

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. 7**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 21 mei 2024

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag dat de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken over het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting heeft uitgebracht. Ik ben de leden van de fracties erkentelijk voor de voortvarendheid waarmee de Kamer na indiening van het wetsvoorstel het verslag heeft uitgebracht. De regering heeft, in het belang van de voortgang van dit wetsvoorstel, het verslag zo zorgvuldig mogelijk en met urgentie beantwoord en doe een beroep op uw Kamer om het wetsvoorstel spoedig aan te melden voor plenaire behandeling. De regering streeft ernaar om het wetsvoorstel per 1 januari 2025 in werking te laten treden. Tijdige mondelinge agendering en vaststelling van het wettelijk kader is immers van groot belang voor de grote volkshuisvestingsopgave die er ligt.

Er zijn op dit moment te weinig woningen en onvoldoende locaties om te bouwen. De opdracht is groot: tot en met 2030 zijn er 981.000 nieuwe woningen nodig. Twee derde daarvan moeten betaalbare koop- en huurwoningen zijn. De afgelopen jaren heeft de optelsom van lokale beslissingen niet geleid tot wat er nationaal nodig is. Met dit wetsvoorstel wordt voorzien in een wettelijke basis van het hernemen van de regie op de volkshuisvesting. Overheden krijgen hiermee de wettelijke instrumenten om met meer regie en met meer tempo samen te werken aan de opgaven voor de volkshuisvesting. Voor marktpartijen en voor woningcorporaties biedt het wetsvoorstel de wettelijke borging van een gecoördineerde aanpak, versnelling van procedures en meer eenduidige regie op voldoende locaties. Dit is essentieel zodat met meer tempo gebouwd kan worden. Gezien de omvang van de volkshuisvestingsopgave, is de maatschappelijke urgentie voor dit wetsvoorstel groot. De regering ziet dan ook uit naar het spoedige vervolg van de behandeling van het wetsvoorstel.

Ik constateer dat een groot deel van de leden van de fracties het belang van het wetsvoorstel, het hernemen van regie op de volkshuisvesting, onderschrijven. De leden van verschillende fracties benadrukken het

belang van een actieve overheid. Ook zijn de leden van diverse fracties enthousiast over de voorstellen omtrent het versnellen van procedures. De leden van de fracties hebben wel vragen over de uitwerking van dit wetsvoorstel. Daarbij zijn ook veel vragen gesteld over elementen die niet in dit wetsvoorstel worden geregeld, maar in de onderliggende regelgeving. Op deze gestelde vragen is in lijn met het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting en de concept Regeling versterking regie volkshuisvesting geantwoord. Het ontwerpbesluit en de conceptregeling zijn beide in consultatie geweest. Het streven is om het ontwerpbesluit, kort na de behandeling van dit wetsvoorstel, bij de Tweede Kamer voor te hangen.

In algemene zin hebben de leden van alle fracties vragen gesteld over de betaalbaarheidsprogrammering zoals die in dit wetsvoorstel is aangekondigd, en verdere uitwerking krijgt in het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. Over de inzet van sturingsinstrumenten die de overheden met dit wetsvoorstel in handen krijgen zijn vragen gerezen of deze afdoende zijn en daarmee de doelstellingen van dit wetsvoorstel wel gerealiseerd kunnen worden. De leden van alle fracties hebben vragen gesteld over de regeling die met dit wetsvoorstel wordt geïntroduceerd aangaande de wettelijk urgent woningzoekenden. Zorgen zijn geuit door leden van enkele fracties over de gevolgen van deze regeling voor andere woningzoekenden, zoals mensen die een maatschappelijk beroep uitoefenen en «regulier woningzoekenden». Over de weigeringsgronden van de urgentieregeling zijn vragen gesteld, die grotendeels zijn beslag krijgt in de ministeriële regeling. Door de leden van de fracties zijn diverse vragen gerezen over de categorieën van projecten die aangewezen zijn als projecten van «zwaarwegend maatschappelijk belang» in het kader van het versnellen van procedures.

Ik hoop met deze nota naar aanleiding van het verslag opheldering te bieden over vragen die bij de leden van de fracties leven en eventuele zorgen weg te nemen. In algemene zin dient opgemerkt te worden dat dit wetsvoorstel op zichzelf onvoldoende is om de woningbouwopgave tot en met 2030 haalbaar te maken, hiervoor zijn ook aanvullende instrumenten nodig, zoals het doorzetten van de hervorming van het grondbeleid, financiële ondersteuning idealiter met structurele middelen, en versnelling van procedures via de ingezette niet-wettelijke maatregelen.

In deze nota zijn vragen van gelijke strekking waar mogelijk op één plek beantwoord of wordt verwezen naar het antwoord op de eerste vraag van die gelijke strekking. Verder is bij de beantwoording zo veel mogelijk de volgorde en paragraafindeling van het verslag aangehouden en zijn de vragen genummerd.

Tot slot merk ik op dat ik tevens een nota van wijziging aanbied die enkele technische omissies repareert.

<b>Inhoudsopgave</b>		<b>blz.</b>
<b>ALGEMENE TOELICHTING</b>		<b>4</b>
1	Aanleiding en analyse	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Kader en analyse	11
2	Hoofdlijnen van het voorstel	12
2.1	Meer regie op volkshuisvesting	15
2.2	Uitwerking van het wetsvoorstel langs drie pijlers	15
2.2.1	Regie op aantallen woningen en locaties (I)	15

	2.2.2	Regie op betaalbaarheid en evenwichtige verdeling van woningen (II)	19
	2.2.3	Verstevigen van lokale prestatieafspraken (III)	21
3		Wijzigingen van wetgeving ten behoeve van regie op de volkshuisvesting	22
	3.1	Wijzigingen in de Omgevingswet	22
	3.1.1	Volkshuisvesting	22
	3.1.2	Omgevingsvisie en het verplichte volkshuisvestingsprogramma	23
	3.1.3	Sturinginstrumenten van de Omgevingswet	24
	3.1.4	Instructieregels over het volkshuisvestingsprogramma in het Besluit kwaliteit leefomgeving	27
	3.1.5	Beschrijving sociale huur	44
	3.1.6	Overgang van huidige situatie naar inwerkingtreding wetsvoorstel	46
	3.1.7	Versnellen van procedures	48
	3.2	Wijzigingen in de Huisvestingswet 2014	56
	3.2.1	Inleiding	56
	3.2.2	Achtergrondproblematiek	57
	3.2.3	Vormgeving verplichte urgentieregeling	58
	3.3	Weigeringsgronden die niet in de huisvestingsverordening mogen worden opgenomen	66
	3.3.1	Evenwichtige regionale verdeling van woningzoekenden met een urgentieverklaring	69
	3.3.2	Aanwijzen van woonruimte	71
	3.3.3	Monitoringsplicht voor gemeenten	72
	3.3.4	Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma	73
	3.3.5	Urgentie in de praktijk	74
	3.3.6	Definities van categorieën van woonruimte	74
	3.4	Wijzigingen in de Woningwet	76
	3.4.1	Beoogd resultaat	76
	3.4.2	Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma	77
	3.4.3	Van Nationale prestatieafspraken naar lokale prestatieafspraken	78
	3.4.4	Aanpassing werkgebied woningcorporaties	79
	3.4.5	Flexwoningen	80
4		Verhouding tot andere nationale regelgeving en hoger recht	80
	4.1	Het recht op huisvesting	81
	4.2	Grond- en mensenrechten	82
	4.2.1	Vrijheid van verplaatsing	82
	4.2.2	Het recht op eigendom	83
5		Gevolgen (met uitzondering van financiële gevolgen)	84
6		Uitvoering	85
	6.1	Omgevingswet	85
7		Toezicht en handhaving	86
	7.1	Interbestuurlijk toezicht	86
8		Advies en consultatie	89
	8.1	Advies van andere partijen	89
	8.1.1	Omgevingswet	90
	8.1.2	Huisvestingswet 2014	91
II		ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING	93
		Artikel III Omgevingswet	93

## ALGEMENE TOELICHTING

### *Vraag 1*

*De leden van de PVV-fractie vragen zich af 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.*

Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting (hierna: het wetsvoorstel) en het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting (hierna ook: het voorgenomen Besluit) schrijven voor dat gemeenten in het verplichte volkshuisvestingsprogramma beschrijven welk beleid zij voeren om, in het kader van stedelijke vernieuwing, de leefbaarheid in kwetsbare gebieden te verbeteren. Zowel bij bestaande bouw als nieuwbouw wordt van gemeenten verwacht dat zij nadenken over maatregelen om de sociale samenhang te bevorderen, de kwaliteit van de openbare buitenruimte te verbeteren en de bereikbaarheid en toegankelijkheid te verbeteren. Daardoor kan voorkomen worden dat de leefbaarheid in de toekomst onder druk komt te staan.

Onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma is ook een beschrijving van de woonbehoefte (artikel 4.33 van het voorgenomen Besluit en het beleid om daarin te voorzien. Op basis van woononderzoek kan allereerst inzicht worden verkregen in de samenstelling van huishoudens, de woonwensen en het verhuisgedrag. Omdat het volkshuisvestingsprogramma verplicht is op grond van de Omgevingswet is bij de voorbereiding ook betrokkenheid van (toekomstige) burgers, ondernemers, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen verplicht. Immers, artikel 10.8 van het Omgevingsbesluit schrijft voor dat bij het vaststellen van een programma moet worden aangegeven hoe zij bij de voorbereiding zijn betrokken en wat daarvan de resultaten zijn. De gemeente moet in het volkshuisvestingsprogramma dus ook toelichten hoe zij burgers en anderen betrokken heeft en hoe invulling is gegeven aan de resultaten daarvan. Ook wanneer de woningbouwplannen concreet vorm krijgen in een omgevingsvisie en het omgevingsplan is deze betrokkenheid voorgeschreven.

### *Vraag 2*

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

Met particulier opdrachtgeverschap verwerven een of meer particulieren de grond(en) of te transformeren gebouwen om deze tot woning(en) te ontwikkelen. Het huidige recht voorziet reeds in een bevoegdheid om bij besluitvorming over woningbouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap aan te wijzen (artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving). Het daadwerkelijk aanwijzen van kavels voor woningbouw is onderdeel van de ruimtelijke afweging. Dit is in beginsel een gemeentelijke aangelegenheid, maar soms spelen ook provinciale en/of nationale belangen een rol. Het is daarom belangrijk dat gemeenten, provincies en Rijk met beleid en concrete maatregelen zorgen voor de juiste randvoorwaarden. Dit wetsvoorstel en het voorgenomen Besluit voorzien in een verplicht volkshuisvestingsprogramma. Dit programma kan ook beleid en

maatregelen bevatten gericht op het bevorderen van particulier opdrachtgeverschap.

## **1 Aanleiding en analyse**

### **1.1 Aanleiding en doel**

#### *Vraag 3*

*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?*

Om te komen tot meer betaalbare woningen wordt voorgesteld dat er landelijk, provinciaal en in de regio een verplichting komt om twee derde van de woningbouwopgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur en sociale huur). De twee derde is gebaseerd op de woonbehoefte van huishoudens op basis van de prognoses (Socrates eind 2022) die worden gemaakt door ABF research. Daarmee wordt in beeld gebracht hoe een bouwprogramma dat zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de kwalitatieve vraag naar woningen, ingevuld zou moeten worden. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met inkomen, woonvoorkeuren, demografische ontwikkelingen, starters en doorstromers.

Naast het toevoegen van twee derde betaalbare woningen is het tweede doel van het wetsvoorstel ten aanzien van betaalbaarheid om te zorgen voor meer balans in de woonvoorraad tussen gemeenten en per gemeenten. De huidige onevenwichtigheid blijkt uit de gegevens over de bestaande voorraad sociale huurwoningen van gemeenten. Bij 70 procent van alle gemeenten is de bestaande voorraad sociale huurwoningen (DAEB-voorraad corporaties) onder het landelijke gemiddelde.<sup>1</sup> Gelet op deze onevenwichtigheid hangt in het voorgenomen Besluit de verplichting ten aanzien van percentage te bouwen huurwoningen en middenhuurwoningen samen met de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Gemeenten die minder sociale huurwoningen hebben dan het landelijk gemiddelde moeten 30% sociale huurwoningen bouwen. Gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen moeten ook bijdragen aan de regionale opgave voor huurwoningen, maar voor hen geldt dat zij naar verhouding meer moeten bouwen in het middensegment, namelijk tenminste 40 procent. Op die manier wordt juist rekening gehouden met verschillen binnen de regio. Daarnaast wordt zo, gezorgd voor meer balans in de voorraad én wordt voorzien in de regionale behoefte aan sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Gekozen is voor 30 procent sociale huur, omdat op die manier gemeenten in alle gevallen versneld hun aandeel sociale huur verhogen richting het landelijke gemiddelde.

#### *Vraag 4*

*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?*

---

<sup>1</sup> Zie: Datawonen – Een thuis voor iedereen (corporatiesector).

Woningbouwprojecten realiseren is complex en staat niet op zichzelf. Het bouwen van woningen gaat altijd samen met andere opgaven zoals mobiliteit, publieke voorzieningen, netcapaciteit of stikstofruimte. Het voert te ver om op alle met de woningbouw samenhangende opgaven in te gaan. In de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel is ingegaan op een niet limitatieve selectie van deze met woningbouw samenhangende opgaven. Drinkwater is inderdaad ook een belangrijk onderwerp waarmee rekening dient te worden gehouden bij het aanwijzen van woningbouwlocaties. Om tijdig rekening te kunnen houden met de opgave voor de drinkwatervoorziening in relatie tot ruimtelijke keuzes zoals woningbouw is het belangrijk dat geplande woningbouwlocaties tijdig in beeld zijn. In omgevingsvisies kunnen vervolgens samenhangende ruimtelijke keuzes worden gemaakt, waaronder de beschikbaarheid en kwaliteit van voldoende drinkwaterbronnen. Integraal beleid betekent overigens niet dat er geen sectorale beleidsdoelen meer zullen zijn. Onderdeel van het wetsvoorstel is het nemen van regie op voldoende locaties voor woningbouw doordat de bestuurlijke afspraken daarvoor wettelijk verankerd worden in het volkshuisvestingsprogramma. Binnen het programma woningbouw werkt mijn ministerie daarnaast met andere ministeries en met andere stakeholders aan oplossingen voor knelpunten op diverse niveaus. Voorbeelden daarvan zijn spuitzones (waar gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt) in relatie tot woningbouw, netcongestie en drinkwater.

#### *Vraag 5*

*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 15 grootste gemeenten van Nederland?*

Ik ben het met de leden van de VVD-fractie eens dat er een groot tekort is aan betaalbare woningen voor mensen met een middeninkomen. Mensen met een middeninkomen zijn veelal aangewezen op het beperkte aanbod van middenhuurwoningen en komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Koopwoningen zijn de afgelopen jaren voor hen minder bereikbaar geworden. Veel mensen kunnen geen betaalbare woning vinden in de stad of regio waar zij werken. Daarom richt het wetsvoorstel zich zowel op het vergroten van het aantal betaalbare woningen (sociaal en midden) en op een evenwichtige verdeling tussen gemeenten. Ook het wetsvoorstel betaalbare huur richt zich op het vergroten van het aandeel betaalbare woningen.

Het woningtekort kan niet worden uitgesplitst naar prijssegment per gemeente.

Wel kan met behulp van het Woononderzoek het aandeel mensen met een middeninkomen in de G4 en de G40 met een harde verhuishwens naar een betaalbare woning in beeld gebracht. Zowel in de G4 als in de G40 zoekt circa zeventig procent van de middeninkomens een betaalbare woning. Dit is vergelijkbaar met de rest van Nederland.

Daarnaast kan met behulp van een woningmarktsimulatiemodel (Socrates) per woningmarktregio in beeld gebracht worden hoe een bouwprogramma dat zoveel mogelijk tegemoetkomt aan de kwalitatieve vraag naar woningen, ingevuld zou moeten worden. Daarbij wordt onder meer rekening gehouden met woonvoorkeuren en demografische ontwikkelingen. Om met het bouwprogramma zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de woningbehoefte zou in de woningmarktgebieden waar de G4 in liggen ongeveer dertien procent van de nieuwe woningen een middenhuurwoning moeten zijn en vijftwintig procent een betaalbare koopwoning (Socrates 2023 middenscenario).

### Vraag 6

*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?*

Omdat er geen sluitende registratie van particuliere huurprijzen is, kan op gemeenteniveau niet goed worden gespecificeerd welke voorraad aan private sociale huurwoningen er in de twintig grootste gemeenten is. Daarom wordt hieronder enkel de DAEB-voorraad van woningcorporaties weergegeven.

**Tabel 1: aandeel sociale huurwoningen in de 20 grootste gemeenten (DAEB-voorraad corporaties, bron datawonen.nl)**

Voorraad woningen; eigendom, type verhuurder, bewoning, regio

Gemeente	CBS 1-1-2023	DVI <sup>1</sup> 2022 einde jaar	
	Totale woningvoorraad	DAEB-woningvoorraad corporaties	
Amsterdam	474.866	177.290	37%
Rotterdam	321.282	128.811	40%
's-Gravenhage	270.220	78.241	29%
Utrecht	165.400	55.332	33%
Groningen	122.715	41.114	34%
Eindhoven	118.333	43.216	37%
Tilburg	105.264	34.020	32%
Almere	90.690	21.412	24%
Breda	86.727	24.725	29%
Nijmegen	84.648	34.906	41%
Arnhem	79.817	27.611	35%
Haarlem	78.000	21.403	27%
Enschede	77.059	28.132	37%
's-Hertogenbosch	75.246	25.169	33%
Apeldoorn	75.096	20.864	28%
Amersfoort	70.722	19.629	28%
Zaanstad	70.210	23.598	34%
Haarlemmermeer	66.659	14.148	21%
Leeuwarden	64.684	18.304	28%
Maastricht	64.382	21.698	34%

<sup>1</sup> Verantwoordingsinformatie.

Bron: CBS 2023 en dVi 2022

### Vraag 7

*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.*

Onderstaand is een overzicht opgenomen van de afspraken in de coalitieakkoorden die in veel gevallen tot stand zijn gekomen in het voorjaar 2022. Dit zijn echter niet de actuele cijfers voor de programmering van sociale huurwoningen. Na het sluiten van het coalitieakkoord heb ik namelijk in de periode tot en met maart 2023 met gemeenten en provincies afspraken gemaakt over de betaalbaarheidsprogrammering in de regionale woondeals. Gemeenten hebben zich aan deze afspraken gecommitteerd. Uitgangspunt voor de afspraken in de woondeals ten aanzien van de bouw van sociale huurwoningen is dat corporaties 250.000 nieuwe sociale huurwoningen bouwen tot en met 2030. Alle gemeenten in de regio dragen bij aan het realiseren van die opgave.

**Tabel 2: ambitie percentage te bouwen sociale huurwoningen in het coalitieakkoord van de G20.**

Gemeente	Percentage sociaal
Amsterdam	40%
Rotterdam	20%
Den Haag	30%
Utrecht	40%
Eindhoven	30%
Groningen	«meer sociale huur»
Tilburg	35%
Almere	20%*
Breda	30%
Nijmegen	30%
Apeldoorn	50% betaalbaar
Haarlem	40%
Arnhem	30%
Haarlemmermeer	50% betaalbaar
Amersfoort	35%
Enschede	Geen doelstelling bekend.
Zaanstad	30%
Den Bosch	40%
Zwolle	30%
Leiden	35%

### *Vraag 8*

*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 nieuwbouw-opgave 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 willen weten waarom landelijk voor alle gemeenten met een aandeel sociale huur onder het landelijke gemiddelde geldt dat zij 30 procent sociaal huurwoningen moeten bouwen, in plaats van uit te gaan van meer lokaal maatwerk.

In het voorgenomen Besluit wordt de verplichting van de bouw van 30 procent sociale huurwoningen alleen voorgeschreven voor die gemeenten die minder sociale huurwoningen hebben dan het landelijk gemiddelde. De reden hiervan is dat het wenselijk is dat de sociale huurvoorraad evenwichtig tussen gemeenten verdeeld wordt, en het dus nodig is dat gemeenten met een relatief laag aandeel sociale huur op dit vlak een extra inspanning doen. Daarnaast moeten ook gemeenten met een aandeel sociale huur boven het landelijke gemiddelde bijdragen aan de opgave van 250.000 sociale huurwoningen, maar voor hen geldt dat zij naar verhouding meer moeten bouwen in het middensegment, namelijk tenminste 40 procent. Op die manier wordt juist rekening gehouden met lokale verschillen, én wordt gezorgd voor meer balans in de voorraad én wordt voorzien in de regionale behoefte aan sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Gekozen is voor 30 procent sociale huur, omdat op die manier gemeenten in alle gevallen versneld hun aandeel sociale huur verhogen richting het landelijke gemiddelde.

### *Vraag 9*

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



Dat klopt, deze gemeenten krijgen geen vast percentage sociale huur voorgeschreven. Dat neemt niet weg dat ook deze gemeenten moeten bijdragen aan de regionale en provinciale opgave voor sociale huurwoningen. Ook gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen krijgen een verplichting in hun beleid te voorzien in de verwezenlijking van de bouw van sociale huurwoningen. Zij moeten daarbij hun aandeel leveren aan de regionale opgave ten aanzien van de bouw van sociale huurwoningen. Dit wordt geregeld in artikel 4.33, eerste lid, aanhef en onder a, van het Besluit kwaliteit leefomgeving, zoals ingevoegd bij het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. Over deze lokale bijdrage maken gemeenten afspraken met de provincie en de gemeenten in regionaal verband, in de woningbouwregio. Ik zal dit ook nog nader verduidelijken in het voorgenomen Besluit, zoals dat bij beide Kamers der Staten-Generaal wordt voorgehangen.

*Vraag 10*

*De leden van de fractie 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». En tot welk «lager percentage» kan een gemeente en regio komen?*

Met «evident niet passend» wordt bedoeld op lokale woningmarktsituaties die sterk afwijkend zijn ten opzichte van het landelijk reguliere beeld, waardoor de minimumpercentages sociale huur en/of het middensegment voor een gemeente niet passend zijn. Provincies zijn in die gevallen bevoegd om in een instructie of in regels in de omgevingsverordening te bepalen dat in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma van een lager minimumpercentage sociale huurwoningen of woningen in het middensegment kan worden uitgegaan (artikel 4.33, vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals ingevoegd bij het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting). Op eenzelfde manier kan het Rijk een afwijkend percentage aangeven in een instructie.

Een voorbeeld van een evident afwijkende woningmarkt is de situatie op de Waddeneilanden of regio's waarbij het prijsniveau van koopwoningen relatief laag ligt, waardoor een koopwoning met een lage koopprijs een reëel alternatief kan zijn ten opzichte van een sociale huurwoning. Of er sprake is van zo'n evident afwijkende situatie, is ter beoordeling aan de provincie na overleg met de gemeenten in de woningbouwregio. Er is geen ondergrens gehanteerd, maar wel de voorwaarde dat de volkshuisvestingsprogramma's van de gemeenten regionaal optellen tot twee derde betaalbaar.

*Vraag 11*

*De leden van de SGP-fractie vragen naar de ruimte die volgens de Minister 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?*

In het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting is een betaalbaarheidsprogrammering opgenomen die zowel gericht is op het realiseren van meer betaalbare woningen als op een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad tussen gemeenten. Daarvoor geldt dat

het beleid op nationaal, provinciaal en gemeentelijk niveau gericht is op de bouw van twee derde betaalbare woningen. Met het oog op balans in de woningvoorraad per gemeente en tussen gemeenten, is het aandeel sociale huur in de bestaande voorraad van een gemeente als ijkpunt gekozen voor het percentage te bouwen sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Hoofdpijn is dat deze betaalbaarheids-programmering toereikend is voor zowel het realiseren van de betaalbaarheidsdoelen maar ook met het oog op de financiële uitvoerbaarheid. In beginsel is het dus niet nodig en wenselijk dat gemeenten hiervan afwijken.

Toch kan het nodig zijn dat gemeenten aanvullende programmeringseisen kunnen stellen vanwege specifieke omstandigheden. Bijvoorbeeld in situaties waarin meer sociale huurwoningen gebouwd moeten worden, omdat er veel sociale huurwoningen gesloopt moeten worden in stadsvernieuwingsgebieden, of omdat dat nodig is voor het realiseren van de regionale opgave aan sociale huurwoningen. Ook kan het nodig zijn dat een hoger percentage woningen in het middensegment nodig is gelet op de regionale behoefte. In die gevallen is het wenselijk dat gemeenten ruimte behouden om meer dan twee derde betaalbare woningen te programmeren. Het voorgenomen Besluit biedt deze ruimte aan gemeenten: de instructieregels voor het gemeentelijke volkshuisvestings-programma in artikel 4.33 van het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat geen bovengrenzen.

Wanneer gemeenten deze ruimte willen benutten met het oog op de lokale of regionale woningbehoefte, is het vereist dat gemeenten ook maatregelen treffen zodat de betaalbaarheidsprogrammering ook uitvoerbaar is. Ik zie dat gemeenten dat in de praktijk al doen. Ik constateer dat gemeenten verschillende maatregelen inzetten zodat een hoge programmering financieel toch uit kan:

- Gemeenten die eigen grond uitgeven, hanteren gedifferentieerde grondprijzen die samenhangen met het prijssegment.
- Gemeenten geven grond in erfpacht uit in plaats van in eigendom.
- Gemeenten houden bij het stedenbouwkundig ontwerp rekening met financiële uitvoerbaarheid. Door bijvoorbeeld het hanteren van hogere dichtheden, het toevoegen van commerciële functies, het toestaan van kleinere woningen met behoud van kwaliteit of het stellen van lagere parkeereisen in gebieden waar dit goed kan.
- Gemeenten faciliteren modulaire bouw door grootschalig aan te besteden en geen aanvullende eisen te stellen.
- Er vindt herwaardering plaats van de grondwaarde van grond in gemeentelijk eigendom.

Of een hogere programmering ook noodzakelijk is hangt dus af van de lokale of regionale situaties. Ook de mogelijkheden van de inzet van flankerend beleid is vooral lokaal bepaald. De inzet van dergelijk beleid vraagt daarnaast om een lokale bestuurlijke afweging én goed overleg met de ontwikkelende partijen. Een generieke strengere betaalbaarheids-programmering op provinciaal niveau zou om die reden dan ook kunnen leiden tot aanscherpingen waar het niet nodig of niet haalbaar is. Om die reden is in het voorgenomen Besluit de bevoegdheid van de provincie om af te wijken van de betaalbaarheidspercentages ingekaderd tot de mogelijkheid om alleen lagere percentages toe te staan in afwijkende woningmarktsituaties. Ik zal het besluit zoals dat bij uw Kamer wordt voorgehangen nog aanpassen om te verduidelijken dat provincies dus geen generiek strengere betaalbaarheidseisen kunnen stellen.

### *Vraag 12*

*De leden van de SGP-fractie vragen waarom er niet voor is gekozen om de percentages te bouwen woningen, zoals dertig 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.*

De essentie van het voeren van regie is dat wat er lokaal wordt gebouwd, ook optelt tot wat er nodig is op regionaal, provinciaal en nationaal niveau. Het werken met een bandbreedte per gemeente zou ertoe leiden dat het onzeker wordt of de optelsom van wat lokaal en regionaal wordt gebouwd, ook voorziet in wat er provinciaal en nationaal nodig is. Bovendien is er in alle provincies een woningtekort én een tekort aan betaalbare woningen. Het percentage van twee derde betaalbaar geldt overigens omwille van de ruimte voor maatwerk voor gemeenten op regionaal niveau en niet op lokaal niveau. Daarmee wordt recht gedaan aan de verschillen tussen gemeenten, ook omdat het aandeel sociale huurwoningen in de bestaande voorraad van een gemeente bepalend is voor de vereiste verhouding tussen sociale huurwoningen en woningen in het middensegment in de nieuwbouwprogrammering. Daarmee dragen alle gemeenten bij aan de beschikbaarheid van betaalbare woningen: sociale huurwoningen en woningen in het middensegment.

### **1.2 Kader en analyse**

#### *Vraag 13*

*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. De 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 zorgen dat dit wetsvoorstel de standaardisatie van bouweisen bevordert?*

Het Rijk zet in op een structureel snellere ontwikkeling van woningbouwprojecten. Daarom heeft het Rijk – samen met decentrale overheden en andere betrokken partijen – verschillende trajecten in gang gezet om te komen tot noodzakelijke versnelling in processen en procedures van woningbouwprojecten.<sup>2</sup> In dit wetsvoorstel is voorzien in een aantal voorstellen om versnellingen aan te brengen in de beroepsprocedure. Voor standaardisatie van bouweisen lopen andere trajecten.

Zoals in het Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw is vermeld, is standaardisatie van belang voor het opschalen van (industriële) woningbouw. De grote mate van lokale variatie in eisen en ambities is niet efficiënt voor het opschalen van duurzame innovaties, het stimuleren van grootschalige industrialisatie en kostenreductie, en niet efficiënt voor het versnellen van de woningbouw productie. In de brief van 20 maart 2024 die ik uw Kamer heb gestuurd, licht ik toe op welke wijze ik werk aan verdere standaardisatie.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> Zie Plan van aanpak processen en procedures woningbouw, bijlage bij *Kamerstukken II* 2022/23, 32 847, nr. 993.

<sup>3</sup> Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 20 maart 2024, *Kamerstukken II*, 2023/24, 32 847, nr. 1159.

## 2 Hoofdpijnen van het voorstel

### *Vraag 14*

*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, woning splitsen en woning delen te vereenvoudigen?*

Ik deel de mening van de leden van de NSC-fractie dat het beter benutten van de bestaande voorraad een belangrijke bijdrage kan leveren aan de woningbouwopgave. Er zijn verschillende mogelijkheden om dit te stimuleren, die ik geschetst heb in mijn brief over de voortgang van het beter benutten van de bestaande woningvoorraad.<sup>4</sup> Ook dit wetsvoorstel en het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting helpen daarbij, doordat de procedurele versnelling rond beroepsmogelijkheden ook van toepassing is op projecten van twaalf woningen of meer waarbij via optoppen en splitsen woningen worden toegevoegd. Ten tweede moeten gemeenten, provincies en Rijk in het volkshuisvestingsprogramma maatregelen nemen gericht op het realiseren van de woningbouwopgave. Maatregelen om de mogelijkheden voor optoppen beter te benutten en snel te realiseren zijn essentiële lokale maatregelen voor het realiseren van de woningbouwopgave. Zo is het belangrijk dat gemeenten in het omgevingsplan voldoende ruimte bieden om een extra bouwlaag toe te voegen. Voor splitsen is het belangrijk dat zowel het omgevingsplan als de huisvestingsverordening ruimte en mogelijkheden bieden. Het beter benutten van de bestaande voorraad is ook onderdeel van de volkshuisvestingsprogramma's. In de nota van toelichting is verwoord dat gemeenten moeten beschrijven hoe zij de bestaande voorraad beter gaan gebruiken, bijvoorbeeld door in te zetten op doorstroming of woningdeling.

### *Vraag 15*

*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.*

Nederland is een klein land met grote opgaven die haast zonder uitzondering invloed hebben op de fysieke leefomgeving. Om alle ruimtelijke opgaven zo goed mogelijk in te passen en rechtvaardige keuzes te kunnen maken, zodat ook toekomstige generaties verzekerd zijn van een hoge kwaliteit van leven, is het essentieel dat het Rijk regie neemt in de ruimtelijke ordening. Zekerheden waar we in ons land al decennia op varen – voldoende zoetwater, voldoende en betaalbaar voedsel, goedkope en beschikbare energie, voldoende betaalbare en goede woningen – staan onder druk. We moeten op zoek naar nieuwe manieren om die zekerheden ook in de toekomst te garanderen. De transities en ontwikkelopgaven die daarbij horen zijn zo omvangrijk dat het lastig is om de keuzes alleen op lokaal niveau te maken. Het Rijk neemt daarom weer regie in de ruimtelijke ordening en maakt keuzes op nationaal schaalniveau met een nieuwe Nota Ruimte om de verschillende opgave (woningbouw, leveringszekerheid van energie, mobiliteit, natuur) in samenhang te bezien. Dit wetsvoorstel past in deze filosofie, want ook in de volkshuisvesting zijn

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2023/24, 32 847, nr. 1135.

meer regie en scherpe keuzes nodig om de opgaven van de komende jaren aan te kunnen. Daarom is woningbouw een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke puzzel die in het kader van de Nota Ruimte gelegd gaat worden.

In de nieuwe Nota Ruimte nemen we afscheid van het oude adagium «sterker maken wat sterk is» en gaan we werken op basis van een visie die heel Nederland sterker maakt en benut. We willen recht doen aan alle regio's en de onderscheidende kracht van alle delen van Nederland aanspreken. Op die manier levert heel Nederland een bijdrage aan de ruimtelijke opgaven en transities waar we voor staan. En heel Nederland profiteert ervan. Hiervoor is het nodig dat het Rijk keuzes neemt. Meebewegen op de autonome ontwikkeling voldoet niet aan de vraag die de grote opgaven ons stellen. Het beter kunnen sturen op de volkshuisvesting maakt belangrijk onderdeel uit van de mogelijkheden voor het Rijk om gewenste ontwikkelrichtingen te concretiseren met keuzes

De visie «heel Nederland» komt tot uitdrukking in drie leidende principes bij het rechtvaardig verdelen van de schaarse ruimte: 1) recht doen aan volgende generaties: niet afwentelen, 2) recht doen aan schaarste: meervoudig ruimtegebruik en 3) recht doen aan eigenheid van regio's: gebiedskenmerken centraal. Daarbij wordt, onder de noemer van brede welvaart, gestreefd naar een goede balans tussen ecologische, sociale en economische aspecten en streven we in heel Nederland naar behoud en waar mogelijk versterking van ruimtelijke kwaliteit.

In drie bewegingen worden de sterkst op elkaar betrokken sectorale onderwerpen met elkaar in verbinding gebracht en worden voor heel Nederland de nationale keuzes in samenhang gemaakt. Deze bewegingen zijn 1) beweging naar een toekomstbestendig evenwicht tussen landbouw en natuur, 2) beweging naar een klimaatneutrale en circulaire economie en 3) beweging naar sterke regio's, steden en dorpen in heel Nederland. Daarbij is van belang dat Nederland, ondanks de effecten van klimaatverandering, op langere termijn veilig en leefbaar blijft, met een gezonde bodem en voldoende en schoon water. Water en bodem zijn daarmee sturend voor richtingen en keuzes in alle drie de bewegingen.

In de drie bewegingen worden dus de belangrijkste richtingen en keuzes samengebracht, hieronder een korte toelichting op de drie bewegingen:

- 1) Beweging naar een toekomstbestendig evenwicht tussen landbouw en natuur  
In deze beweging komen de opgaven rondom het in balans brengen van landbouw en natuur samen. Hierbij gaat het om het herstellen van de ecologische waarden en biodiversiteit, het verminderen van de uitstoot van schadelijke stoffen en het aansluiten van het landgebruik bij het natuurlijke water- en bodemsysteem.
- 2) Beweging naar een klimaatneutrale en circulaire economie  
In deze beweging komen de opgaven rondom de grote transities (energietransitie, circulaire economie, klimaatneutraal), de toekomst van de grote industrieclusters en de samenhang met de grote transportcorridors samen. Hierbij gaat het om het in goede banen leiden van deze transities en de toekomstbestendige ontwikkeling van de industriële clusters en corridors. Dit doen we op basis van de drie principes voor het rechtvaardig verdelen van de schaarse ruimte, brede welvaart en ruimtelijke kwaliteit.
- 3) Beweging naar sterke regio's, steden en dorpen in heel Nederland  
In deze beweging komen de opgaven rondom de verstedelijking, mobiliteit en groen in en om de stad samen. Hierbij gaat het om het tegemoet komen aan de demografische en economische groei van Nederland, ook in de toekomst. Hierbij gaan we werken aan een

regionaal gedifferentieerde ontwikkeling, waarbij we zo goed mogelijk tegemoetkomen aan de regionaal specifieke opgaven en de kwaliteiten en krachten van elke regio zo goed mogelijk worden ingezet om heel Nederland te versterken.

Het volkshuisvestingsvraagstuk komt met name terug in deze laatste beweging. Het beter kunnen sturen op de volkshuisvesting helpt om de inhoudelijke richting van deze beweging te verwezenlijken. Het bouwen van woningen gaat namelijk altijd samen met de andere opgaven zoals groen en mobiliteit. Daarnaast schrijven dit wetsvoorstel en het voorgenomen Besluit voor dat gemeenten in het verplichte volkshuisvestingsprogramma ook beschrijven welk beleid zij voeren om de leefbaarheid in hun gemeente te verbeteren. Dit draagt ook bij aan de beweging naar sterke regio's, steden en dorpen in heel Nederland. In het voorontwerp Nota Ruimte worden per beweging nadere richtingen en keuzes gemaakt.

#### *Vraag 16*

*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.*

Afgelopen najaar is de Contourennotitie Nota Ruimte aangeboden aan uw Kamer. Hierin hebben we aangegeven dat we toewerken naar een nieuwe Nota Ruimte waarin het integrale toekomstperspectief wordt geschetst op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland in 2030, 2050 en een doorkijk naar 2100. In de Nota Ruimte maken we rechtvaardige keuzes over de inpassing van alle ruimtelijke opgaven, zodat ook toekomstige generaties verzekerd zijn van een hoge kwaliteit van leven. Na vaststelling zal de Nota Ruimte, als nieuwe nationale omgevingsvisie, de NOVI uit 2020 vervangen als overkoepelend kader voor het rijksbeleid ten aanzien van de leefomgeving. De planning en het proces om te komen tot een nieuwe Nota Ruimte zijn aan een nieuw kabinet.

Het principe van organische groei of organisch ontwikkelen dat uit gaat van getrapte gebiedsontwikkeling en bottom-up ontwikkeling is opgekomen na de kredietcrisis. Hierin stond adaptief programmeren en ontwikkelen op basis van een globale en flexibele transformatiestrategie centraal. De afgelopen jaren is gebleken dat dit niet leidt voldoende woningbouw om te voldoen aan de vraag. Met de Nota Ruimte en met dit wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting wil het Rijk zijn centrale regierol versterken. Hierbij wil zij het goede van het principe van organische groei behouden door aan te sluiten bij ontwikkelingen die er al zijn, maar daarnaast wel kijken naar hoe te komen tot een rechtvaardige verdeling van de schaarse ruimte. Van «sterker maken wat sterk is» gaan we naar «sterker maken wat sterk moet zijn».

## 2.1 Meer regie op volkshuisvesting

### Vraag 17

*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.*

Ik deel het standpunt van de leden van de ChristenUnie-fractie dat een duidelijke definitie van harde en zachte plancapaciteit bijdraagt aan de kwaliteit van gegevens die nodig is om te sturen op volkshuisvesting, waaronder de voortgang van de woningbouw. Bij de interbestuurlijke monitoring plancapaciteit zijn afspraken gemaakt over de definitie van harde en zachte plancapaciteit. Het is wenselijk dat deze definitie ook wettelijk wordt verankerd met het oog op de kwaliteit van de verzameling van de gegevens. In artikel 4.32 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals ingevoegd bij het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting is een definitie van plancapaciteit opgenomen met een onderscheid tussen harde en zachte plancapaciteit. In deze definitie ontbreken echter nog wel de termen «hard» en «zacht». Ik zal dit in het voorgenomen Besluit dat bij de beide Kamers der Staten-Generaal wordt voorgehangen aanpassen.

## 2.2 Uitwerking van het wetsvoorstel langs drie pijlers

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

#### Vraag 18

*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 willen vaart maken ten aanzien van gemeenten waarvan de bestaande voorraad sociale huurwoningen achterblijft bij het landelijk gemiddelde. Zij willen dat de provincie een hoger percentage bij deze gemeenten kan voorschrijven en een borging in de wet dat het landelijke aandeel sociale huurwoningen gelijk blijft.*

Het wetsvoorstel richt zich zowel op een absolute toename van het aantal betaalbare woningen – sociale huur en woningen in het middensegment – als op meer balans in de woningvoorraad tussen gemeenten en binnen een gemeente. Terecht wijzen de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie erop dat deze balans op dit moment ontbreekt: het landelijke beeld is dat

zeventig procent van alle gemeenten nog onder dit landelijk gemiddelde zit (van ruim zesentwintig procent). Ik ben het met de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie eens dat het belangrijk is dat gemeenten met een laag aandeel sociale huur in de bestaande voorraad een beetje moeten bijtrekken, zodat er meer balans komt in de woningvoorraad en er meer aanbod komt van sociale huurwoningen. Dat doet dit wetsvoorstel met een realistisch groeitempo. In het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting geldt daarom voor gemeenten met een aandeel sociale huur lager dan het landelijke gemiddelde, dat zij dertig procent sociale huur in hun nieuwbouw moeten realiseren. Gemeenten met een bovengemiddelde voorraad sociale huurwoningen moeten een aandeel leveren in de regionale behoefte aan sociale huurwoningen en de regionale opgave van twee derde betaalbare woningen. In de regel zal dit voldoende zijn voor het realiseren van de regionale opgave voor betaalbare woningen. Gemeenten behouden de ruimte om een hoger percentage sociale huurwoningen te programmeren als dat nodig is. Te denken valt bijvoorbeeld een situatie met een hoge sloop-nieuwbouwopgave. De financiële uitvoerbaarheid van een hogere betaalbaarheidsprogrammering dan twee derde vereist dan echter wel ook de inzet van flankerend lokaal beleid. Omdat de noodzaak van hogere percentages en mogelijkheden van flankerend beleid lokaal bepaald wordt, vind ik het generiek verplichten van een hogere percentages op provinciaal niveau niet wenselijk. Ik heb dit ook nader toegelicht bij het antwoord op de vraag van de leden van de SGP-fractie over de mogelijkheden voor gemeenten om hogere ambities te hebben ten aanzien van betaalbaarheid (vraag 9).

#### *Vraag 19*

*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 zij een groot risico dat deze norm gaat leiden tot minder sociale huur, omdat de businesscase van ontwikkelaars niet rond komt als er ook nog eens meer dan 30 procent sociaal zou moeten worden gebouwd. Hoe wordt er 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 doorzettingmacht 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? Is de regering het met deze leden eens 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 afgesproken aantal van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen door woningcorporaties worden gebouwd in de periode tot 2030.*

In de huidige praktijk zien we dat grote steden veelal een relatief grote voorraad sociale huurwoningen hebben en relatief minder woningen voor mensen met een middeninkomen. In de gemeenten rondom de grote steden is dat beeld vaak juist andersom. Dit leidt tot onevenwichtigheden in de kansen van huishoudens met verschillende inkomens om in bepaalde gemeenten een woning te vinden. Om die reden is het wenselijk



meer balans te brengen in de woonvoorraad tussen gemeenten, zodat zowel mensen met een laag inkomen als met een middeninkomen overal meer kans maken op een woning.

Het doel om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad tussen gemeenten komt in het voorgenomen Besluit tot uiting doordat de verdeling van de nieuwbouwopgave van betaalbare woningen in een gemeente afhankelijk wordt gemaakt van de bestaande voorraad sociale huurwoningen per gemeente. Voor gemeenten met een aandeel sociale huur boven het landelijke gemiddelde betekent dit dat zij meer dan veertig procent betaalbare koop- en middenhuurwoningen moeten realiseren. Daarnaast moeten zij een bijdrage leveren in de regionale, provinciale en nationale opgave voor sociale huur.

Waar dit lokaal nodig is mogen gemeenten met veel sociale huurwoningen extra sociale huurwoningen programmeren. Daarbij is het vereist dat ze maatregelen treffen met het oog op de financiële uitvoerbaarheid. Uit de praktijk blijkt ook dat gemeenten in de praktijk ook al aanvullende maatregelen treffen en dus niet beperkt worden in hun mogelijkheden om voldoende sociale huurwoningen toe te voegen. Dit heb ik ook nader toegelicht in het antwoord op de vragen de leden van de SGP-fractie over de verplichtingen voor grote gemeenten ten aanzien van het aandeel sociale huurwoningen en hun mogelijkheden om extra ambities te hebben ten aanzien van de programmering van betaalbare woningen (vraag 9 en vraag 11). In het antwoord op de vraag van de leden van GroenLinks-PvdA ben ik ingegaan op de waarborgen om te voorzien in voldoende sociale huurwoningen (vraag 18).

*Vraag 20*

*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 dat «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?*

Gemeenten behouden de ruimte om meer dan twee derde betaalbare woningen te programmeren, wanneer dit nodig is vanwege de lokale situatie. Daarbij is het belangrijk dat zij maatregelen treffen met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van de hogere programmering. Binnen deze kaders behouden gemeenten ruimte om hier ook met de provincie afspraken over te maken.

Of een hogere programmering ook noodzakelijk is hangt dus af van de lokale situatie. Ook de mogelijkheden van de inzet van flankerend beleid is vooral lokaal bepaald, bijvoorbeeld gemeentelijk grondbezit. Om die reden vind ik een verplichting van provincies dat gemeenten meer dan dertig procent sociale huurwoningen moeten realiseren niet wenselijk. Zonder flankerende maatregelen zorgt dit er namelijk voor dat de woningbouw financieel niet meer uitvoerbaar is en verdringt een dergelijke programmering ook de bouw van woningen in het middenssegment. Dit komt ook overeen met wat ik in mijn brief van 6 maart jl. aan het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland heb aangegeven naar aanleiding van hun voornemen om veertig procent sociale huurwoningen te verplichten bij gemeenten die minder dan dertig procent sociale

huurwoningen hebben in de bestaande voorraad. Ik heb uw Kamer bij brief van 15 maart jl. daarover geïnformeerd.<sup>5</sup>

#### *Vraag 21*

*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?*

Ik deel de mening van de VVD-fractie dat dit wetsvoorstel ervoor moet zorgen dat er sneller bouwlocaties beschikbaar komen, en dat de bouw op deze locaties ook sneller kan beginnen. Dit wetsvoorstel stuurt op het sneller beschikbaar komen van bouwlocaties, door hier middels het verplichte volkshuisvestingsprogramma en daarbij behorende instructie-regels op te sturen. Zo wordt sneller duidelijk, waar, voor wie en wanneer er kan worden gebouwd. Bovendien kunnen Rijk en provincie met doorzettingskracht ingrijpen bij gemeenten die onvoldoende programmeren of realiseren. Dat er vervolgens ook snel gebouwd wordt, komt doordat er langjarige duidelijkheid is, maar ook door procedures in te korten. Dit wetsvoorstel voorziet in verschillende procedurele versnel-lingen zoals beroep in één instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een uitsprakentermijn van zes maanden en uitsluiten van de mogelijkheid tot het instellen van pro forma beroep. Ook in het antwoord op vraag 85 ga ik in op de versnelling van procedures in relatie tot dit wetsvoorstel.

#### *Vraag 22*

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

In de Kamerbrief van 19 juni 2023 over modernisering van het grond-beleid heb ik verschillende acties aangekondigd om het grondbeleid beter in dienst te stellen van gebiedsontwikkeling.<sup>6</sup> Een deel van deze acties is erop gericht om de huidige grondbeleidsinstrumenten beter in te zetten en toepasbaar te maken, zonder dat hiervoor een wijziging van wet- of regelgeving vereist is. Daarnaast heb ik verschillende verkenningen aangekondigd naar mogelijke maatregelen waarvoor wel een wijziging van wet- of regelgeving vereist kan zijn. Hieronder vallen bijvoorbeeld een onderzoek naar andere manieren om de inbrengwaarde bij kostenverhaal te berekenen en een onderzoek naar mogelijkheden voor revitalisering van de baatbelasting. In de voortgangsrapportage van 3 april 2024 heb ik een uitgebreide stand van zaken van deze lopende verkenningen gedeeld met uw Kamer.<sup>7</sup> De uitkomsten van deze verkenningen zijn nodig om te beoordelen of en hoe een voorstel voor aanpassing van wet- en regel-geving het beste kan worden uitgewerkt.

<sup>5</sup> Afschrift van de brieven aan het college van gedeputeerde staten van Zuid-Holland over de woningbouwopgave in Zuid-Holland, 15 maart 2025, *Kamerstukken II*, vergaderjaar 2023–2024, 32 847, nr. 1158.

<sup>6</sup> *Kamerstukken II* 2022/23, 34 682, 27 581, nr. 164.

<sup>7</sup> *Kamerstukken II* 2023/24, 34 682, nr. 189.

### *Vraag 23*

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

Met dit wetsvoorstel krijgen de bestuurlijke afspraken over hoeveel, voor wie en waar gebouwd wordt een wettelijk basis. Dit omvat ook de instrumenten voor overheden om hierop te sturen richting marktpartijen en decentrale overheden. Voorspelbaarheid en duidelijkheid richting partijen is daarbij cruciaal.

Gemeenten, provincies en Rijk krijgen de opdracht om in het verplichte volkshuisvestingsprogramma maatregelen op te nemen gericht op het realiseren van deze doelen en kunnen daarvoor ook de bevoegdheden van de Omgevingswet inzetten bij de uitvoering. Onderdeel van deze doelen is dat twee derde van de woningbouw betaalbaar is. Een goede uitvoering van het volkshuisvestingsprogramma vereist allereerst dat gemeenten zorgen voor voldoende plancapaciteit voor woningbouwlocaties voor betaalbare woningen in het omgevingsplan. Het toelaten van woningbouw op concrete locaties in het omgevingsplan geeft marktpartijen en corporaties het recht om op die locatie woningen te kunnen bouwen. Provincies krijgen in dit wetsvoorstel expliciet de wettelijke opdracht om te sturen op 130 procent plancapaciteit. Op al deze punten kunnen Rijk danwel provincie via instructieregels en -besluiten waar nodig met doorzettingsmacht sturen.

Gemeenten hebben de bevoegdheid om te sturen op betaalbare woningen door – via het stellen van regels in het omgevingsplan bij nieuwbouwlocaties – te bepalen dat op een locatie in bepaalde woningbouwcategorieën gebouwd moet worden (sociaal huur, middenhuur, betaalbare koop). Het voorgenomen Besluit bevat uniforme definities van deze woningbouwcategorieën. Dezelfde sturing kunnen gemeenten realiseren via het maken van privaatrechtelijke afspraken met de ontwikkelende marktpartij. Daarnaast zijn andere beleidsmaatregelen van belang voor het realiseren van de woningbouw zoals actief grondbeleid en faciliterend beleid ten aanzien van transformatie van locaties, locaties voor flexwoningen of het toevoegen van zelfstandige woningen via optoppen en splitsen. Waar nodig kunnen provincies en Rijk met instructieregels en instructiebesluiten sturen op gemeenten die in hun programmering of besluitvorming achterblijven.

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

#### *Vraag 24*

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

In het voorgenomen Besluit is gekozen voor één uniforme bovengrens voor betaalbare koopwoningen (en voor de prijs van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen). Dit geeft duidelijkheid aan ontwikkelende partijen. Dat wil niet zeggen dat in de praktijk alleen koopwoningen moeten of zullen worden gebouwd tegen de bovengrens.

Veel gemeenten voeren in de praktijk flankerend beleid waardoor het mogelijk wordt om woningen te bouwen voor een lagere prijs. Gemeenten kunnen diverse maatregelen inzetten om koopwoningen te realiseren voor een lagere prijs in projecten die financieel haalbaar zijn. Gemeenten kunnen bij gronduitgifte bijvoorbeeld een lagere grondprijs

hanteren voor gronden waarop betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, in ruil voor een lagere verkoopprijs van de gerealiseerde koopwoning. Bouwkosten kunnen worden beperkt door de inzet van modulaire bouw. Ook met stedenbouwkundige uitgangspunten hebben gemeenten invloed op de kosten, zodat de gebiedsontwikkeling ook met lagere koopprijzen uit kan. Een voorbeeld van dergelijk stedenbouwkundig uitgangspunt is om ook te voorzien in een aandeel kleinere koopwoningen met voldoende kwaliteit. De bouw van kleinere woningen sluit ook aan bij de demografische ontwikkelingen waarbij het aantal huishoudens met één persoon zal toenemen. Daarnaast zijn er ook koopstartregelingen in samenhang met koopwoningen onder deze bovengrens.

Tot slot is van belang dat consequent programmeren van de bouw van twee derde betaalbare woningen na verloop van tijd een neerwaarts effect zal hebben op de grondprijzen en daarmee een positief effect op de financiële uitvoerbaarheid van de bouw van betaalbare koopwoningen onder de bovengrens. Deze grondprijzen zijn de afgelopen periode juist gestegen door de stijging van de huizenprijzen in samenhang met de lage rentestand.

#### *Vraag 25*

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

De primaire taak van woningcorporaties is de bouw en exploitatie van sociale huurwoningen. Dit is een grote opgave, waarvoor woningcorporaties de komende jaren hun financiële mogelijkheden moeten inzetten. Het bouwen van betaalbare koopwoningen is geen wettelijke taak van woningcorporaties. Zij mogen dit wel doen vanuit hun niet-DAEB tak, en zij kunnen woningen die zij in eerste instantie als sociale huurwoning hebben gerealiseerd op enig moment verkopen. Daarbij zijn zij aan strikte regels gebonden. Zodoende ligt het niet voor de hand om woningcorporaties een specifieke rol te geven in het realiseren van betaalbare koopwoningen. De huidige praktijk laat zien dat de markt kan voorzien in de realisatie van betaalbare koopwoningen, ook voor een koopprijs onder het landelijke plafond. Dit laatste is toegelicht in het antwoord op de vraag van de leden van de PVV-fractie over het bouwen van betaalbare koopwoningen onder het landelijke plafond (vraag 24).

#### *Vraag 26*

*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 zij het er mee eens is dat iedere provincie haar eigen kenmerken heeft en dus maatwerk behoeft. Hoe gaat de regering er op toezien dat dit wetsvoorstel in de praktijk daar ook rekening mee houdt?*

Het wetsvoorstel voorziet erin dat de optelsom van wat lokaal, regionaal en provinciaal wordt gebouwd ook optelt tot wat er landelijk nodig is. Om die reden is het belangrijk dat in alle provincies en regio's twee derde van de woningbouw bestaat uit betaalbare woningen, waarvan een derde te bouwen door corporaties (sociaal en midden) en veertig procent in het middensegment. Daarbinnen is er voldoende ruimte om rekening te houden met provinciaal maatwerk. Zo zijn er in diverse woondealregio's aanvullende afspraken in verband met een grote opgave ten aanzien van herstructurering van oude woonwijken en wordt in de provincie Groningen bij de nieuwbouwopgave rekening gehouden met de herste-

lopgave vanwege de aardbevingschade. In het provinciale volkshuisvestingsprogramma geven provincies invulling aan de specifieke provinciale volkshuisvestingsopgave.

*Vraag 27*

*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 te kunnen differentiëren binnen het kader van betaalbaarheid. Kan de regering dit nader toelichten?*

Verschillen tussen stedelijke en landelijke gebieden komen in dit wetsvoorstel onder meer tot uitdrukking doordat de verplichtingen voor de programmering van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment afhangen van de bestaande voorraad van sociale huurwoningen in een gemeente. In landelijke gebieden zal het aandeel sociale huurwoningen veelal onder het landelijk gemiddelde liggen en in stedelijke gebieden is juist relatief weinig aanbod van woningen in het middensegment. Het is belangrijk dat zowel mensen met een middeninkomen als met een laag inkomen in alle gemeenten meer kans maken op een betaalbare woning. Zo willen bijvoorbeeld jonge woningzoekenden met een laag inkomen graag een betaalbare woning vinden in het dorp waarin zij zijn opgegroeid, maar zijn ze nu aangewezen op grote gemeenten waar het aanbod sociale huurwoningen groter is. Ik vraag ook aan provincies om rekening te houden met deze verschillen, door bijvoorbeeld oog te hebben voor woningbouwmogelijkheden van kernen in de landelijke gebieden met het oog op de leefbaarheid, zoals ruimte voor een «straatje erbij» aan de randen van bestaand bebouwd gebied.

*Vraag 28*

*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?*

Definities van sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen zijn opgenomen in het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. Voor dit voorgenomen Besluit is een voorhangprocedure bij beide Kamers der Staten-Generaal verplicht op grond van artikel 23.5 van de Omgevingswet respectievelijk artikel 61s van de Woningwet. Het voorgenomen Besluit bevat namelijk een wijziging van de algemene maatregelen van bestuur onder de Omgevingswet en de Woningwet. In het kader van deze voorhangprocedure kan de Tweede Kamer zich dus ook een oordeel vormen over de in het ontwerpbesluit opgenomen definities.

### **2.2.3 Verstevigen van lokale prestatieafspraken (III)**

*Vraag 29*

*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?*

Mensen die als verplicht urgent worden aangemerkt op grond van de ministeriële regeling worden geacht zelfstandig te kunnen wonen. In de regel is er dus geen extra inzet nodig vanwege de huisvesting van urgent woningzoekenden.

Wanneer er wel maatschappelijke ondersteuning nodig is, hebben gemeenten op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 reeds de taak deze maatschappelijke ondersteuning te bieden aan haar inwoners. Gemeenten ontvangen hiervoor middelen van het Rijk, via het gemeentefonds.

Op basis van het regionaal afgestemde volkshuisvestingsprogramma kunnen centrumgemeenten en regiogemeenten afspraken maken over de huisvesting van doelgroepen die uitstromen uit instellingen die zich bevinden in centrumgemeenten.

Momenteel is de praktijk dat mensen die in een instelling voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen moeten verblijven zijn aangewezen op de centrumgemeente en daarna relatief vaak ook in de centrumgemeente vervolghuisvesting vinden na uitstroom. De meer evenwichtige herverdeling van urgent woningzoekenden (die soms ondersteuning nodig hebben na uitstroom) sluit aan bij de doordecentralisatie van het beschermd wonen. Het wetsvoorstel Wijziging van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 in verband met de invoering van het woonplaatsbeginsel voor beschermd wonen dat uw Kamer eerder dit voorjaar ontving, heeft als belangrijkste doel ervoor te zorgen dat niet alleen centrumgemeenten, maar alle gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen inwoners die kampen met psychische problemen. Hierbij hoort een objectief verdeelmodel voor beschermd wonen. Met het wetsvoorstel en de doordecentralisatie van de middelen voor beschermd wonen naar alle gemeenten ontstaat voor de gemeente een prikkel voor een goede preventie en ambulante begeleiding voor de eigen inwoners.

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

#### **3.1 Wijzigingen in de Omgevingswet**

##### **3.1.1 Volkshuisvesting**

###### *Vraag 30*

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

In het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting is voor gemeenten en provincies een verplichting opgenomen om in het volkshuisvestingsprogramma te beschrijven op welke wijze hun beleid voor de woningbouwopgave en de inzet van de bestaande voorraad voorziet in de woonbehoefte van ouderen. Ouderen hebben vaak behoefte aan woningen met specifieke fysieke kenmerken, zoals woningen die geclusterd zijn of waar zorg kan worden geleverd. Gemeenten en provincies kunnen voor de realisatie van deze woningen aansluiten bij de hoofdcategorieën ouderenwoningen (woonvormen) waar het Rijk in haar beleid op stuurt en waar ouderen zelfstandig en passend in kunnen wonen: nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen.

###### *Vraag 31*

*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?*

Het wetsvoorstel brengt geen wijziging aan in de huidige praktijk waarin provincies met gemeenten in regionaal verband komen tot afstemming en verdeling van de regionale woningbouwopgave en de doorvertaling naar het aantal te bouwen woningen per gemeenten, het aandeel betaalbare woningen. Daarnaast maken ze afspraken over te bouwen woningen voor ouderen en studenten. Die regionale afstemming vindt plaats in een woningbouwregio, de opvolger van de woondealregio. Het is aan de provincie om samen met de gemeenten te bespreken welke gemeenten samen een regio vormen waarbinnen deze opgave wordt afgestemd. Ik ga er van uit dat in de meeste gevallen provincies en gemeenten ervoor zullen kiezen om in dezelfde samenstelling te werken als de regionale woondeals, wanneer dit in de praktijk goed werkt. In diverse regio's nemen naast overheden ook woningcorporaties deel aan dit overleg. Zij leveren dan inbreng op grond van hun wettelijke taak voor de volkshuisvestingsopgave. Daarnaast is er overleg tussen overheden, marktpartijen en corporaties aan de regionale versnellingsstafels. Dit overleg is gericht op aanjagen van projecten en vlottrekken van vastgelopen projecten.

### **3.1.2 Omgevingsvisie en het verplichte volkshuisvestingsprogramma**

#### *Vraag 32*

*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 Minister aangeven hoe desondanks de optelling van alle lokale en regionale plannen gaan voldoen aan wat landelijk nodig is?*

De leden van de NSC-fractie hebben zorgen over of de lokale en regionale plannen ook daadwerkelijk optellen tot wat landelijk nodig is. In aansluiting op de uitgangspunten van de Omgevingswet voorziet het wetsvoorstel niet in een directe juridisch bindende doorwerking van omgevingsvisies naar het volkshuisvestingsprogramma of van volkshuisvestingsprogramma's van Rijk en provincie naar het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Dit hangt samen met het principe van scheiding van normstelling en beleid. Een juridische doorwerking zou ten koste kunnen gaan van het beleidsmatige karakter van het volkshuisvestingsprogramma, en is ook niet nodig gegeven het uitgangspunt naar geldend recht dat bestuursorganen bij de uitoefening van taken en bevoegdheden rekening houden met het beleid van andere overheden. Artikel 2.2 van de Omgevingswet verankert dit en bepaalt dat bestuursorganen bij de uitoefening van taken en bevoegdheden rekening houden met elkaars taken en bevoegdheden en dat zo nodig afstemming plaatsvindt. Die afstemming wordt vormgegeven door bijvoorbeeld afstemming tussen gemeenten en de provincie in regionaal verband.

Als onverhoopt blijkt dat toch onvoldoende afstemming plaatsvindt, beschikken Rijk en provincies als stok achter de deur over de mogelijkheid om in juridisch bindende doorwerking te voorzien door instructieregels te stellen of een instructie te geven. Het voornemen is om in het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting instructieregels voor de minimale inhoud van volkshuisvestingsprogramma's te stellen, en daarbij ook vaste begrippen te definiëren die de volkshuisvestingsprogramma's onderling vergelijkbaar maken. Het wetsvoorstel introduceert daarnaast de mogelijkheid om in concrete gevallen een instructie te geven over het volkshuisvestingsprogramma van een of enkele overheden.

Provincies vervullen op grond van artikel 2.18 van de Omgevingswet een coördinerende rol bij de uitoefening van taken door gemeenten. Uit de algemene beginselen van behoorlijk bestuur vloeit voort dat besluiten van bestuursorganen zorgvuldig moeten worden voorbereid. Dit betekent onder meer dat bij de vaststelling van het volkshuisvestingsprogramma een bestuursorgaan niet voorbij kan gaan aan het beleid van andere bestuursorganen voor zijn grondgebied. Op deze manier wordt geborgd dat overheden ook daadwerkelijk als een overheid samenwerken aan wat landelijk nodig is, de volkshuisvestingsprogramma's geven daar vorm en inhoud aan. Voorzien is daarom ook niet in een volgorde van vaststelling van de volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten, provincies en Rijk. Dat biedt optimale flexibiliteit aan het vaststellende bestuursorgaan, bijvoorbeeld in de afstemming van de omgevingsvisie met omgevingsvisies en volkshuisvestingsprogramma's van andere bestuursorganen. Een vaste termijn en volgorde zou de mogelijkheid van bestuursorganen om te kunnen inspelen op actuele volkshuisvestingsopgaven in de weg staan en kunnen leiden tot ingewikkelde procedures en juridisering.

In de praktijk zal het Rijk de landelijke woningbouwopgave vaststellen op basis van een prognose van onder meer de groei van het aantal huishoudens en de verwachte sloop van het aantal woningen. Uitgaande van het actuele woningtekort is hiermee vervolgens vast te stellen hoe hoog de bouwopgave dient te zijn. Ook kan uit deze prognose afgeleid worden wat de verwachte behoefte aan woningen is van de aandachtsgroepen studenten, ouderen en arbeidsmigranten.

Deze prognose, die ook regionale cijfers zal bevatten over het woningtekort, de geraamde huishoudensgroei en de geraamde sloop, zal samen met het nationale volkshuisvestingsprogramma input vormen voor het vaststellen van de lokale opgaven die na overleg tussen de gemeenten en provincies vastgelegd dienen te worden in de provinciale en de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Een belangrijk aandachtspunt in het interbestuurlijke overleg hierover is vanzelfsprekend de randvoorwaarde dat de som van lokale inzet moet optellen tot wat er nationaal nodig is.

### **3.1.3 Sturinginstrumenten van de Omgevingswet**

#### *Vraag 33*

*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?*

Nederland kende tot voor kort een stelsel waarbij het volkshuisvestingsbeleid sterk werd bepaald door lokale keuzes. Dit decentrale stelsel past onvoldoende bij de actuele maatschappelijke opgave op het gebied van de volkshuisvesting. Volkshuisvestingsopgaven houden niet op bij gemeentegrenzen en hebben ook een provinciale en nationale component. Wanneer gemeenten bijvoorbeeld te weinig sociale huurwoningen bouwen, heeft dit effect op de huisvestingsopgave in gemeenten die wel een grote voorraad sociale huurwoningen hebben.

Regie voeren betekent dat provincies en het Rijk in staat zijn om, als dat nodig is voor de realisatie van het nationale of provinciale belang, met instructieregels te voorzien in doorwerking van beleid naar besluiten op lokaal niveau. Dit geldt ook wanneer het bovengemeentelijke belang niet strookt met het lokale belang. Dat kan bijvoorbeeld betekenen dat het Rijk



een knoop doorhakt over een woningbouwlocatie om een bestuurlijke impasse te doorbreken. Deze wijze van interveniëren is niet nieuw in het omgevingsrecht en sluit aan bij andere situaties waarin het noodzakelijk is vanwege een nationaal of provinciaal belang kaders te stellen voor lokale besluitvorming of doorzetmacht in te zetten. Een voorbeeld daarvan is een projectbesluit bij het realiseren van een dijkverzwaring of bij de aanleg van een provinciale weg.

*Vraag 34*

*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?*

In dit wetsvoorstel is ervan afgezien regels te stellen met een verplichting tot het actualiseren of een (vaste) termijn waarbinnen actualisatie van het volkshuisvestingsprogramma moet plaatsvinden. Evenmin is voorzien in een volgorde van vaststelling van de volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten, provincies en Rijk. Dat biedt optimale flexibiliteit aan het vaststellende bestuursorgaan, bijvoorbeeld in de afstemming van de omgevingsvisie met omgevingsvisies en volkshuisvestingsprogramma's van andere bestuursorganen. Een vaste termijn en volgorde zou de mogelijkheid van bestuursorganen om te kunnen inspelen op actuele volkshuisvestingsopgaven in de weg staan en de afstemming compliëren.

Het achterwege laten van de actualiseringplicht ontslaat bestuursorganen uitdrukkelijk niet van het actueel houden van hun beleid, maar het is aan het desbetreffende bestuursorgaan om te beoordelen of het volkshuisvestingsprogramma actueel is en wanneer wijziging nodig is. De looptijd van het volkshuisvestingsprogramma kan overigens in het programma worden aangeduid, waarmee een bestuursorgaan tot uitdrukking brengt wanneer wijziging in ieder geval moet worden overwogen. Het getuigt ook van goed bestuur dat de omgevingsvisie en het volkshuisvestingsprogramma actueel zijn en op elkaar afgestemd blijven. Het vaststellende bestuursorgaan heeft zelf ook baat bij een actuele omgevingsvisie en een actueel volkshuisvestingsprogramma. Het geeft het bestuursorgaan zelf een helder referentiekader bij de uitoefening van taken en bevoegdheden, en daarmee andere overheden, burgers, bedrijven en maatschappelijke organisaties helderheid over het meest actuele beleid. Zij moeten op dit vastgelegde beleid kunnen vertrouwen.

*Vraag 35*

*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»?*

Ik deel de opvatting van deze leden dat het succes van dit wetsvoorstel niet alleen valt of staat met juridisch instrumentarium. Bestuurlijke lef om waar nodig regie te nemen door juridische bevoegdheden ook daadwerkelijk in te zetten is daarvoor minstens zo belangrijk. Het gebruik van doorzetmacht duurt echter ook lang en daarom heeft het vinden van een bestuurlijke oplossing altijd de voorkeur. Bovenal vind ik het van belang dat overheden voorspelbaar beleid voren en duidelijkheid bieden aan de markt, zodat zij goed met marktpartijen en corporaties kunnen samenwerken aan het realiseren van de volkshuisvestingsopgave. Ik heb gezien dat daarin de afgelopen periode belangrijke stappen zijn gezet. Ik noem

daarbij als voorbeeld de versnellingstafels, waarin partijen samenwerken aan de voortgang in projecten en knelpunten oplossen.

Ook deel ik de opvatting van de leden van de NSC-fractie dat de implementatie van de wet in gezamenlijkheid met de partners «in het veld» ter hand moet worden genomen. Dat is waarom ik voornemens ben om, als het wetsvoorstel door beide Kamers is aangenomen, samen met de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Interprovinciaal Overleg (IPO) een implementatietraject te starten. De eerste stappen hiertoe zijn reeds gezet.

#### *Vraag 36*

*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. De leden vragen zich af of de regering hier een concreet voorbeeld van kan geven.*

Een provincie of het Rijk kunnen bijvoorbeeld aan een gemeente waarin te weinig woningen in het middensegment zijn geprogrammeerd een instructie geven gericht op het omgevingsplan. In deze instructie geven zij de opdracht aan de gemeenteraad om in het omgevingsplan te zorgen voor voldoende locaties voor woningen in het middensegment. Gemeenten hebben de bevoegdheid om voor bouwlocaties te bepalen dat er woningen in een bepaald prijssegment moeten worden gerealiseerd op grond van artikel 5.161c van het Besluit kwaliteit leefomgeving. De nieuwbouw moet vervolgens worden ingevuld conform de betaalbaarheidsprogrammering die is geregeld in het omgevingsplan. Een instructie over het omgevingsplan is een juridisch bindende opdracht van een provincie of het Rijk die de gemeente moet opvolgen. Deze bevoegdheid kan alleen worden uitgeoefend als sprake is van een provinciaal of nationaal belang en dat belang onvoldoende doelmatig en doeltreffend door de gemeente wordt behartigd. Een juridische interventie vergt een zorgvuldige afweging. Daarbij moet het nationale belang vanwege de volkshuisvestingsdoelen ook afgewogen worden tegen andere belangen.

#### *Vraag 37*

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

Met het wetsvoorstel wordt voor gemeenten, provincies en het Rijk aan de Omgevingswet de verplichting toegevoegd om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Onderdeel van dit volkshuisvestingsprogramma betreft het in kaart brengen van de woonbehoeften en -opgaven. Hiervan maakt ook de woonbehoefte van aandachtsgroepen en urgent woningzoekenden deel uit.

Om een goede samenloop en samenhang tussen het volkshuisvestingsprogramma en de huisvestingsverordening te waarborgen en te zorgen voor integraal woonbeleid, wordt met dit wetsvoorstel aan de Huisvestingswet 2014 de plicht voor het college van burgemeester en wethouders toegevoegd om in het volkshuisvestingsprogramma de beleidskeuzes op te nemen die worden gemaakt op het gebied van woonruimteverdeling. Het college van burgemeester en wethouders moet onderbouwen op welke wijze de huisvestingsverordening invulling kan geven aan de woonbehoeften en woonopgaven, bedoeld in het volkshuisvestingsprogramma. Daarmee geeft de huisvestingsverordening ook uitvoering aan het woonbeleid, zoals dat is opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma.

#### *Vraag 38*

*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.*

De Omgevingswet biedt provincies en Rijk al de nodige bevoegdheden wanneer dit nodig is ter behartiging van nationale en provinciale volkshuisvestingsbelangen zoals de bouw van voldoende woningen. Zo kan nu al op basis van de Omgevingswet een knoop worden doorgehakt over een locatie om een bestuurlijke impasse te doorbreken. Met dit wetsvoorstel wordt het bredere volkshuisvestingsbelang, als bedoeld in artikel 22 van de Grondwet, verankerd in dit wetsvoorstel. Daardoor kunnen alle overheden de instrumenten van deze wet inzetten voor de realisatie van dit bredere volkshuisvestingsbelang. Dit bredere volkshuisvestingsbelang gaat bijvoorbeeld niet alleen over woningbouw en transformatie, maar ook over de evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Met dit wetsvoorstel kunnen dus Rijk of provincies expliciet dus ook instructies of instructieregels stellen met het oog op alle facetten van het volkshuisvestingsbelang. In dit wetsvoorstel komt dit onder meer tot uitdrukking in de instructieregels van het Rijk voor het verplichte volkshuisvestingsprogramma in het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. Die instructieregels houden onder meer in dat de afspraken over hoeveel, waar en voor wie wordt gebouwd worden verankerd in het volkshuisvestingsprogramma en doorvertaald naar de lokale praktijk. Waar nodig kunnen provincies en Rijk interveniëren. Onderdeel van de instructieregels in het voorgenomen Besluit is ook de opdracht aan de provincies om actief te sturen op 130 procent plancapaciteit bij gemeenten. Wanneer een provincie in gebreke blijft of onvoldoende ruimte biedt aan gemeenten voor woningbouwlocaties, biedt dit wetsvoorstel de bevoegdheid om waar nodig met een instructie te interveniëren met het oog op het nationale volkshuisvestingsbelang. Bij de inzet van deze bevoegdheid geldt altijd dat eerst gekeken moeten worden naar een bestuurlijke oplossing en dat in de motivering ook gekeken moet worden naar andere betrokken belangen.

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

#### *Vraag 39*

*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 mag bouwen. Deze leden willen hier graag een toelichting op.*

Met de voorgenomen betaalbaarheidseisen stuurt het regering op de doelen die zij wil dat verschillende gemeenten realiseren; een bovengemiddelde bijdrage aan de sociale huuropgave door gemeenten met een laag aandeel sociale huur, en een bovengemiddelde bijdrage aan de opgave in het middensegment door gemeenten met een hoog aandeel sociale huur.

Het maximeren van het percentage sociale huurwoningen bij gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen, ontnemt gemeenten de ruimte om daar waar dit lokaal nodig is meer sociale huurwoningen te realiseren. Een dergelijke maximering geldt ook niet voor het percentage te bouwen woningen in het middensegment. Zo kan het bijvoorbeeld noodzakelijk zijn om in een grote gemeente waarin veel woningen worden gesloopt, toch ook een aanzienlijk aandeel sociale huurwoningen te bouwen. Wel is het essentieel dat wanneer het aandeel betaalbare woningen optelt tot meer dan twee derde, gemeenten gerichte maatregelen treffen met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van de woningbouwprogrammering. In het antwoord op vraag 11 van de leden van de SGP-fractie en vraag 18 van de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA ga ik nader in op de noodzaak om in dat geval aanvullende maatregelen te treffen.

*Vraag 40*

*De leden van de VVD-fractie vragen of de regering het met deze leden 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 vanuit deze wet 40 procent in het middensegment waardoor bouwprojecten niet rendabel te krijgen zijn. Waarom wel, waarom niet?*

Gemeenten behouden in het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting de ruimte om waar dit nodig is hogere percentages betaalbare woningen te programmeren dus bijvoorbeeld een programmering vijfendertig procent sociale huurwoningen naast veertig procent woningen in het middensegment. Ik ben het met de leden van de VVD-fractie eens dat het vereist is dat deze gemeenten in dat geval flankerend beleid voeren, zodat woningbouwprojecten financieel uitvoerbaar blijven. Wanneer gemeenten hogere ambities hebben, maar geen aanvullende maatregelen treffen waardoor projecten niet meer van de grond komen, kunnen provincie of Rijk ook juridisch interveniëren. Ook in het antwoord op vraag 11 van de leden van de SGP-fractie ga ik nader op dit onderwerp in.

*Vraag 41*

*De leden van de VVD-fractie vragen of de regering het met deze leden eens 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 bestaande voorraad sociale huurwoningen (DAEB-voorraad bij corporaties) is zeventig procent in de gemeente Amsterdam (zie ook tabel 1). Om die reden is het belangrijk dat deze gemeente naast de bouw van sociale huurwoningen ook tenminste veertig procent programmeert in het middensegment. De gemeente Amsterdam doet dit ook. Gezien de herstructureringsopgave in Amsterdam en het hoge aandeel in relatie tot de bouwopgave voor de woondealregio Metropoolregio Amsterdam (Amsterdam moet 67.000 woningen bouwen van de 171.500 woningen in de Metropoolregio Amsterdam), zal deze gemeente daarnaast ook een aanzienlijke bijdrage moeten leveren aan de opgave in de Metropool Regio Amsterdam voor sociale huurwoningen. Daarom begrijp ik de keuze van deze gemeente voor een hogere ambitie betaalbare woningen.

Ik ben het met de leden van de VVD-fractie eens dat daarbij goed gekeken moet worden naar de financiële uitvoerbaarheid van een betaalbaarheidsprogrammering van 40/40/20. Dat is ook wat ik terugzie in het beleid van deze gemeente. Zo voert de gemeente flankerend beleid onder meer door uitgifte van grond in erfpacht in plaats van in eigendom en door een

gedifferentieerde grondprijs te hanteren afhankelijk van de woningbouw-categorie. Daarnaast is er een vereveningsfonds, waarmee tekorten in de grondexploitatie bij woningbouwprojecten opgevangen kunnen worden door winstgevendende grondexploitaties bij gebiedsontwikkelingen elders in de stad. In het kader van de aanpak «Gewoon Goed» wordt in het stedenbouwkundig ontwerp gestuurd op financiële uitvoerbaarheid met behoud van kwaliteit door beheersing van bouwkosten en/of kleinere woningen. Daarnaast is er een doorbouwakkoord waarbij naar aanleiding van de gestegen rente en oplopende bouwkosten voor bepaalde projecten herwaardering plaatsvindt van de grondprijs. Ook in de beantwoording van de vragen van de leden van de SGP-fractie (vraag 11) en van de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA (vraag 20) ga ik nader in op gemeenten die hogere betaalbaarheidsambities hebben.

*Vraag 42*

*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 uitnodigt voor provincies om hogere doelstellingen voor het segment sociaal en midden te gaan hanteren in hun sturing op bouwprojecten?*

Een belangrijk aspect van regie is eenduidige sturing op de realisering van doelen. Het stellen van hogere betaalbaarheidsdoelstellingen voor een bouwproject vraagt om een zorgvuldige lokale afweging, met aanvullende maatregelen waarin de financiële uitvoerbaarheid van de ontwikkeling een belangrijke plaats inneemt. Gelet hierop zijn aanscherpingen vanuit de provincie onwenselijk, omdat generieke eisen onvoldoende ruimte laten voor uitvoerbaarheidsafwegingen op projectniveau. Om die reden vind ik het onwenselijk dat provincies de gemeenten kunnen verplichten tot aanvullende betaalbaarheidseisen. Ik op dit punt het voorgenomen Besluit dat bij uw Kamer zal worden voorgehangen, verduidelijken.

*Vraag 43*

*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?*

In dit wetsvoorstel en het voorgenomen Besluit geldt een verplichting voor gemeenten om dertig procent sociale huurwoningen te programmeren indien de sociale huurvoorraad in de gemeente onder het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur ligt. Deze verplichting gaat gelden op het moment dat gemeenten het volkshuisvestingsprogramma moeten vaststellen, twee jaar na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. Gemeenten kunnen hier aan voldoen op het moment dat deze verplichting geldt. Het is nu al namelijk al onderdeel van de bestuurlijke afspraken in de woondeals dat gemeenten moeten toegroeien naar 30 procent sociale huurwoningen. De woningbouwprogrammering van gemeenten wordt dus nu al ingericht op de in het ontwerpbesluit opgenomen percentages. Zowel het aantal gerealiseerde sociale huurwoningen per gemeente als het percentage sociale huurwoningen in de plancapaciteit is onderdeel van de monitoring en wordt periodiek bestuurlijk besproken.

*Vraag 44*

*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 afgelopen jaren hebben we gezien dat door het ontbreken van regie te weinig en vooral te duur is gebouwd. Niet alleen is daardoor in alle provincies sprake van een oplopend woningtekort, maar ook is een forse inhaalslag nodig om het nijpende tekort aan woningen voor mensen met een laag en middeninkomen in te lopen. Om die reden is het wenselijk de doelstelling van twee derde betaalbare woningen niet alleen landelijk te hanteren, maar ook voor alle provincies en woningbouwregio's. Het voorgenomen Besluit voorziet om die reden ook niet in een mogelijkheid voor provincies om te differentiëren ten aanzien van de bouw van twee derde betaalbare woningen. De doelstelling van twee derde betaalbare woningen geldt niet op lokaal niveau, zodat er voor gemeenten waar nodig wel enige ruimte is voor flexibiliteit binnen de regionale en provinciale opgaven. Provincies houden voldoende ruimte om binnen hun totale opgave gedifferentieerd invulling te geven aan specifieke provinciale opgaven. Bijvoorbeeld in provincies waarin een grote herstructureringsopgave is, of in de provincie Groningen waar in de bestuurlijke afspraken ook rekening is gehouden met de herstelopgave vanwege de aardbevingsschade.

#### *Vraag 45*

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

Er worden verschillende bronnen gebruikt om de voortgang van de verschillende opgaven waar de wet toe ziet, te monitoren. In veel gevallen gaat het om lokale data die landelijk gefaciliteerd wordt ontsloten, dan wel registratiedata die beschikbaar is bij het CBS, zodat gegevens uniform verstrekt worden. Ook wordt gebruik gemaakt van enquêtes als er geen bronnen beschikbaar zijn. In het antwoord op de vraag van de NSC-fractie over de optelsom van alle lokale en regionale plannen is ingegaan op de vraag hoe de opgave vastgesteld dient te worden (vraag 32). Belangrijke input voor de opgave vormt de Primos prognose zoals ABF Research die op dit moment jaarlijks publiceert. Deze prognose bevat zowel landelijke als regionale prognoses. Door deze prognose ter beschikking te stellen faciliteert het Rijk de vaststelling van de lokale programma's.

Over de monitoring van de voortgang en realisatie van de bouw van woningen en de betaalbaarheid van woningen zijn daarnaast interbestuurlijke afspraken gemaakt over de monitoring van de woningbouw. Dit is de zogenoemde Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw. Voor deze monitor zijn met de VNG en het IPO afspraken gemaakt over welke gegevens halfjaarlijks overlegd moeten worden en hoe deze gegevens gedefinieerd worden. Met deze afspraken is een belangrijke basis gelegd voor een goede monitoring. Aan een adequate uitvoering van de afspraken wordt hard gewerkt door de gemeenten en de provincies en als dat binnen de randvoorwaarden van een overzienbare administratieve last past, kan in de toekomst de monitor verder uitgebouwd worden. De landelijke monitor voortgang woningbouw is er op gericht op elk niveau informatie te kunnen leveren. Voor het landelijk niveau is de monitor dan een optelling van de lokale data zoals in de vraag geopperd wordt. Tegelijkertijd geldt dat deze monitor landelijk gefaciliteerd is omdat Rijk, IPO en VNG samen afspraken maken over de wijze waarop gerapporteerd moet worden.

De Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw geeft ook inzicht in de realisatie van de bouw van woningen die geschikt zijn voor ouderen. Daarnaast zal via de monitor ouderenhuisvesting gekeken worden of ouderen daadwerkelijk doorstromen naar deze woningen. Die monitor zal

informatie putten uit onder andere de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw en uit de CBS registratiedata (CBS Woonbase). Daarnaast zal gebruik worden gemaakt van de Verantwoordingsinformatie (dVi) en de Prospectieve informatie (dPi) van de corporatiesector. De monitor voor het programma Wonen en zorg voor ouderen zal net als de andere monitors op landelijk, provinciaal als gemeentelijk niveau informatie bieden.

Omdat voor studenten ook onzelfstandige woonruimte kan worden ingezet is voor de monitoring van studentenhuisvesting de jaarlijkse Landelijke Monitor Studentenhuisvesting opgesteld. Bronnen voor de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting zijn een enquête onder studenten, informatie van gemeenten over bouwplannen voor studenten-huisvesting en bestaande data (onder andere van het CBS en DUO). De Landelijke Monitor Studenten heeft tot doel de huisvestingsvraag en aanbod in beeld te brengen van studentenhuisvesting.

In de vraag van de NSC-fractie over de optelsom van alle lokale en regionale plannen aangegeven dat gemonitord wordt of en hoe de aandachtsgroepen gehuisvest worden (vraag 32). Hiervoor wordt de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen ontwikkeld. Hierbij wordt gebruik gemaakt van registratiedata die beschikbaar wordt gesteld door het CBS, waaronder de Basisregistratie Adressen en Gebouwen en de Basisregistratie Personen. De Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen biedt op meerdere niveaus informatie, waaronder landelijk, provinciaal en gemeentelijk (en op een later moment ook regionaal).

#### *Vraag 46*

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

Een adequate monitor heeft als startpunt goede afspraken over welke indicatoren gerapporteerd dienen te worden en hoe deze indicatoren gedefinieerd zijn. Alleen dan ontstaat een consistente dataset. Deze afspraken zijn de afgelopen tijd gemaakt tussen gemeenten, provincies en Rijk. Ook is er kortgeleden een dataprotocol afgesproken over de vraag hoe welke data moet worden aangeleverd en hoe de data gebruikt kan worden. Deze afspraken dienen nog te worden aangevuld met afspraken over het beheer van de data. Daarin ligt het voor de hand ook afspraken te maken over het toezicht op de kwaliteit, de validatie van de data. De gemeenten en provincies zien daar nu uiteraard reeds op toe, maar het is goed ook daar samen afspraken over te maken.

De Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen is gebaseerd op de Woonbase, die is ontwikkeld door CBS in samenwerking met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. De data in de Woonbase voldoet aan de kwaliteitseisen die CBS daaraan stelt, als ISO-gecertificeerd bedrijf voor datakwaliteit, informatiebeveiliging en privacybescherming. In de afgelopen jaren zijn verschillende verbeteringen doorgevoerd in de Landelijke Monitor Studentenhuisvesting om meer inzicht te krijgen. Dit jaar is bijvoorbeeld, na te hebben geïnventariseerd in welke gemeenten nog meer studentenhuisvesting wordt gebouwd, besloten het aantal gemeenten waar bouwplannen worden opgevraagd uit te breiden van twintig naar veertig. De Landelijke Monitor Studenten wordt jaarlijks uitgevoerd door ABF Research in opdracht van Kences en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In september wordt uw Kamer hierover geïnformeerd.

#### *Vraag 47*

*De leden van de D66-fractie merken op dat via regio's gestuurd gaat worden op genoeg betaalbare woningen. De 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 kern van dit wetsvoorstel is dat de bestuurlijke afspraken over betaalbare woningen ook worden verankerd in het volkshuisvestingsprogramma. Deze afspraken zijn dus niet vrijblijvend. Mocht een gemeente zich niet aan de afspraak houden, dan zal altijd eerst bestuurlijk overleg worden gevoerd. Wanneer overleg niet tot resultaat leidt zullen provincie en Rijk waar nodig sturen met een instructieregel of -besluit. Het wetsvoorstel bevat een aanvullende bevoegdheid voor de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties om een provincie te verplichten een opdracht te geven aan een of meer gemeenten (een getrapte instructie). Een instructie leidt tot een verplichtende provinciale opdracht aan de gemeente, bijvoorbeeld om het omgevingsplan aan te passen conform de instructie binnen een in de instructie gestelde termijn. In het antwoord op vraag 33 van de leden van de VVD-fractie is een voorbeeld gegeven van een dergelijke instructie. Indien de gemeente deze instructie niet, niet volledig of niet tijdig uitvoert, kunnen Rijk of provincie het instrumentarium van interbestuurlijk toezicht toepassen. In uiterste gevallen kan dit leiden tot indeplaatsstelling wanneer er sprake is van taakverwaarlozing. In dat geval stellen het college van gedeputeerde staten of de Minister – in de plaats van de gemeenteraad – de vereiste wijziging van het omgevingsplan vast, op kosten van de gemeente. Een juridische interventie vergt een zorgvuldige afweging. Daarbij moet het nationale belang vanwege de volkshuisvestingsdoelen ook afgewogen worden tegen andere betrokken belangen.

#### *Vraag 48*

*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. De leden merken tegelijkertijd op dat volgens de memorie van toelichting van de Wet versterking regie 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. De leden vragen zich af hoe de wet bijdraagt aan de doelstelling van het programma «Een thuis voor iedereen»?*

Eén van de doelstellingen van het programma «Een thuis voor iedereen» is om te zorgen voor voldoende betaalbare woningen voor mensen met een laag inkomen. Op landelijk, provinciaal en regionaal niveau stuurt dit wetsvoorstel op de realisatie van deze doelstellingen door de bouw van twee derde betaalbare woningen. De moeten tot en met 2030 als onderdeel hiervan 250.000 sociale huurwoningen gebouwd worden. Deze opgave is primair voor de woningcorporaties. In dit wetsvoorstel kwalificeren daarnaast ook nieuwe woningen in beheer bij particulieren als sociale huurwoningen. Deze woningen worden alleen gezien als sociale huurwoning als daarvoor vergelijkbare waarborgen gelden als voor corporatiewoningen, waaronder de beschikbaarheid voor mensen met een laag inkomen (en daarmee voldoen aan definitie sociale huur zoals opgenomen in het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting).

Door de bouw van 250.000 nieuwe sociale huurwoningen zal de voorraad sociale huur in absolute zin groeien, zodat huishoudens met een laag inkomen meer kans maken op een voor hen betaalbare woning. Omdat er



landelijk gezien, ook in het middensegment, relatief meer zal worden gebouwd, zal verhoudingsgewijs het aandeel sociale huurwoningen wel iets dalen. Dat is niet erg, zolang de groei van de sociale voorraad in absolute zin wordt gerealiseerd én de sociale huurvoorraad evenwichtiger wordt verdeeld tussen gemeenten. Gemeenten die te weinig sociale huurwoningen hebben, zullen in de nieuwbouw dertig procent sociale huur moeten realiseren. Daarmee groeien zij in een realistisch groeitempo toe naar een hoger aandeel sociale huurwoningen en naar meer balans in de woningvoorraad in de regio.

*Vraag 49*

*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 daarnaartoe zullen groeien. De leden merken op dat er gemeenten zijn waar soms maar 8 procent van de woningen sociale huurwoningen zijn. De leden vragen zich af of de regering het met hen eens is dat deze gemeenten met de verplichting uit deze wet nooit tot 30 procent sociale huur zullen toegroeien.*

Ik ben het eens met de suggestie die de leden van de D66-fractie lijken te wekken dat het belangrijk is dat gemeenten met een laag aandeel sociale huur in de bestaande voorraad extra stappen moeten zetten, zodat er meer balans komt in de woningvoorraad en er meer aanbod komt van sociale huurwoningen. In het voorgenomen Besluit geldt daarom voor gemeenten met een aandeel sociale huur lager dan het landelijke gemiddelde dat zij dertig procent sociale huur in hun nieuwbouw moeten realiseren. Met dit verplichte percentage wordt met een realistisch maar ambitieus tempo de sociale huurvoorraad vergroot in gemeenten die nu een relatief kleine sociale huurvoorraad hebben.

Het verplichten van een hoger percentage dan 30 procent vind ik onwenselijk, gelet op de noodzaak om in deze gemeenten ook woningen in het middensegment te realiseren. Bij een betaalbaarheidsprogrammering van meer dan twee derde op lokaal niveau is noodzaak en mogelijkheid afhankelijk van de lokale situatie met het oog op de financiële uitvoerbaarheid van de woningbouwprogrammering. In het antwoord op vraag 11 van de leden van de fractie van de SGP ga ik daar nader op in.

*Vraag 50*

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

De Nationale prestatieafspraken worden op het moment dat de wet, indien en voor zover het wetsvoorstel daartoe door de Kamers wordt aangenomen, in werking treedt onderdeel van het nationale volkshuisvestingsprogramma. Zodoende moeten provincies en gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma's hier ook rekening mee houden. Corporaties moeten op hun beurt een redelijke bijdrage leveren aan het realiseren van het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Op die manier werken de Nationale prestatieafspraken dus door in dit wetsvoorstel en in de lokale praktijk. Voor de duiding van de concrete verwezenlijking van het doel van 250.000 sociale huurwoningen uit de Nationale prestatieafspraken verwijs ik naar het antwoord op vraag 19 van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie.

#### *Vraag 51*

*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. De 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. De leden vragen zich af hoe dit wetsvoorstel hierbij gaat helpen.*

Net zoals de leden van de D66-fractie constateer ik dat centrumgemeenten een grote verantwoordelijkheid nemen als het gaat om het opnemen van kwetsbare groepen, dat deze kwetsbare groepen veelal wonen in kwetsbare wijken en dat daarmee de leefbaarheid in die wijken onder druk kan komen te staan. Met het voorliggende wetsvoorstel wil ik komen tot een meer evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen over gemeenten, zodat deze kwetsbare wijken beter kunnen worden ontzien. Dat is de reden waarom de wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 hierop zien.

Om te waarborgen dat kwetsbare groepen, waartoe ik een deel van de wettelijk urgent woningzoekenden reken, evenwichtig worden verdeeld over gemeenten in de regio, krijgen gemeenten met dit wetsvoorstel de verplichting om op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip afspraken te hebben gemaakt over de verdeling van de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. Daarnaast schrijft het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting voor dat het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma een beschrijving bevat van het beleid dat de gemeente voert ter verbetering van de leefbaarheid. In het volkshuisvestingsprogramma beschrijft de gemeente de maatregelen en hoe, door middel van een integrale aanpak met maatschappelijke organisaties, gekomen wordt tot een verbetering van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden. Waar nodig kan het volkshuisvestingsprogramma het beleid op wijk-, buurt- of mogelijk straatniveau bevatten.

#### *Vraag 52*

*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 regie op de volkshuisvesting te versterken.*

Ik zie de vraag van de leden van de CDA-fractie allereerst als een oproep aan de formerende partijen om te zorgen voor structurele middelen voor de woningbouw. Ik onderschrijf het belang daarvan. Het is echter niet nodig om te wachten met het bieden van duidelijkheid aan gemeenten en marktpartijen over wat er van hen verwacht wordt de komende jaren tot er concrete toezeggingen over financiële middelen worden gedaan. Juist die snelle duidelijkheid en de voorspelbaarheid die met dit wetsvoorstel wordt gecreëerd zijn voor marktpartijen van groot belang. Ik vind het dan ook goed dat veel partijen uit het veld, inclusief NEPROM, in de Uitvoeringsagenda wonen zelf ook pleiten voor twee derde betaalbaar bouwen.

Het vastleggen van dat doel is hard nodig. Door het tekort aan betaalbare woningen zijn immers de afgelopen jaren veel mensen met een laag en middeninkomen in de knel gekomen, omdat er voor hen geen betaalbare

woning beschikbaar is. Dat is ook de reden dat ik samen met de andere overheden, marktpartijen en de corporaties de regie heb hernomen met afspraken over de bouw van twee derde betaalbare woningen. Het is essentieel ook dit onderdeel van deze bestuurlijke afspraken te verankeren in dit wetsvoorstel.

Voor het financieel realiseren van twee derde betaalbare woningen hebben gemeenten en marktpartijen nu al veel mogelijkheden en zij brengen dit ook iedere dag in de praktijk. Zo ga ik op het antwoord op vraag 133 van de leden de SP-fractie in op de realisatie van sociale huurwoningen door corporaties. In het antwoord op vraag 11 van de leden van de SGP-fractie licht ik toe hoe gemeenten met lokale maatregelen in overleg met ontwikkelende partijen betaalbaar kunnen bouwen.

*Vraag 53*

*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.*

Ook voor gemeenten die een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen hebben in de voorraad, gelden verplichtingen ten aanzien van de bouw van sociale huurwoningen. Dit is nader toegelicht in het antwoord op vraag 18 en vraag 19 van de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA.

Onderdeel van dit wetsvoorstel en het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting is dat de bestuurlijke afspraken over de woningbouw worden verankerd in het volkshuisvestingsprogramma. Dit is ook de termijn waarbinnen de afgesproken opgave moet worden gerealiseerd. Op basis van de huidige bestuurlijke afspraken gaat het om de periode 2022–2030. Dit zal ik nader verduidelijken in de nota van toelichting bij het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. Nieuwe afspraken zullen weer in het volkshuisvestingsprogramma worden opgenomen. De programmering en realisatie van betaalbare woningen zal daarnaast ook worden gemonitord. Ik verwijs ook naar een vergelijkbare vraag van de leden van de SP-fractie (vraag 59).

*Vraag 54*

*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 samenwerking 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.*

Zoals ik in het antwoord op vraag 10 van de leden van de fractie van de SGP heb beschreven, wordt met «evident niet passend» bedoeld op lokale woningmarktsituaties die sterk afwijkend zijn ten opzichte van het landelijk reguliere beeld, waardoor de minimumpercentages sociale huur en/of het middensegment voor een gemeente niet passend zijn. Provincies zijn in die gevallen bevoegd om in een instructie of in regels in

de omgevingsverordening te bepalen dat in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma van een lager minimumpercentage sociale huurwoningen of woningen in het middensegment kan worden uitgegaan (artikel 4.33, vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals ingevoegd bij het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting). Op eenzelfde manier kan het Rijk een afwijkend percentage aangeven in een instructie.

*Vraag 55*

*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.*

Volgens de prognose die gehanteerd (Socrates eind 2022) is, is circa 27 procent van de bouwopgave in het sociale huur segment nodig tot 2030. Dit komt overeen met de bouw van het aantal sociale huurwoningen zoals afgesproken in de prestatieafspraken met corporaties. De keuze voor het landelijke gemiddelde sociale huurwoningen in de voorraad als maatstaf voor de betaalbaarheidsprogrammering is zowel ingegeven door het streven naar meer balans in de voorraad als de doelstelling van het realiseren van meer betaalbare woningen. Wanneer we uitgaan van het landelijk gemiddelde ligt er voor 70 procent van alle gemeenten een opdracht om extra stappen te zetten ten aanzien van de bouw van sociale huurwoningen. Bij de overige gemeenten ligt de nadruk op de bouw in het middensegment, naast hun aandeel in de regionale opgave sociale huurwoningen. Ik vind het belangrijk dat zowel het aanbod sociale huurwoningen als het aanbod middenhuurwoningen wordt vergroot. Dit zijn nevensgeschikte doelen.

*Vraag 56*

*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.*

In alle gemeenten is er sturing op zowel de bouw van woningen in het middensegment als de bouw van sociale huurwoningen. Ook gemeenten die een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen hebben, hebben een verplicht aandeel in de regionale opgave voor sociale huur. Dit is nader toegelicht in het antwoord op de vragen hierover van de leden van de SGP-fractie (vraag 9) en de vragen 18 en 19 van de GroenLinks-PvdA-fractie.

*Vraag 57*

*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 percentuele 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.*

Ook gemeenten die een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen hebben, hebben een verplicht aandeel in de regionale opgave voor sociale huur. Dit is nader toegelicht in het antwoord op vraag 18 en 19 van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie. Andere gemeenten hoeven dan ook niet iets op te vangen van deze gemeenten. In de praktijk zien we overigens dat in grote steden meer mensen wonen met een laag inkomen, doordat andere gemeenten onvoldoende sociale huurwoningen in de voorraad hebben. Dit wetsvoorstel beoogt meer balans in de woningvoorraad te realiseren, zodat mensen met een laag en middeninkomen overal meer kans hebben.

*Vraag 58*

*De leden van de SP-fractie vragen of de regering kan toelichten welke waarborgen – door het ontbreken van een percentuele 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.*

Ook voor gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen geldt een minimale verplichting ten aanzien van bouw van sociale huurwoningen. In de verdeling van de regionale opgave moeten zij – naast veertig procent in het middensegment – ook een aandeel leveren in de regionale opgave voor sociale huur. Waar dit lokaal nodig is kunnen zij daarnaast een hogere percentage sociale huurwoningen programmeren. Ik ga hier ook nader op in het antwoord van de vraag van de leden van de SGP-fractie over gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huurwoningen in de bestaande voorraad (vraag 9) en de vragen hierover van de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA (18 en 19).

*Vraag 59*

*De leden van de SP-fractie merken op dat de termijn van «nieuwbouwoopgave» 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?*

Onderdeel van dit wetsvoorstel is dat de bestuurlijke afspraken over de woningbouw worden verankerd in het volkshuisvestingsprogramma. Het gaat daarbij om de afspraken tussen Rijk en provincies en de afspraken in regionaal verband, de woningbouwregio. De betaalbaarheidseisen gelden daarbij voor de periode waarvoor de afspraken die zijn gemaakt. Op basis van de huidige bestuurlijke afspraken gaat het om de periode 2022–2030. Nieuwe afspraken zullen steeds weer opgenomen worden in het volkshuisvestingsprogramma. Dit zal ik nader verduidelijken in de nota van toelichting bij het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting.

Zowel de voortgang als de realisatie van betaalbare woningen van gemeenten wordt gemonitord. Ik heb vooralsnog geen aanleiding om te verwachten dat de bouw van betaalbare woningen naar achteren wordt verschoven. Daarnaast was te zien dat tijdens de «bouw dip» woningbouw

door corporaties minder gevoelig blijkt voor marktomstandigheden zoals oplopende rente, terwijl de verkoop van projecten met veel dure woningen juist stagneerde.

*Vraag 60*

*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 verwijzen naar de flexibiliteitsbepaling waarbij de provincie lagere betaalbaarheidspercentages kan vaststellen voor het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. In de regel zal toepassing van deze bepaling niet nodig en wenselijk zijn. De regeling is dan ook nadrukkelijk bedoeld voor uitzonderlijke situaties waarin de woningmarkt afwijkend is. Een voorbeeld van zo'n uitzonderlijke situatie is de woningmarkt op de Waddeneilanden, waarbij woningzoekenden aangewezen zijn op het lokale aanbod en veel minder op het regionale aanbod. In een dergelijke situatie kan de provincie na overleg met de gemeenten in de woningbouwregio besluiten in een instructie of een instructieregel een lager percentage toe te staan voor een gemeente. Het vaststellen van een instructie over het volkshuisvestingsprogramma is een bevoegdheid van het college van gedeputeerde staten. Het vaststellen van een afwijkend percentage bij een instructieregel in de omgevingsverordening is een bevoegdheid van provinciale staten. In artikel 4.33 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals ingevoegd bij het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting geldt als voorwaarde voor het toepassen van de bevoegdheid dat op regionale schaal twee derde van de woningen betaalbaar moet blijven. Daarmee is het aantal betaalbare woningen nog steeds gewaarborgd.

*Vraag 61*

*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?*

Het wetsvoorstel richt zich zowel op een absolute toename van het aantal betaalbare woningen – sociale huur en woningen in het middensegment – als op meer balans in de woningvoorraad tussen gemeenten en binnen een gemeente. Dat doet dit wetsvoorstel met een realistisch groeitempo. In het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting geldt daarom voor gemeenten met een aandeel sociale huur lager dan het landelijke gemiddelde, dat zij dertig procent sociale huur in hun nieuwbouw moeten realiseren. Gemeenten met een bovengemiddelde voorraad sociale huurwoningen moeten een aandeel leveren in de regionale behoefte aan sociale huurwoningen en de regionale opgave van twee derde betaalbare woningen. Op deze manier telt de bijdrage van alle gemeenten op tot wat er regionaal provinciaal en landelijk nodig is. Gemeenten behouden de ruimte om een hoger percentage sociale huurwoningen te programmeren als dat nodig is. Te denken valt bijvoorbeeld een situatie met een hoge sloop-nieuwbouwopgave. De financiële uitvoerbaarheid van een hogere betaalbaarheidsprogrammering dan twee derde vereist dan echter wel ook de inzet van flankerend lokaal beleid.

## Vraag 62

*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?*

Eén van de doelen van het wetsvoorstel is om te zorgen voor meer aanbod van betaalbare woningen en meer balans in de voorraad per gemeente en tussen gemeenten onderling. Wanneer wordt uitgegaan van een ijkpunt van het landelijke gemiddelde sociale huurwoningen als maatstaf is er voor zeventig procent van alle gemeenten een opdracht om extra stappen te zetten ten aanzien van de bouw van sociale huurwoningen. Bij de overige gemeenten ligt de nadruk op de bouw in het middensegment, naast hun aandeel in de regionale opgave sociale huurwoningen. Op deze manier kan recht worden gedaan aan beide doelstellingen. Ik vind het belangrijk dat zowel het aanbod sociale huurwoningen als het aanbod middenhuurwoningen wordt vergroot, het zijn nevensgeschikte doelen. De verplichting voor gemeenten om dertig procent sociale huur te bouwen zorgt voor een realistisch maar ambitieus tempo voor deze gemeenten om hun sociale huurvoorraad te laten groeien.

Op het niveau van de woningmarktregio is een verdeling van woningmarktsegmenten beschikbaar. Hieruit blijkt dat de aandelen verschillen per regio, die vooral groot zijn bij betaalbare koop.

	Tot liberalisatiegrens	Midden-huur	Dure huur	Betaalbare koop	Dure koop	Totaal
Groningen	39%	4%	1%	33%	23%	100%
Leeuwarden	37%	2%	0%	39%	21%	100%
Heerenveen	33%	1%	0%	34%	31%	100%
Emmen	33%	2%	0%	45%	19%	100%
Zwolle	31%	4%	1%	26%	38%	100%
Enschede	36%	4%	1%	29%	30%	100%
Lelystad	30%	4%	1%	28%	37%	100%
Apeldoorn	33%	5%	1%	24%	37%	100%
Doetinchem	29%	3%	0%	35%	32%	100%
Arnhem	36%	7%	1%	25%	31%	100%
Nijmegen	34%	6%	1%	21%	37%	100%
Ede	31%	5%	1%	19%	44%	100%
Amersfoort	28%	7%	3%	9%	54%	100%
Utrecht	31%	9%	4%	9%	47%	100%
Alkmaar	30%	4%	1%	26%	39%	100%
Amsterdam	37%	9%	7%	7%	40%	100%
Gouda	29%	5%	1%	23%	41%	100%
Leiden	31%	9%	3%	8%	50%	100%
Den Haag	37%	10%	4%	14%	35%	100%

	Tot liberalisatiegrens	Middenhuur	Dure huur	Betaalbare koop	Dure koop	Totaal
<b>Rotterdam</b>	41%	8%	2%	21%	28%	100%
<b>Dordrecht</b>	34%	5%	1%	32%	28%	100%
<b>Middelburg</b>	29%	4%	1%	42%	25%	100%
<b>Roosendaal</b>	31%	4%	1%	34%	30%	100%
<b>Breda</b>	30%	6%	2%	20%	41%	100%
<b>Tilburg</b>	33%	8%	1%	23%	34%	100%
<b>'s Hertogenbosch</b>	31%	6%	2%	16%	46%	100%
<b>Oss</b>	28%	5%	1%	20%	46%	100%
<b>Eindhoven</b>	32%	6%	2%	16%	44%	100%
<b>Venlo</b>	30%	3%	0%	36%	30%	100%
<b>Sittard</b>	37%	3%	0%	44%	16%	100%
<b>Maastricht</b>	42%	7%	1%	23%	27%	100%
<b>Nederland</b>	34%	6%	2%	22%	35%	100%

Bron: ABF/Socratesmodel 2023, waarin 2022 het startjaar is. Alle prijsniveaus hebben betrekking op 2022. De grens voor middenhuur ligt bij € 1.030 en voor betaalbare koop bij € 355.000.

Op gemeenteniveau kan deze verdeling niet met voldoende betrouwbaarheid worden gemaakt omdat voor de kleinere segmenten (middenhuur en dure huur) weinig waarneming zijn. Wel laat het dashboard «Een thuis voor iedereen» zien hoe de corporatievoorraad (DAEB) ten opzichte van de totale voorraad in Nederland verdeeld is. Het aanbod van betaalbare woningen verschilt sterk per gemeente.<sup>8</sup> Het ijkpunt van het landelijk gemiddelde sociale huurwoningen als maatstaf zorgt ervoor dat het aanbod van betaalbare woningen per gemeente en tussen gemeenten onderling meer in balans wordt gebracht.

#### Vraag 63

*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.*

Doelstelling van dit wetsvoorstel is om het aanbod van betaalbare woningen te vergroten én om te zorgen voor meer balans in de woningvoorraad tussen gemeenten en binnen een gemeente. Om de balans te herstellen en het aanbod te vergroten hangt de programmering voor het middensegment en voor sociale huurwoningen samen met de bestaande voorraad sociale huurwoningen van een gemeente. Afwijken daarvan is niet wenselijk, omdat anders beide doelen niet worden gehaald. Daarom is alleen een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in bijzondere gevallen, namelijk indien er sprake is van een evident afwijkende woningmarktsituatie (zie ook het antwoord op vraag 10 van de leden van de fractie van de SGP). Zoals in andere antwoorden toegelicht staat het deze gemeenten, mits zij hierbij voldoende flankerend beleid inzetten, wel vrij meer dan verplicht sociale huur te bouwen naast de verplichte opgave in het middensegment.

#### Vraag 64

*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?*

<sup>8</sup> Zie Datawonen – Een thuis voor iedereen (corporatiesector).



Dit wetsvoorstel stuurt voor wat betreft betaalbaarheid op twee doelen: de realisatie van meer betaalbare woningen: sociale huurwoningen én woningen in het middensegment. Daarnaast is het doel ook om te komen tot meer balans in de woonvoorraad tussen gemeenten en per gemeente. Voor gemeenten betekent dit dat de betaalbaarheidsprogrammering afhangt van het aandeel sociale huurwoningen in de bestaande voorraad. In totaal moeten er tot en met 2030 250.000 sociale huurwoningen gebouwd worden. Hierdoor zal het absolute aantal sociale huurwoningen toenemen. Door bovendien te sturen op de verdeling hiervan tussen gemeenten, zullen mensen met een laag inkomen meer kans maken op een betaalbare woning zowel in grote gemeenten die vaak al een hoog aandeel sociale huur hebben, alsook in de gemeenten daar omheen die meestal een lager aandeel sociale huur hebben. Omdat er landelijk gezien, ook in het middensegment, relatief meer zal worden gebouwd, zal verhoudingsgewijs het aandeel sociale huurwoningen iets dalen.

*Vraag 65*

*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?*

Ook voor gemeenten die meer dan veertig procent moeten bouwen in het middensegment geldt een minimale verplichting ten aanzien van bouw van sociale huurwoningen. In de verdeling van de regionale opgave moeten zij – naast veertig procent in het middensegment – ook een aandeel leveren in de regionale opgave voor sociale huur. Waar dit lokaal nodig is kunnen zij ook meer dan zeventwintig procent sociale huurwoningen programmeren. In het antwoord op de vragen van de leden van de fractie van de SGP (vraag 9) en van de fractie van GroenLinks-PvdA ga ik hier ook op in.

*Vraag 66*

*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 nieuwbouwopgave) kan worden opgevangen door de regiogemeenten.*

Ook gemeenten met een aandeel sociale huur boven het landelijke gemiddelde moeten een bijdrage leveren in de regionale, provinciale en nationale opgave voor sociale huurwoningen. De ondergrens is dat het aandeel sociale huurwoningen per gemeente moet optellen tot wat er op provinciaal niveau nodig is (zie ook bovenstaande vraag). Daarnaast moet op regionaal niveau twee derde betaalbaar zijn. Op die manier is gewaarborgd dat de programmering van alle gemeenten samen optelt tot wat er landelijk, provinciaal en regionaal nodig is aan sociale huurwoningen.

*Vraag 67*

*De leden van de SGP-fractie vinden het van groot belang dat er snel veel betaalbare woningen bijkomen. Dit wetsvoorstel beoogt in nieuwbouwplannen 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?*

Ik onderschrijf van harte het belang dat deze leden toekennen aan de bouw van voldoende betaalbare woningen. Ten aanzien van woningen in het middensegment zijn er voldoende lokale sturingsmogelijkheden voor gemeenten om in de praktijk woningen te bouwen waarvan de koop- of huurprijs onder de bovengrens ligt. In het antwoord op vraag 24 van de leden van de PVV-fractie heb ik toegelicht dat veel gemeenten al beleid inzetten om in de praktijk koopwoningen te bouwen voor een kooprijs onder de bovengrens. Dezelfde maatregelen kunnen ook ingezet worden voor de bouw van middenhuurwoningen.

Een gedifferentieerd aanbod van sociale huurwoningen is primair een taak van de woningbouwcorporaties en gemeenten, resulterend in de lokale prestatieafspraken. Daarin spreken zij af hoeveel sociale huurwoningen er bijvoorbeeld worden gebouwd onder de aftoppingsgrens. In het volkshuisvestingsprogramma moeten gemeenten maatregelen treffen om hun aandeel in de naleving van deze prestatieafspraken te realiseren. Onderdeel daarvan is het opnemen van voldoende bouwlocaties voor sociale huurwoningen. Via het stellen van regels in het omgevingsplan kunnen gemeenten dit realiseren.

*Vraag 68*

*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 gemeentelijke woonvisie uit de Woningwet, die met dit wetsvoorstel vervalt, gaat niet primair op in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, maar in de op grond van de Omgevingswet verplicht vast te stellen gemeentelijke omgevingsvisie. De omgevingsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad respectievelijk provinciale staten. Volkshuisvesting wordt daarmee een geïntegreerd onderdeel van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Overlap, fricties en tegenstrijdigheden tussen een aparte woonvisie en de omgevingsvisie worden daarmee vermeden. Met het introduceren van het verplichte volkshuisvestingsprogramma in combinatie met de omgevingsvisie is gekozen voor een optie die goed in de bestaande praktijk kan worden geïntegreerd door gemeenten en provincies. Dat betekent ook dat de gemeenteraad respectievelijk provinciale staten op het terrein van de volkshuisvesting de kaders blijft stellen en de hoofdlijnen van het te voeren beleid vaststelt. Ik verwacht dan ook geen gevolgen voor het lokale democratische proces.

Ten overvloede: het volkshuisvestingsprogramma dient er toe de in de omgevingsvisie vastgelegde beleidsvoornemens met een op uitvoering gericht programma te concretiseren. Hoewel het binnen het stelsel van de Omgevingswet past dat een programma door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld, kan er altijd voor gekozen worden om vooruitlopend op besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen en ter bespreking te agenderen. Bij gemeenten kunnen gemeenteraadsleden dan bijvoorbeeld moties indienen en zodoende

desgewenst het college bewegen om voorgenomen onderdelen van het volkshuisvestingsprogramma anders in te richten of om andere keuzes te maken. Voorgaande is ook toegelicht in paragraaf 10.5.1 van de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel. Zie ook het antwoord op vraag 131 van de leden van de SGP-fractie, waarin wordt toegelicht welke elementen het volkshuisvestingsprogramma tenminste dient te bevatten.

*Vraag 69*

*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 Startbou-wimpuls en Woningbouwimpuls – 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 nieuwbouwopgave.*

Bij een groot deel van de woningbouwontwikkeling is een forse publieke investering nodig door gemeenten. Dat is nodig voor bijvoorbeeld het uitplaatsen van bedrijven, grondsanering, bereikbaarheid, leefbaarheid en eisen aan het aandeel betaalbare woningen. Daarbij kunnen de investeringen vaak niet volledig worden verhaald op de grondeigenaar. De hoogte van deze investeringen zijn afhankelijk van de locatie. Verder zijn de betaalbaarheidseisen dus één van de factoren die een (financiële) rol spelen bij de haalbaarheid van een project.

*Vraag 70*

*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. Zij vragen waarom deze artikelen niet afdoende zijn en het nodig is extra regels op te leggen.*

Onderdeel van dit wetsvoorstel is dat de bestuurlijke afspraken over de woningbouw worden verankerd in het volkshuisvestingsprogramma. In het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting worden hierover regels gesteld, die inhouden dat beleid wordt ontwikkeld dat zich richt op twee derde betaalbare woningbouw op regionaal, provinciaal en nationaal niveau. Hiermee wordt op voorhand duidelijkheid gegeven over de inhoud en richting van het woningbouwbeleid. Een instructie (artikelen 2.33 en 2.34 van de Omgevingswet) is een concrete opdracht die een provincie of het Rijk geeft aan een of een beperkt aantal bestuursorganen. Deze bevoegdheid leent zich voor sturing in incidentele gevallen, maar is niet geschikt om algemene, voor herhaalde toepassing bedoelde doelstellingen te verankeren richting medeoverheden.

De regels over het volkshuisvestingsprogramma in het voorgenomen Besluit zijn instructieregels als bedoeld in artikel 2.24 van de Omgevingswet. Deze formuleren generieke eisen waaraan het beleid in de volkshuisvestingsprogramma's van gemeenten, provincies en het Rijk moet voldoen. Instructieregels op grond van de Omgevingswet kunnen ook worden gesteld over de inhoud van decentrale regels en besluitvorming over woningbouwprojecten, zoals bijvoorbeeld het toelaten van woningen in omgevingsplannen. Het voorgenomen Besluit voorziet in wijzigingen van bestaande instructieregels ter bevordering van woningbouw, zoals de ladder van duurzame verstedelijking, maar voegt geen instructieregels over omgevingsplannen toe waar het gaat om betaalbaarheid. De keuze voor verankering van bestuurlijke afspraken in

volkshuisvestingsprogramma's maakt dat geen aanleiding bestaat voor het stellen van beperkende juridische eisen van provincies of Rijk over betaalbaarheid die rechtstreek ingrijpen op projectbesluitvorming.

*Vraag 71*

*De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom jongeren en starters niet als speciale aandachtsgroep zijn bepaald waaraan in het volkshuisvestingprogramma aandacht moeten besteden.*

Gemeenten worden geacht in het volkshuisvestingsprogramma te omschrijven wat de actuele en verwachte woonbehoefte is van inwoners, en daarbij in het bijzonder ook te beschrijven wat de woonbehoefte is van de bij ministeriële regeling aangewezen ouderen en aandachtsgroepen. Ook de woonbehoefte van jongeren en starters dient dus in kaart te worden gebracht als onderdeel van de totale woonopgave, maar deze behoefte hoeft niet verplicht te worden uitgesplitst, waar dat wel geldt voor de aandachtsgroepen en ouderen die onder artikel 62a van de Woningwet in de omgevingsregeling worden aangewezen. Daarmee zijn de in het programma «Een Thuis voor Iedereen» als aandachtsgroep genoemde groepen, wettelijke verankerd. Aandachtsgroepen zijn groepen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt, bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, of door wat extra nodig is aan begeleiding en zorg, of extra aandacht voor het benodigde draagvlak in de buurt. Studenten zijn daarbij ook genoemd als aandachtsgroep. Voor jongeren en starters geldt zeker ook dat er voor hen een groot tekort is aan woonruimte, maar hun kansen worden in mindere mate belemmerd door de hierboven genoemde factoren.

*Vraag 72*

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

Onderdeel van het wetsvoorstel en het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting is dat de bestuurlijke afspraken over de woningbouw worden verankerd in het volkshuisvestingsprogramma. Dit is ook de termijn waarbinnen de afgesproken opgave moet worden gerealiseerd. Op basis van de huidige bestuurlijke afspraken gaat het om de periode 2022–2030. Dit zal ik nader verduidelijken in de toelichting van het voorgenomen Besluit.

### **3.1.5 Beschrijving sociale huur**

*Vraag 73*

*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.*

Voor sociale huurwoningen in beheer bij marktpartijen geldt een instandhoudingstermijn van tenminste 25 jaar om als sociale huurwoning aangemerkt te worden. Voor huurwoningen in beheer bij corporaties is dit niet nodig gezien de institutionele waarborgen voor corporaties. Op grond van de Woningwet gelden er strikte eisen waardoor langdurige instandhouding al is verzekerd (zie ook het antwoord op vraag 74 van de leden van de SGP-fractie). Bij flexwoningen die in beheer zijn bij marktpartijen wordt voor de instandhouding aangesloten bij de termijn waarop deze op de locatie is toegelaten. Dit is in de regel korter dan 25 jaar. Aangezien flexwoningen veelal in beheer zijn bij woningcorporaties is ook bij deze woningen een lange instandhoudingsduur gewaarborgd.

Voor betaalbare koopwoningen geldt een instandhoudingsduur van minimaal één en maximaal tien jaar. De gemeente bepaalt binnen deze kaders de instandhoudingstermijn van een koopwoning. Daarbij wordt de balans gezocht tussen enerzijds instandhouding die gerechtvaardigd is vanwege inzet van publieke middelen en anderzijds de inbreuk op het eigendomsrecht. De verkoopprijs is immers gelimiteerd tot de bovengrens gedurende de instandhoudingstermijn.

Indien de instandhouding van een betaalbare koopwoning geregeld is via regels in het omgevingsplan, dan is het de taak van de gemeente om toe te zien op de naleving. De eigenaar die een woning binnen de instandhoudingstermijn verkoopt voor een bedrag boven de bovengrens van betaalbare koop, handelt in strijd met de regels van het omgevingsplan. De handhaving daarvan is op dit moment nog niet eenvoudig, omdat een gemeente niet altijd hiervan op de hoogte is. Daarom ben ik voornemens om te bezien of hiervoor nog aanvullende regelgeving nodig is. Ik denk hierbij bijvoorbeeld aan een informatieplicht bij de notaris en de bevoegdheid om een bestuurlijke boete op te kunnen leggen. In veel gevallen wordt de instandhouding ook geregeld via privaatrechtelijke afspraken met een kettingbeding. Naleving van dit beding kan dan worden gevorderd tussen partijen via de civiele rechter.

Er zijn ook andere vormen van privaatrechtelijke afspraken waarbij vooral afspraken worden gemaakt over het afromen of delen tussen koper en verkoper van de stijging van de marktwaarde zoals koopstart, of koopgarant. Een dergelijke regeling zorgt er voor dat middelen terugvloeien naar bijvoorbeeld een revolverend fonds zodat ook weer nieuwe kopers geholpen kunnen worden. Nadeel is dat op deze wijze de instandhouding van de koopwoning niet is geborgd; na verkoop voor de marktprijs is de woning te duur geworden voor de doelgroep met een middeninkomen.

#### *Vraag 74*

*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?*

Voor sociale huurwoningen in beheer bij woningcorporaties zijn geen extra vereisten opgenomen ten aanzien van de instandhoudingstermijn vanwege de institutionele waarborgen die er gelden voor woningcorporaties. Deze waarborgen zijn streng gereguleerd in de Woningwet met toezicht door de Autoriteit Woningcorporaties. Dit regime brengt met zich

mee dat er al strikte regels gelden over verkoop van sociale huurwoningen.

*Vraag 75*

*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 instandhoudingstermijn bij een betaalbare koopwoning bedraagt tenminste één jaar en ten hoogste tien jaar. Voor middenhuurwoningen is dit tenminste tien jaar. Reden voor dit verschil is dat een instandhoudingstermijn bij koopwoningen zwaarder ingrijpt in het eigendomsrecht. De eigenaar mag de woning namelijk niet verkopen boven de bovengrens van een betaalbare koopwoning gedurende de instandhoudingstermijn.

*Vraag 76*

*De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de regering gekozen heeft voor een instandhoudingstermijn van 25 jaar bij sociale huurwoningen. Zij 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.*

Voor sociale huurwoningen in beheer bij marktpartijen geldt een instandhoudingstermijn van tenminste 25 jaar om als sociale huurwoning aangemerkt te worden. De instandhoudingstermijn kan worden gewaarborgd via het stellen van regels in het omgevingsplan of via een privaatrechtelijke overeenkomst. Omdat een instandhoudingstermijn alleen kan worden opgelegd bij nieuwbouw en niet met terugwerkende kracht bij bestaande woningen, geldt deze voorwaarde alleen voor woningen die in gebruik zijn genomen na inwerkingtreding van de wet, indien en voorzover het wetsvoorstel door de Kamers wordt aangenomen.

### **3.1.6 Overgang van huidige situatie naar inwerkingtreding wetsvoorstel**

*Vraag 77*

*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).*

Dit wetsvoorstel maakt het zeker mogelijk om middenhuurwoningen na vijftien jaar te koop aan te bieden. Dit vereist wel dat de gemeente in het omgevingsplan of in de privaatrechtelijke overeenkomst een instandhoudingstermijn van minder dan vijftien jaar heeft opgenomen. De gemeente heeft deze bevoegdheid. De instandhoudingstermijn van een middenhuurwoning is tenminste tien jaar. Er is dus geen beletsel binnen de huidige wetgeving om deze methode toe te passen.

*Vraag 78*

*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 tweede 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?*

Ik ben het met de leden van de VVD-fractie eens dat enkel dit wetsvoorstel niet voldoende zal zijn om de woningbouwopgave tot en met 2030 te realiseren. Dat neemt niet weg dat duidelijkheid over wat er van gemeenten en marktpartijen verwacht wordt veel waard is. Daarin voorziet dit wetsvoorstel. Dit kabinet heeft daarnaast de afgelopen jaren ruim 11 miljard aan financiële middelen ingezet voor de woningbouwopgave. Die inzet moet worden doorgezet, en idealiter met structurele middelen. Dat is ook de oproep van de overheden, ontwikkelaars en bouwers, corporaties, woonbond en consumentenorganisaties aan de formerende partijen. Het is aan het nieuwe kabinet om daarover besluiten te nemen.

*Vraag 79*

*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?*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar het antwoord op vraag 9 en 11 van de leden van de SGP-fractie. Daarin heb ik aangegeven dat ik van gemeenten terughoudendheid verwacht ten aanzien extra hoge percentages betaalbaarheid. Indien zij extra ambities hebben vereist dit lokaal maatwerk gericht op de financiële uitvoerbaarheid van projecten.

*Vraag 80*

*De leden van de D66-fractie merken op dat de door de Minister gesloten woondeals nauwelijks terug te vinden zijn in het voorstel. De 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.*

Dit wetsvoorstel continueert de werkwijze van het maken van bestuurlijke afspraken over de woningbouw. Deze afspraken worden vervolgens opgenomen in het volkshuisvestingsprogramma. In het volkshuisvestingsprogramma werken gemeenten, provincies en Rijk de uitvoering van deze afspraken uit.

Dit is toegelicht in paragraaf 3.4 van de nota van toelichting bij het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. Deze bestuurlijke afspraken over hoeveel, voor wie en waar we bouwen zijn nu gemaakt in de vijfendertig regionale woondeals. In het voorgenomen Besluit wordt niet meer gekozen voor de term «woondealregio» maar woningbouwregio. Dat kan dezelfde indeling zijn als de woondeals, als de gemeenten met de provincies daarvoor kiezen. De provincie legt na overleg vast welke gemeenten samen een woningbouwregio vormen.

*Vraag 81*

*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. De 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.*

Studenten zijn in de ontwerpregeling aangemerkt als een aandachtsgroep (door middel van aanwijzing in de Woningwet, artikel 62a, eerste lid). Dat betekent dat in het volkshuisvestingsprogramma het Rijk, provincie en gemeenten specifieke aandacht besteden aan de huisvesting van studenten. Het gaat daarbij zowel om het bepalen van de woonbehoefte van studenten, met inbegrip van het aandeel in de woonbehoefte van de woningmarktregio, als om een beschrijving van de wijze waarop het

beleid voorziet in de woonbehoefte van studenten, bijvoorbeeld door nieuwbouw of het beter benutten van de bestaande voorraad. Het volkshuisvestingsbeleid voor studenten dat nu is opgenomen in het landelijk actieplan studentenhuusvesting, zal dus na inwerkingtreding van het wetsvoorstel in het volkshuisvestingsprogramma van het Rijk worden opgenomen. Dit is nader toegelicht in paragraaf 3.1.8 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel.

### **3.1.7 Versnellen van procedures**

#### *Vraag 82*

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.

Ook de bouw van kleinschalige projecten buiten stedelijke contouren zal een bijdrage leveren aan de doelstelling om twee derde betaalbare woningen te realiseren. Het wetsvoorstel en het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting bevatten daartoe instrumenten. Zo wordt in het voorgenomen Besluit voorgesteld dat er landelijk, provinciaal en in de regio een verplichting komt om twee derde van de woningbouw-opgave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur en sociale huur). Het is dan ook niet nodig om de eis van minstens twee derde betaalbare woningen ook bij de Ladder op te nemen. Doel van de wijziging van de Ladder is om kleinschalige woningbouw op buitenstedelijke locaties eenvoudiger te maken en de onderzoekslasten te verminderen. Deze projecten zijn ook nodig om het woningtekort te verkleinen. Bovendien is het van belang om ruimte te maken voor kleinschalige ontwikkeling in dorpen en kleinere kernen in alle regio's. Daarmee kan de vitaliteit en leefbaarheid van die kernen worden versterkt en kan worden aangesloten bij een specifieke vraag, bijvoorbeeld door woningen voor ouderen toe te voegen. Ik zie juist kansen om ook met buitenstedelijke locaties aan de randen van gemeenten kansen te bieden om bij te dragen aan zowel versnellen van de woningbouw, de bouw van twee derde betaalbare woningen en verbeteren van de vitaliteit. Zo geven bijvoorbeeld veel gemeenten aan dat zij weinig ruimte hebben om te bouwen binnen bestaand stedelijk gebied maar dat er wel vraag is naar betaalbare woningen voor bijvoorbeeld jongeren of ouderen die willen doorstromen naar een kleinere betaalbare woning in het dorp.

#### *Vraag 83*

*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?*



Dit wetsvoorstel voegt een grondslag aan de Omgevingswet toe om bij algemene maatregel van bestuur tijdelijk besluiten voor categorieën projecten te kunnen aanwijzen, waarvan de versnelde uitvoering noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het kan alleen gaan om projecten met een grote maatschappelijke urgentie en betekenis voor de samenleving en die noodzaken tot een versnelde uitvoering van deze projecten. Het hoeft hierbij niet alleen te gaan om categorieën woningbouwprojecten, maar ook andere categorieën projecten kunnen bij algemene maatregel van bestuur worden aangewezen. Er is gekozen voor deze algemene grondslag, omdat ook andere zwaarwegende maatschappelijke belangen tot aanwijzing van andere categorieën projecten dan woningbouwprojecten kunnen noodzaken. Het is doelmatiger om te voorzien in een algemene wettelijke grondslag die bij algemene maatregel van bestuur kan worden ingevuld, aangezien op deze manier sneller kan worden ingespeeld op situaties waarin zwaarwegende maatschappelijke belangen noodzaken tot het versnellen van beroepsprocedures.

De concrete besluiten voor een categorie projecten worden bij algemene maatregel van bestuur aangewezen. In dat kader moet ook de afweging worden gemaakt of sprake is van zwaarwegende belangen die een aanwijzing rechtvaardigen. Het is op voorhand niet te voorspellen welke voor zwaarwegende maatschappelijke belangen tot een versnelde uitvoering van projecten kunnen noodzaken. Zwaarwegende maatschappelijke belangen kunnen ook veranderen in de tijd. Daarom is ervoor gekozen het criterium voor aanwijzing van zwaarwegende maatschappelijke belangen die noodzaken tot een versnelde uitvoering niet verder in te kaderen. Per aanwijzing zal moeten worden onderbouwd hoe aan het criterium wordt voldaan. Een dergelijke algemene maatregel van bestuur zal op grond van artikel 23.5 van de Omgevingswet nog in voorhang worden gebracht bij beide Kamers der Staten-Generaal.

Voor woningbouw wordt in het voorgenomen Besluit een aantal besluiten voor twaalf of meer woningen in een aaneengesloten gebied aangewezen. Hierbij zijn de grote woningbouwopgave en de grote maatschappelijke gevolgen die het tekort aan woningen voor mensen heeft, afgewogen tegen de maatschappelijke effecten en de gevolgen voor de rechtspraak, in het bijzonder de consequenties voor de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling bestuursrechtspraak), betrokken. Voor de omvang van twaalf of meer woningen is gekozen, omdat er vanaf dit aantal woningen sprake is van een woningbouwproject dat een wezenlijke bijdrage levert aan het oplossen van het nijpende woningtekort. Gebleken is dat dit kan leiden tot een toename van 39 zaken per jaar bij de Afdeling bestuursrechtspraak.<sup>9</sup> Mijns inziens is dit een aanvaardbare toename van het aantal zaken en is een goede balans gevonden tussen het belang van het versnellen van de procedures enerzijds en de maatschappelijke effecten en de gevolgen voor de Afdeling bestuursrechtspraak anderzijds.

#### *Vraag 84*

*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?*

<sup>9</sup> Rijksuniversiteit Groningen, De consequenties van de wijziging van rechtsbeschermingsprocedures over woningbouwprojecten, 24 november 2023, bijlage bij *Kamerstukken II 2023/24*, 36 512, nr. 5, p. 12–13.

De leden van de VVD-fractie vragen of projectenbesluiten met betrekking tot de drinkwatervoorziening belangrijk genoeg zijn om aangewezen te worden op grond van voorgestelde grondslag. In reactie daarop merk ik allereerst op dat de procedurele versnellingen die voor de op basis van de grondslag aangewezen besluiten voor categorieën projecten al van toepassing zijn op projectbesluiten. Provincies kunnen er voor kiezen om een niet verplicht projectbesluit op te stellen ten behoeve van de drinkwatervoorziening met de ruimtelijke impact die dat kan hebben. Voor zover het dus gaat om projecten waarvoor de projectprocedure is voorgeschreven, zijn de procedurele versnellingen al van toepassing en is een aanwijzing hiervoor niet vereist.

Nu het wetsvoorstel voorziet in een algemene grondslag om bij algemene maatregel van bestuur tijdelijk besluiten voor categorieën projecten te kunnen aanwijzen, waarvan de versnelde uitvoering noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen, is het mogelijk andere categorieën projecten dan woningbouwprojecten aan te wijzen. Als voorbeeld zijn in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel naast woningbouwprojecten ook projecten genoemd in het kader van de energietransitie die noodzakelijk zijn om netcongestie te verhelpen en om netaansluitingen van nieuwe woningen mogelijk te maken of om klimaatdoelstellingen te halen.<sup>10</sup> Maar ook bij andere categorieën projecten kunnen zwaarwegende maatschappelijke belangen een versnelde behandeling van besluiten rechtvaardigen. Hierbij zou ook aan drinkwatervoorzieningen kunnen worden gedacht.<sup>11</sup>

De uiteindelijke afweging daarvan zal bij een eventuele aanwijzing van projecten voor de drinkwatervoorziening bij algemene maatregel van bestuur moeten worden gemaakt, daarbij moet dan worden onderbouwd waarom zwaarwegende belangen noodzaken tot een versnelde uitvoering van die projecten.

Overigens is het op het moment dat een woningbouwlocatie wordt overwogen ook belangrijk dat aan de hand van het Ruimtelijk afwegingskader klimaatadaptieve gebouwde omgeving<sup>12</sup> nagegaan wordt of het drinkwaterbedrijf voldoende productiecapaciteit heeft om deze woningen van drinkwater te voorzien.

#### *Vraag 85*

*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?*

In het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting wordt voorgesteld het Omgevingsbesluit aan te vullen met een tijdelijke aanwijzing van een aantal besluiten voor de categorie woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen in een aaneengesloten gebied waarop versnellingen van toepassing zijn, omdat de versnelde uitvoering gewenst is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het voorgenomen Besluit voorziet daarbij in de aanwijzing van de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit bestaande uit een bouwactiviteit en daarnaast in de aanwijzing van het besluit tot vaststelling of wijziging van een omgevingsplan.

<sup>10</sup> Kamerstukken II 2023/24, 36 512, nr. 3.

<sup>11</sup> Zie bijvoorbeeld Kamerstukken II, 2022/23, 27 625, nr. 592 (brief van 22 november 2022 Water en Bodem sturend), *Aanhangsel Handelingen II*, 2023/24, 1615.

<sup>12</sup> Bijlage bij brief van de Minister van Infrastructuur en Waterstaat van 9 april 2024, *Kamerstukken* II 2023/24, 27 625 en 30 015, nr. 666.

Op besluiten voor deze categorie woningbouwprojecten zijn de in het wetsvoorstel opgenomen procedurele versnellingen van toepassing, waaronder beroep in een instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, een uitsprakentermijn van zes maanden en uitsluiten van de mogelijkheid tot het instellen van pro forma beroep. Beroep in één instantie kan voor besluiten waarin anders tegen de uitspraak van de rechtbank hoger beroep bij de Afdeling bestuursrecht-spraak zou worden ingesteld, leiden tot een aanzienlijke versnelling in de doorlooptijd van de beroepsprocedure, namelijk de tijd die de beroeps-procedure bij de rechtbank anders in beslag zou nemen (circa dertien maanden). Na inwerkingtreding van het voorgenomen Besluit zijn deze procedurele versnellingen van toepassing op de aangewezen categorie woningbouwprojecten.

*Vraag 86*

*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 tijdelijkheid houdt verband met het feit dat de voorgestelde procedurele versnellingen afwijkingen bevatten van het normale stelsel van bestuursrechtelijke rechtsbescherming. Daarom is in het wetsvoorstel het criterium van zwaarwegende maatschappelijke belangen opgenomen om tijdelijk een aantal procedurele versnellingen, zoals onder meer beroep in één instantie, een uitsprakentermijn van zes maanden en uitsluiten van de mogelijkheid tot het instellen van pro forma beroep, op besluiten voor categorieën projecten van toepassing te verklaren. Het nijpende woningtekort is het zwaarwegende maatschappelijke belang dat het nu noodzakelijk maakt om tijdelijk beroepsprocedures te versnellen, zodat de woningbouwopgave sneller kan worden gerealiseerd. De tijdelijkheid van de aanwijzing is ook inherent aan het oplossen van het zwaarwegende maatschappelijke belang dat noodzaakt tot een versnelde uitvoering van bepaalde projecten. Omdat ook andere zwaarwegende maatschappelijke belangen, zoals de in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel genoemde projecten in het kader van de energietransitie of om klimaatdoelstellingen<sup>13</sup> te halen, hiertoe kunnen noodzaken, is ervoor gekozen te voorzien in een algemene wettelijke grondslag die bij algemene maatregel van bestuur kan worden ingevuld. Op deze manier kan sneller worden ingespeeld op situaties waarin zwaarwegende maatschappelijke belangen noodzaken tot het versnellen van beroepsprocedures.

Voorwaarde voor het bij algemene maatregel van bestuur aanwijzen van besluiten voor categorieën projecten is dat het moet gaan om een tijdelijke aanwijzing. De gedachte achter de algemene grondslag is immers dat relatief snel via een algemene maatregel van bestuur de procedurele versnellingen van toepassing kunnen worden verklaard als zwaarwegende maatschappelijke belangen daartoe noodzaken. Daarbij moet het gaan om projecten die een grote maatschappelijke urgentie en betekenis voor de samenleving hebben en moet het afwijken niet langer duren dan zwaarwegende maatschappelijke belangen dit rechtvaardigen. Gelet op het feit dat met de procedurele versnellingen wordt afgeweken van het normale stelsel van bestuursrechtelijke rechtsbescherming, past het niet dat een aanwijzing van besluiten voor categorieën projecten waarvoor de procedurele versnellingen gelden, permanent zou zijn.

<sup>13</sup> Zo heeft de Minister voor Klimaat en Energie in een Kamerbrief over de Versnellings-aanpak Energietransitie vermeld dat hij mogelijkheden ziet om elektriciteitsprojecten aan te wijzen als project waarvan de versnelde uitvoering is gewenst vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen, *Kamerstukken II 2023/24*, 32 813, nr. 1193.

Juist om de tijdelijkheid van de aanwijzing te borgen, is in het wetsvoorstel een termijn voor aanwijzing beperkt tot ten hoogste tien jaar met de mogelijkheid van een eenmalige verlenging van ten hoogste vijf jaar. Met een nota van wijziging zal worden verduidelijkt dat de termijn van de aanwijzing alleen kan worden verlengd als de evaluatie daartoe aanleiding geeft. Hiermee wordt beoogd te voorkomen dat een aanwijzing langer van duurt dan zwaarwegende maatschappelijke belangen die noodzaken.

In het voorgenomen Besluit is voor woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen ervoor gekozen om deze categorie projecten aan te wijzen tot 1 januari 2031. Voor deze datum is gekozen omdat dit aansluit bij de woningbouwopgave van 981.000 woningen die tot en met 2030 moeten worden gerealiseerd, zoals die is beschreven in het Programma Woningbouw.<sup>14</sup> Dit voorgenomen Besluit zal nog in voorhang worden gebracht bij beide Kamers der Staten-Generaal.

*Vraag 87*

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

Zoals in het antwoord op vraag 83 van de leden van de fractie van GroenLinks-PvdA is aangegeven, is bewust voorzien in een algemene wettelijke grondslag die bij algemene maatregel van bestuur kan worden ingevuld en kunnen zwaarwegende maatschappelijke belangen ook noodzaken tot een versnelde uitvoering van andere categorieën projecten dan woningbouw. Hierbij zou ook aan drinkwatervoorzieningen kunnen worden gedacht.<sup>15</sup> De uiteindelijke afweging en onderbouwing daarvan zal bij een eventuele aanwijzing van projecten voor de drinkwatervoorziening bij algemene maatregel van bestuur moeten plaatsvinden. De algemene maatregel van bestuur zal moeten worden opgesteld door de Minister van Infrastructuur en Waterstaat en worden medeondertekend door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de Minister voor Rechtsbescherming vanwege de gezamenlijk verantwoordelijkheid voor de Algemene wet bestuursrecht en het stelsel van bestuursrechtelijke rechtsbescherming.

*Vraag 88*

*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. De leden vragen zich af of de regering goed heeft overwogen welke gevolgen dit kan hebben. De leden 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. De leden vragen zich af of het uitschakelen van de Ladder voor duurzame verstedelijking niet opnieuw tot eenzelfde problematiek zal leiden. De leden vragen zich daarnaast af wat de gevolgen zijn van het uitschakelen van de Ladder voor duurzame verstedelijking op de verschillende ruimteclaims in gemeenten.*

Het klopt, zoals de leden van de D66-fractie vragen, dat in het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking (de Ladder) wordt voorgesteld,

<sup>14</sup> Programma Woningbouw, bijlage bij *Kamerstukken II 2021/22*, 32 847, nr. 878.

<sup>15</sup> Zie bijvoorbeeld *Kamerstukken II*, 2022/23, 27 625, nr. 592 (brief van 22 november 2022 Water en Bodem sturend), Aanhangsel *Handelingen II 2023/2024*, 1615.

waardoor de Ladder niet meer hoeft te worden toegepast bij een stedelijke ontwikkeling die de bouw van minder vijftig woningen omvat. Dit voorgenomen Besluit zal nog in voorhang worden gebracht bij beide Kamers der Staten-Generaal. De Kamers kunnen bij de behandeling van dit Besluit in de voorhang de wijziging van de Ladder in samenhang met andere regelingen van dit Besluit beoordelen.

De nota van toelichting bij het voorgenomen Besluit bevat een onderbouwing van de keuze om de Ladder niet meer van toepassing te laten zijn op woningbouwprojecten van minder dan vijftig woningen. Daarom is het van belang om, gelet op de grote woningbouwopgave, kleinschalige woningbouw op buitenstedelijke locaties eenvoudiger te maken en de onderzoekslasten te verminderen. De Ladder is een waardevol instrument om te bevorderen dat in deze tijd van grote ruimtelijke opgaven onze schaarse grond zo effectief mogelijk wordt ingezet en een goede afweging wordt gemaakt tussen binnen- en buitenstedelijk bouwen en de verschillende ruimtelijke belangen die daar spelen. Tegelijkertijd is het belangrijk dat de Ladder kleinschalige woningbouwlocaties aan de randen van steden en dorpen niet bemoeilijkt. Dergelijke projecten helpen ook om het woningtekort kleiner te maken. Bovendien is het van belang om ruimte te maken voor kleinschalige ontwikkeling in dorpen en kleinere kernen in alle regio's. Daarmee kan de vitaliteit en leefbaarheid van die kernen worden versterkt en kan worden aangesloten bij een specifieke vraag naar woningen, bijvoorbeeld om woningen voor ouderen toe te voegen. De Ladder schrijft niet inhoudelijk voor wanneer en waar wel of niet gebouwd mag worden, maar vraagt om een goede afweging van belangen. Ook als een woningbouwproject niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt, moet het gemeentebestuur bezien of de voorziene woningbouw een passende functie op de betreffende locatie is. De wijziging van de Ladder staat er niet aan in de weg dat andere te beschermen belangen, zoals water, bodem of cultureel erfgoed, werelderfgoed, natuurlijke en landschappelijke belangen, zich kunnen verzetten tegen woningbouw op een locatie. Gemeenten moeten op grond van artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet ervoor zorgen dat de regeling in het omgevingsplan moeten leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarbij rekening moeten houden met alle betrokken belangen. Gemeenten moeten daarbij eveneens voldoende aandacht besteden aan de stedenbouwkundige invulling van de locatie en aan de kwaliteit van woningbouw, zowel binnen- als buitenstedelijk.

Ik ben niet bevreesd dat de voorziene ondergrens voor woningbouwprojecten leidt tot een nieuwe «witte schimmel». Met «witte schimmel» werd geduid op buitenstedelijke ontwikkelingen waarbij projecten werden gerealiseerd in lage dichtheden in het dure segment. Deze locaties zijn gerealiseerd in een periode waarin er geen regie was op de bouw van betaalbare woningen. Gemeenten hebben voldoende instrumenten om zogenaamde «witte schimmel» aan de randen van dorpen en kernen tegen te gaan. Nu in het wetsvoorstel wordt geregeld dat gemeenten moeten voorzien in het realiseren van twee derde betaalbare woningen op regionaal niveau kan dit alleen als ook bij buitenstedelijk locaties een aanzienlijk aandeel betaalbare woningen worden gerealiseerd.

*Vraag 89*

*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 categorieën projecten waarop versnelling van toepassing is, zijn niet in het wetsvoorstel opgenomen, maar moeten bij algemene maatregel van bestuur worden aangewezen. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel zijn wel als voorbeeld naast woningbouwprojecten projecten genoemd in het kader van de energietransitie die noodzakelijk zijn om netcongestie te verhelpen en om netaansluitingen van nieuwe woningen mogelijk te maken of om klimaatdoelstellingen te halen. De uiteindelijke keuze hiervoor geschiedt op het niveau van een algemene maatregel van bestuur. Deze wordt voorgehangen bij uw Kamer.

Zoals de Minister voor Klimaat en Energie uw Kamer heeft geïnformeerd, is netcongestie op dit moment een groot knelpunt met grote maatschappelijke gevolgen. De grenzen van wat het stroomnet aan kan, zijn in grote delen van Nederland bereikt of komen in zicht.<sup>16</sup> De Minister voor Klimaat en Energie is daarom dan ook voornemens om een aantal besluiten voor categorieën projecten bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen waarop de procedurele versnellingen van toepassing zijn. Het gaat daarbij om de infrastructuur voor elektriciteitsprojecten die nodig is om de energietransitie mogelijk te maken en die – tevens en op kortere termijn – problemen met netcongestie doet verminderen. Zonnevelden en windmolen(parken) vallen niet onder de reikwijdte van deze aanwijzing.

#### *Vraag 90*

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

Ik verwijs voor het antwoord op vraag 86, van de leden van de VVD-fractie, waarbij onder meer wordt beschreven dat de tijdelijkheid verband houdt met het feit dat de voorgestelde procedurele versnellingen afwijkingen bevatten van het normale stelsel van bestuursrechtelijke rechtsbescherming. Daarom is in het wetsvoorstel het criterium van zwaarwegende maatschappelijke belangen opgenomen om tijdelijk een aantal procedurele versnellingen, zoals onder meer beroep in één instantie, een uitspraketermijn van zes maanden en uitsluiten van de mogelijkheid tot het instellen van pro forma beroep, op besluiten voor categorieën projecten van toepassing te verklaren.

#### *Vraag 91*

*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?*

<sup>16</sup> Brief van 18 oktober 2023, *Kamerstukken II 2023/24*, 29 023, nr. 451 en brief van 22 januari 2024, *Kamerstukken II 2023/24*, 29 023, nr. 458.

Wat betreft de vraag van de SGP-fractie over de voorwaarden die worden gehanteerd voor de aanwijzing van categorieën projecten, verwijs ik allereerst naar het antwoord op vraag 83. Er is gekozen voor een algemene grondslag in het wetsvoorstel omdat ook andere zwaarwegende maatschappelijke belangen tot aanwijzing van andere categorieën projecten dan woningbouwprojecten kunnen noodzaken. Door de categorieën projecten bij algemene maatregel van bestuur aan te wijzen kan sneller worden ingespeeld op situaties waarin zwaarwegende maatschappelijke belangen noodzaken tot het versnellen van beroepsprocedures.

Bij de beantwoording van vraag 83 van de leden van de fractie van de VVD is tevens beschreven waarom niet is gekozen om verder wettelijk in te kaderen wat voor zwaarwegende maatschappelijke belangen tot een versnelde uitvoering van projecten kunnen noodzaken, omdat dit op voorhand niet is te voorspellen. Zwaarwegende maatschappelijke belangen kunnen ook veranderen in de tijd. Wel zijn in het wetsvoorstel andere voorwaarden voor aanwijzing opgenomen. Zo komen enkel besluiten voor categorieën projecten in aanmerking die bijdragen aan het nastreven van de doelen, bedoeld in artikel 1.3, aanhef en onder b, van de Omgevingswet en is de termijn voor aanwijzing beperkt tot ten hoogste tien jaar met de mogelijkheid van een eenmalige verlenging van ten hoogste vijf jaar. Anders dan bij de Crisis- en herstelwet voorziet dit wetsvoorstel alleen in de mogelijkheid om categorieën projecten aan te wijzen en niet in concrete projecten of concrete locaties.

#### *Vraag 92*

*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?*

In bovenstaande beantwoording is aangegeven dat het wetsvoorstel voorziet in de mogelijkheid om categorieën projecten aan te wijzen en niet in concrete projecten of concrete locaties. Dit betekent dat de noodzakelijkheid van de versnelde uitvoering voor de categorie projecten in het algemeen moet worden onderbouwd. In het voorgenomen Besluit versterking regio volkshuisvesting is gekozen voor woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen, omdat deze een wezenlijke bijdrage leveren aan het oplossen van het nijpende woningtekort. Hiermee wordt rekening gehouden met regionale verschillen en kunnen ook minder grootschalige woningbouwprojecten, die bijvoorbeeld worden gerealiseerd in het kader van de aanpak van een «straatje erbij», profiteren van de procedurele versnellingen.

#### *Vraag 93*

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

Ik verwijs voor het antwoord op vraag 86 van de leden van de fractie van de VVD, waarin onder meer wordt beschreven dat de tijdelijkheid verband houdt met het feit dat de voorgestelde procedurele versnellingen afwijkingen bevatten van het normale stelsel van bestuursrechtelijke rechtsbescherming. Daarom is in het wetsvoorstel het criterium van zwaarwegende maatschappelijke belangen opgenomen om tijdelijk een aantal procedurele versnellingen, zoals onder meer beroep in één instantie, een uitsprakentermijn van zes maanden en uitsluiten van de

mogelijkheid tot het instellen van pro forma beroep, op besluiten voor categorieën projecten van toepassing te verklaren.

#### *Vraag 94*

*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?*

Allereerst wil ik graag opmerken dat ik blij ben dat ook de leden van de SGP-fractie een groot voorstander zijn van het versnellen van procedures van woningbouwprojecten. Het proces voor de bouw van een woning – van initiatief tot realisatie – dat nu nog gemiddeld tien jaar duurt, waarvan de daadwerkelijke bouw gemiddeld slechts twee à drie jaar, kan en moet sneller. Door de regie te versterken en tegelijk daaraan processen en procedures voor woningbouw te versnellen, wordt de woningbouw versneld en neemt het woningtekort sneller af.

De leden van de SGP-fractie merken terecht op dat er meer nodig is om de woningbouw te versnellen. Daarom heb ik – samen met decentrale overheden en andere betrokken partijen – verschillende trajecten in gang gezet om te komen tot noodzakelijke versnelling in processen en procedures van woningbouwprojecten. Deze acties zijn onder andere uitgewerkt in het «Plan van aanpak versnellen processen en procedures woningbouw».<sup>17</sup> Dit plan van aanpak biedt handvatten en concrete acties voor de hele bouwsector om het woningbouwproces efficiënter in te richten en heeft betrekking op alle fasen van woningbouwprojecten. Het grootste deel van de maatregelen ziet op niet-wettelijke versnellingen in de planvormingsfase, zoals mogelijkheden om de voorbereiding, begeleiding en uitvoering van projecten te verbeteren, onder andere door het parallel schakelen van processen en procedures, landelijke en regionale versnellingstafels, het versterken van capaciteit en kennis van decentrale overheden en het verbeteren van participatie. Hiermee wil ik inzetten op een structureel snellere ontwikkeling van woningbouwprojecten.

### **3.2 Wijzigingen in de Huisvestingswet 2014**

#### **3.2.1 Inleiding**

##### *Vraag 95*

*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 woonruimteverdelingsystemen stelt.*

De leden van de NSC-fractie vragen naar de gevolgen van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting voor woonruimteverdeel-systemen. In de praktijk werken veel gemeenten al met een lokaal of regionaal woonruimteverdeelsysteem. Dit betreft meestal een aanbod-systeem, vaak in beheer of eigendom van een of meerdere woningcorporaties, waar (sociale) huurwoningen op worden aangeboden en woningzoekenden op kunnen reageren. Op basis van artikel 20 van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent de wijze van bekendmaken van de in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën van woonruimte die

<sup>17</sup> Zie Plan van aanpak processen en procedures woningbouw, Bijlage bij *Kamerstukken II* 2022/23, 32 847, nr. 993.



bestemd zijn voor verhuur. Dit wetsvoorstel verandert hier niets aan en stelt ook geen nieuwe eisen aan regionale woonruimteverdeelsystemen. Op deze wijze sluit het wetsvoorstel aan bij bestaande woonruimteverdeelsystemen.

#### *Vraag 96*

*De leden van de BBB-fractie vragen of de regering vindt dat mensen die na hun 30ste 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?*

Ik onderschrijf dat het tekort aan woningen diep ingrijpt op het leven van woningzoekenden, waaronder dus ook dat van jonge mensen die nog bij hun ouders wonen en die dus geen gezin kunnen starten. Dit onderstreept ook de maatschappelijke noodzaak om regie te voeren op de bouw van twee derde betaalbare woningen. Bij een dergelijk woningbouwprogramma wordt zowel tegemoet gekomen aan de woningbehoefte van starters als van doorstromers.

Indien iedereen voorrang (door middel van het aanmerken als verplichte urgentiecategorie) zou krijgen, krijgt uiteindelijk niemand voorrang. Daarom is het noodzakelijk om de urgentieregeling in te perken tot die groepen waarbij ook nog andere omstandigheden van toepassing zijn waardoor urgentie nodig is. Zoals bijvoorbeeld bij mantelzorgers of mantelzorgontvangers of mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen.

De kernboodschap van het rapport van de Staatscommissie is vooral dat de overheid regie moet nemen. In de woningbouw, in het omgaan met schaarse ruimte en ook als het gaat om migratie. En die regie, dat is precies datgene wat ik de afgelopen periode heb hernoemen eerst Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en vervolgens als Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Demografie hoort in het hart van beleid. Het is aan een nieuw kabinet om hierin keuzes te maken.

### **3.2.2 Achtergrondproblematiek**

#### *Vraag 97*

*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?*

De leden van de Groenlinks-PvdA-fractie vragen naar de mogelijkheden om woning toe te wijzen aan maatschappelijke beroepen. Sinds 1 januari 2024 is het mogelijk om, indien er schaarste is aan woonruimte die leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten, in de huisvestingsverordening te bepalen dat bij maximaal vijftig procent van de vrijgekomen aangewezen woonruimten voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding, waaronder ook woningzoekenden met bepaalde vitale beroepen. Het is aan gemeenten om te bepalen hoe zij deze mogelijkheid uit de Huisvestingswet 2014 gebruiken. Zij kennen zelf de lokale context en lokale behoefte het beste. De gemeente kan zelf bepalen welke beroepen als een vitaal beroep worden aangewezen. Als de gemeenteraad met zijn huisvestingsverordening besluit in te grijpen in de woonruimteverdeling moet dit worden onderbouwd. Het is namelijk een beperking van de vrijheid van vestiging. Een beperking hiervan is alleen mogelijk als daar een aantoonbare noodzaak voor is. Om gebruik te maken van deze mogelijkheid moet de gemeente dan ook onderbouwen dat er schaarste is aan woonruimte én schaarste is aan werknemers met vitale beroepen voor wie de voorrangsregels gaan gelden. Met dit wetsvoorstel wordt van gemeenten verlangd dat zij in hun volkshuisvestingsprogramma de woonbehoeften en woonopgaven van verschillende groepen in kaart brengen. Het ligt in de rede dat gemeenten hierbij ook aandacht hebben voor mensen met maatschappelijk of economische binding en mensen met een vitaal beroep.

### **3.2.3 Vormgeving verplichte urgentieregeling**

#### *Vraag 98*

*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 redenen wie de taakstelling voor de verschillende aandachtsgroepen gaat bepalen en hoe wordt deze afweging gemaakt. Daarnaast vragen deze leden hoe wordt bepaald welke (wettelijke) urgent voorrang heeft?*

De basis voor de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden ligt in het interbestuurlijk programma «Een thuis voor iedereen»<sup>18</sup>, opgesteld door de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Justitie en Veiligheid en Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, IPO, VNG en Aedes. Daarin is opgenomen dat er een aantal groepen is waarvan het wenselijk is dat deze in alle gemeenten vanwege hun problematiek als urgent woningzoekende worden aangemerkt. Het gaat hier om groepen die vaak kwetsbaar zijn, afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding, of hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Door een gebrek aan betaalbare woonruimte blijven deze mensen vaak te lang aanwezig in bijvoorbeeld kostbare (nood)opvang, een voorziening voor beschermd wonen of een ggz-instelling. Met de groepen die worden aangemerkt als urgent woningzoekenden in artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 gaat een groot maatschappelijk belang gepaard. Verder geldt dat op basis van dit wetsvoorstel bij ministeriële regeling strikte regels worden gesteld omtrent de woningzoekenden die als urgenten moeten worden aangewezen. Het doel is immers de meest kwetsbare mensen te beschermen bij de verdeling van schaarste, zonder dat het instrument te ruim wordt ingezet.

<sup>18</sup> Bijlage bij *Kamerstukken II*, 2021/22, 32 847, nr. 883.

De afgelopen jaren hebben we gezien dat de optelsom van lokale beslissingen niet leidt tot wat er bovenlokaal nodig is. Dat geldt ook voor de huisvesting van urgent woningzoekenden.

Op dit moment heeft de helft van alle gemeenten geen urgentieregeling. Dat leidt zodoende tot onevenwichtige uitkomsten tussen gemeenten. Daarom is onderdeel van dit wetsvoorstel dat alle gemeenten een evenwichtige bijdrage leveren aan de huisvestingsopgave van kwetsbare groepen. Een verplichte urgentieregeling zorgt ervoor dat wettelijk vastgestelde urgent woningzoekenden in alle gemeenten een betere kans krijgen op een woning. Daardoor is er ook meer ruimte in die gemeenten voor reguliere woningzoekenden. Daarbij is er overigens ruimte voor maatwerk. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om afspraken te maken over de verdeling van de categorieën.

De leden van de VVD-fractie vragen hoe wordt bepaald welke wettelijke urgent woningzoekende voorrang heeft. Het wetsvoorstel brengt, zoals ook toegelicht in paragraaf 3.3.6 van de memorie van toelichting, geen wijzigingen aan in de gemeentelijke praktijk van welke (wettelijke) urgent voorrang krijgt boven andere urgent woningzoekenden.

Bij de huisvesting van de verschillende urgenten is er overigens geen sprake van een taakstelling. Gemeenten maken zelf binnen een woningmarktregio afspraken over een passend percentage en over de verdeling van urgent woningzoekenden. Indien zij niet tot deze afspraken komen dan zal het percentage dat volgt uit dit wetsvoorstel en onderliggende regelgeving gelden per gemeente. Het gaat daarbij om een percentage van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën woonruimte. Dit percentage zal worden vastgesteld bij of krachtens algemene maatregel van bestuur. In de ontwerpregeling is hiervoor vijftien procent opgenomen. De internetconsultatie van dit ontwerp heeft echter geleid tot een aantal reacties waarbij een hoger percentage wordt verzocht. Om die reden zie ik of dit punt in de voorgenomen regeling nog aanpassing behoeft.

#### *Vraag 99*

*De leden van de VVD-fractie vragen hoe de regering gaat voorkomen met deze wet 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. Is de regering het met deze leden eens dat dit ongewenst is? Waarom wel, waarom niet?*

De regering acht het onwenselijk dat er momenteel voor veel woningzoekenden een situatie is met lange wachttijden en veel onzekerheid. Op dit moment zien we dat niet alle gemeenten bijdragen aan de huisvesting van urgent woningzoekenden. Dat geldt in het bijzonder voor woningzoekenden waarvan het ontbreken van huisvesting leidt tot aanvullende maatschappelijke problemen en kosten. Het gevolg daarvan is dat de regulier woningzoekenden in de centrumgemeente minder kans hebben. Om te zorgen dat reguliere woningzoekenden overal een goede kans op een woning hebben moet de huisvesting van wettelijk urgent woningzoekenden evenredig verdeeld worden.

#### *Vraag 100*

*De leden van de NSC-fractie vragen of de regering toe kan lichten hoe zij tot de voorgeschreven urgentie categorieën is gekomen?*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar het antwoord op vraag 98 van de leden van de fractie van de VVD. De basis voor de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden ligt in het interbestuurlijk programma «Een thuis voor iedereen»<sup>19</sup>, opgesteld door de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, Volksgezondheid, Welzijn en Sport, Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Justitie en Veiligheid en Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, IPO, Aedes en VNG. Daarin is opgenomen dat er een aantal groepen is waarvan het wenselijk is dat deze in alle gemeenten vanwege hun problematiek als urgent woningzoekende worden aangemerkt. Het gaat hier om groepen die vaak kwetsbaar zijn, afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding, of hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Door een gebrek aan betaalbare woonruimte blijven deze mensen vaak te lang aanwezig in bijvoorbeeld kostbare (nood)opvang, een voorziening voor beschermd wonen of een ggz-instelling. Met de groepen die worden aangemerkt als urgent woningzoekenden in artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 gaat een groot maatschappelijk belang gepaard. Verder geldt dat op basis van dit wetsvoorstel bij ministeriële regeling strikte regels worden gesteld omtrent de woningzoekenden die als urgenten moeten worden aangewezen. Het doel is immers de meest kwetsbare mensen te beschermd bij de verdeling van schaarste, zonder dat het instrument te ruim wordt ingezet.

#### *Vraag 101*

*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 urgentiecategorieën 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 urgentiecategorieën duidt in wooncrisistijden. Zij vragen ook of overwogen is een maximumpercentage te stellen aan het toewijzen van vrijgekomen woningen aan urgentiecategorieën.*

De regering ziet dat Nederland met een groot woningtekort kampt en dat de wachttijd voor een sociale huurwoning in alle regio's toeneemt. Dit leidt ertoe dat urgent en niet-urgent woningzoekenden («regulier» woningzoekenden) soms al jaren op de wachtlijsten staan.

Bij de verdeling van schaarste aan woningen moeten de meest kwetsbare mensen extra beschermd worden. Het woningtekort raakt mensen die daardoor op andere levensgebieden in de knel komen waardoor zij langer een beroep moeten doen op steun van de overheid. Zij blijven bijvoorbeeld te lang in kostbare (nood)opvang, een voorziening voor beschermd wonen of een ggz-instelling. Dat is voor deze mensen en voor de samenleving als geheel ongewenst. Daarom wijst de regering met dit wetsvoorstel categorieën urgent woningzoekenden aan die met voorrang moeten worden gehuisvest.

Ook ziet de regering dat de vaak kwetsbare mensen veelal wonen in centrumgemeenten.

Om het daaraan verbonden rechtvaardigheidsvraagstuk en de maatschappelijke acceptatie van de verschillende urgentiecategorieën te adresseren zet de regering met dit wetsvoorstel in op verschillende aspecten. In de eerste plaats met een eenduidige definitie van urgent woningzoekenden. Het valt immers niet te rechtvaardigen dat een woningzoekende die in bepaalde omstandigheden verkeert in de ene gemeente wel als urgent

<sup>19</sup> Bijlage bij *Kamerstukken II*, 2021/22, 32 847, nr. 883.

woningzoekende wordt aangemerkt en in een andere niet. Daarnaast zet de regering met dit wetsvoorstel in op huisvesting per woningmarktregio. Het is immers evenmin te rechtvaardigen, dat centrumgemeenten nu veelal zorgen voor de huisvesting van vaak kwetsbare mensen. Daarbij zet dit de maatschappelijke acceptatie in die centrumgemeenten onder druk. Daarnaast is het voor het draagvlak belangrijk dat de groep urgenten beperkt is en helder wordt afgebakend.

Deze leden vragen ook of overwogen is een maximumpercentage te stellen aan vrijgekomen woningen die aan urgentiecategorieën toegewezen worden. Het voorgestelde artikel 6, achtste lid, van de Huisvestingswet 2014, is erop gericht om een percentage vast te stellen dat in elk geval bestemd moet zijn voor de urgent woningzoekenden als bedoeld in het voorgestelde artikel 12, derde lid van de Huisvestingswet 2014. In de ontwerpregeling is dit percentage vastgesteld op vijftien procent. Dit percentage kan in de praktijk ook gelden als maximum. Deze ontwerpregeling is gepubliceerd met mogelijkheid daarop te reageren via [www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl). Dit heeft geleid tot een aantal reacties waarbij om een hoger percentage wordt verzocht. Deze reacties zullen worden meegenomen bij de vaststelling van de ministeriële regeling.

#### *Vraag 102*

*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?*

Gemeenten moeten met dit wetsvoorstel in het volkshuisvestingsprogramma de woonvraag van aandachtsgroepen en ouderen expliciet maken en aangeven op welke wijze zij voorziet in die woonbehoefte. Mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang, maar ook de woonbehoefte van dreigend dak- en thuisloze mensen moet op grond van artikel 62a, eerste lid, van de Woningwet worden meegenomen. Het gaat dan ook om woningzoekenden die buiten slapen, woningzoekenden in niet-conventionele woonplekken (zoals vakantieparken) en woningzoekenden die uit nood bij vrienden en familie verblijven (de zogenaamde «bankslapers»).

Waar het om urgentie gaat, richt de verplichte urgentie op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 zich tot mensen die wegens dakloosheid in de maatschappelijke opvang verblijven of hier een beschikking toe hebben. Van deze mensen weten we dat zij vaak langer dan nodig in de opvang verblijven omdat er onvoldoende woningen beschikbaar komen. Daarom is het vanuit het maatschappelijk oogpunt gewenst dat zij in aanmerking komen voor urgentie. Met hun uitstroom ontstaat er ook ruimte voor instroom in de opvangvoorzieningen voor mensen die daar nu vaak op de wachtlijst staan.

Het wetsvoorstel draagt bij aan de verschuiving in de focus van opvang naar wonen en maakt de woonbehoefte van dakloze mensen en mensen die dreigen dakloos te worden expliciet onderdeel van de volkshuisvestingsprogramma's.

#### *Vraag 103*

*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 gezond-*

*heidszorg 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 urgentiecatgorie te plaatsen, en ze het recht te geven op een woning?*

Een vaste woon- of verblijfplaats voor mensen uit bijvoorbeeld een intramurale instelling voor geestelijke gezondheidszorg is juist van belang om overlast te voorkomen. Het ontbreken van een vaste woon- of verblijfplaats kan namelijk zorgen namelijk voor een instabiele situatie waardoor een persoon ongewenst gedrag kan gaan vertonen of hierin kan terugvallen. Huisvesting is dus een belangrijke factor om overlast tegen te gaan. Daarbij maak ik een onderscheid tussen twee groepen:

1. De groep die verblijft in een intramurale instelling en die instelling verlaat; de groep waarnaar de leden van de BBB-fractie vragen.
2. De groep die niet verblijft in een intramurale instelling maar daar wel zou moeten verblijven en daar zou moeten worden behandeld.

Bij de eerste groep is niet te verwachten dat er overlast in de buurt ontstaat. Deze groep personen verlaat immers een dergelijke instelling pas op het moment dat zij voldoende hersteld zijn. Overlast is wel te verwachten van de tweede groep personen: de groep waarbij verblijf in een intramurale instelling noodzakelijk is, maar die daarin nog niet kan instromen. De gemaakte keuze om te voorzien in landelijke urgentie houdt dan ook met name verband met deze groep personen. Zoals de memorie van toelichting aangeeft gaat het erom, dat het instromen van deze tweede groep onvoldoende kan plaatsvinden door onvoldoende uitstromen van de eerste groep.

Eén belangrijke oorzaak dat er onvoldoende uitstroom is, is dat er voor personen uit de eerste groep geen huisvesting beschikbaar is. Personen uit de eerste groep verblijven nodeloos in een intramurale instelling en blokkeren daardoor de instroom van de tweede groep, met daardoor een verhoogd risico van overlast in de buurt. Inzake de cijfers op basis waarvan de keuze is gemaakt, gaat de memorie van toelichting daarom in op het aantal personen die niet kunnen instromen in beschermd wonen, en schetst de memorie van toelichting het aantal wachtenden dat niet direct kan instromen. Zo bedroeg het aantal wachtenden ten opzichte van het aantal beschermd wonen plekken in 2019 gemiddeld vijftien procent.<sup>20</sup> In drie regio's was het percentage wachtenden zelfs groter dan of gelijk aan 30 procent. De gemiddelde wachttijd in weken nam eveneens toe van gemiddeld 30 weken in 2018 naar 35 weken in 2019.

Bovendien is van belang dat het voornemen is om bij ministeriële regeling gemeenten de mogelijkheid te geven om voorwaarden te verbinden aan specifieke urgentiecategorieën. Voor de in de vraag genoemde categorie gaat het er daarbij om dat als voorwaarde kan worden gesteld dat de woningzoekende begeleiding ontvangt als nazorg, of woonruimte in gebruik neemt van een zorginstelling. Een dergelijke voorwaarde draagt eraan bij dat een persoon minder of geen overlast zal veroorzaken. Hoe deze nazorg of huisvesting plaatsvindt wordt overgelaten aan het oordeel van de gemeente en/of zorgaanbieders.

#### *Vraag 104*

*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*

<sup>20</sup> KPMG (2020), Wachttijsten beschermd wonen, onderzoek naar inzicht in en oplossingsrichtingen voor de wachttijden en wachttijsten beschermd wonen, bijlage bij Kamerstukken II 2019/20, 29 325, nr. 121.

*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.*

De leden van de CDA-fractie vragen naar de afweging rondom de onbepaalde tijd van de urgentiestatus. Indien de situatie niet wijzigt is er geen aanleiding om de urgentiestatus te beëindigen. Dit is niet gekoppeld aan een bepaalde duur.

Een college van burgemeester en wethouders kan besluiten om de urgentiestatus in te trekken indien de betreffende woningzoekende een passende woonruimte heeft geweigerd. Gemeenten hebben hierin beleidsvrijheid.

Gemeenten zijn verplicht om op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip afspraken te hebben gemaakt over een evenwichtige verdeling. Indien dit niet het geval geldt een bij of krachtens algemene maatregel van bestuur te bepalen percentage. Gemeenten moeten jaarlijks onder andere een overzicht verstrekken van het aantal besluiten met toedeling in een wettelijke urgentiecategorie en het aantal huisvestingsvergunningen dat op basis daarvan is verleend. Het is vervolgens aan de provincie om indien nodig interbestuurlijk toezicht uit te oefenen.

#### *Vraag 105*

*De leden van de CDA-fractie 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.*

Het klopt dat in het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting de regeling inzake mantelzorgwoningen nog niet is uitgewerkt. De bedoeling is om het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) aan te vullen met een instructieregel voor het omgevingsplan met een regel over het bouwen en gebruik van bouwwerken voor huisvesting in verband met mantelzorg. Hiermee zal worden geregeld dat een gemeente in een omgevingsplan de mogelijkheid moet bieden dat bij een woning met achtererfgebied (van een bepaalde minimale omvang) een bijbehorend bouwwerk vergunningvrij (met een bepaalde minimale bebouwingsoppervlakte en -hoogte) kan worden gebouwd, of kan worden gebruikt, voor mantelzorg. Daarbij zullen andere instructieregels, bijvoorbeeld omtrent externe veiligheid, water en bodem et cetera, in acht moeten worden genomen. Het zal bijvoorbeeld niet vereist zijn om mantelzorgwoningen toe te laten op locaties waar wonen niet is toegelaten wegens veiligheidsrisico's. Bij sommige instructieregels kan wellicht een uitzondering worden gemaakt, waarbij die instructieregels niet van toepassing zijn op tijdelijke mantelzorgwoningen. Bij het vormgeven van deze instructieregel worden gemeenten en betrokken partijen benaderd. Het ontwerp van de regel zal op grond van artikel 23.5, eerste lid, van de Omgevingswet worden voorgehangen bij beide Kamers der Staten-Generaal.

#### *Vraag 106*

*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 of het klopt dat de urgentiestatus met dit wetsvoorstel voor onbepaalde tijd wordt vastgesteld. Het klopt dat een urgentiestatus voor onbepaalde tijd wordt toegekend. De urgentiestatus is namelijk afhankelijk van de situatie waarin de woningzoekende zich verkeert. Deze situatie wijzigt immers niet per definitie na een bepaalde termijn.

*Vraag 107*

*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 vragen naar de mogelijkheden van woningzoekenden met urgentie om een woning te weigeren. Indien een urgent woningzoekende een passende woning heeft geweigerd kan het college van burgemeester en wethouders besluiten om de urgentiestatus te beëindigen. Dit is vastgelegd in de ontwerpregeling. Gemeenten hebben beleidsvrijheid in het bepalen hoe zij invulling geven aan deze intrekingsgrond. Het weigeren van meerdere aanbiedingen voor passende woonruimte strookt niet met de gedachte achter urgentie.

*Vraag 108*

*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 urgentie categorie behoren. Welke voorwaarden worden daaraan gesteld?*

Het voornemen is deze nadere voorwaarden uit te werken bij ministeriële regeling. In de ontwerpregeling zijn de volgende nadere voorwaarden vastgelegd:

- a. de mantelzorg is in de drie maanden voorafgaande aan het moment van de aanvraag ten minste acht uur per week verleend of ontvangen;
- b. de acht uur mantelzorg per week is verleend gedurende ten minste vier dagen per week, tenzij de medische problematiek zoals Alzheimer, schizofrenie of andere chronische psychische aandoeningen 24 uur per dag nabijheid vereisen en de hulp op onverwachte momenten wordt geboden;
- c. de mantelzorgsituatie zal naar verwachting nog minstens één jaar voortduren;
- d. de relatie tussen mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger is gebaseerd op familiebanden of langdurige sociale omgang;
- e. de mantelzorgontvanger of mantelzorgverlener wonen niet in een intramurale instelling wonen;
- f. de mantelzorgverlener is medisch, fysiek en psychisch in staat mantelzorg te verlenen;
- g. het betrekken van een woonruimte in de woningmarktregio is de meest passende manier om ervoor te zorgen dat de mantelzorgontvanger zelfstandig kan blijven wonen; en h. de mantelzorgverlener en mantelzorgontvanger wonen op ten minste vijf kilometer afstand van elkaar of een hebben gemiddelde reistijd van een half uur.

Deze ontwerpregeling is gepubliceerd met mogelijkheid daarop te reageren via [www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl). Dit heeft geleid tot opmerkingen over deze nadere voorwaarden. Deze reacties zullen worden bezien bij de vaststelling van de ministeriële regeling.

*Vraag 109*

*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 komen voor urgentie.*

Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten woningzoekenden in de urgentieregeling moeten opnemen aan wie opvang is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015. De Ethos-light definitie van dakloosheid is echter breder dan dat en omvat ook mensen die op straat slapen, mensen die in de noodopvang verblijven, mensen in niet-conventionele woonruimten wegens een gebrek aan passende huisvesting (auto, kraakpand, vakantiewoning), mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen en mensen met een dreigende huisuitzetting. Op dit moment hebben slechts enkele regio's een Ethos-telling gedaan. Er is geen landelijk beeld van het aantal dakloze mensen dat valt onder de Ethos-light definitie.

De elementen uit de Ethos-light definitie van dakloosheid worden gehanteerd in het volkshuisvestingsprogramma, waardoor gemeenten ook de woonvraag van dreigend dak- en thuisloze mensen moeten meenemen bij het bepalen van de totale woonvraag van inwoners. Waar het om urgentie gaat, beperkt de verplichte urgentie op grond van artikel 12 van de Huisvestingswet 2014 zich tot mensen die wegens dakloosheid in de maatschappelijke opvang verblijven of hier een beschikking toe hebben. Van deze mensen is bekend dat zij vaak langer dan nodig in de opvang verblijven omdat er onvoldoende woningen beschikbaar komen. Daarom is het vanuit het maatschappelijk oogpunt gewenst dat zij in aanmerking komen voor urgentie.

Bij het bepalen van de verplichte urgentie categorieën heeft de regering in ogenschouw genomen dat zoveel mogelijk eenduidig te objectiveren is dat huisvesting voor alle mensen behorende tot die beoogde groep met een groot maatschappelijk belang gepaard gaat waardoor voorrang boven andere groepen woningzoekenden gerechtvaardigd is. Van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang kan worden aangetoond dat zij dakloos zijn en maatschappelijke ondersteuning nodig hebben. Van de andere groepen onder Ethos-light definitie is dat meer diffuus. Voor deze groepen kiest de regering niet voor verplichte urgentie via de wet, maar biedt de Huisvestingswet mogelijkheden om lokaal maatwerk te leveren, bijvoorbeeld door deze groepen lokaal als aanvullende urgentie categorie aan te merken.

#### *Vraag 110*

*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 urgentie categorie 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.*

Allereerst merk ik op geraakt te zijn door de berichtgeving waar aan wordt gerefereerd en vind ik ook dat kinderen niet op straat horen. Tegelijkertijd heb ik begrip voor de worsteling van de gemeente Amsterdam en andere

gemeenten. Er is een woningtekort dat gepaard gaat met een hoge vraag naar woningen waarbij er sprake kan zijn van schrijnende situaties en moeilijke keuzes. Ik denk dan bijvoorbeeld aan jonge gezinnen inwonend bij de ouders en zonder eigen slaapruiimte, economisch daklozen die verblijven in een auto. Dit maakt dat gemeenten lastige keuzes moeten maken.

De gemeente heeft verschillende mogelijkheden buiten het toekennen van urgentie, bijvoorbeeld het aanbieden van verblijf in een maatschappelijke opvang. Daarnaast behouden gemeenteraden beleidsvrijheid om andere groepen woningzoekenden aanvullend aan te merken als urgent woningzoekenden in de huisvestingsverordening.

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

*Vraag 111*

*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.*

Gemeenten zijn gebonden aan weigeringsgronden die staan in de ontwerperegeling. Deze weigeringsgronden zijn alleen van toepassing op de landelijk geregelde groepen urgenten. Een urgentie kan dus uitsluitend op basis van de in de ontwerperegeling opgenomen voorwaarden worden afgewezen. Op die wijze wordt voorkomen dat kwetsbare woningzoekenden alsnog in sommige regio's voor indeling in een urgentiecategorie worden uitgesloten. Het doel is immers dat overal in Nederland gelijke kansen ontstaan voor de landelijk aangewezen urgent woningzoekenden.

*Vraag 112*

*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?*

Ik ga ervanuit dat de leden van de BBB-fractie doelen op de situatie waarin iemand permanent verblijft op een vakantiepark en geen andere woonruimte heeft. Indien deze persoon bijvoorbeeld om medische redenen met urgentie een woning nodig is, mag de huisvestingsvergunning niet geweigerd worden enkel en alleen omdat deze persoon al woont op dit vakantiepark. De permanente bewoning is immers op deze locatie niet toegestaan. Omdat alle gemeenten in een regio moeten bijdragen aan de huisvesting van urgenten voorzie ik geen uitvoeringsproblemen voor gemeenten met veel mensen die permanent verblijven op een locatie waar dit niet is toegestaan.

*Vraag 113*

*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.*

Het wetsvoorstel leidt ertoe, dat gemeenten specifieke urgentiecategorieën moeten opnemen in de huisvestingsverordening. Bij ministeriële regeling worden de voorwaarden aan de wettelijk omschreven categorieën van urgent woningzoekenden vastgelegd. Tevens wordt in de ministeriële regeling een limitatieve lijst van weigeringsgronden die gemeenten op kunnen nemen in de huisvestingsverordening opgelegd. Gemeenten zullen voor deze specifieke urgentiecategorieën beleidsvrijheid hebben om de weigeringsgronden niet toe te passen. Bij ministeriële regeling kunnen de voorschriften worden gesteld die het college van burgemeester en wethouders aan de urgentieverklaring aan de wettelijk omschreven urgent woningzoekenden kunnen stellen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de voorwaarde dat de woningzoekende begeleiding accepteert.

De ontwerpregeling is gepubliceerd met mogelijkheid daarop te reageren via een aantal reacties is ontvangen met betrekking tot de weigeringsgronden. Deze reacties zullen worden meegenomen bij de vaststelling van de regeling.

Gemeenteraden houden beleidsvrijheid om andere groepen woningzoekenden aanvullend aan te merken als urgent woningzoekenden in de huisvestingsverordening. Ook houden zij beleidsvrijheid om bij lokaal aangemerkte urgente woningzoekenden andere weigeringsgronden te hanteren en andere voorwaarden te verbinden aan de urgentieverklaring. De VNG wordt uiteraard op diverse momenten betrokken. Hiervoor wordt een implementatietraject gestart, dit zal ook leiden tot een aanpassing van de modelverordening Huisvestingswet 2014.

Ook zijn de leden benieuwd naar hoe deze aspecten ingrijpen op de verschillende nationale programma's op het gebied van leefbaarheid, zoals in Rotterdam-Zuid en Heerlen. Zoals in antwoord op vraag 51 van de leden van de fractie van D66 is vermeld, is het de bedoeling met dit wetsvoorstel te komen tot een meer evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen over gemeenten, zodat deze kwetsbare wijken wat meer kunnen worden ontzien. Om te waarborgen dat kwetsbare groepen, veelal de wettelijk urgent woningzoekenden, evenwichtig worden verdeeld over gemeenten in de regio, krijgen gemeenten met dit wetsvoorstel de verplichting om op een bij koninklijk besluit bepaald tijdstip afspraken te hebben gemaakt met gemeenten in de regio over de verdeling van de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. De ambities en afspraken om tot meer gemengde wijken te komen, zoals die zijn gemaakt in de gebieds- en uitvoeringsplannen van de stedelijke focusgebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, sluiten hierbij goed aan. De bestaande gebieds- en uitvoeringsplannen van de stedelijke focusgebieden kunnen onderdeel uitmaken van deze regionale afspraken, zodat daarin op basis van dit wetsvoorstel geen verandering behoeft te komen.

Verder vragen de leden hoe de financiering bij verlenging van het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid is georganiseerd. Eerder heb ik uw Kamer gemeld dat het huidige kabinet met 19 gemeenten een langjarig commitment afgesproken heeft met betrekking tot de uitvoering

van de op lokaal niveau gemaakte gebiedsplannen.<sup>21</sup> Het is aan het volgend kabinet om het financiële arrangement van het NPLV in te vullen, wel heb ik mijn zienswijze hierop gedeeld. Met de inzet van een meer structurele vorm van financiering vanuit het Rijk in plaats van voornamelijk incidentele financiële middelen zoals nu het geval is zijn in het verleden goede ervaringen opgedaan. Langjarige zekerheid over de financiële inzet van het Rijk biedt continuïteit en zorgt ervoor dat de lokale partijen bij het opstellen van de uitvoeringsplannen beter in staat zijn om hun eigen activiteiten in het focusgebied zowel voor de korte als de middellange termijn daarop af te stemmen.

*Vraag 114*

*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 ontwerpregeling voorziet in een aantal weigeringsgronden waarbij het eigen toedoen of nalaten van de woningzoekende kan leiden tot weigering tot indeling in een urgentie categorie. Op grond van de ontwerpregeling gaat het hierbij om de volgende gevallen:

- het aan de aanvraag ten grondslag liggende huisvestingsprobleem is ontstaan als gevolg van huisuitzetting in de twaalf maanden voorafgaand aan de aanvraag door overlast, fraude of criminele activiteiten die zijn veroorzaakt door de aanvrager of een lid van diens
- het huisvestingsprobleem is ontstaan of bestaat doordat de aanvrager of een lid van het huishouden een woningaanpassing als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 niet heeft uitgevoerd;
- de woningzoekende niet in het eigen bestaan of in de kosten voor de woning kan voorzien of de schulden zijn niet geregeld.

Het verkrijgen van een huisvestingsvergunning is alleen mogelijk is voor mensen met een geldige verblijfstitel. Mensen die dus geen verblijfsrecht hebben op grond van de Verblijfsrichtlijn komen dus niet voor urgentie in aanmerking.

*Vraag 115*

*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?*

De voorwaarden waaronder het college van burgemeester en wethouders een aanvraag om urgentie van een landelijke geregeld categorie kan afwijzen zijn limitatief geregeld. Een urgentie kan uitsluitend op basis van de in de ministeriële regeling opgenomen voorwaarden worden afgewezen. Op die wijze wordt voorkomen dat kwetsbare woningzoekenden alsnog in sommige regio's voor indeling in een urgentie categorie worden uitgesloten. Gemeenten hebben de vrijheid om in de huisvestingsverordening te bepalen welke weigeringsgronden zij opnemen. Gemeenten behouden bovendien beleidsvrijheid om zelf aanvullende categorieën woningzoekenden aan te kunnen wijzen aan wie zij lokaal urgentie willen verlenen.

---

<sup>21</sup> Kamerstukken II, 2023/24, 30 995, nr. 103.

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

#### *Vraag 116*

*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.*

Urgentie is niet gekoppeld aan bepaalde duur. Indien de situatie niet wijzigt is er geen aanleiding om de urgentiestatus te beëindigen. Verder verwijs ik naar het antwoord op vraag 104 van de leden van de fractie van het CDA waarin is ingegaan op de duur van de urgentiestatus van onbepaalde tijd.

#### *Vraag 117*

*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.*

Een college van burgemeester en wethouders kan besluiten om de urgentiestatus in te trekken indien de betreffende woningzoekende een passende woonruimte heeft geweigerd. Gemeenten hebben hierin beleidsvrijheid. Het weigeren van passende woonruimte strookt immers niet met de situatie waarin sprake is van urgentie.

#### *Vraag 118*

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

In het volkshuisvestingsprogramma moeten gemeenten de woonbehoeften en woonopgaven van verschillende groepen in kaart brengen. De wettelijke urgenten zijn hier onderdeel van. Met het wetsvoorstel wordt een monitoringsplicht voor gemeenten geïntroduceerd. Gemeenten krijgen de plicht om het volgende te monitoren: het aantal aanvragen voor indeling in een urgentie categorie, het aantal besluiten met toedeling in een urgentie categorie, het aantal woonruimten dat in gebruik is genomen op grond van een huisvestingsvergunning op basis van indeling in een urgentie categorie en de urgentie categorieën waarvoor een huisvestingsvergunning op basis van urgentie is verleend. Hierdoor ontstaat er – achteraf – een goed beeld van de omvang van het aantal verplicht urgent woningzoekenden. Deze informatie kan telkens worden gebruikt voor actualiseren van het volkshuisvestingsprogramma.

Het college van burgemeester en wethouders kan mandaat verlenen van hun bevoegdheid om woningzoekenden in urgentie categorieën in te delen. Gemeenten kunnen ervoor kiezen om aan een woningcorporaties dit mandaat te verlenen. Gemeenten vragen dan informatie bij de gemandateerde partij ten behoeve van de monitoring op, bijvoorbeeld bij de gemandateerde woningcorporatie.

#### *Vraag 119*

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

Uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat gemeenten tot samenwerking komen in een woningmarktregio en daarbij afspraken maken over de verdeling van de urgent woningzoekenden in die regio. In beginsel kunnen gemeente dus zelf de ondergrens bepalen. Wel moeten de afspraken die zij in regionaal verband maken over het huisvesten van

urgent woningzoekenden aansluiten bij de hoeveelheid te verwachten urgentieaanvragen van deze urgent woningzoekenden.

Indien gemeenten niet tot afspraken komen dan zal het percentage per gemeente gelden dat volgt uit dit wetsvoorstel en onderliggende regelgeving. Het gaat daarbij om een percentage van de door de gemeenteraad aangewezen categorieën woonruimte. Dit percentage zal worden vastgesteld bij of krachtens algemene maatregel van bestuur. In de ontwerpregeling is hiervoor vijftien procent opgenomen.

*Vraag 120*

*De leden van de D66-fractie merken op dat vluchtelingen geen onderdeel zijn van de evenwichtige regionale verdeling van woningzoekenden met een urgentieverklaring. De leden vragen zich af waarom dat zo is. Daarnaast vragen de leden 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 reeds bestaande taakstelling voor het huisvesten van vergunninghouders kent een andere verdeelsystematiek dan de verdeling van urgenten. De taakstelling is geen onderdeel van dit wetsvoorstel. Gemeenten mogen zelf kiezen of ze via het verlenen van urgentie voorzien in de taakstelling of op andere wijze.

Achtergrond van de taakstelling is dat tijdige huisvesting van vergunninghouders van groot belang is om integratie en participatie te bevorderen en voor de doorstroming in de centrale opvang voor asielzoekers.

*Vraag 121*

*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.*

Gemeenten moeten op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip voldoen aan de plicht om te komen tot gezamenlijke afspraken over de verdeling van urgenten in de woningmarktregio. Indien gemeenten niet of niet tijdig gezamenlijk tot afspraken komen over deze verdeling dan geldt in iedere gemeente het bij of krachtens algemene maatregel van bestuur bepaalde percentage.

Dit percentage zal worden vastgesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur. In de ontwerpregeling is hiervoor vijftien procent opgenomen. Iedere gemeente moet het afgesproken of opgelegde percentage van de vrijkomende aangewezen categorie van huurwoonruimte beschikbaar stellen voor de wettelijke urgenten. Hierop wordt toezicht gehouden door de provincie met het interbestuurlijk toezicht. De provincie is op grond van artikel 124 van de Gemeentewet verantwoordelijk voor het toezicht op deze medebewindstaak die gemeenten er met dit wetsvoorstel bij krijgen ten aanzien van het opnemen van een urgentieregeling in de huisvestingsverordening en het vastleggen van afspraken met betrekking tot de evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden. Wanneer er sprake is van taakverwaarlozing door gemeenten kan een provincie als uiterste middel over gaan tot in de plaats treden en bevoegdheden overnemen.

*Vraag 122*

*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.*

In de Huisvestingswet 2014 bestaat al geruime tijd het begrip woningmarktregio (zie artikel 1 van de Huisvestingswet 2014). Dit wordt gedefinieerd als een 'gebied dat vanuit het oogpunt van het functioneren van de woningmarkt als een geheel kan worden beschouwd'. Dit is expliciet een andere vorm van woningmarktregio dan wordt gehanteerd in de Woningwet. Daar gaat het om het toegestane werkgebied van woningcorporaties; in die context komt de 'woningmarktregio' met dit wetsvoorstel te vervallen.

Tot nu toe waren gemeenten vrij om met elkaar te bepalen welke woningmarktregio's zij hanteren en in welke verbanden zij samenwerken. Met dit wetsvoorstel wordt dit gewijzigd en krijgen de colleges van gedeputeerde staten de taak om na overleg met de betreffende gemeenten de woningmarktregio vast te stellen. Vervolgens maken de gemeenten binnen deze regio's afspraken over het evenwichtig huisvesten van de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden.

Provincies moeten bij het maken van deze indeling zoveel mogelijk rekening houden met al bestaande samenwerkingsverbanden tussen gemeenten. Veel gemeenten werken immers al samen in regionaal verband, met name als gewerkt wordt met een regionaal woonruimteverdeelstelsel. Dit betreft een aanbodsysteem, vaak in beheer en/of eigendom van woningcorporaties, waar de sociale huurwoningen op worden aangeboden. Hiernaast komt het voor dat gemeenten een gezamenlijke huisvestingsverordening hebben, of werken met een gezamenlijke urgentiecommissie of via een gemeenschappelijke regeling (bijvoorbeeld Holland Rijnland) de regeling uitvoeren.

Waar nog geen regionale samenwerking bestaat tussen gemeenten verdient het aanbeveling als de provincie rekening houdt met regio-indelingen die op andere terreinen worden gebruikt maar wel raakvlakken hebben met huisvesting, zoals zorgregio's. De regio's kunnen ook over provinciegrenzen heen worden gevormd.

Provincies zijn vrij om na overleg met gemeenten een andere woningmarktregio vast te stellen. Indien zij ervoor kiezen geen rekening te houden met bestaande samenwerkingsverbanden, zou dat mogelijk tot administratieve lasten kunnen leiden.

### **3.3.2 Aanwijzen van woonruimte**

#### *Vraag 123*

*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.*

De leden van de CDA-fractie vragen om een nadere beschouwing aangaande de dynamiek waarbij de particuliere sociale huur voorraad wel mee kan tellen voor de totale sociale voorraad in de gemeente, maar tegelijkertijd de particuliere verhuurders alleen de «primaire doelgroep» en wettelijk urgenten kunnen bedienen middels de inzet van een huisvestingsverordening. Deze leden vragen daarnaast toelichting over hoe het wetsvoorstel de beoogde spreiding van wettelijke urgenten borgt als de toegewezen woonruimte hiervoor in eerste instantie alleen de sociale huurvoorraad van de woningcorporaties is.

Dit wetsvoorstel leidt ertoe dat er een eenduidige definitie voor sociale huur komt voor particuliere huurwoningen en woningen van woningcorporaties. Sociale huurwoningen van particulieren kunnen enkel als zodanig worden gezien, als zij ook aan de DAEB-doelgroep worden verhuurd. Onder de DAEB-doelgroep vallen huishoudens met een inkomen tot 60.000 euro (voor meerpersoonshuishoudens, prijspeil 2024). Hierin wordt geen onderscheid gemaakt tussen de primaire en secundaire doelgroep. Het staat particuliere verhuurders vrij om ook aan de primaire doelgroep te verhuren. Zoals door de leden van de CDA-fractie wordt aangegeven, kan de gemeente bovendien regels over de woonruimteverdeling van woningen van particuliere huurders opnemen in de huisvestingsverordening.

Daarnaast leidt dit wetsvoorstel ertoe dat gemeenten verplicht worden om een volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. Gemeenten krijgen in dat kader de plicht om gegevens te verzamelen over welke woonbehoeften en -opgaven in de gemeente spelen. Om een goede samenloop en samenhang tussen het volkshuisvestingsprogramma en de huisvestingsverordening te waarborgen en te zorgen voor integraal woonbeleid, wordt met dit wetsvoorstel tevens de plicht voor het college van burgemeester en wethouders toegevoegd om in het volkshuisvestingsprogramma de beleidskeuzes op te nemen die worden gemaakt op het gebied van woonruimteverdeling. Het college moet onderbouwen op welke wijze de huisvestingsverordening invulling kan geven aan de woonbehoeften en woonopgaven, bedoeld in het volkshuisvestingsprogramma.

Gemeenten zullen aandacht moeten besteden aan de gehele voor de gemeente geldende woningvoorraad en woningbouwopgave. Dit betekent dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma dus niet alleen aandacht kunnen besteden aan de woningbouwvoorraad, woningbouwopgave en verdeling van woonruimte van uitsluitend corporaties. Het ligt vervolgens in de rede dat gemeenten ook aandacht besteden aan de particuliere sociale voorraad en de bijdrage die die voorraad kan leveren aan de verdeling van woonruimte zoals bepaald met de huisvestingsverordening. Of en hoe die bijdrage eruit ziet en wordt vormgegeven zal elke gemeente voor zich dienen te bepalen.

### **3.3.3 Monitoringsplicht voor gemeenten**

*Vraag 124*

*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.

De leden van de CDA-fractie vragen naar het in kaart brengen van de wettelijke urgentiecategorieën. Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar het antwoord op vraag 118 van de leden van de fractie van de PVV waar ik inga op het volkshuisvestingsprogramma en de monitoringsplicht voor gemeenten.

Ook vragen de leden van de CDA-fractie naar de ondergrens en de evenwichtige verdeling.

Voor het antwoord op deze vragen verwijs ik naar de antwoorden op de vragen 98 van de leden van de VVD-fractie en 119 van de leden van de fractie van de PVV.

Het antwoord op vraag 98 gaat in op de basis voor de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden en de regionale verdeling. Het antwoord op vraag 119 gaat in op de afspraken die gemeenten zelf maken binnen een woningmarktregio over een passend percentage over de verdeling van urgent woningzoekenden en de gevolgen voor het percentage te huisvesten urgent woningzoekenden indien zij niet tot deze afspraken komen.

Voor de vraag over de rol van de corporaties wijs ik graag naar het antwoord op vraag 123 van de leden van de CDA-fractie.

### **3.3.4 Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma**

*Vraag 125*

*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 deze leden 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?*

De leden van de NSC-fractie vragen naar een mogelijk landelijk woonruimteverdeelsysteem. In de praktijk werken veel gemeenten op dit moment met een lokaal of regionaal woonruimteverdeelsysteem. Dit betreft meestal een aanbodsysteem, vaak in beheer of eigendom van een of meerdere woningcorporaties, waar de (sociale) huurwoningen worden aangeboden en waar woningzoekenden op kunnen reageren. Op basis van artikel 20 van de Huisvestingswet 2014, kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent de wijze van bekendmaken van de in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën van woonruimte die bestemd zijn voor verhuur. Het wetsvoorstel verandert hier niets aan en stelt ook geen nieuwe eisen aan regionale woonruimteverdeelsystemen. Ik zie dat de bestaande woonruimteverdeelsystemen werken in de praktijk, en zie dus geen aanleiding om nu toe te werken naar wettelijke voorschriften voor een provinciaal of landelijk woonruimteverdeelsysteem.

### 3.3.5 Urgentie in de praktijk

*Vraag 126*

*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?*

Interbestuurlijk toezicht betreft generiek instrumentarium om te interveniëren indien wettelijke medebewindstaken door een gemeente niet of niet naar behoren worden uitgevoerd. Provincies zijn nu al belast met het interbestuurlijk toezicht (tweedelijnstoezicht) ten aanzien van andere taken die in medebewind zijn gegeven aan gemeenten en hebben dus veel ervaring daarmee.

In relatie tot urgent woningzoekenden kunnen provincies gemeenten houden, aan ofwel de gemaakt afspraken tussen gemeente over de verdeling van urgent woningzoekenden en vastgelegd in de huisvestingsverordening, danwel het norm-percentages dat geldt wanneer gemeenten binnen de woningmarktregio niet zelf tot afspraken komen over de verdeling van urgent woningzoekenden. Daarnaast heeft het interbestuurlijk toezicht ook betrekking op de opdracht aan gemeenten om een huisvestingsverordening vast te stellen waarin de landelijke urgentiecategorieën zijn opgenomen. De provincie behoeft dus voor het toezicht op de totstandkoming van een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden geen andere expertise te hebben, dan deze kennis om het reguliere interbestuurlijk toezicht toe te passen.

Wanneer er sprake is van taakverwaarlozing kan een provincie als uiterste middel over gaan tot in de plaats treden en de taakuitvoering overnemen. Voordat tot indeplaatsstelling wordt overgegaan dient de gemeente eerst een redelijke termijn te worden gesteld om alsnog in de uitvoering van de wettelijke taak te kunnen voorzien. Bestuurlijk overleg hoort daar ook bij. Als het bestuurlijk overleg niet leidt tot de taakuitvoering, treft het college van gedeputeerde staten op kosten van de gemeente de maatregelen die nodig zijn om het bij wet gevorderde resultaat te bereiken. De provincie neemt dan alle besluiten die het college anders had moeten nemen en verricht handelingen die het college anders had verricht.

In het uiterste geval kan worden voorzien in de uitvoering van een wettelijke taak door het huren van hotelkamers om urgente groepen te huisvesten dan is inderdaad denkbaar dat de provincie dit besluit neemt in plaats van en op kosten van het gemeentebestuur. Hierbij moet wel worden gerealiseerd dat indeplaatsstelling alleen aan de orde kan zijn indien een gemeente een wettelijke taak niet (naar behoren) uitvoert, terwijl zij dat in redelijkheid wel had kunnen doen. Een besluit tot indeplaatsstelling is een verregaande stap, een dergelijk ingrijpen moet terughoudend en proportioneel ingezet worden.

### 3.3.6 Definities van categorieën van woonruimte

*Vraag 127*

*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?*

Hoeveel een huishouden kan lenen, hangt af van verschillende factoren, zoals het precieze inkomen, de huishoudsamenstelling, de rente, eventuele schulden en het energielabel van de aan te kopen woning. Het maximaal te lenen bedrag kan over een relatief korte periode van tijd behoorlijk verschillen, zoals in 2022 toen de hypotheekrente in korte tijd van ongeveer 1,5 procent voor tien jaar vast naar ongeveer 4,5 procent steeg. Het koppelen van de maximale koopprijs van een betaalbare koopwoning aan de maximale leenruimte maakt de grens erg volatiel en leidt tot onzekerheid voor gemeenten en projectontwikkelaars.

Uitgaande van een rente van 3,75 procent, een woning met energielabel A+++ (huidige Besluit bouwwerken leefomgeving) en geen schulden is een inkomen van ongeveer 77.000 euro voor een meerpersoonshuishouden nodig voor het financieren van een woning van 390.000 euro. Bij een éénpersoonshuishouden is dit 75.000 euro. Alleenstaanden kunnen immers sinds 1 januari 2024 maximaal 16.000 euro extra lenen. Hiermee is een woning op het maximum van de betaalbaarheidsgrens toegankelijk voor een deel van de middeninkomens. Deze worden gedefinieerd als eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 47.699 euro tot 62.191 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van 52.671 euro tot 82.921 euro.<sup>22</sup>

Het modale inkomen in Nederland is voor 2024 44.000 euro, bij een inkomen van anderhalf keer modaal zou een meerpersoonshuishouden met een rente van 3,75 procent, een woning met energielabel A+++ en geen schulden een maximale hypotheek van 315.000 euro kunnen krijgen. Zoals hierboven aangegeven kan het bedrag aan maximale hypotheek behoorlijk fluctueren in de tijd. Om lokale overheden en projectontwikkelaars een voorspelbare en robuuste methodiek te geven heb ik gekozen voor één vaste maximale betaalbaarheidsgrens en vaste indexatiemethode.

Deze bovengrens betekent niet dat er alleen betaalbare koopwoningen net onder deze bovengrens zullen worden gebouwd. Via lokale maatregelen sturen gemeenten namelijk op de bouw van koopwoningen met een lagere koopprijs, door te sturen op de bouwkosten via stedenbouwkundige eisen waaronder ook een aandeel kleinere woningen, door gedifferentieerde grondprijzen. Dit laatste is ook toegelicht in het antwoord op vraag 24 zoals die is gesteld door de leden van de PVV-fractie.

#### *Vraag 128*

*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?*

---

<sup>22</sup> Prijspeil 2024.

Betaalbare woningen zijn woningen in het middensegment en sociale huurwoningen. Woningen in het middensegment zijn zowel middenhuurwoningen als betaalbare koopwoningen. De definities van deze drie woningbouwcategorieën worden op besluitniveau geregeld in artikel 4.32 van het Besluit kwaliteit leefomgeving zoals ingevoegd bij het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. De elementen die in deze definitie zijn opgenomen zijn de aanvangshuurprijs en de termijn waarbinnen is verzekerd dat de woning ook als sociale huurwoning of middenhuurwoning in stand wordt gehouden. Bij sociale huurwoningen is daarnaast opgenomen dat de woning bij aanvang van de huurovereenkomst wordt verhuurd aan huishoudens met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. Sociale huurwoningen in beheer bij woningcorporaties voldoen automatisch aan deze definitie.

#### *Vraag 129*

*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?*

Hoeveel een huishouden kan lenen, hangt af van verschillende factoren. Waaronder het precieze inkomen, de huishoudsamenstelling, de rente, eventuele schulden en het energielabel van de woning. Uitgaande van een rente van 3,75 procent, een woning met energielabel A+++ (huidige Besluit bouwwerken leefomgeving) en geen schulden is een inkomen van 77.000 euro voor een meerpersoonshuishouden nodig om een hypotheek van 390.000 euro te krijgen. Bij een éénpersoonshuishouden is dit 75.000 euro. Alleenstaanden kunnen immers sinds 1 januari 2024 maximaal 16.000 euro extra lenen. De bruto maandlasten van deze hypotheek komen uit op ongeveer 1.820 euro. De netto maandlasten komen, bij recht op hypotheekrenteaftrek, uit op ongeveer 1.420 euro. Dit bedrag is inclusief de maandelijke aflossing van de hypotheek van ongeveer 560 euro.

Ik ontvang jaarlijks een advies van het Nibud over hoeveel huishoudens verantwoord kunnen lenen. Indien een éénpersoonshuishouden voldoende inkomen heeft om de benodigde hypotheek voor aankoop van de woning van 390.000 euro rond te krijgen, acht ik deze daarom betaalbaar. Om eenpersoonshuishoudens met een lager inkomen dan 75.000 euro toegang te geven tot een betaalbare koopwoning is het van belang dat er niet alleen woningen dicht tegen de betaalbaarheidsgrens aan worden gebouwd. Gemeenten bouwen in de praktijk ook woningen onder de bovengrens van betaalbare koopwoningen. Ik heb in het antwoord op vraag 24 van de leden van de PVV-fractie toegelicht hoe gemeenten dit in kunnen realiseren.

### **3.4 Wijzigingen in de Woningwet**

#### **3.4.1 Beoogd resultaat**

#### *Vraag 130*

*De leden van de D66-fractie vragen zich af wat het grote tekort aan ambtelijke capaciteit op provinciaal- en gemeenteniveau voor gevolgen gaat hebben voor de uitvoering van de wet versterking regie volkshuis-*

*vesting? De leden vragen zich af of de ambitie van het Rijk gelijke tred kan houden met de beschikbare ambtelijke capaciteit.*

Capaciteitstekorten bij provincies en gemeenten zijn al langere tijd een knelpunt bij het realiseren (en versnellen) van woningbouw. Gebrek aan capaciteit is een van de oorzaken voor de lange tijd die nodig is voor woningbouwontwikkeling. Daarom biedt het Rijk sinds 2020 provincies en gemeenten financiële hulp via de flexpoolmiddelen, waarmee zij incidenteel extra personeel kunnen aannemen of inhuren. In 2024 wordt het laatste deel hiervan (€ 40 miljoen) aan de provincies uitgekeerd. Daarnaast ondersteunen het Expertteam Woningbouw en diverse taskforces en medeoverheden, wanneer de benodigde kennis in de eigen organisatie ontbreekt, bij bepaalde opgaven. Verder heeft het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties met IPO en VNG een plan van aanpak opgesteld om op korte termijn alvast acties te ondernemen om de uitvoeringscapaciteit te versterken. Doel is het versterken van de uitvoeringskracht in het ruimtelijk en volkshuisvestingsdomein door op een duurzame manier efficiënter om te gaan met bestaande capaciteit, zodat de capaciteitsproblematiek in mindere mate een vertragende factor wordt bij het realiseren van de woningbouwopgave.

### **3.4.2 Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma**

*Vraag 131*

*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?*

In het huidige artikel 42, eerste lid, van de Woningwet is bepaald dat de gemeenteraad een woonvisie vaststelt, waarin het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid voor ten hoogste de eerstvolgende vijf kalenderjaren is neergelegd. De Woningwet stelt geen verdere vormvereisten aan de woonvisie, wel wordt in de memorie van toelichting hierover opgemerkt dat de gemeente in de woonvisie thema's aandragen waarvan zij vindt dat de toegelaten instellingen daarop dienen te presteren. Daarbij kan de gemeente prioriteiten en posterioriteiten vaststellen, zowel naar thema als naar wijk, buurt of stadsdeel. De gemeente kan thema's die tot het gebied van de volkshuisvesting behoren aan de orde stellen zoals nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (o.a. verkoop van bezit door de toegelaten instelling), betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving, investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed voor zover die tot het werkterrein van toegelaten instellingen behoren.<sup>23</sup>

Het opstellen van een woonvisie is momenteel een verplichting voor gemeenten. Met dit wetsvoorstel komt deze plicht te vervallen. In plaats daarvan komt de plicht om op grond van de Omgevingswet een omgevingsvisie vast te stellen en het hierin opgenomen beleid gericht op de volkshuisvesting verder uit te werken in een verplicht volkshuisvestingsprogramma. Het volkshuisvestingsprogramma zal in elk geval het op grond van het huidige artikel 42, eerste lid, van de Woningwet, verplichte gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid omvatten, maar een bredere

<sup>23</sup> Kamerstukken II 2013/14, 33 966, nr. 3 (memorie van toelichting bij Wijziging van de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting).

reikwijdte hebben. Dit houdt in dat het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma ten minste een beschrijving moet geven van de verwachte woonbehoefte en het beleid moet bevatten om te komen tot de benodigde gemeentelijke woningvoorraad. In het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting worden hierover nadere regels gesteld. Op basis van de gelijkstellingsbepaling (artikel VII van het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting) geldt een voor inwerkingtreding van dit wetsvoorstel vastgestelde woonvisie, die voldoet aan voornoemde eisen voor een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, als volkshuisvestingsprogramma in de zin van de Omgevingswet. Een vastgestelde woonvisie die inhoudelijk niet voldoet aan de vereisten voor een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma blijft gelden totdat een volkshuisvestingsprogramma volgens de regels van het voorgenomen Besluit is vastgesteld. De vigerende woonvisie kan in dat geval worden aangevuld met de ontbrekende onderwerpen en vervolgens als volkshuisvestingsprogramma worden vastgesteld.

### **3.4.3 Van Nationale prestatieafspraken naar lokale prestatieafspraken**

#### *Vraag 132*

*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.*

In het coalitieakkoord «Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst» is het beleidsvoornemen opgenomen om zittende corporatiehuurders in grondgebonden woningen een start te geven op de koopmarkt, door ze de kans te geven om hun woning onder bepaalde voorwaarden te kopen. Het kabinet heeft ervoor gekozen om een brede uitleg aan het begrip «zittende huurder» te geven, zodat ook andere huurders van een sociale huurwoning leegstaande eengezinswoningen die corporaties willen verkopen, kunnen kopen. Dit heeft zijn uitwerking gevonden in een aanpassing van het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting, die ingaat in per 1 juli 2024 (Stb. 2024, 105).

#### *Vraag 133*

*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.*

De leden van de SP-fractie vragen hoe de regering ervoor zorgt dat woningcorporaties, en dan met name woningcorporaties in gebieden met de grootste woningbouwopgave, voldoende financiële middelen hebben om te investeren in de verschillende volkshuisvestingsopgaven.

De corporatiesector als geheel heeft met afschaffen van de verhuurdersheffing de komende jaren de financiële ruimte om volop te investeren in de volkshuisvestingsopgaven, zoals in de Nationale prestatieafspraken is afgesproken. Er zijn wel verschillen in opgaven en middelen tussen woningcorporaties. Het kabinet verwacht dat de meer vermogende woningcorporaties, de minder vermogende corporaties zullen helpen om hun opgave te realiseren. Deze onderlinge solidariteit is van groot belang.

Als sluitstuk van deze aanpak wordt ook het instrument projectsteun opnieuw vormgegeven.

Op de langere termijn – na 2030 – hebben corporaties onvoldoende middelen om het investeringsvolume dat nu van ze gevraagd wordt vol te houden. Het feit dat corporaties de komende jaren moeten lenen om verbetering en verduurzaming van hun bestaande bezit mogelijk te maken, zonder dat hier extra inkomsten tegenover staan, maakt dat het duurzaam prestatie­model van corporaties op de langere termijn onder druk komt te staan. Dit jaar worden de Nationale prestatieafspraken financieel herijkt waarbij rekening wordt gehouden met het duurzaam prestatie­model en zal het kabinet komen met beleids­opties hoe hier weer naartoe gewerkt kan worden.

#### **3.4.4 Aanpassing werkgebied woningcorporaties**

##### *Vraag 134*

*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?*

In de situatie zoals geschetst door de leden van de BBB-fractie zullen huurders die wonen in woningen van een woningcorporatie op de grens van een provincie naar verwachting geen nadelige gevolgen ondervinden van de wijziging van de aanpassing van de werkgebieden. De reden hiervoor is dat de aanpassing van de werkgebieden niet direct zal leiden tot een aanpassing van de werkzaamheden van corporaties. Corporaties houden de mogelijkheid om te werken in gebieden waar zij nu al actief mogen zijn, tenzij woningcorporaties zelf om een inperking verzoeken. In een dergelijk geval zoekt die woningcorporatie met een andere woningcorporatie uit het gebied waar zij zich uit wil terugtrekken naar een passende oplossing om bezit over te nemen zonder dat huurders daar nadelige gevolgen van ondervinden.

##### *Vraag 135*

*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?*

Wanneer een woningcorporatie binnen een andere gemeente actief wil worden waar de woningcorporatie nog geen bezit heeft, blijft hierbij het uitgangspunt dat het starten met activiteiten in goed overleg gaat met de betreffende gemeente. Dit betekent dat die gemeente kan aangeven dat het niet wenselijk is dat de corporatie in de gemeente actief wordt. De gemeente kan het de woningcorporatie die daar werkzaam mag zijn volgens de aangewezen werkgebieden echter niet weigeren. Voor het werkzaam willen worden in een gemeente buiten het aangewezen werkgebied kan de woningcorporatie een ontheffing aanvragen. Andersom kan de woningcorporatie aangeven dat zij het gezien haar werkzaamheden elders niet wenselijk vindt om in een bepaalde gemeente actief te worden indien zij daar geen bezit heeft. In dat geval kan de woningcorporatie niet worden verplicht om daar actief te worden.

#### *Vraag 136*

*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?*

De leden van de SGP-fractie vragen zich af hoe de lokale binding van woningcorporaties behouden kan blijven met de verruiming van de werkgebieden van de woningcorporaties. De vigerende Woningwet verplicht corporaties om een bod uit te brengen op de gemeentelijke woonvisie (na invoering van deze wet: volkshuisvestingsprogramma). Het overleg hierover tussen gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie resulteert in prestatieafspraken die de inspanningen van partijen vastleggen en waarop ze elkaar kunnen aanspreken. De lokale prestatieafspraken zijn daarmee de grondslag voor de activiteiten die woningcorporaties uitvoeren en het instrument bij uitstek waarmee de lokale binding concreet zijn beslag krijgt. Dat blijft zo.

Met de uitbreiding van de werkgebieden wordt het gemakkelijker voor woningcorporaties om hun middelen die ze niet nodig hebben voor de volkshuisvestingsopgaven in de gemeenten waar ze actief zijn elders in het werkgebied in te zetten. Dit is geen verplichting. In de praktijk zal dit er naar verwachting toe leiden dat alleen corporaties die beschikken over ruime financiële middelen in verhouding tot de volkshuisvestingsopgaven in de gemeenten waar ze actief zijn, en over voldoende organisatorische slagkracht, van deze mogelijkheid gebruik maken.

#### **3.4.5 Flexwoningen**

##### *Vraag 137*

*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.*

De plaatsing van deze flexwoningen in de betreffende gemeente zonder verklaring van geen bezwaar als bedoeld in artikel 41 van de Woningwet laat onverlet dat een woningcorporatie bij het realiseren van een flexwoning de regels van de Omgevingswet en onderliggende regelgeving in acht moet nemen. Zo moet bijvoorbeeld de locatie waar de flexwoningen gerealiseerd worden, op grond van het omgevingsplan de functie «wonen» toebedeeld hebben gekregen, dan wel moet de realisatie van deze woningen middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit mogelijk worden gemaakt. Op deze wijze kan de betreffende gemeente grip houden op de lokale woningvoorraad en hun grond.

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

##### *Vraag 138*

*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.*

Het wetsvoorstel betaalbare huur geeft publiekrechtelijke kaders aan de maximale huurprijs die wordt overeengekomen tussen huurder en verhuurder voor huurwoningen in het middensegment. Het wetsvoorstel betaalbare huur versterkt de huurbescherming van huurders en bevat regels gericht op het waarborgen dat de huur in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning. Een van de doelstellingen van het wetsvoorstel is dat twee derde van de nieuwbouwopgave wordt ingevuld met betaalbare woningen. Ten aanzien van wat een betaalbare woning in het middensegment is, wordt aangesloten bij de 186 punten in het wetsvoorstel betaalbare huur als aanvangshuurprijs van een middenhuurwoning. Voor de sturing op de beschikbaarheid van voldoende betaalbare woningen is het van belang dat ook voldoende betaalbare woningen worden gebouwd, en gedurende een bepaalde termijn in een bepaald prijssegment in stand wordt gehouden. Gemeenten kunnen sturen op de betaalbaarheid door middel van het stellen van regels in omgevingsplan over de prijssegmentering van woningbouw en de termijn van instandhouding van deze woningen. Deze publiekrechtelijke sturingsmogelijkheden hebben overheden op basis van de Omgevingswet, aangevuld met het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting. De nieuwbouwopslag in het woningwaarderingstelsel geldt voor nieuwbouwwoningen met een startbouw vóór 1 januari 2028, en is bedoeld als overgangsmaatregel voor bouwprojecten die nog geen rekening hebben kunnen houden met de nieuwe huurprijsregelgeving. Deze maatregel ziet dus op de huurprijs. Beide wetsvoorstellen zijn daarom complementair als het gaat om de sturing op betaalbaarheid, en leiden niet tot een stapeling van regels, dan wel een administratieve lastendruk voor gemeenten.

*Vraag 139*

*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.*

Het wetsvoorstel brengt geen wijzigingen aan in de bestaande huurregelgeving. De Wet maximering huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten (de zogenaamde Wet Nijboer), stelt een maximum aan de jaarlijkse huurprijsverhogingen voor geliberaliseerde huurovereenkomsten. Ik zie geen directe samenhang tussen de Wet Nijboer en dit wetsvoorstel.

#### **4.1 Het recht op huisvesting**

*Vraag 140*

*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?*

Dit wetsvoorstel heeft niet tot effect heeft dat de kwantiteit van de huizen vermindert.

In artikel 22, tweede lid, van de Grondwet is de opdracht opgenomen aan de overheid om zorg te dragen voor voldoende woongelegenheden. Het gaat daarbij om de volkshuisvestingsopdracht in brede zin: niet alleen het aantal woningen, maar ook de kwaliteit, de veiligheid, de gezondheid en betaalbaarheid van de woningen.

De afgelopen jaren is gebleken dat de markt niet automatisch voorziet in wat er nodig is. Er zijn de afgelopen jaren te weinig woningen gebouwd en vooral dure woningen gebouwd, terwijl er voor huishoudens met een lager of middeninkomen maar beperkt betaalbare woningen zijn bijgekomen. Daarom heb ik de regie op de volkshuisvesting hernomen met afspraken over hoeveel, voor wie en waar we bouwen. Met dit wetsvoorstel krijgen overheden de wettelijke instrumenten om met meer regie en met meer tempo samen te werken aan de opgaven voor de volkshuisvesting. Voor marktpartijen en voor woningcorporaties biedt het wetsvoorstel de wettelijke borging van een gecoördineerde aanpak, versnelling van procedures en meer eenduidige regie op voldoende locaties. Dit is essentieel zodat zij met meer tempo kunnen bouwen. Om die reden geef ik met dit wetsvoorstel juist invulling aan de grondwettelijke opdracht in artikel 22 van de Grondwet.

De afgelopen jaren is gebleken dat de markt niet automatisch voorziet in wat er nodig is. Er zijn de afgelopen jaren te weinig woningen gebouwd en vooral dure woningen gebouwd, terwijl er voor huishoudens met een lager of middeninkomen maar beperkt betaalbare woningen zijn bijgekomen. Daarom heb ik de regie op de volkshuisvesting hernomen met afspraken over hoeveel, voor wie en waar we bouwen. Met dit wetsvoorstel krijgen overheden de wettelijke instrumenten om met meer regie en met meer tempo samen te werken aan de opgaven voor de volkshuisvesting. Voor marktpartijen en voor woningcorporaties biedt dit wetsvoorstel de wettelijke borging van een gecoördineerde aanpak, versnelling van procedures en meer eenduidige regie op voldoende locaties. Dit is essentieel zodat zij met meer tempo kunnen bouwen. Om die reden geeft ik met dit wetsvoorstel juist invulling aan de grondwettelijke opdracht in artikel 22 van de Grondwet. De inspanningsplicht waaraan in deze vraag gerefereerd wordt is neergelegd in artikel 22, tweede lid, van de Grondwet. De memorie van toelichting bij de grondwetsbepaling maakt duidelijk dat onder «voldoende woongelegenheden» niet alleen het aantal woning wordt verstaan, maar ook de kwaliteit, de veiligheid, de gezondheid en betaalbaarheid van de woningen. Het beleid van de regering is gericht op zowel het verhogen van het woningaanbod als op de betaalbaarheid ervan voor de verschillende doelgroepen. In de vraag wordt verder kennelijk gerefereerd naar het wetsvoorstel betaalbare huur. Uit de Kamerstukken bij dat wetsvoorstel blijkt dat de aanname van de BBB-fractie dat het woningaanbod zou verminderen door de invoering van die wet niet strookt met de realiteit, terwijl die wet wel ertoe bijdraagt dat de betaalbaarheid van middenhuurwoningen voor middeninkomens wordt bevorderd. Zowel de Wet betaalbare huur als het voorliggend wetsvoorstel dragen dus bij aan de verhoging van de kwantiteit én de betaalbaarheid van het woningaanbod en geven dus invulling aan de zorgplicht van de overheid om te voorzien in voldoende betaalbare woonruimten

## **4.2 Grond- en mensenrechten**

### **4.2.1 Vrijheid van verplaatsing**

#### *Vraag 141*

*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 heeft moeten 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?*

In een situatie waarin er sprake is van schaarste en bepaalde woningzoekenden extra moeilijkheden ondervinden bij het vinden van passende huisvesting en daardoor geen passende woonruimte kunnen vinden, heeft de overheid als taak om zorg te dragen voor een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van de beschikbare woonruimten. Daarbij is het noodzakelijk om woningzoekenden die om bepaalde redenen geen dak boven hun hoofd hebben voorrang te geven boven andere woningzoekenden.

De woningzoekenden die op basis van dit wetsvoorstel als urgent woningzoekenden worden aangewezen behoren tot een categorie woningzoekenden die gezien hun huidige situatie dringend behoefte hebben aan een woonruimte. Op basis van dit wetsvoorstel worden bij ministeriële regeling strikte regels gesteld omtrent de woningzoekenden die als urgenten moeten worden aangewezen. Zonder deze urgentie zouden deze mensen terecht komen in een preciaire situatie waarin ze hun leven niet menswaardig kunnen opbouwen.

Het werken met urgentie is voor veel gemeenten niet nieuw en kan rekenen op draagvlak zoals blijkt uit de interbestuurlijke samenwerking op het programma «Een thuis voor iedereen»<sup>24</sup> dat de basis vormt voor het aanmerken van urgentiegroepen. Sterker nog, het doel van dit wetsvoorstel is nu juist om te bevorderen dat er een evenwichtiger verdeling van urgent woningzoekenden ontstaat, wat ten goede komt aan de kansen van regulier woningzoekenden in centrumgemeenten.

#### **4.2.2 Het recht op eigendom**

*Vraag 142*

*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»?*

Met «noodzakelijk en urgent belang» wordt bedoeld op de drie criteria voor onteigening uit de Omgevingswet: onteigening mag alleen plaatsvinden als dit in het belang is van het ontwikkelen, gebruiken of beheren van de fysieke leefomgeving, als onteigening noodzakelijk is en als onteigening urgent is. In de memorie van toelichting bij de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet is uitgebreid ingegaan op de uitleg van deze criteria.<sup>25</sup> Het bevoegd gezag moet in een onteigeningsbeschikking onderbouwen dat aan de criteria is voldaan. Dit wordt vervolgens getoetst door de bestuursrechter en is altijd afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval. Windturbines, zonnenvelden en natuurgebieden vormen dus niet per definitie een noodzakelijk en urgent belang in de zin van de Omgevingswet. Het wetsvoorstel bevat geen wijzigingen van de wettelijke criteria voor onteigening.

<sup>24</sup> Bijlage bij *Kamerstukken II*, 2021/22, 32 847, nr. 883.

<sup>25</sup> *Kamerstukken II* 2018/19, 35 133, nr. 3 (memorie van toelichting bij de Aanvullingswet grondeigendom Omgevingswet), p. 90 e.v.

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

### *Vraag 143*

*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 de woon(zorg)visie vervangen door de het volkshuisvestingsplan wat door het College van burgemeester en Wethouder vastgesteld wordt. Kan de regering toelichten waarom er voor gekozen is het volkshuisvestingsplan vast te laten stellen door het College van B&W? En 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 gemeentelijke woonvisie uit de Woningwet, die met het wetsvoorstel vervalt, gaat niet primair op in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, maar in de op grond van de Omgevingswet verplicht vast te stellen gemeentelijke omgevingsvisie. De omgevingsvisie wordt vastgesteld door de gemeenteraad respectievelijk provinciale staten. Volkshuisvesting wordt daarmee een geïntegreerd onderdeel van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Overlap, fricties en tegenstrijdigheden tussen een aparte woonvisie en de omgevingsvisie worden daarmee vermeden. Met het introduceren van het verplichte volkshuisvestingsprogramma in combinatie met de omgevingsvisie is gekozen voor een optie die goed in de bestaande praktijk kan worden geïntegreerd door gemeenten en provincies. Dat betekent ook dat de gemeenteraad respectievelijk provinciale staten op het terrein van de volkshuisvesting de kaders blijft stellen en de hoofdlijnen van het te voeren beleid vaststelt. Ik verwacht dan ook geen gevolgen voor het lokale democratische proces.

Ten overvloede: het volkshuisvestingsprogramma dient er toe de in de omgevingsvisie vastgelegde beleidsvoornemens met een op uitvoering gericht programma te concretiseren. Hoewel het binnen het stelsel van de Omgevingswet past dat een programma door het college van burgemeester en wethouders wordt vastgesteld, kan er altijd voor gekozen worden om vooruitlopend op besluitvorming aan de gemeenteraad voor te leggen en ter bespreking te agenderen. Bij gemeenten kunnen gemeenteraadsleden dan bijvoorbeeld moties indienen en zodoende desgewenst het college bewegen om voorgenomen onderdelen van het volkshuisvestingsprogramma anders in te richten of om andere keuzes te maken. Voorgaande is ook toegelicht in paragraaf 10.5.1 van de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel.

### *Vraag 144*

*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?*

Het wetsvoorstel versterking regie volkshuisvesting en het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting voorzien in een gelijkwaardige sturing op de voortgang in alle prijssegmenten. Ik heb vooralsnog vanuit de praktijk geen aanleiding om te concluderen dat woningen in het middensegment in een hoger tempo worden gebouwd dan sociale huurwoningen. Zo is vorig jaar in de gemeente Amsterdam vooral de bouw van woningen in het middensegment teruggefallen en is de bouw van sociale huurwoningen op peil gebleven.

## 6. Uitvoering

### 6.1 Omgevingswet

#### *Vraag 145*

*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. De 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.*

Een gezonde mix tussen sociale woningbouw, middensegment en dure woningen is belangrijk voor de leefbaarheid in wijken. Daarom is een van de doelstellingen van het wetsvoorstel om te zorgen voor meer balans in de voorraad tussen gemeenten en per gemeente. Om die reden hangt de betaalbaarheidsprogrammering zoals vereist op grond van het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting samen met de bestaande voorraad sociale huurwoningen. Op die manier kan een gemeente met veel sociale huurwoningen zich meer richten op het bijbouwen van koop- en huurwoningen in het middensegment, ook in wijken met veel sociale huurwoningen. Omgekeerd kan een gemeente die weinig sociale huurwoningen in zijn bestaande voorraad heeft, sociale huurwoningen bouwen in wijken met veel dure woningen en woningen in het middensegment. Daarnaast kan via herstructurering gevarieerd worden teruggebouwd in wijken waar de leefbaarheid onder druk staat. Het Volkshuisvestingsfonds ondersteunt dit. Bovenstaande geeft gemeenten ruimte lokaal te sturen op een evenwichtige samenstelling van wijken. De keuzes op wijkniveau of per stadsdeel kunnen het beste lokaal gemaakt worden door gemeenten. Zij hebben immers zicht op de lokale situaties en maken ook afspraken met corporaties over de bouw van sociale huurwoningen. Gemeente moeten in het volkshuisvestingsprogramma ook nadrukkelijk ingaan op de leefbaarheidsaspecten in verband met de volkshuisvestingsopgave.

#### *Vraag 146*

*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?*

De doelstelling van het kabinet om twee derde betaalbare woningen te bouwen is gebaseerd op de woonbehoefte gelet op de inkomens van huishoudens. Volgens de meest recente Woningmarktverkenning 2023–2038 van ABF Research<sup>26</sup> sluit een woningbouwprogrammering dat voorziet in twee derde betaalbare woningen daarbij aan. Bij een dergelijk woningbouwprogramma wordt zowel tegemoet gekomen aan de woningbehoefte van starters als van doorstromers.

De reden dat bouwprojecten de afgelopen periode niet konden doorgaan heeft allereerst te maken met marktomstandigheden zoals gestegen rente en toegenomen bouwkosten. Particulieren en investeerders konden hierdoor minder middelen bij elkaar krijgen. Daarbij waren overigens vooral duurdere nieuwbouwwoningen minder in trek. Daarnaast geven ontwikkelaars en bouwers ook aan dat zij aanlopen tegen lange proce-

<sup>26</sup> Bijlage bij Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 986.

dures. Naast mijn aanpak om procedures in de praktijk te versnellen voorziet dit wetsvoorstel ook in snellere beroepsprocedures bij de rechter.

## 7. Toezicht en handhaving

### 7.1 Interbestuurlijk toezicht

*Vraag 147*

*De leden van de NSC-fractie vragen of de regering een uitgebreidere toelichting kan geven waar aan gedacht moet worden bij «taakverwaarlozing» door lagere overheden?*

In antwoord op de vraag van de leden van de NSC-fractie over «taakverwaarlozing door lagere overheden» zal ik eerst het generieke instrumentarium beschrijven dat het mogelijk maakt te interveniëren aangaande taken die in medebewind aan gemeenten en provincies zijn gegeven. Vervolgens zal ik aan de hand van een voorbeeld, indachtig dit wetsvoorstel, beschrijven hoe het instrumentarium ingezet kan worden wanneer er sprake is van taakverwaarlozing.

De grondslag voor deze vorm van interbestuurlijk toezicht wordt gevonden in artikel 132, vijfde lid, van de Grondwet in samenhang gelezen met artikel 121 van de Provinciewet en artikel 124 van de Gemeentewet. De bevoegdheid tot het uitoefenen van het interbestuurlijk toezicht wordt toegekend aan:

- de betrokken Minister (de Minister wie het aangaat);
- het college van gedeputeerde staten voor zover het gaat om bevoegdheden van de gemeenteraad
- en het college van burgemeester en wethouders;
- de commissaris van de Koning voor zover het gaat om bevoegdheden van de burgemeester.<sup>27</sup>

Interveniëren is mogelijk wanneer er sprake is van taakverwaarlozing. In de artikelen 124, eerste lid, van de Gemeentewet en 121, eerste lid, van de Provinciewet is bepaald dat er sprake is van taakverwaarlozing wanneer een gemeentelijk of provinciaal bestuursorgaan:

- niet of niet naar behoren een bij of krachtens een andere wet dan de Gemeentewet of de Provinciewet gevorderde beslissing neemt;
- niet of niet naar behoren een bij of krachtens een andere wet dan de Gemeentewet of de Provinciewet gevorderde handeling verricht;
- niet, niet tijdig of niet naar behoren een bij of krachtens een andere wet dan de Gemeentewet of de Provinciewet gevorderd resultaat tot stand brengt.<sup>28</sup>

In dat geval geldt op grond van de genoemde artikelen dat het college van gedeputeerde staten (of de commissaris van de Koning) dan wel de Minister die het aangaat voorzien in de uitvoering daarvan. Dergelijk ingrijpen gebeurt niet vaak. Sinds de inwerkingtreding van de Wet revitalisering generiek toezicht in 2012 is het slechts een enkele keer gekomen tot daadwerkelijke indeplaatsstelling.<sup>29</sup> Indeplaatsstelling is ook bedoeld als een ultiem middel («stok achter de deur»), en wordt altijd vooraf gegaan door een bestuurlijk traject. De wet schrijft voor dat een besluit tot indeplaatsstelling niet eerder kan worden uitgevoerd dan nadat

<sup>27</sup> Algemeen beleidskader indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing, p. 2, <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR171042>.

<sup>28</sup> Algemeen beleidskader indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing, p. 12, <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR171042>.

<sup>29</sup> Voorlichting over interbestuurlijke verhoudingen door de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 15 december 2022, bijlage bij *Kamerstukken II 2022/23*, 36 200 VII, nr. 142.

een termijn is verstreken om alsnog in de uitvoering van de betreffende wettelijke taak te kunnen voorzien. Dit wettelijke criterium is uitgewerkt in een bestuurlijke interventieladder met zes stappen: signaleren; informatie opvragen en valideren; afspraken over acties, termijnen en vervolg; vooraankondiging van juridische interventie; besluit tot indeplaatsstelling met de laatste termijn om alsnog zelf te voorzien; sanctie indeplaatsstelling.<sup>30</sup>

Ten aanzien van dit wetsvoorstel zou de werking van het interbestuurlijk toezicht bij taakverwaarlozing er als volgt uitzien. Met dit wetsvoorstel wordt voorgesteld de mogelijkheid toe te voegen om instructies te geven over de volkshuisvestingsprogramma's. Instructieregels en instructies van het Rijk kunnen betrekking hebben op het verplichte volkshuisvestingsprogramma van provincies en gemeenten. Deze instructie is een opdracht tot aanpassing van het volkshuisvestingsprogramma. Indien het volkshuisvestingsprogramma niet tijdig of niet volledig wordt aangepast, en er daarmee sprake is van taakverwaarlozing, kan het Rijk of de provincie op kosten van de gemeente in de plaats treden van het college van burgemeester en wethouders door zelf het gewijzigde volkshuisvestingsprogramma vast te stellen. De provincie is als eerste aan zet voor deze instructie richting gemeenten. Zo nodig kan ook het Rijk zelf een instructieregel stellen of instructie geven of – via getrapte instructies – de provincie instrueren dit te doen.

#### *Vraag 148*

*De leden van de ChristenUnie vragen naar de juridische grondslag voor het toepassen van interbestuurlijk toezicht. Zij 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?*

De leden van de ChristenUnie hebben vragen gesteld over de wettelijke grondslag van het generieke instrumentarium van het interbestuurlijk toezicht en hoe de rol van de provincie in dit kader vorm krijgt.

Zoals ik in het antwoord op vraag 147 uiteen heb gezet in reactie op vragen van leden van de NSC-fractie over dit onderwerp, wordt de grondslag voor interventie bij taakuitoefening die bij of krachtens de wet is gevorderd, gevonden in artikel 132, vijfde lid, van de Grondwet in samenhang gelezen met artikel 121 van de Provinciewet en artikel 124 van de Gemeentewet. Een dergelijke interventie is mogelijk als een gemeentelijk bestuursorgaan een beslissing niet of niet naar behoren neemt, een handeling niet of niet naar behoren verricht of een resultaat niet, niet tijdig of niet naar behoren tot stand brengt (taakverwaarlozing). Een dergelijke interventie is mogelijk als een gemeentelijk bestuursorgaan een bij wet gevorderde beslissing niet of niet naar behoren neemt, een handeling niet of niet naar behoren verricht of een resultaat niet, niet tijdig of niet naar behoren tot stand brengt (taakverwaarlozing).

Bij taakverwaarlozing kan een provincie als ultimum remedium in de plaats treden van een gemeente en bevoegdheden overnemen (zoals het vaststellen van volkshuisvestingsprogramma's en omgevingsplannen). Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn in een situatie waarin een gemeente een instructieregel of instructie niet, niet tijdig of niet naar behoren heeft uitgevoerd. Nadat geconstateerd is dat sprake is van taakverwaarlozing,

<sup>30</sup> Voorlichting over interbestuurlijke verhoudingen door de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 15 december 2022, bijlage bij *Kamerstukken II 2022/23*, 36 200 VII, nr. 142.

bestaat een beginselplicht tot het nemen van een besluit tot indeplaatsstelling door de provincie (het college van gedeputeerde staten).<sup>31</sup> Voorafgaand aan de feitelijke indeplaatsstelling moeten eerst zorgvuldig alle bestuurlijke stappen van de (bestuurlijke) interventieladder zijn doorlopen om de gemeente de gelegenheid te bieden om alsnog in de uitvoering van de wettelijke taak te voorzien.<sup>32</sup> De stappen op de interventieladder kennen geen voorgeschreven termijn. De provincie kan deze termijnen zelf bepalen, waarbij het uitgangspunt «redelijkheid» is. Toepassing kan snel, als het moet in enkele weken of zelfs dagen.

Er zijn situaties denkbaar waarin na een bestuurlijke afweging geconstateerd kan worden dat een besluit tot indeplaatsstelling niet de aangevoerde weg is. Gedacht kan daarbij bijvoorbeeld worden aan een gemeente, die ondanks geleverde inspanningen, niet aan een bepaalde wettelijke verplichting kan voldoen. Overmacht, zoals een niet-toerekenbare onmogelijkheid voor een bestuursorgaan om een wettelijke verplichting uit te voeren, kan ook een reden zijn om niet over te gaan tot het nemen van een besluit tot indeplaatsstelling.<sup>33</sup> Het ligt voor de hand dat dit onderdeel uitmaakt van het voorafgaande bestuurlijk overleg.

Wanneer van dergelijke situaties geen sprake is en alle stappen van de interventieladder doorlopen zijn, volgt uitvoering van een besluit tot indeplaatsstelling door de provincie. Op kosten van de gemeente treft het college van gedeputeerde staten de maatregelen die nodig zijn om het bij wet gevorderde resultaat te bereiken. Bij het uitvoering geven aan dit besluit kan de provincie gebruik maken van de bevoegdheden zoals omschreven in artikel 124 en verder van de Gemeentewet. Het college van gedeputeerde staten kan daarbij alle bevoegdheden inzetten die de raad, het college of de burgemeester bezitten. Dit betreffen zowel bestuursrechtelijke bevoegdheden, evenals privaatrechtelijke bevoegdheden om bijvoorbeeld de voor een wettelijk voorgeschreven resultaat de benodigde overeenkomsten te sluiten. Ook kunnen bij de uitvoering van een dergelijk besluit gemeenteambtenaren worden ingezet. Daarmee zet de feitelijke uitvoering van een besluit tot indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing de bestuurlijke verhoudingen op scherp. Dergelijk ingrijpen dient selectief (terughoudend) en proportioneel (inzet lichtst mogelijke instrument) ingezet te worden en pas dan nadat alle bestuurlijke stappen zijn gezet.<sup>34</sup>

Provincies zijn nu ook al belast met het uitvoeren van het interbestuurlijk toezicht, kennis is aanwezig aangaande de inzet van het generieke instrumentarium. Met dit wetsvoorstel worden de medebewindstaken voor gemeenten uitgebreid en daarmee breidt de taak voor provincies ook uit. Opgemerkt dient wel te worden dat het interbestuurlijk toezicht geen instrument is om het kwaliteitsniveau van het handelen en de besluitvorming van de provincie- en gemeentebesturen te bevorderen en te verbeteren, maar strekt er enkel en alleen toe om te beoordelen of het bevoegde bestuursorgaan de sectorwetten al dan niet juist uitvoert. In het artikel 2-onderzoek, zoals dat is uitgevoerd op grond van de Financiële-verhoudingswet voor dit wetsvoorstel, zijn de verwachte kosten voor het uitvoeren van deze taak op de nieuwe medebewindstaken van gemeenten,

<sup>31</sup> Algemeen beleidskader indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing, p. 10, <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR171042>.

<sup>32</sup> Zie *Kamerstukken II* 2009/10, 32 389, nr. 3. In paragraaf 7 zijn de volgende zes stappen omschreven: signaleren; informatie opvragen en valideren; afspraken over acties, termijnen en vervolg; vooraankondiging van juridische interventie.

<sup>33</sup> Algemeen beleidskader indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing, p. 10, <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR171042>.

<sup>34</sup> Algemeen beleidskader indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing, p. 1, <http://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR171042>.



zoals met dit wetsvoorstel voorgesteld, in beeld gebracht en provincies zullen hier structureel middelen voor ontvangen.

## **8. Advies en consultatie**

### **8.1 Advies van andere partijen**

#### *Vraag 149*

*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 bouw van twee derde betaalbare woningen is noodzakelijk om te voorzien in voldoende passende woningen gelet op de inkomens van huishoudens. Bij deze programmering wordt zowel tegemoet gekomen aan de woningbehoefte van starters als van doorstromers. Betaalbare woningen hebben een effect op het financiële resultaat, maar dat vind ik geen reden om ze daarom niet te bouwen. Door het tekort aan betaalbare woningen komen immers veel mensen met een laag en middeninkomen in de knel. Daarom kunnen we het ons niet permitteren om minder betaalbare woningen te bouwen. Dat is ook de reden dat ik samen met de andere overheden, marktpartijen en de woningcorporaties de regie heb hernomen met afspraken over de bouw van twee derde betaalbare woningen. Deze afspraak veranker ik in dit wetsvoorstel. Voor het financieel rondkrijgen van de betaalbaarheidsprogrammering hebben gemeenten en marktpartijen veel optimalisatiemogelijkheden. Gemeenten hebben met stedenbouwkundig ontwerp invloed op de bouwkosten bijvoorbeeld door ook meer kleinere woningen te bouwen, of door lagere parkeernormen in gebieden waar dit goed kan en door grootschalige aanbesteden met het oog op modulaire bouw. Als Rijk hebben we met verschillende regelingen bijgedragen aan het oplossen van het publieke tekort.

#### *Vraag 150*

*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 doelstelling van het kabinet om twee derde betaalbare woningen te bouwen is noodzakelijk om ook te voorzien in voldoende passende woningen voor mensen met een laag en middeninkomen (zie ook vraag 44 van de leden van de fractie van NSC). Omdat het tekort aan betaalbare woningen in alle regio's groot is, is er geen aanleiding om verschil aan te brengen tussen regio's. Op die manier dragen alle regio's en provincies bij aan het realiseren van de landelijke opgave. Wel biedt het wetsvoorstel ruimte om rekening te houden met de verschillen tussen gemeenten, doordat de bestaande voorraad sociale huurwoningen bepalend is voor de prijssegmentering. Ook hebben gemeenten ruimte om afhankelijk van de woonbehoefte te kijken of zij in het middensegment en vrije segment huur- of koopwoningen willen realiseren.

#### *Vraag 151*

*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?*

Dit wetsvoorstel leidt tot extra werkzaamheden voor provincies en gemeenten. Om te bezien of deze werkzaamheden ook tot uitvoeringskosten leiden voor de medeoverheden is een artikel 2-onderzoek op grond van de Financiële-verhoudingswet uitgevoerd.<sup>35</sup> In dat onderzoek zijn de extra werkzaamheden voor provincies en gemeenten geïnventariseerd en is een onderbouwing gegeven van de financiële gevolgen (uitvoeringslasten) van deze werkzaamheden. Voor het onderzoek is een klankbordgroep samengesteld met vertegenwoordigers vanuit gemeenten en provincies. De klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers vanuit VNG, IPO, provincie Groningen, gemeente Hof van Twente en gemeente Leeuwarden. Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bureauonderzoek, interviews met inhoudelijke experts en interviews met vertegenwoordigers van provincies en gemeenten. In deze gesprekken is uitgevraagd welke activiteiten gemeenten of provincies verwachten te moeten uitvoeren om te voldoen aan de nieuwe verplichtingen, en hoeveel tijdbesteding of externe kosten dit met zich meebrengt. Op basis van dit onderzoek zijn de incidentele en structurele kosten in beeld gebracht. Voor de precieze onderbouwing van de incidentele en structurele kosten die gemoeid zijn met de extra werkzaamheden voor provincies verwijs ik naar hoofdstuk 8 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. De klankbordgroep heeft ingestemd met de kosten zoals die in beeld zijn gebracht. Op basis van dit onderzoek ontvangen provincies en gemeenten voldoende middelen om hun nieuwe taken uit te kunnen voeren.

Om te bezien of de nieuwe taken, zoals die met dit wetsvoorstel door gemeenten en provincies moeten worden uitgevoerd ook daadwerkelijk uitvoerbaar zijn is een uitvoeringstoets uitgevoerd. Onderdeel van die uitvoeringstoets betroffen expertsessies, praktijkproeven en diverse overleggen met gemeenten, provincies en de koepels van medeoverheden, waarbij getoetst is hoe de voorgestelde wijzigingen van invloed zijn op de bestaande uitvoeringspraktijk. In hoofdstuk 6 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is beschreven wat de gevolgen voor de uitvoeringspraktijk zijn. Op grond hiervan kan geconcludeerd worden dat de nieuwe taken zoals die met het wetsvoorstel worden geïntroduceerd voor de medeoverheden goed uitvoerbaar zijn.

Omdat met name hetgeen wordt beschreven in de lagere regelgeving gevolgen heeft voor de uitvoering door gemeenten en provincies is een uitvoeringstoets decentrale overheden uitgevoerd. Deze toets is uitgevoerd op het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting en de voorgenomen Regeling versterking regie volkshuisvesting, in gezamenlijke opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, het IPO en de VNG. Hieruit blijkt dat de meerderheid van de nieuwe taken goed uitvoerbaar zijn, maar gemeenten en provincies uitvoerbaarheidsrisico's voorzien bij de gegevensverzameling van aandachtsgroepen. De aandachtspunten die in het rapport naar voren zijn gebracht, zijn in gezamenlijkheid met het IPO en de VNG opgepakt ter verdere uitwerking.

### **8.1.1 Omgevingswet**

#### *Vraag 152*

*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?*

---

<sup>35</sup> Artikel 2-onderzoek wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting, Sira Consulting, juni 2023.

Het kabinet is zich ervan bewust dat het – ondanks het juridisch kader – regelmatig mis gaat rond het in rekening brengen van servicekosten. Daarom werkt het kabinet aan een wetsvoorstel en lagere regelgeving waarmee het stelsel van servicekosten moet worden verduidelijkt. Onderdeel van dit wetsvoorstel is tevens een grondslag om de wijze van berekening van servicekosten of maximumbedragen vast te stellen indien daar in de toekomst noodzaak toe is. Onderdeel daarvan is een limitatieve lijst vast te stellen met categorieën van kosten die als servicekosten kunnen worden aangemerkt. Momenteel is deze lijst niet limitatief waardoor verwarring kan ontstaan. Het kabinet streeft ernaar dit wetsvoorstel vóór de zomer van 2024 naar de Afdeling advisering van de Raad van State te sturen ter advisering.

In het gereguleerde segment kunnen huurders naar de huurcommissie om deze kosten te laten toetsen. In het geliberaliseerde segment kunnen huurders naar de rechter. Uw Kamer heeft bij het wetsvoorstel betaalbare huur een amendement aangenomen waarmee iedere huurder zich in de toekomst tot de huurcommissie kan wenden voor een toets op de servicekosten.

#### *Vraag 153*

*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?*

Het juridisch kader omtrent servicekosten gaat uit van daadwerkelijk gemaakte kosten. Enkel kosten die de verhuurder daadwerkelijk heeft gemaakt, mogen worden doorberekend aan de huurder. Er mag door verhuurders geen winst worden gemaakt. Vanuit dit uitgangspunt ziet het kabinet geen meerwaarde in het stellen van een maximum aan de servicekosten binnen de voor dit wetsvoorstel gehanteerde definitie van «sociale huur».

De wet- en regelgeving met betrekking tot servicekosten worden op dit moment herzien. Voor verdere toelichting van deze herziening wordt verwezen naar het antwoord op vraag 152 zoals die door de leden van de NSC-fractie is gesteld.

### **8.1.2 Huisvestingswet 2014**

#### *Vraag 154*

*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.*

Juist gegeven de schaarste beoogt de regering met dit wetsvoorstel de meest kwetsbare woningzoekenden te beschermen en hen met voorrang te huisvesten. Daarom moeten alle gemeenten een urgentieregeling vaststellen met daarin in elk geval de in dit wetsvoorstel opgenomen categorieën van urgent woningzoekenden. Ook moeten gemeenten in de woningmarktregio afspraken maken over de verdeling van urgent

woningzoekenden. Die afspraken moeten aansluiten bij de verwachte behoefte aan huisvesting van deze urgent woningzoekenden, volgend uit het volkshuisvestingsprogramma.

De evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden binnen een regio moet ervoor zorgen dat er een goede verdeling komt van urgent woningzoekenden over de gemeenten binnen de regio. Een door de Minister vastgesteld maximum percentage aan woonruimte dat beschikbaar moet worden gesteld aan urgent woningzoekenden staat daarbij in de weg. Indien gemeenten niet tot afspraken komen over een evenwichtige verdeling dan voorziet het wetsvoorstel erin dat een percentage wordt opgelegd. Het opgenomen percentage in de huisvestingverordening werkt daardoor in praktische zin op gemeenteniveau als een maximum. Gemeenten kunnen er niet aan gehouden worden meer dan het afgesproken of opgelegde percentage aan wettelijk verplicht urgent woningzoekenden aan met voorrang te huisvesten, boven andere woningzoekenden.

#### *Vraag 155*

*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?*

De leden van de BBB-fractie stellen dat er een verbod is om maatschappelijk of economische binding aan een gemeente te eisen bij de verlening van een huisvestingsvergunning en vragen vervolgens welke concrete soorten van binding geldig zijn wanneer maatschappelijke of economische binding niet meer wordt gehanteerd.

Het klopt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening voor wettelijk verplicht urgent woningzoekenden alleen maatschappelijke of economische bindingseisen aan de woningmarktregio kan stellen. Wanneer er sprake is van binding aan de regio wordt uitgewerkt in een ministeriële regeling. De ontwerpregeling is gepubliceerd met mogelijkheid daarop te reageren via [www.internetconsultatie.nl](http://www.internetconsultatie.nl).

In het ontwerp is een aantal voorwaarden opgenomen waarmee binding wordt vastgesteld:

- economische binding aan de woningmarktregio: met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang hebben zich in die woningmarktregio of die gemeente te vestigen;
- maatschappelijke binding aan de woningmarktregio:
  - 1°. ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene dan wel gedurende de voorafgaande vijf jaar ten minste drie jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van die woningmarktregio; of
  - 2°. Verblijf in een instelling als bedoeld in artikel 12, derde lid, onderdelen c tot en met h, van de wet in die woningmarktregio.

De internetconsultatie heeft geleid tot diverse opmerkingen over deze voorwaarden. Deze reacties zullen worden gezien bij de vaststelling van de ministeriële regeling.

## II ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikel III Omgevingswet

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

*Vraag 156*

*De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom lid 3 is opgenomen om de verlenging van de AmvB te beperken tot éénmalig 5 jaren. Zij vragen toe te lichten waarom gekozen is voor eenmaligheid en waarom gekozen is voor een termijn van 5 jaar. Zij vragen toe te lichten waarom er niet voor is gekozen deze AmvB voor te hangen bij de Kamer.*

Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid om tijdelijk categorieën projecten aan te wijzen waarop de procedurele versnellingen van toepassing zijn. Om de tijdelijkheid te waarborgen bedraagt de maximale termijn voor aanwijzing tien (artikel 16.87a, tweede lid, onder b) en kan deze eenmalig met ten hoogste vijf jaar worden verlengd (artikel 16.87a, derde lid). Met de verlengingstermijn van vijf jaar is aangesloten bij de verlengingsmogelijkheid van de experimenteerbepaling van de Omgevingswet (artikel 23.3, achtste lid). Met een nota van wijziging zal worden verduidelijkt dat de termijn van de aanwijzing alleen kan worden verlengd als de evaluatie daartoe aanleiding geeft. In dat geval kan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, in overeenstemming met de Minister voor Rechtsbescherming, besluiten tot verlenging met ten hoogste vijf jaar. Het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting zal nog worden voorgehangen bij de beide Kamers der Staten-Generaal.

*Onderdeel M (artikel 16.119 Omgevingswet)*

*Vraag 157*

*De leden 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. De leden vernemen graag hoe eventuele wijziging hiervan inwerken op het voorliggende wetsvoorstel en de ambitie de regie op de volkshuisvesting te versterken.*

De Omgevingswet voorziet in een regeling voor onteigening die grotendeels in de plaats is gekomen van de voorheen geldende onteigeningswet. Voor inwerkingtreding van de Omgevingswet bleek op enkele punten een aanvulling of verduidelijking van het overgangsrecht wenselijk. Hierin is voorzien met de tegelijk met de Omgevingswet in werking getreden Verzamelwet Omgevingswet 2023 (Stb. 2023, 376). Deze wet heeft ook de eisen verduidelijkt die gelden als wordt onteigend ter uitvoering van een projectbesluit of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Het resterend deel van de door de VNG geuite zorgen richt zich op de onteigening ter uitvoering van een omgevingsplan. Deze vorm van onteigening is een voortzetting van de voorheen bestaande mogelijkheid van onteigening vanwege een bestemmingsplan. In de Omgevingswet is in het belang van de rechtszekerheid en de rechtsbescherming van burgers en bedrijven rekening gehouden met de verschillen tussen het bestemmingsplan en het omgevingsplan. In een omgevingsplan kunnen gemeenten de bouw- en gebruiksmogelijkheden op een locatie namelijk globaler en algemener regelen dan voorheen in een bestemmingsplan. Dit betekent dat naast de feitelijk bestaande situatie ook andere, alternatieve gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden kunnen worden toegestaan. Gegeven deze nieuwe mogelijkheden, stelt de Omgevingswet de aanvullende eis dat een omgevingsplan voldoende concreet op een

nieuwe ontwikkeling moet zijn gericht, als de overheid voor die ontwikkeling tot onteigening wil overgaan.

De VNG vreest dat de grondslag voor onteigening met de aanvullende eis strenger wordt uitgelegd dan onder het oude recht. Uit de wetsgeschiedenis blijkt echter dat alleen een extra waarborg is beoogd bij onteigening vanwege omgevingsplannen met een open of globale functietoedeling. Er is geen verzwaring beoogd ten opzichte van het voorheen geldende recht waar het gaat om concrete plannen die in een duidelijke functiewijziging voorzien, zoals voor bijvoorbeeld woningbouw. Om die reden verwacht de regering geen gevolgen van de regeling voor onteigening in de Omgevingswet voor de regie op de volkshuisvesting. Een eventuele wijziging van de regeling voor onteigening zou enkel een verduidelijking van de Omgevingswet op dit punt inhouden, zonder inhoudelijke relatie met het voorliggende wetsvoorstel.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,  
H.M. de Jonge