood geslagen is. Deze leden zijn van mening dat een betaalbare koopwoning maximaal een prijs zou moeten hebben van wat een 1,5 modaal inkomen kan lenen. Echter wordt er in het voorstel bepaald dat woningen tot 390.000 euro gerekend worden als betaalbare woning. Waarom is er voor deze grens gekozen? Bij welke inkomens past deze grens? Hoe groot is het risico dat door deze grens er vooral koopwoningen worden gebouwd die iets onder dit bedrag liggen? Waarom wordt er niet gekozen voor een grens wat huishoudens die 1,5 keer modaal verdienen kunnen lenen? Wat zou een grens zijn die wel recht doet aan het leenvermogen van gemiddelde (startende) huishoudens?

De leden van de NSC-fractie hebben enkele vragen over de definities waarmee in deze wet gewerkt wordt. Welke definitie voor «sociale huurwoning» wordt in dit wetsvoorstel gehanteerd? Welke definitie voor «betaalbare huurwoning» wordt in dit wetsvoorstel gehanteerd?

De leden van de NSC-fractie lezen dat de wet betaalbare koopwoonruimte definieert als «koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste 390.000 euro». Kan de regering met rekenvoorbeelden aangeven exact welke huishoudens hier de financiering rond kunnen krijgen? Kan de regering hierbij ook specifiek voor eenpersoonshuishoudens aangeven vanaf welk inkomen zij de financiering voor een koopwoning van 390.000 euro rond kunnen krijgen? Kan de regering aangeven in hoeverre zij betaalbare koopwoonruimte ook betaalbaar acht voor eenpersoonshuishoudens?

### 3.4 Wijzigingen in de Woningwet

#### 3.4.1 Beoogd resultaat

De leden van de D66-fractie vragen wat het grote tekort aan ambtelijke capaciteit op provinciaal- en gemeenteniveau voor gevolgen gaat hebben voor de uitvoering van de wet versterking regie volkshuisvesting. Deze leden vragen zich af of de ambitie van het Rijk gelijke tred kan houden met de beschikbare ambtelijke capaciteit.

#### 3.4.2 Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma

De leden van de SGP-fractie lezen dat gemeenten geen woonvisie meer hoeven op te stellen, maar verplicht worden een volkshuisvestingsprogramma op te stellen. Veel gemeenten hebben reeds een woonvisie opgesteld. Kan de regering ingaan op de precieze verschillen tussen deze stukken? Op welke wijze moeten gemeenten hun woonvisie aanpassen om te voldoen aan de eisen van een volkshuisvestingsprogramma?

#### 3.4.3 Van Nationale prestatieafspraken naar lokale prestatieafspraken

De leden van de VVD-fractie constateren dat de Minister afspraken heeft gemaakt in de Nationale Prestatieafspraken met corporaties, waaronder ook de mogelijkheid voor zittende huurders om een grondgebonden huurwoning over te kunnen kopen van de corporatie. Deze leden vragen waarom er niet voor is gekozen dit in deze wet ook echt wettelijk te verankeren.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering zorgt dat de corporaties, en met name de corporaties in de gebieden met de grootste woningbouwopgaven, voldoende financiële middelen hebben om te voldoen aan de woningbouwopgave en tegelijkertijd te investeren in de kwaliteit van bestaande woningen, verduurzaming, leefbaarheid en in betaalbare huren.

#### 3.4.4 Aanpassing werkgebied woningcorporaties

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven welk effect de aanpassing van het werkgebied van woningcorporaties mogelijk heeft voor mensen die gebruikmaken van de desbetreffende corporaties, maar die op de grens van een provincie wonen. In veel buitengebieden komt het voor dat woonkernen dichterbij een andere provincie liggen dan de provincie waarin burgers nu woonachtig zijn. Wat betekent dit provinciale beleid van woningcorporaties voor hen?

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de aanpassing van werkgebieden van corporaties. Kunnen corporaties weigeren in een bepaalde gemeente actief te worden, indien gemeenten daartoe verzoeken? En andersom, kunnen gemeenten woningcorporaties weigeren die in hun gemeente actief willen worden?

De leden van de SGP-fractie vragen daarbij hoe de lokale binding van woningcorporaties wordt behouden door de verruiming van de werkgebieden van de woningcorporaties. De huidige werkgebieden zijn pas in 2016 ingevoerd, waarom meent de regering dat dit nu al moet worden losgelaten? Waarom is er niet gekozen voor een meer beperkte aanpassing van de werkgebieden, met behoud van de lokale binding?



### 3.4.5 Flexwoningen

De leden van de SGP-fractie vragen hoe gemeenten grip kunnen houden op hun lokale woningvoorraad en hun grond indien woningcorporaties, zonder verklaring van geen bezwaar, flexwoningen plaatsen buiten hun eigen regionale werkgebied.

## **4. Verhouding tot andere nationale regelgeving en hoger recht**

De leden van de CDA-fractie horen graag wat het gevolg is van het aannemen van de Wet betaalbare huur en de inwerkingtreding van deze Wet betaalbare huur voor het voorliggende wetsvoorstel. Zij vernemen graag een beschouwing over de samenhang tussen deze wetten, evenals welke gevolgen dit heeft voor de stapeling van regels en administratieve lastendruk voor gemeenten, maar ook voor particuliere verhuurders. Deze leden vragen ook hoe dit getoetst wordt, en eventueel geëvalueerd na inwerkingtreding van het voorliggende wetsvoorstel. Zij horen ook graag hoe de complexiteit van het woningwaarderingstelsel (WWS) samenhangt met het voorliggende wetsvoorstel. Zij zijn benieuwd wat de samenhang is van het verlengen van de nieuwbouwopslag met het voorliggende wetsvoorstel.

De leden van de CDA-fractie stellen ook de vraag hoe het voorliggende wetsvoorstel ingrijpt op de recent door de Kamer aangenomen verlenging van de wet Nijboer, inclusief de gewijzigde elementen hierin. Ook hierbij stellen deze leden de vraag of kan worden beschouwd welke gevolgen de samenhang van deze verlenging en het voorliggende wetsvoorstel hebben voor de stapeling van regels en administratieve lastendruk voor gemeenten, maar ook voor particuliere verhuurders.

### *4.1 Het recht op huisvesting*

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven hoe een wet die bedoeld is voor het vergroten van het huizenaanbod maar eigenlijk als effect krijgt dat de kwantiteit van de huizen vermindert, zich verhoudt met de inspanningsplicht die genoemd wordt. Is de regering ook van mening dat wetten die de kwantiteit verminderen een inbreuk zijn op de inspanningsplicht van de overheid op het gebied van huisvesting?

### *4.2 Grond- en mensenrechten*

#### 4.2.1 Vrijheid van verplaatsing

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven of ze het rechtvaardig vindt dat Nederlandse burgers die jarenlang moeten wachten op een sociale huurwoning een woning aan hun neus zien voorbijgaan uit iemand van de urgentiegroep, die misschien niet jarenlang hoeft te wachten. In hoeverre tast dit het draagvlak van de lokale bevolking aan van de opvang van mensen uit die urgentiegroep, kan de regering daar onderzoek naar laten doen?

#### 4.2.2 Het recht op eigendom

De leden van de BBB-fractie vragen wat de regering ziet als «noodzakelijk en urgent belang». Wat valt hier allemaal onder? Kan de regering hier voorbeelden van geven? Valt het plaatsen van windturbines en zonnenvelden op agrarische percelen ook onder «noodzakelijk en urgent belang»? Valt het realiseren van Nieuwe Natura 2000-gebieden onder «noodzakelijk en urgent belang»?

## **5. Gevolgen (met uitzondering van financiële gevolgen)**

De leden van de NSC-fractie merken op dat de gemeenteraad in de huidige situatie een belangrijke rol heeft in het opstellen van een woon(zorg)visie. In dit wetsvoorstel wordt dewoon(zorg)visie vervangen door de het volkshuisvestingsplan wat door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld wordt. Kan de regering toelichten waarom er voor gekozen is het volkshuisvestingsplan vast te laten stellen door het college van burgemeesters en wethouders? Kan de regering daarbij aangeven wat dit betekent voor het lokale democratische proces? Kan de regering aangeven of zij de gevolgen hierbij voor het lokale democratische proces aanvaardbaar acht?

De leden van de NSC-fractie vragen hoe de regering van plan is te voorkomen dat het saldo sociale huurwoningen landelijk afneemt in het geval dat gemeenten die meer middenhuur woningen moeten bouwen dat in een hoger tempo doen dan dat gemeenten die meer sociaal moeten bijbouwen.

## **6. Uitvoering**

### *6.1 Omgevingswet*

De leden van de D66-fractie merken op dat gemeenten die meer dan 30 procent sociale huurwoningen hebben volgens het voorstel moeten sturen op meer middenhuur en betaalbare koop. Deze leden vragen zich af of is overwogen in de grotere gemeenten per wijk of stadsdeel te sturen aangezien daarbinnen eveneens grote verschillen kunnen zijn tussen percentages sociale huur, betaalbare koop, middenhuur en dure woningen.

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven waarom er gekozen is voor twee derde betaalbare woningen, en niet een derde of twee vierde. Kan de regering reflecteren op berichten waarbij vermeld wordt dat die betaalbaarheidseis van twee derde van het aantal woningen ervoor kan zorgen dat bouwprojecten niet doorgaan omdat de business-case niet rond te krijgen is?

## **7. Toezicht en handhaving**

### *7.1 Interbestuurlijk toezicht*

De leden van de NSC-fractie vragen of de regering een uitgebreidere toelichting kan geven op waaraan gedacht moet worden bij «taakverwaarlozing» door lagere overheden.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de juridische grondslag voor het toepassen van interbestuurlijk toezicht. Deze leden vragen de regering te verduidelijken welke taken de provincie in het kader van het interbestuurlijk toezicht over kan en mag nemen. Kan de regering het handelingsperspectief voor provincies schetsen als zij interbestuurlijk toezicht toepast? Op welke wijze worden provincies hierbij ondersteund, in kennis en middelen?

## **8. Advies en consultatie**

### *8.1 Advies van andere partijen*

De leden van de VVD-fractie hebben zorgen over de twee derde betaalbaarheidseis, omdat zij bang zijn dat dit een negatief effect heeft op de bouwproductie. Deze leden vragen of de regering het met hen eens is dat een lager percentage realistischer zou zijn. Waarom wel, waarom niet?

De leden van de VVD-fractie zouden graag zien dat de twee derde betaalbaarheidseis per woningmarktregio verschilt. Op die manier kan er meer worden ingespeeld op de regionale behoeften. Kan de regering toelichten in hoeverre zij het hier mee eens is en uitleggen waarom wel of waarom niet?

De leden van de SP-fractie hebben vanuit het Interprovinciaal Overleg veel zorgen gehoord over de uitvoerbaarheid van deze wet voor provincies. Hoe gaat de regering garanderen dat alle bestuurslagen voldoende middelen hebben om tot een rechtmatige uitvoering te komen van deze wet?

#### 8.1.1 Omgevingswet

De leden van de NSC-fractie lezen dat er gekozen is om geen verdere stappen te nemen in de regulering van servicekosten. Deze leden vragen de regering toe te lichten waarom zij er niet voor heeft gekozen om een maximum te stellen aan servicekosten.

De leden van de BBB-fractie vragen of de regering kan aangeven hoe ver het onderzoek naar een herziening van het Besluit servicekosten is, en wat de voorlopige resultaten zijn. Kan de regering aangeven welke veranderingen mogelijk zijn om alsnog een maximum te zetten op de gevraagde servicekosten in relatie tot de kale huurprijs?

#### 8.1.2 Huisvestingswet 2014

De leden van de BBB-fractie verwijzen naar het volgende stuk in de memorie van toelichting: «Zo zijn voorstellen gedaan voor een verdeling naar rato van inwoneraantal en zijn voorstellen gedaan voor een verdeling waarbij een percentage van de vrijkomende sociale huurwoningen per gemeente beschikbaar moet worden gesteld voor urgent woningzoekenden. Veel partijen pleiten er ook voor dat er een maximum moet komen op het aantal woningen dat naar urgenten gaat.» Deze leden vragen of de regering kan aangeven wat de zienswijze hierop is, en of de regering zich kan vinden in een maximaal percentage dat naar urgenten gaat van de beschikbaar gekomen woningen in een gemeente.

De leden van de BBB-fractie verwijzen naar het volgende stuk in de memorie van toelichting: «Naast het verbod om maatschappelijke of economische binding te eisen bij de verlening van een huisvestingsvergunning aan een woningzoekende die valt onder één van de wettelijke urgentiecategorieën is ervoor gekozen om een grondslag te creëren in het wetsvoorstel waarbij voor de verschillende urgentiecategorieën in de ministeriële regeling wordt geregeld in welke gevallen mag worden aangenomen dat sprake is van binding.» Deze leden vragen of de regering kan aangeven wanneer gevallen worden aangenomen als er sprake is van binding. Welke concrete soorten binding zijn nog wel geldig wanneer maatschappelijke of economische binding niet meer gehanteerd wordt?

## II. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikel III Omgevingswet

#### *Onderdeel L (artikel 16.87a (nieuw))*

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom lid 3 is opgenomen om de verlenging van de AmvB te beperken tot eenmalig vijf jaar. Deze leden vragen de regering toe te lichten waarom gekozen is voor eenmaligheid en waarom gekozen is voor een termijn van vijf jaar. Zij vragen toe te lichten waarom er niet voor is gekozen deze AmvB voor te hangen bij de Kamer.

#### *Onderdeel M (artikel 16.119 Omgevingswet)*

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering zou willen reflecteren op de al in een eerder stadium door de VNG geuite zorgen over de grondslagen voor onteigening in de Omgevingswet. Deze leden vernemen graag hoe eventuele wijziging hiervan inwerken op het voorliggende wetsvoorstel en de ambitie de regie op de volkshuisvesting te versterken.

De fungerend voorzitter van de commissie,  
Peter de Groot

Adjunct-griffier van de commissie,  
Morrin