

28325 Wijziging van het Besluit bouwwerken leefomgeving, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 en het Omgevingsbesluit in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting (Besluit versterking regie volkshuisvesting)

I Antwoord / reactie van de minister

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van de vragen die de leden van de vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) hebben gesteld over het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting en de opmerkingen die zij bij het ontwerpbesluit hebben.

II Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

Vragen en opmerkingen van de leden van de D66-fractie

1. *De leden van de D66-fractie lezen dat de keuze voor het nemen van het landelijk gemiddelde sociale huur als ijkpunt volgens rekenvoorbeelden kan leiden tot een lagere bijdrage van verschillende gemeenten in een regio.¹ Kan de minister toelichten hoe wordt geborgd dat alle gemeenten eerlijk bijdragen binnen de verdeling van de invulling van de betaalbaarheidseisen?*

Elke gemeente moet haar bijdrage leveren om de regionale doelstelling van 2/3^e betaalbare woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen te behalen. Gemeenten maken daarom afspraken over de verdeling van de programmering van betaalbare woningen in de woningbouwregio. Op een aantal manieren is dat in het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting (hierna: ontwerpbesluit) gewaarborgd.

Allereerst moeten gemeenten een extra stap zetten in de bouw van woningen in het segment dat ondervertegenwoordigd is in de betreffende gemeentelijke woningvoorraad. Gemeenten met minder sociale huurwoningen dan het landelijk gemiddelde moeten gedurende een periode van tien jaar in ieder geval 30% sociale huurwoningen realiseren. Gemeenten met meer sociale huurwoningen in de voorraad dan het landelijk gemiddelde moeten in ieder geval 40% realiseren voor mensen met middeninkomens, middenhuur en betaalbare koop. Daarnaast moeten alle gemeenten gezamenlijk bijdragen aan de realisatie van twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen in de regio. Bovenstaande is een verplichting en niet vrijblijvend. Op grond van de Omgevingswet kunnen provincie of Rijk via instructies interveniëren richting achterblijvende gemeenten. Zo dragen het wetsvoorstel en het ontwerpbesluit bij aan een fair share-verdeling van de bouw van voldoende betaalbare woningen over de woningbouwregio en het behalen van de betaalbaarheidsdoelstellingen.

De hoogte van het ijkpunt voor sociale huurwoningen heeft geen invloed op het realiseren van de regionale doelstelling. Het ijkpunt bepaalt alleen of een gemeente extra focus moet leggen, op de programmering van sociale huur of op de programmering van woningen in het middensegment. Uit de gegevens over de DAEB-voorraad van gemeenten blijkt dat meer dan 2/3^e van alle gemeenten de focus legt op het realiseren van sociale huurwoningen.

Bovendien is het uitgangspunt dat de opdracht die een gemeente moet uitvoeren (30% sociaal of 40% in het middensegment) voor een periode van 10 jaar ongewijzigd blijft. Dat is belangrijk voor de uitvoeringspraktijk waarbij bestuurlijke afspraken worden gemaakt over een langere termijn op basis waarvan gemeenten vervolgens het aantal betaalbare woningen programmeren voor een langere termijn.

2. *Deze leden vragen de minister uiteen te zetten wat de beoogde vervolgstappen zijn als afspraken over de verdeling van de betaalbaarheidsdoelstelling in een regio na een jaar uitblijven. In de Nota van Toelichting (NvT) wordt verwezen naar de mogelijkheden die Rijk en provincies hebben. Is de minister van mening dat het Rijk of de provincie hier in eerste instantie aan zet is?*

Uitgangspunt is dat gemeenten in goed overleg en onder regie van de provincie afspraken maken over de onderlinge verdeling van de betaalbare woningen in de woningbouwregio. Dit past ook bij de bestuurlijke verhoudingen in algemene zin en de ervaringen op dit gebied die

¹ Kamerstuk 36 512, nr. 20

zijn opgedaan met de bestuurlijke samenwerking bij de regionale woondeals. Wanneer de afspraken over de totale aantallen en het aantal betaalbare woningen zijn gemaakt, wordt de eigen opgave door gemeenten vastgelegd in hun volkshuisvestingsprogramma. Gemeenten leggen daarbij ook vast welke maatregelen zij gaan nemen om deze opgave te realiseren.

Ik wil voorkomen dat de totstandkoming van de afspraken te lang duurt. Daarom is in de nota van toelichting van het ontwerpbesluit verduidelijkt dat binnen een half jaar na inwerkingtreding van de wet afspraken gemaakt moeten zijn om deze op tijd in het volkshuisvestingsprogramma te laten landen. Het volkshuisvestingsprogramma wordt een jaar na inwerkingtreding van het wetsvoorstel verplicht. Dat betekent dat gemeenten ruim daarvoor afspraken gemaakt moeten hebben om deze tijdig in het volkshuisvestingsprogramma te landen. Op basis van de eerder genoemde ervaring die is opgedaan bij het maken van afspraken bij de totstandkoming van de woondeals acht ik het wenselijk dat gemeenten deze afspraken binnen een half jaar na inwerkingtreding de wet maken. Het is van belang dat de sturing op de betaalbaarheidsdoelstellingen voor medeoverheden goed uitvoerbaar is, maar tegelijkertijd is het van belang dat het overleg tijdig tot afspraken leidt.

Waar tijdige afspraken over de verdeling van de betaalbare woningen in de woningbouwregio uitblijven, zal de provincie knopen doorhakken. Dat kan via instructieregels of een instructiebesluit (op grond van respectievelijk artikel 2.33 en artikel 2.34 van de Omgevingswet) op het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma over het regionale aandeel dat een gemeente dient op te nemen. De provincie is, gegeven de bestuurlijke verhoudingen in het omgevingsrecht, in eerste instantie aan zet. Waar nodig kan ik ook zelf de knoop doorhakken. Provincies zijn inmiddels aan de slag met de voorbereiding van deze afspraken.

3. *De leden van de D66-fractie vragen daarnaast of de minister kan toelichten wat de gevolgen zijn van het wijzigen van het ingangsmoment van de instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen.*

Het ingangsmoment van de instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen wordt met het ontwerpbesluit gewijzigd van de ingebruikname van de woning naar het moment van sluiten van de koopovereenkomst. Het gevolg hiervan is tweeledig. Allereerst zorgt deze wijziging ervoor dat de regeling in het ontwerpbesluit overeenkomt met de fiscale voorwaarden om in aanmerking te kunnen komen voor hypotheekrenteaftrek. Om in aanmerking te kunnen komen voor hypotheekrenteaftrek, moet namelijk ook fiscaal sprake zijn van eigendom van de woning. Hierbij is van belang dat de waardeontwikkeling van een koopwoning voldoende voor rekening komt van de eigenaar. Voor de periode waarover de waardeontwikkeling wordt bepaald, wordt het moment van aankoop van de woning als vertrekpunt genomen. De wijziging is daarmee essentieel voor de rechtszekerheid van de koper over de hypotheekrenteaftrek en de mogelijkheid om financiering voor de aankoop van een betaalbare woning rond te krijgen.

Het tweede gevolg van deze wijziging is dat de instandhoudingstermijn voor betaalbare koopwoningen voortaan eerder zal ingaan, namelijk vóór het moment dat de woningen in gebruik worden genomen. Als het gaat om gerealiseerde woningen die gebruiksklaar worden verkocht, zal dit verschil in de praktijk gering zijn. Voor woningen die tijdens het bouwproces worden verkocht, kan het verschil groter zijn. In dit geval kan het voorkomen dat de instandhoudingstermijn op het moment van ingebruikname van de woning al voor een deel is verstreken. De gemeente bepaalt, wanneer zij regels stelt over de samenstelling van de woningvoorraad, de instandhoudingsduur van een betaalbare koopwoning binnen de kaders van dit ontwerpbesluit. Deze termijn moet tussen de een en tien jaar bedragen. Bij het bepalen

van deze instandhoudingsduur kan de gemeente daarbij ook rekening houden met bovenstaande verschuiving.

4. *Deze leden vragen of jongeren die uitstromen uit een jongerenwoning volgens de minister ook onder de aandachtsgroep 'starters' vallen. Zo nee, waarom niet?*

Ja, ook jongeren die uitstromen uit een jongerenwoning zijn in het ontwerpbesluit aangemerkt als aandachtsgroep. In het ontwerpbesluit is geregeld dat het gaat om woningzoekende personen tussen de 18 en 30 jaar die voor het eerst een zelfstandige woning willen betrekken als (mede)hoofdbewoner. Hieronder vallen ook (oud-)studenten die op grond van een tijdelijk contract op grond van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst of een campuscontract tijdelijk een zelfstandig woonruimte hebben gehuurd gedurende het volgen van een studie. Meestal zullen zij na het afronden van hun studie een tijdelijke woonruimte verlaten en als starter een vervolgstap maken in hun wooncarrière.

5. *Kan de minister voor de leden van de D66-fractie uiteenzetten hoe de leegstandheffing zich verhoudt tot de andere instrumenten om leegstand tegen te gaan zoals genoemd in de NvT?*

De leegstandbelasting een extra instrument voor gemeenten om leegstand te bestrijden met een financiële prikkel parallel aan de instrumenten verankerd in de Leegstandwet. De instrumenten van de Leegstandwet zijn gericht op het tegengaan van leegstand middels een leegstandverordening, een meldplicht en toezicht op leegstand en de mogelijkheid voor eigenaren om tijdelijke verhuurvergunningen aan te vragen. De leegstandbelasting kan na twaalf maanden leegstand opgelegd worden aan de eigenaar die begin dat kalenderjaar eigenaar van de woning is als de gemeente dit zo heeft geregeld in een belastingverordening. Beide instrumenten kunnen gelijktijdig worden ingezet bij eenzelfde eigenaar. De voorkeur geniet dat gemeenten ofwel gebruik maken van een leegstandverordening op basis van de Leegstandwet, ofwel gebruik maken van de leegstandbelasting op basis van de Gemeentewet. Via een modelverordening die de VNG gaat opstellen kan dit nader worden geduïd.

Vragen en opmerkingen van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie

6. *De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie constateren dat het goed is dat er gekozen wordt voor een uniformering van definities. Deze leden zien daarbij echter dat er tussen de verschillende categorieën verschillende randvoorwaarden gelden. Zo is er gekozen om de instandhoudingstermijn van een sociale huurwoning vast te leggen op 25 jaar, terwijl die van een middenhuurwoning slechts 10 jaar is. Wat is de reden van dit verschil? Wat betekent dit voor de prijzen waarmee middenhuurwoningen na 10 jaar verhuurd kunnen worden? Wat verandert er na 10 jaar in de aard van de woning, waardoor het ineens voor een veel hogere huur verhuurd mag worden? Wat zijn de effecten van de veranderde staatssteunregels voor middenhuurwoningen op de instandhoudingstermijn die je redelijkerwijs zou kunnen vastleggen? Waarom is er niet gekozen om betreft de instandhoudingstermijn één lijn te trekken voor alle categorieën? Waarom is er geen instandhoudingstermijn vastgelegd voor betaalbare koopwoningen? Wat is het effect van deze keuze op de betaalbaarheid van deze woningen op de lange termijn?*

De instandhoudingstermijn is een belangrijk instrument om te waarborgen dat een betaalbare woning die wordt gerealiseerd, vaak met inzet van publieke middelen, ook gedurende een

bepaalde termijn in stand wordt gehouden als betaalbare woning. Om die reden regelt dit ontwerpbesluit dat een woning alleen als betaalbare woning wordt aangemerkt als de instandhoudingstermijn is gewaarborgd conform de definities in dit ontwerpbesluit. De gemeente waarborgt deze instandhoudingstermijn via het privaatrecht (zoals een anterieure overeenkomst) of via regels in het omgevingsplan, al dan niet gecombineerd. Voor alle betaalbare woningen regelt het ontwerpbesluit een instandhoudingstermijn. Ook voor betaalbare koopwoningen.

De instandhoudingstermijn is op grond van het ontwerpbesluit ten minste 25 jaar voor een sociale huurwoning die niet in beheer is bij een woningcorporatie. Deze termijn wordt gehanteerd om ervoor te zorgen dat een sociale huurwoning, gegeven de volkshuisvestelijke opgave, ook langjarig beschikbaar is voor de doelgroep en niet al op korte termijn wordt verkocht. Voor een sociale huurwoning in beheer bij een woningcorporatie geldt geen instandhoudingstermijn omdat voor woningcorporaties al voldoende waarborgen bestaan voor instandhouding van de sociale voorraad in de Woningwet, gezien het een Dienst van Algemeen Economisch Belang (DAEB) betreft. Voor middenhuurwoningen is deze termijn ten minste tien jaar. Voor betaalbare koopwoningen is een instandhoudingstermijn opgenomen van ten minste een jaar.

Om een aantal redenen is de instandhoudingstermijn voor sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koop niet dezelfde termijn. Ook in het huidige recht zijn deze termijnen niet gelijk. De reden is dat een vastgelegde instandhoudingstermijn regulering is van het eigendomsrecht, omdat gedurende de instandhoudingstermijn beperkingen gelden ten aanzien van de maximale huurprijs die de eigenaar mag vragen of ten aanzien van de maximale verkoopprijs van de koopwoning gedurende die termijn. De bescherming van het eigendomsrecht, geregeld in het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM), vergt dat de inbreuk op het eigendomsrecht proportioneel is in verhouding tot het publieke belang van de beschikbaarheid van betaalbare woningen. Naast de beschikbaarheid van betaalbare woningen zal daarbij ook de omvang van de publieke bijdrage een rol spelen bij de weging of de instandhoudingstermijn proportioneel is. De publieke bijdrage is bij sociale huurwoningen hoger dan bij betaalbare koopwoningen. Voor betaalbare koopwoningen is de maximale instandhoudingstermijn korter omdat de beperking dat de eigenaar de woning niet mag verkopen boven de bovengrens van een betaalbare koopwoning zwaar ingrijpt op het eigendomsrecht. Bij regels in het omgevingsplan bedraagt de instandhoudingstermijn voor thans sociale (straks: betaalbare) koopwoningen minimaal een en maximaal tien jaar. De gemeentelijke bevoegdheid om deze termijn vast te leggen betreft een voortzetting van het huidige recht. De instandhoudingstermijn voor middenhuurwoningen van minimaal tien jaar vormt ook een ongewijzigde voortzetting van het huidige recht. Deze termijnen zijn dus beproefd in de huidige praktijk.

De instandhoudingstermijn die de gemeente voor nieuwe woningen kan vastleggen, werkt voor de maximale huurprijs aanvullend op de regeling op grond van het woningwaarderingstelsel (WWS). Voor een middenhuurwoning en sociale huurwoning betekent dit dat gedurende de instandhoudingsduur de maximale huurprijs niet meer mag bedragen dan de bovengrens voor een middenhuurwoning of sociale huurwoning. Dat geldt tussen de gemeente en de ontwikkelaar/rechtsopvolger in het kader van het omgevingsrechtelijk spoor, ook als de huurprijs op grond van het puntenstelsel wel hoger mag zijn. Na het verstrijken van de instandhoudingsduur vervalt deze aanvullende regeling. Dat betekent dat vanaf dat moment de huurprijs uitsluitend wordt bepaald door de huurprijsregulering op grond van het WWS of dat deze valt in het vrije segment.

Het gesorteerde effect van de nieuwe staatssteunregels van de Europese Commissie is dat woningcorporaties ook geborgde leningen kunnen afsluiten voor de financiering van middenhuurwoningen omdat dit dan ook een DEAB-taak wordt, waar ze dat nu alleen kunnen voor sociale huurwoningen. Conform motie De Hoop² zal vóór de zomer 2026 een plan van aanpak worden gezonden voor de implementatie van de ruimte die het nieuwe EC Staatssteunbesluit biedt voor middenhuur, met inachtneming van de kaders uit dat besluit. De verdere uitwerking hiervan zal in een wijziging van de Woningwet zijn beslag krijgen.

7. *De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden het zorgelijk dat er geen harde betaalbaarheidseisen per gemeente of nieuwbouwproject worden geïntroduceerd. Deze leden zien een serieus risico in het regionaal afstemmen van de betaalbaarheidseisen, zonder individuele gemeenten de verantwoordelijkheid te geven voor de uitkomsten. Freeridergedrag ligt daarmee op de loer. Waarom denkt de minister dat gemeenten hun eerlijke deel in het programmeren van betaalbare woningen toch gaan nemen? Welke maatregelen worden er getroffen om het doel van twee derde betaalbaar landelijk zeker te bereiken? Hoe zorgt de minister ervoor dat dit ook snel gebeurt? Wat gebeurt er als de regio's er niet binnen de afgesproken zes maanden uitkomen? Hoe ziet de indeling van de verschillende regio's (op basis van interactie-effecten) eruit? Hoe zorgt de minister ervoor dat deze samenwerking vlot en in goede banen verloopt wanneer gemeenten die eerder niet of weinig hebben samengewerkt op het gebied van volkshuisvesting in dezelfde woningbouwregio worden geplaatst?*

In het ontwerpbesluit is de balans gezocht tussen enerzijds het waarborgen van het halen van de doelstellingen en anderzijds voldoende ruimte te bieden om aan te kunnen sluiten bij de verschillende lokale situaties. Die ruimte voor maatwerk is vooral op lokaal niveau noodzakelijk. Om die reden zijn de doelstellingen van twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen niet geregeld op het niveau van een gemeente, project of wijk, maar op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Deze doelstelling is wettelijk verankerd in het ontwerpbesluit. Voor een uitgebreidere toelichting op hoe in het ontwerpbesluit is geborgd dat elke gemeente een eerlijke bijdrage levert, verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 1.

De provincie stelt in de omgevingsverordening vast welke gemeenten samen een woningbouwregio vormen. Dit gebeurt in afstemming met gemeenten. Uit de bestuurlijke overleggen is mijn beeld dat vrijwel altijd wordt aangesloten bij de bestaande indeling van de regionale woondeals en daarmee ook bij de praktijk waarin gemeenten al jaren samenwerken. Een nadere toelichting over hoe ik zorg dat de verdeling van betaalbare woningen in de woningbouwregio snel gebeurt en wat er gebeurt als partijen er niet binnen zes maanden uitkomen, vindt u in mijn antwoord op vraag 2.

Er is bewust voor gekozen om geen betaalbaarheidseisen per project of per wijk aan een gemeente op te leggen zodat die keuze vooral lokaal gemaakt kan worden. Lokale omstandigheden zoals de financiële uitvoerbaarheid van een concreet project, maar ook een evenwichtige samenstelling van een wijk met het oog op leefbaarheid spelen daarbij een rol.

8. *De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben kennisgenomen van het voornemen van de nieuwe regering om naast 30 procent sociale huur ook 25 procent van de nieuwbouw te bestemmen voor betaalbare koopwoningen. Deze leden vragen zich af*

² Kamerstukken II 2025/26, 36 800 XXII, nr. 40.

welke effecten dit heeft op de voorraad betaalbare huurwoningen. Is het programmeren van 11% middenhuur gemiddeld genoeg voor wat er aan aanbod nodig is? Welke inkomensgroepen zijn geholpen bij deze extra eis? En welke juist niet? Welke effecten heeft deze extra eis, gemiddeld, op de businesscase van woningbouwprojecten? Welk effect van deze eis verwacht u op de diversiteit aan verschillende prijscategorieën van de gebouwde middenhuur en betaalbare koopwoningen? Op welke manier kan deze extra vereiste worden vastgelegd, moet dat via de Wet versterking regie volkshuisvesting? Kan daarbij ook worden bepaald dat de betaalbare koopwoningen niet allemaal tegen de maximale prijs worden opgeleverd (de bovengrens van wat als betaalbare koopwoning mag worden gekwalificeerd)? Hoe kan er worden gegarandeerd dat deze betaalbare koopwoningen ook op de lange termijn betaalbare koop blijven zodat de belastingbetaler niet de onverdiende overwaarde van de eerste koper subsidieert? Hoe kijken bouwers zoals woningcorporaties en pensioenfondsen naar deze extra maatregel?

Er is niet alleen een groot tekort aan woningen voor mensen met een laag inkomen. Ook veel mensen met een middeninkomen willen graag een betaalbare woning, waaronder een betaalbare koopwoning. Daarom streeft het kabinet er bij nieuwe woondeals naar twee derde betaalbare woningen te realiseren waarvan 30% sociale huurwoningen en 25% betaalbare koopwoningen. Bij de uitwerking om in nieuwe woondeals te streven naar 25% betaalbare koopwoningen te realiseren zal ik goed kijken naar de uitvoerbaarheid in de praktijk. Aandachtspunten zijn de grote lokale verschillen, de benodigde flexibiliteit en het voorkomen van de verdringing van middenhuurwoningen. Ik zal uw Kamer informeren over deze uitwerking, in ieder geval voor aanvang van het meireces.

Het ontwerpbesluit bevat uniforme definities ten aanzien van betaalbare koopwoningen. Onderdeel daarvan is dat de instandhoudingstermijn geborgd moet zijn, om als betaalbare koopwoning te worden aangemerkt. Dit zorgt ervoor dat ook na de bouw van een betaalbare koopwoning deze gedurende de instandhoudingstermijn ten minste een jaar en ten hoogste tien jaar na het sluiten van de koopovereenkomst als betaalbare koop in stand wordt gehouden, ook bij doorverkoop aan een volgende koper. Die moeten gemeenten regelen via het omgevingsplan of via privaatrechtelijk instrumentarium. De gemeente kan daarbij ook bepalen dat de bovengrens lager ligt dan het maximum in het ontwerpbesluit. Dit zal bijvoorbeeld vaak het geval zijn in regio's waar de koopprijzen lager liggen, of in gevallen waar gemeenten via flankerend beleid afspraken maken met de ontwikkelaar voor een lagere prijs, in samenhang met bijvoorbeeld een lagere grondprijs.

9. *Aedes geeft aan dat het gemiddelde percentage sociale huurwoningen dalende is. Dat betekent dat meer gemeenten zich kunnen onttrekken aan de verantwoordelijkheid om extra sociale huurwoningen te bouwen. De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen zich af hoeveel gemeenten door het dalende gemiddelde (peil 2025 25,6%) geen verplichte opdracht meer krijgen om 30% sociale huur te realiseren, ten opzichte van het gemiddelde in de oorspronkelijke toelichting op de Wet versterking regie volkshuisvesting (peil 2022 27%). Is de minister bereid om het ontwerpbesluit zo aan te passen dat er een hard en ambitieus streefgetal wordt gebruikt in plaats van een dalend gemiddelde? Welke effecten verwacht de minister van het straffen van gemeenten die meer sociale huur programmeren, ook al zitten ze al boven het gemiddelde (via lagere toekenning van rijksmiddelen)? Hoe gaat de minister ervoor zorgen dat er meer sociale huurwoningen komen wanneer onderprestatie niet wordt afgestraft, maar overprestatie wel wordt gestraft?*

Het doel van het kabinet is om twee derde betaalbare woningen te realiseren, waarvan 30% sociale huur. Zodat er in absolute zin meer betaalbare woningen worden gebouwd, sociale huurwoningen én woningen in het middensegment. Deze doelstelling is wettelijk geborgd in het ontwerpbesluit en in die zin dus een ‘hard getal’. Het doel is dus niet om te sturen op een bepaald aandeel sociale huurwoningen in de voorraad. In de wijze waarop dit doel gerealiseerd moet worden is het belangrijk dat er meer balans komt in de voorraad tussen gemeenten zodat mensen met een laag inkomen en met een middeninkomen in alle gemeenten meer kans maken op een betaalbare woning. Het ijkpunt voor het landelijke gemiddelde sociale huurwoningen is daarbij geen doelstelling maar een middel om te zorgen voor meer balans in de woonvoorraad tussen gemeente.

De in het ontwerpbesluit wettelijke verankerde doelstelling om regionaal, provinciaal en landelijk 30% sociale huurwoningen te realiseren, sluit aan bij wat met gemeenten en corporaties is afgesproken in de Nationale prestatieafspraken 2024. Daarbij is geconstateerd dat met de realisatie van 30% sociale huurwoningen de sociale huurvoorraad in absolute zin zal groeien.

Ik wil voorkomen dat woningbouwprojecten stilvallen, omdat ze niet financieel haalbaar zijn. Het uitgangspunt is dat gemeenten niet meer dan twee derde betaalbare woningen programmeren. Wel kan het voor het realiseren van de regionale doelen nodig zijn dat een gemeente meer dan 2/3 betaalbaar programmeert. Die ruimte biedt het ontwerpbesluit daarom ook. Ik ontmoedig bovenmatige betaalbaarheidseisen via financiële regelingen wanneer deze niet noodzakelijk zijn om de regionale doelen te bereiken. Zie hierover ook het antwoord op vraag 18.

Vragen en opmerkingen van de leden van de PVV-fractie

10. *Op blz. 8 van het ontwerpbesluit wordt in artikel 4.32 de definitie van een sociale huurwoning gegeven. Onder het vierde punt staat dat een huurwoning die wordt verhuurd door een toegelaten instelling als bedoeld in artikel 1, eerste lid, van de Woningwet en die valt onder de opgedragen diensten van algemeen economisch belang als bedoeld in artikel 47, eerste lid, onder b, van de Woningwet, een sociale huurwoning is. De leden van de PVV-fractie vragen de minister of ‘onzelfstandige woonruimten’ die vallen onder Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB) ook het stempel van ‘sociale huurwoning’ krijgen.*

Voor het bepalen van het aandeel sociale huurwoningen van woningcorporaties wordt gekeken naar de voorraad woningen in het DAEB-segment. Gedeelten van een woonfunctie voor afzonderlijke bewoning (kamergewijze verhuur) worden voor het bepalen of de programmering in een volkshuisvestingsprogramma voldoet aan de betaalbaarheidsinstructies niet als woning beschouwd. Een woning van een woningcorporatie die in de DAEB-voorraad zit, met daarin vier onzelfstandige woonruimten (bijvoorbeeld kamers), wordt dus gezien als één sociale huurwoning.

11. *Op blz. 12 van het ontwerpbesluit staat in Artikel 4.35 (provinciaal volkshuisvestingsprogramma) o.a. dat een provinciaal volkshuisvestingsprogramma als bedoeld in artikel 3.8, vierde lid, van de wet in ieder geval een beschrijving bevat van het beleid ter verwezenlijking van de provinciale woningbouwopgave, waaronder in elk geval wordt verstaan beleid gericht op het tot stand brengen van 130% bruto plancapaciteit in verhouding tot de provinciale woningbouwopgave. In de eind 2024 aangenomen motie Mooiman (Kamerstuk 32847, nr. 1272) werd de regering verzocht*

om alle provincies op te roepen om net als de provincie Noord-Holland spoedig een realiteitscheck op de plancapaciteit uit te voeren, teneinde tijdig tekorten te kunnen opsporen. De leden van de PVV-fractie willen de minister vragen of nu is gewaarborgd dat provincies periodiek (bijvoorbeeld elk kwartaal) hun plancapaciteit onderwerpen aan een realiteitscheck.

Voldoende locaties zijn essentieel om de woningbouwopgave te realiseren. Voor de kortere termijn (circa 5 jaar) is het van belang dat de ruimtelijke plannen voorzien in voldoende realistische locaties met juridische zekerheid (harde plannen). Op deze locaties kan de bouw van woningen relatief snel starten. Voor de langere termijn is het juist belangrijk om flexibiliteit te behouden. Ik maak daarom in de instructie aan provincies ten aanzien van de 130% bruto plancapaciteit in het ontwerpbesluit onderscheid tussen harde en zachte plancapaciteit. Via de Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw houd ik samen met medeoverheden periodiek zicht op de totale plancapaciteit en het aandeel harde plancapaciteit. Hierover voer ik halfjaarlijks overleg met provincies. Wanneer de totale plancapaciteit of het aandeel harde plancapaciteit achterblijft, maken we afspraken over wat er nodig is om deze naar het gewenste niveau te brengen.

12. Op blz. 13 van het Besluit valt in lid 2 van artikel 4.36 (nationaal volkshuisvestingsprogramma) te lezen dat het beleid, bedoeld in het eerste lid, onder b, voorziet wat betreft de samenstelling van de woningvoorraad in ieder geval in de verwezenlijking van de woningbouwopgave als het totale aantal te realiseren woningen: voor 30% uit sociale huurwoningen bestaat; en b. voor twee derde uit betaalbare woningen bestaat. De leden van de PVV-fractie willen de minister vragen in hoeverre gemeenten en woningbouwregio's verantwoordelijk kunnen worden gehouden, als blijkt dat door onvoldoende beschikbare rijksmiddelen genoemde ambities onhaalbaar zijn. Worden genoemde ambities dan naar beneden bijgesteld?

De doelstelling van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal sluit aan bij waar landelijk behoefte aan is. Het langjarig vastleggen van deze betaalbaarheidsdoelstelling geeft duidelijkheid aan overheden, marktpartijen en corporaties. De financiële haalbaarheid van de betaalbaarheidsdoelstelling van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal is in 2024 getoetst met medeoverheden, corporaties en marktpartijen. De beschikbare middelen voor de komende vijf jaar zouden grotendeels toereikend zijn om de meest directe kosten te dekken. Samen met medeoverheden, marktpartijen en corporaties blijf ik in gesprek over de financiële haalbaarheid.³

Deze haalbaarheid wordt sterk beïnvloed op lokaal niveau. Zo hebben gemeenten invloed hierop. Het gaat dan bijvoorbeeld over locatiekeuze en ambities voor groen, voorzieningen, parkeeroplossingen en het soort woningen dat gebouwd wordt. Daarnaast is het belangrijk dat gemeenten terughoudend zijn met aanvullende eisen en dat daar waar zij deze stellen, zij flankerend beleid voeren. Een voorbeeld daarvan is het hanteren van lagere grondprijzen. Om te voorkomen dat woningbouwprojecten stilvallen omdat ze financieel niet haalbaar zijn, is het uitgangspunt dat gemeenten niet meer dan twee derde betaalbare woningen programmeren. En daarnaast ook geen vaste betaalbaarheidspercentages hanteren per project of per wijk. Wanneer gemeenten toch regels stellen die de financiële haalbaarheid van projecten belemmeren waardoor de gemeente de opgave niet dreigt te realiseren, kan ik via instructieregels of in een uiterst geval via een instructiebesluit ingrijpen.

³ Kamerstukken II 2025/26, 32847, nr. 1395

13. *Op blz. 17 van het Besluit valt in artikel 7.8b, derde lid, te lezen dat een woningbouwregio een voor de woningbouwopgave met het oog op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad als een eenheid aan te merken verzameling van gemeenten omvat binnen het provinciale grondgebied en, voor zover van toepassing, nabijgelegen gemeenten op het grondgebied van aangrenzende provincies. De leden van de PVV-fractie willen aan de minister vragen hoe kan worden gewaarborgd binnen een woningbouwregio dat woningbouwbelangen van grote gemeenten niet de woningbouwbelangen van kleine gemeenten kunnen domineren.*

Voor de realisatie van woningbouw is bestuurlijke samenwerking essentieel. Het wetsvoorstel en het ontwerpbesluit bouwen voort op deze samenwerking. Onderdeel daarvan is dat gemeenten niet alleen voldoende woningen bouwen gelet op hun eigen woningbehoefte en lokale belangen, maar dat er ook wordt gekeken naar wat er regionaal nodig is. Het ontwerpbesluit geeft daarbij heldere kaders voor het regionale doel waarbij iedere gemeente moeten bijdragen. Binnen de woningbouwregio zijn alle gemeenten gelijkwaardig, waarbij ook de provincie een belangrijke rol speelt om te komen tot een goede verdeling, rekening houdend met de belangen van alle betrokken gemeenten.

14. *Op blz. 26 van de NvT staat dat op grond van de monitoringsplicht gemeenten informatie moeten verzamelen en waar nodig aan de provincie kunnen verstrekken over het aantal aanvragen voor indeling in een urgentiecategorie, het aantal besluiten tot indeling in een urgentiecategorie (urgentieverklaringen), het aantal woonruimten dat in gebruik is genomen op grond van een huisvestingsvergunning op basis van indeling in een urgentiecategorie en de urgentiecategorieën waarvoor een huisvestingsvergunning op basis van urgentie is verleend. De leden van de PVV-fractie willen aan de minister vragen hoe de genoemde gegevens moeten worden verzameld en verstrekt. En kan de minister aangeven wat de praktische gevolgen zijn voor particuliere sociale verhuurders en corporaties?*

Gemeenten hebben een monitoringsplicht op basis van het nieuwe artikel 12, vijfde lid van de Huisvestingswet 2014, in het wetsvoorstel. Het gaat daarbij om het aantal verstrekte urgentieaanvragen en -toekenningen, en om het aantal huisvestingsvergunningen dat is verstrekt aan de urgent woningzoekenden. De gemeente beschikt over deze gegevens door haar wettelijke rol inzake urgentieaanvragen en -toekenningen, en door haar rol inzake het verstrekken van huisvestingsvergunningen. Met deze gegevens kan de opgave voor urgent woningzoekenden op termijn ook op landelijk, provinciaal en regionaal niveau in kaart worden gebracht en kunnen alle overheden de beleidsmaatregelen in hun volkshuisvestingsprogramma's daarop laten aansluiten. Particuliere, sociale verhuurders en corporaties hebben op het gebied van de monitoringsplicht geen rol; daardoor zijn er voor hen geen praktische gevolgen te verwachten.

Bij het verzamelen en verstrekken van de genoemde gegevens is het wel van belang dat duidelijk is om welke gegevens het exact gaat. Ook is van belang dat elke gemeente de gegevens zodanig verstrekt dat deze gegevens op eenvoudige wijze kunnen leiden tot overzichten op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Mocht daar aanleiding toe zijn dan kan bij ministeriele regeling worden bepaald dat het college van burgemeester en wethouders voor het overzicht gebruik maakt van een bij ministeriele regeling vastgelegd formulier.

15. *Op blz. 31 van de NvT staat dat een beperkt aantal gemeenten een leegstandverordening heeft. De leden van de PVV-fractie willen aan de minister vragen hoeveel gemeenten op dit moment een leegstandsverordening hebben, alsmede wat de toegevoegde waarde kan zijn om een leegstandsverordening verplicht te stellen voor alle gemeenten.*

Op dit moment hebben ongeveer dertig gemeenten een leegstandverordening vastgesteld. Dit zijn veelal grote of middelgrote gemeenten. Enkele andere gemeenten hebben aangekondigd in de nabije toekomst een leegstandverordening in te stellen. Niet alle gemeenten hebben problemen met leegstand of bestrijden leegstand op een andere wijze. Bijvoorbeeld door het aanstellen van een leegstandmanager. Het zou dus niet redelijk zijn alle gemeenten te verplichten een leegstandverordening te implementeren. Daar waar leegstand volgens de gemeente wel problematisch is, geef ik er de voorkeur aan dat zij een leegstandverordening gebruiken. Een verplichting vind ik om bovengenoemde redenen niet wenselijk. Daarbij komt dat ook het instrument van de leegstandbelasting op korte termijn beschikbaar komt voor gemeenten. Zie hierover ook het antwoord op vraag 5.

16. *Op blz. 32 van de NvT staat dat het raadzaam is dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma ook ingaan op de inspanningen die zij leveren op het gebied van doorstroming. Met betrekking tot ouderen, kunnen gemeenten in het volkshuisvestingsprogramma onder meer beschrijven hoe zij ouderen informeren en voorlichten, bijvoorbeeld over het vrijkomende woningaanbod, of welke inspanningen zij leveren om ouderen van financieel advies te voorzien. De leden van de PVV-fractie willen aan de minister vragen of gemeenten verplicht zijn om doorstroming als aandachtspunt op te nemen in het volkshuisvestingsprogramma. En wat is de visie van de minister om doorstroming van ouderen (wat de PVV betreft altijd gebaseerd op volledige vrijwilligheid) ook te benoemen in het nationaal volkshuisvestingsprogramma en daar een ruimhartige, landelijke stimuleringsregeling voor beschikbaar te stellen?*

Het ontwerpbesluit verlangt dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma beschrijven welke beleidsmaatregelen zij treffen om binnen de bestaande woningvoorraad in de woonbehoefte te voorzien. Hierbij brengen ze specifiek de woonbehoefte van ouderen, starters en andere aandachtsgroepen in kaart. Doorstroming is één van de instrumenten waarmee gemeenten in de woonbehoefte kunnen voorzien, net als woningdeling, splitsen, optoppen of vastgoedtransformatie. Gemeenten kunnen dus kiezen uit een breed palet aan mogelijkheden en zijn niet verplicht specifieke beleidsinstrumenten gericht op doorstroming te hebben. In het nationale volkshuisvestingsprogramma zal ook aandacht worden besteed aan het belang van maatregelen om doorstroming te stimuleren. Samen met IPO, VNG en Aedes kijk ik welke ondersteuning en informatie provincies, gemeenten en corporaties nodig hebben bij een effectieve lokale doorstroombaanpak, zodat dit verwerkt kan worden in de provinciale en lokale volkshuisvestingsprogramma's. Daarnaast ben ik voornemens informatie over haalbare en effectieve doorstroombaanpakken te verstrekken. Het ligt niet voor de hand een landelijke stimuleringsregeling op te zetten omdat passend wonen en effectief doorstroombeleid echt lokaal maatwerk zijn. Zoals in het coalitieakkoord vermeld kijk ik naar de mogelijkheden voor een doorstroombank of -hypotheek. Over de uitwerking hiervan zal ik uw Kamer rond de zomer informeren, samen met de evaluatie van het convenant "Ouderen & Toekomstbestending Wonen".

17. *Op blz. 38 van de NvT valt te lezen dat provincies worden geacht de woonbehoefte van ouderen, starters en andere in artikel 4.33 van het Besluit kwaliteit leefomgeving*

opgenomen aandachtsgroepen expliciet te maken als onderdeel van de totale regionale en provinciale woonbehoefte. De leden van de PVV-fractie willen voor de zekerheid aan de minister vragen of de aandachtsgroep 'economisch daklozen' hierbij wordt meegenomen. Op welke manier heeft de minister rekening gehouden met de inzet van tijdelijke huurcontracten door gemeenten en corporaties om 'economisch daklozen' te helpen?

De aandachtsgroepen worden aangewezen in het voorgestelde artikel 4.33 van het Besluit kwaliteit leefomgeving van het ontwerpbesluit. Economisch daklozen vallen hieronder als zij dreigend dakloos zijn conform het bepaalde onder d: personen die dreigen dakloos te worden, waaronder begrepen woningzoekenden die buitenslapen, woningzoekenden in niet-conventionele woonplekken en woningzoekenden die uit nood verblijven bij familie en vrienden. Op grond van het Besluit specifieke groepen tijdelijke huurovereenkomst kunnen tijdelijke huurcontracten ingezet worden om economisch daklozen te huisvesten in de gevallen dat een vast huurcontract niet past of niet mogelijk is. Dit besluit maakt het mogelijk om tijdelijke huurcontracten aan te bieden aan personen die direct voorafgaand aan de ingangsdatum van de huurovereenkomst urgent woningzoekenden waren als bedoeld in artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014.

18. Op blz. 46 van de NvT valt te lezen dat het voor het realiseren van de regionale doelen noodzakelijk kan zijn dat een gemeente meer dan twee derde betaalbare woningen realiseert. Op dezelfde bladzijde staat ook dat een programmering van meer dan twee derde betaalbare woningen ook kan leiden tot een lagere toekenning aan gemeenten van rijksmiddelen die worden ingezet voor de stimulering van betaalbare woningbouw. De leden van de PVV-fractie willen de minister vragen of dit betekent dat individuele gemeenten die gaan voor meer dan twee derde betaalbaar bouwen op basis van in de regio gemaakte afspraken, gekort kunnen worden op rijksmiddelen voor de stimulering van betaalbare woningbouw.

Het kan voor het realiseren van de regionale doelen noodzakelijk zijn dat een gemeente meer dan twee derde betaalbare woningen realiseert. Daar moet dus ook ruimte voor zijn. Wel ontmoedig ik bovenmatige betaalbaarheidseisen bij de inzet van financiële regelingen wanneer deze eisen niet noodzakelijk zijn om de regionale doelen te bereiken. Bovenmatige betaalbaarheidseisen kunnen immers een negatief effect hebben op de financiële haalbaarheid van woningbouwprojecten. Ik wil voorkomen dat projecten stilvallen doordat deze financieel onhaalbaar zijn.

In de Realisatiestimulans is er rekening mee gehouden dat de hoogte van uitkeringen voor betaalbare woningen aan een gemeente met maximaal 33% kan worden verlaagd als de gemeentelijke woningbouwprogrammering van die gemeente leidt tot een evidente overschrijding van de nationale of regionale betaalbaarheidsdoelstellingen.⁴ In de Woningbouwimpuls is de bijdrage van een project aan de doelstellingen ten aanzien van de betaalbaarheidsopgave in de regio in relatie tot de landelijke betaalbaarheidsprogrammering meegenomen in het beoordelingskader voor aanvragen. Zo kan flankerend worden gestuurd op een landelijk evenwichtiger verdeling van de middelen voor betaalbare woningen en wordt er rekening gehouden met wat er regionaal nodig is.

19. Op blz. 51 en 52 van de NvT valt te lezen dat de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen nog niet alle data over de aandachtsgroepen bevat. Zo zijn mensen

⁴ Zie artikel 2,2, derde lid, van de Tijdelijke regeling realisatiestimulans.

met een beperking, medisch urgenten, uittredende sekswerkers, mantelzorgverleners en ontvangers, uitstroom uit jeugddetentie en justitiële jeugdinstellingen en dakloze mensen die geen toegang tot de maatschappelijke opvang hebben gekregen op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 niet in beeld. De leden van de PVV-fractie willen aan de minister vragen of er een specifieke deadline is gesteld om genoemde data in beeld te krijgen en wat de minister aan instrumenten tot haar beschikking heeft om partners te stimuleren genoemde data zo snel mogelijk in kaart te brengen.

Het klopt dat gegevens over sommige aandachtsgroepen op dit moment niet goed in beeld te brengen zijn, soms omdat er geen kwantitatieve gegevens op het niveau van de provincie of regio verzameld kunnen worden, soms omdat juist de kwalitatieve gegevens, zoals informatie over de woonwensen, beperkt voorhanden zijn. Om die reden dient het verslag waarin het Rijk op grond van dit ontwerpbesluit gegevens publiceert, als uitgangspunt voor gemeenten bij het vaststellen van de woningbouwopgave voor die aandachtsgroepen waarvan de gegevens niet voorhanden zijn.. Gemeenten en provincies kunnen de gegevens aanvullen met eigen gegevens en zo de opgave voor aandachtsgroepen beter in beeld brengen. Het is de bedoeling dat de Monitor Huisvesting Aandachtsgroepen met deze informatie van gemeenten en provincies aangevuld wordt en deze groepen op termijn voor Nederland, per provincie, per regio en gemeente in kaart worden gebracht.

20. Op blz. 63 van de NvT staat dat, gelet op de maatschappelijke belangen die hiermee zijn gediend, de regering het gerechtvaardigd acht om landelijk te waarborgen dat woningen op het achtererfgebied voor mantelzorg en voor familieleden in de eerste graad – onder voorwaarden - vergunningsvrij zijn. De leden van de PVV-fractie willen aan de minister vragen waarom vergunningsvrije familiewoningen alleen worden toegestaan voor familieleden van de eerste graad. Wat betekent dit bijvoorbeeld voor kleinkinderen die een familiewoning willen realiseren op eigen achtererf voor hun grootouders?

De vergunningvrije regeling voor familiewoningen is bewust beperkt tot eerstegraads familieleden, om de regeling helder en in ruimte en tijd afgebakend te houden. In het voorbeeld van een kleinkind dat een woning wil realiseren voor zijn grootouders geldt dat dit niet onder de vergunningvrije regeling valt tenzij sprake is van een mantelzorgrelatie, maar dat het mogelijk blijft om dit te realiseren via een reguliere omgevingsvergunning of via het omgevingsplan.

Een verdere verruiming zou het risico vergroten dat de regeling wordt gebruikt voor reguliere extra bewoning, in situaties die daar niet voor geschikt zijn. Dat is een lokale ruimtelijke afwegingen die gemeenten zelf moeten maken. Het staat het gemeenten vrij om – binnen de geldende wettelijke kaders – een ruimere lokale regeling vast te stellen, inclusief een eventuele verbreding van de doelgroep.

21. Op blz. 120 van de NvT staat dat voor zover het gaat om het bouwen, gebruiken en in stand houden van de aangewezen bouwwerken voor huisvesting in verband met mantelzorg en huisvesting van familieleden geen omgevingsvergunning nodig is voor een omgevingsplanactiviteit. De leden van de PVV-fractie vinden het belangrijk dat ook de huursector haar steentje kan bijdragen en daarom willen zij aan de minister vragen of er mogelijk extra belemmeringen zijn voor een verhuurder in vergelijking met een grondeigenaar die zelf op de kavel woonachtig is.

Dit ontwerpbesluit regelt uitsluitend het omgevingsrechtelijke kader. Het huurrecht en privaatrechtelijke verhoudingen worden hierdoor niet gewijzigd. Bij het realiseren van een vergunningvrije mantelzorg- of familiewoning gelden voor een verhuurder/huurder derhalve dezelfde voorwaarden als voor iedere andere eigenaar of gebruiker; het ontwerpbesluit maakt daarin geen onderscheid. Er zijn dan ook geen extra publiekrechtelijke beperkingen specifiek voor verhuurders opgenomen. Dat neemt echter niet weg dat in de praktijk wel privaatrechtelijke aspecten een rol kunnen spelen, zoals afspraken met huurders, eigendoms- of aansprakelijkheidskwesties of intern beleid van een verhuurder. Voor huurders geldt dat in veel gevallen toestemming van de verhuurder vereist zal zijn, aangezien het realiseren van een dergelijke woning een ingrijpende wijziging van het gehuurde betreft. Dit is eveneens het geval wanneer een huurder zelf voorzieningen aan het gehuurde wil aanbrengen.

Vragen en opmerkingen van de leden van de CDA-fractie

22. De leden van de CDA-fractie hebben over de regionale verdeling van twee derde betaalbare woningen enkele vragen. Deze leden constateren dat het ontwerpbesluit uitgaat van regionale afspraken, zonder dat een minimale bijdrage per individuele gemeente wordt vastgelegd. Zij vragen hoe wordt gewaarborgd dat binnen een regio niet structureel grote verschillen ontstaan tussen gemeenten in hun bijdrage aan betaalbare woningbouw. Welke norm of bandbreedte geldt voor individuele gemeenten indien regionale afspraken leiden tot sterk uiteenlopende percentages betaalbare woningen? Welke correctiemogelijkheden bestaan indien regionale afspraken naar het oordeel van provincie of Rijk onvoldoende bijdragen aan een evenwichtige verdeling?

In het ontwerpbesluit is geborgd dat elke gemeente een evenredige bijdrage levert aan de realisatie van de wettelijk verankerde doelstelling van 2/3 betaalbaar en 30% sociaal op regionaal niveau. In mijn antwoord op vraag 1 licht ik toe op welke wijze dit is geborgd in het ontwerpbesluit. De wijze waarop gemeenten onder regie van de provincie afspraken maken in de woningbouwregio heb ik toegelicht in mijn antwoord onder vraag 2. Daarbij ga ik ook in op de interventiemogelijkheden die provincie en rijk hebben.

23. De leden van de CDA-fractie hebben over de norm van 30% sociale huur enkele vragen. Deze leden vragen waarom ervoor is gekozen deze norm te koppelen aan het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur, terwijl dit gemiddelde dalend is. Op basis van welke analyse acht de minister dit criterium stabiel en toekomstbestendig? Hoe wordt voorkomen dat gemeenten met een lage sociale huurvoorraad structureel onder het niveau blijven dat nodig is voor een evenwichtige regionale verdeling? Welke rol heeft de provincie bij de beoordeling van deze bijdrage per gemeente?

Het doel van het kabinet is om 30% sociale huur te realiseren, zodat er in absolute zin meer betaalbare woningen worden gerealiseerd. In de wijze waarop gemeenten daaraan bijdragen, streven we ook naar meer balans in de voorraad tussen gemeenten zodat mensen met een laag en met een middeninkomen in alle gemeenten meer kans maken op een betaalbare woning. Voor gemeenten met weinig sociale huurwoningen wordt die balans verbeterd en de lage voorraad verhoogd doordat zij de komende tien jaar 30% sociale huurwoningen moeten bouwen. Een verplichting van een hoger percentage dan 30% sociale huurwoningen voor gemeenten met een zeer kleine voorraad sociale huurwoningen is niet realistisch en niet wenselijk: het zou er toe leiden dat dit óf ten koste gaat van de bouw van woningen voor mensen met een middeninkomen óf dat het niet financieel uitvoerbaar is.

24. *De leden van de CDA-fractie hebben over de samenhang tussen regionale programmering en rijksmiddelen enkele vragen. Op welke wijze worden de uitkomsten van regionale afspraken betrokken bij de toekenning van rijksmiddelen voor betaalbare woningbouw? Is het mogelijk dat een gemeente die conform regionale afspraken meer dan twee derde betaalbaar bouwt desalniettemin minder aanspraak maakt op rijksmiddelen dan een gemeente die minder bijdraagt? Zo ja, hoe verhoudt zich dat tot het uitgangspunt van regionale solidariteit? Zo nee, hoe wordt dit geborgd?*

Met de rijksmiddelen voor woningbouw wordt flankerend gestuurd op een evenwichtige verdeling van betaalbare woningen tussen gemeenten, waarbij iedere gemeente bijdraagt aan de bouw van twee derde betaalbare woningen op regionale schaal. Onderdeel van een evenwichtige verdeling is ook dat het stellen van bovenmatige lokale betaalbaarheidseisen door gemeenten wordt voorkomen. Bovenmatige betaalbaarheidseisen kunnen er namelijk toe leiden dat woningbouwprojecten financieel niet meer rondrekenen. In de Realisatiestimulans is er rekening mee gehouden dat de hoogte van uitkeringen voor het bouwen van betaalbare woningen aan een gemeente met maximaal 33% kan worden verlaagd als de gemeentelijke woningbouwprogrammering van die gemeente leidt tot een evidente overschrijding van de nationale of regionale betaalbaarheidsdoelstellingen.⁵ Verder wordt verwezen naar het antwoord op vraag 18.

25. *Deze leden hebben over bestuurlijke regie en doorzettingsmacht enkele vragen. Welke concrete criteria gelden voor inzet van provinciale of rijksdoorzettingsmacht indien regionale afspraken uitblijven of onvoldoende bijdragen aan de landelijke doelstellingen? Binnen welke termijn wordt vastgesteld dat regionale afstemming is vastgelopen en welke stappen volgen daarna? Hoe wordt voorkomen dat de gelaagde bestuurlijke structuur leidt tot vertraging van woningbouwprojecten?*

Het inzetten van provinciale of rijksdoorzettingsmacht kan op grond van de Omgevingswet door middel van een instructiebesluit. Een instructiebesluit kan door de provincie of het Rijk worden gegeven op het omgevingsplan of het volkshuisvestingsprogramma als er sprake is van een provinciaal of nationaal belang en dit belang niet op een doelmatige en een doeltreffende wijze wordt behartigd. De instructie moet verder noodzakelijk zijn en niet verder gaan dan nodig (proportionaliteit en subsidiariteit) en de beoogde ontwikkeling moet ruimtelijk aanvaardbaar en (financieel) uitvoerbaar zijn. Een instructie moet worden voorafgegaan door bestuurlijk overleg. Een instructie vergt, gegeven de omstandigheden van het geval, de nodige nadere onderbouwing over de noodzakelijkheid en aanvaardbaarheid van die instructie om stand te houden bij de rechterlijke toets. Er zijn dan ook geen generieke concrete criteria en termijnen te geven die in alle gevallen toepasbaar zijn.

Wordt het instructiebesluit niet of niet volledig opgevolgd dan kan het Rijk of de provincie via interbestuurlijk toezicht ingrijpen. Ingrijpen kan via indeplaatsstelling vanwege taakverwaarlozing waarbij op kosten van de betreffende provincie of gemeente het instructiebesluit uitgevoerd zal worden. Bijvoorbeeld door in plaats van de gemeenteraad of Provinciale Staten het omgevingsplan respectievelijk de omgevingsverordening te wijzigen. Voor de inzet van dit instrument gelden procedurestappen in de vorm van een interventieladder. Deze bestaat uit 6 stappen: van signaleren tot en met het definitief toepassen van indeplaatsstelling bij taakverwaarlozing of schorsing en vernietiging.

⁵ Zie artikel 2,2, derde lid, van de Tijdelijke regeling realisatiestimulans.

26. De leden van de CDA-fractie hebben over de gegevensverzameling en monitoring enkele vragen. Hoe wordt gewaarborgd dat de verplichtingen tot gegevensverzameling proportioneel en uitvoerbaar zijn voor gemeenten? Welke administratieve lasten worden voorzien en hoe worden deze gemonitord? Op welke wijze wordt de regionale verdeling van betaalbare woningen inzichtelijk gemaakt, zodat transparantie en vergelijkbaarheid tussen regio's gewaarborgd zijn?

In het ontwerpbesluit is vastgelegd dat het Rijk verantwoordelijk is voor de periodieke gegevensverzameling die ziet op de totale woningbehoefte en woningbouwopgave die nodig is voor de beleidsmaatregelen in de volkshuisvestingsprogramma's. Gemeenten en provincies hebben die wettelijke taak niet. Het Rijk verzamelt bijvoorbeeld gegevens over het huidige woningtekort, de toename van het aantal huishoudens en hoeveel woningen er gesloopt worden. Voor zover mogelijk wordt ook de woonbehoefte van ouderen, starters en andere aandachtsgroepen in beeld gebracht. Hiervoor worden verschillende bronnen gebruikt, bestaande uit prognoses en monitors. Het Rijk publiceert deze gegevens vervolgens in verslagen die voor alle overheden het vertrekpunt zijn bij het opstellen van hun volkshuisvestingsprogramma.

Omdat niet over alle aandachtsgroepen gegevens op nationaal, provinciaal en regionaal beschikbaar zijn, zullen gemeenten voor een deel van die groepen een eigen inschatting van de specifieke woonbehoefte en hun aandeel in het benodigde aandeel woningen en wooneenheden moeten maken, als onderdeel van de totale gemeentelijke woningbouwopgave. Het ontwerpbesluit stelt geen nadere eisen aan deze inschatting. Zo wordt gewaarborgd dat de verplichtingen ten aanzien van gegevensverzameling proportioneel en uitvoerbaar zijn voor gemeenten en worden administratieve lasten zo beperkt mogelijk gehouden. Het wettelijk stelsel zal na een periode van vijf jaar ook worden geëvalueerd. De regionale verdeling van betaalbare woningen wordt bestuurlijk afgesproken in de woningbouwregio, en leidt ertoe dat elke gemeente haar eigen aandeel in de regionale opgave opneemt in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. De provincie ziet erop toe dat de uitkomsten op regionaal niveau optellen tot wat provinciaal nodig is, namelijk dat in elke regio 2/3^e betaalbaar en 30% sociaal wordt gerealiseerd.

27. Deze leden hebben ook over de regionale verantwoordelijkheid bij uitstroom uit instellingen enkele vragen. In signalen vanuit gemeenten wordt de zorg geuit dat regio's waar verblijfsinstellingen zijn gevestigd verantwoordelijk zouden worden voor de huisvesting van personen die daar verblijven, ook indien zij van buiten de regio afkomstig zijn. Zij vragen hoe het ontwerpbesluit en de daarop gebaseerde ministeriële regeling zich verhouden tot deze zorg. Kan de minister toelichten of en op welke wijze wordt voorkomen dat regionale programmeringsafspraken feitelijk leiden tot structurele toerekening van uitstroom aan de regio van verblijf, zonder dat herkomstgemeenten daarin een rol blijven spelen?

Het wetsvoorstel zorgt ervoor dat alle gemeenten verplicht een urgentieregeling moeten opstellen met daarin de wettelijk verplichte urgente groepen. Gemeenten maken afspraken over de evenwichtige verdeling van deze urgent woningzoekenden over de woningmarktregio. Daarnaast maken ze afspraken over welk percentage van de vrijkomende huurwoningen zij beschikbaar stellen voor toewijzing aan de urgent woningzoekenden. Daarmee wordt de huisvesting van urgent woningzoekenden beter over de woningmarktregio verspreid en draagt iedere gemeente bij. Het onderwerp waar de leden van de CDA-fractie aan refereren wordt geregeld in de ontwerpregeling versterking regie volkshuisvesting (hierna: ontwerpregeling). In de ontwerpregeling wordt nader bepaald wanneer een woningzoekende maatschappelijke

binding heeft met een regio. Het wetsvoorstel verplicht gemeenten om een huisvestingsverordening met daarin ten minste een urgentieregeling vast te stellen en regionale afspraken te maken over de evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden.

Voor een goede re-integratie is de aanwezigheid van een goed netwerk gericht op hulp en ondersteuning zonder eigenbelang van grote meerwaarde. Daarom is in de ontwerpregeling rekening gehouden met de mogelijkheid dat elke woningzoekende die uitstroomt uit een instelling, zich zal kunnen wenden tot de regio van herkomst voor een aanvraag voor urgentie. Er kunnen echter zwaarwegende redenen zijn om juist niet terug te keren naar de regio van herkomst, bijvoorbeeld vanwege de belangen van slachtoffers van huiselijk geweld of de aanwezigheid van een crimineel netwerk. Gemeenten en woningmarktregio's kunnen afspraken maken over de wijze waarop een overdracht van urgent woningzoekenden plaatsvindt. Daarmee kan maatwerk worden geleverd, dat blijft met de ontwerpregeling mogelijk. Juist met regionale programmeringsafspraken kan er een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden tot stand komen.

28. De leden van de CDA-fractie hebben ook over de positie van herkomstgemeenten bij uitstroom enkele vragen. In signalen wordt gesteld dat er geen grondslag meer zou bestaan voor uitstroom naar de herkomstgemeente. Deze leden vragen de minister uiteen te zetten hoe het ontwerpbesluit zich verhoudt tot bestaande regionale en bovenregionale afspraken over terugkeer naar de herkomstgemeente.

Naar aanleiding van het signaal van gemeenten dat druk wordt gelegd bij gemeenten met bovenregionale voorzieningen, zoals beschermd wonen instellingen, is gesproken met de VNG. Dit heeft geleid tot een aanpassing van de ontwerpregeling ten opzichte van de eerder geconsulteerde versie. Hiermee is een onderdeel toegevoegd aan de uitwerking van het begrip 'maatschappelijke binding'. Hierdoor is het mogelijk voor urgent woningzoekenden om binding te behouden met de woningmarktregio van herkomst, ondanks langer verblijf in een instelling in een andere regio. Zo wordt geborgd dat een woningzoekende zich, wanneer deze zich gedurende een bepaalde termijn in die regio heeft bevonden, zal kunnen wenden tot de regio van herkomst voor een aanvraag voor een urgentie; ook een woningzoekende die uitstroomt uit een instelling in een andere regio. Sommige urgent woningzoekenden kunnen er belang bij hebben zich niet in de regio van herkomst te vestigen, ook daar wordt met de ontwerpregeling in voorzien. Hiermee wordt voorkomen dat een woningzoekende tussen wal en schip kan vallen en in geen enkele regio in aanmerking komt voor urgentie.

29. Zij hebben ook over de samenhang met het woonplaatsbeginsel uit de Jeugdwet enkele vragen. Gemeenten geven aan spanning te ervaren tussen regionale woningbouwprogrammering en het woonplaatsbeginsel dat bepalend is voor financiële en bestuurlijke verantwoordelijkheid in het zorgdomein. Deze leden vragen de minister toe te lichten hoe bij de uitwerking van het ontwerpbesluit en de ministeriële regeling rekening wordt gehouden met dit woonplaatsbeginsel.

Het beoogde woonplaatsbeginsel op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 bepaalt welke gemeente de kosten voor opvang draagt (namelijk de gemeente van herkomst) en bepaalt niet welke gemeente verantwoordelijk is voor (vervolg)huisvesting. Het wordt daarom niet logisch geacht om dit principe te hanteren voor dit onderdeel van de ontwerpregeling.

30. *De leden van de CDA-fractie hebben ook over de mogelijke uitvoeringsgevolgen voor gemeenten met grote verblijfsvoorzieningen enkele vragen. In signalen wordt gewezen op het risico dat gemeenten met relatief veel instellingen onevenredig worden belast en dat de landelijke spreiding van aandachtsgroepen daardoor onder druk kan komen te staan. Deze leden vragen de minister hoe bij de toepassing en monitoring van het ontwerpbesluit wordt voorkomen dat verschillen in concentratie van instellingen leiden tot een onevenwichtige woningbouw- of huisvestingsopgave. Kan de minister toelichten welke correctiemechanismen of verdeelprincipes beschikbaar zijn om te waarborgen dat de beoogde evenwichtige spreiding daadwerkelijk wordt gerealiseerd.*

Voor het antwoord op deze vraag wordt verwezen naar vraag 27.

31. *Zij hebben tot slot over de uitvoerbaarheid in de tijd enkele vragen. Acht de minister de termijn waarbinnen regionale afspraken moeten worden afgerond realistisch, mede gelet op de benodigde afstemming tussen gemeenten en provincies? Welke gevolgen heeft het niet tijdig bereiken van overeenstemming voor de voortgang van de woningbouwprogrammering?*

Het is van belang dat de termijn voor het maken van afspraken over betaalbare woningen binnen de regio goed uitvoerbaar is. Tegelijkertijd wil ik voorkomen dat het overleg te lang duurt. Ook uw Kamer heeft het belang van tijdige afronding van de afspraken over betaalbare woningen benadrukt in de aangenomen motie Vijlbrief c.s.⁶. Gebaseerd op ervaringen en samenwerking binnen de regionale woondeals acht ik de termijn van een half jaar waarbinnen de regionale woningbouwafspraken moeten worden afgerond realistisch. Ik zie ook dat diverse provincies inmiddels hiermee ook volop aan de slag zijn. Waar nodig zal daarbij ondersteuning worden geboden vanuit het Rijk. In mijn antwoord op vraag 2 ga ik nader in op de gevolgen van het niet tijdig bereiken van overeenstemming en de mogelijkheden die provincies en het Rijk hebben om de knoop door te hakken.

Vragen en opmerkingen van de leden van de JA21-fractie

32. *De leden van de JA21-fractie vragen de minister waarom niet gekozen is voor een grotere rol van de gemeenteraad bij de voorbereiding en/of vaststelling van het lokale volkshuisvestingsprogramma. Wetende dat de meeste vigerende omgevingsvisies zijn opgesteld in een periode waarin ‘volkshuisvesting’ nog geen beleidsdoel was van de Omgevingswet, en de actuele woonbeleidskaders in de woonvisie bij de vaststelling van het lokale Volkshuisvestingsprogramma vervallen.*

Met dit wetsvoorstel wordt ingezet op een geïntegreerd volkshuisvestingsbeleid, als vast onderdeel van het beleid voor de fysieke leefomgeving, zoals dat op grond van de Omgevingswet moet worden vastgesteld in een omgevingsvisie. Met het wetsvoorstel komt eerst de woonvisie op grond van de Woningwet te vervallen en komen de hoofdlijnen van het volkshuisvestelijk beleid in de omgevingsvisie én het op uitvoering gerichte gemeentelijk volkshuisvestelijke beleid in het volkshuisvestingsprogramma. In lijn met de uitgangspunten van de Omgevingswet wordt de bevoegdheid voor programma's belegd bij het dagelijks bestuur, dus voor de gemeenten bij het college van B&W. Daar kan de gemeenteraad wel bij betrokken worden. Op basis van het wetsvoorstel moeten in de omgevingsvisie de hoofdlijnen van het volkshuisvestingsbeleid voor de langere termijn worden beschreven. Dat betekent dat de gemeenteraad op het terrein van de volkshuisvesting de kaders en de hoofdlijnen van het te voeren beleid blijven vaststellen. Deze kaders zijn ook van toepassing voor het

⁶ Kamerstukken II, 2024/25, 36512, nr. 74.

volkshuisvestingsprogramma. Daarnaast kan de gemeenteraad ook bij de totstandkoming van het volkshuisvestingsprogramma worden betrokken.

33. *De leden van de JA21-fractie vragen de minister of zij op de hoogte is van de publicatie ‘Raad van State ziet berg bezwaren tegen nieuwbouw groeien’ van 23 april 2025 op het mediaplatform Vastgoed Actueel.⁷ Daarin staat dat de minister op de WoonTop in december 2025 aangaf dat ze de vergunningverlening wil versnellen. Maar dat zou de Raad van State juist meer werk opleveren. Bezwaar tegen de omgevingsvergunning zou zonder tussenkomst van een rechtbank, direct naar de Raad van State moeten gaan. Die zou binnen zes maanden uitspraak moeten doen. Uylenburg: “Maar dat is wensdenken. We moeten eerlijk zijn: die zes maanden halen we nu al niet.” Kan de minister aangeven op welke wijze de zes maanden termijn voor aangewezen zaken (wel) gewaarborgd kan worden. Bijvoorbeeld, met hoeveel mensen zou de personele capaciteit toe moeten nemen zodat de zes maanden termijn (wel) gewaarborgd kan worden? Kan de minister aangeven wat het verband is tussen de behandeltermijnen van de relevante beroepsprocedures en de personele capaciteit bij de relevante afdelingen van de Raad van State. Met hoeveel FTE’s is die personele capaciteit toegenomen tussen 1 januari 2020 en 1 januari 2025? Indien waarborging een toename van personele capaciteit vraagt, overweegt de minister dan een dergelijke uitbreiding van de personele capaciteit? En/of welke andere maatregelen (in aanvulling op de in het te wijzigen Omgevingsbesluit voorgenomen maatregelen) zou de minister willen onderzoeken om de uitgesproken ambities te realiseren?*

De doorlooptijden van woningbouwzaken zijn met het nieuwe project van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State aanzienlijk verkort. Bij deze aanpak worden woningbouwzaken sinds de zomer van 2024 met een team van gespecialiseerde staatsraden en griffiers met voorrang behandeld. Op de website⁸ van de Raad van State zijn daarover alle gegevens te vinden.⁹ Daaruit volgt dat sinds de zomer van 2024 ruim 415 woningbouwprojecten met voorrang zijn behandeld, samen goed voor ongeveer 86.650 woningen. In 299 woningbouwzaken die voorrang kregen, is al uitspraak gedaan, samen goed voor ruim 65.600 woningen. In zo'n 50 zaken die samen 7.750 woningen mogelijk maken, is al wel een rechtszitting gehouden, maar wordt nog gewerkt aan de uitspraak. En 67 woningbouwzaken die voorrang kregen, samen goed voor zo'n 13.300 woningen, werden vlak voor de zitting of de uitspraak ingetrokken.

Het met voorrang behandelen van woningbouwzaken leidt ook tot snellere uitspraken, met name voor de woningbouwzaken die in 2024 zijn ingediend. Deze zaken zouden voorlopig nog niet op zitting zijn behandeld als zij op hun beurt hadden moeten wachten. De doorlooptijd in woningbouwzaken is gemiddeld een stuk korter dan de doorlooptijd in de overige omgevingszaken. Uit het project, waarmee vooruit werd gelopen op de in dit ontwerpbesluit aanvankelijk voorgenomen aanwijzing van woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen, blijkt dus dat de Afdeling bestuursrechtspraak daadwerkelijk een versnelling van de beroepsprocedures over woningbouwprojecten kan realiseren. Deze resultaten bieden eveneens een positief vooruitzicht dat ook voor kleinere woningbouwprojecten van minder dan twaalf woningen een versnelling kan worden gerealiseerd. Wel moet bedacht worden dat als meer zaken prioriteit moeten krijgen dat ten koste gaat van andere zaken op het terrein van het omgevingsrecht.

⁷ <https://vastgoedactueel.nl/raad-van-state-ziet-berg-procedures-tegen-nieuwbouw-groeien/>

⁸ <https://www.raadvanstate.nl/voorrang-woningbouwzaken/>

⁹ Op de website is ook een overzicht te vinden waarin de Afdeling bestuursrechtspraak bijhoudt welke beroepszaken in het kader van het project worden behandeld en voor hoeveel woningen deze samen goed zijn.

Hoewel de doorlooptijden met deze nieuwe aanpak aanzienlijk zijn verkort, wordt om verschillende redenen de zes maanden termijn niet in alle gevallen waarvoor deze is voorgeschreven, gehaald. In veel gevallen is er sprake van uitloop vanwege de complexiteit van het beroep of door 'incidenten' in de procedure. Het komt best vaak voor dat bestuursorganen tijdens de procedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak een nieuw besluit nemen. De Afdeling bestuursrechtspraak is verplicht om dat nieuwe besluit mee te nemen in haar beoordeling. Dat leidt tot vertraging waardoor de doorlooptijden onder druk komen te staan. In andere gevallen wordt de zes maanden termijn niet gehaald vanwege personele capaciteiten. Van de Afdeling bestuursrechtspraak heb ik begrepen dat het gelukt is een aantal openstaande vacatures te vervullen en dat er de afgelopen periode meer juristen zijn aangenomen dan vertrokken, maar ook dat er nog steeds een tekort is. Er is dus nog steeds behoefte aan meer juristen voor de ondersteuning van de staatsraden bij het afdoen van zaken. Van het aantal op dit moment openstaande vacatures ben ik op dit moment niet op de hoogte.

34. De leden van de JA21-fractie vragen de minister of zij parallellen ziet tussen het Deltaprogramma en de woningcrisis, beide een existentieel belang vertegenwoordigend. Voor de opzet en uitvoering van het (succesvolle) Deltaprogramma is een regeringscommissaris aangesteld. Op dit moment zijn er (nog) geen plannen voor een regeringscommissaris woningbouwproductie. Kan de minister aangeven hoe een regeringscommissaris woningbouwproductie (met voldoende bevoegdheden) behulpzaam zou kunnen bij het (helpen) oplossen van de woningcrisis?

Er is een aantal redenen waarom nut en noodzaak van een regeringscommissaris voor de woningbouw niet geheel vergelijkbaar is met een regeringscommissaris voor het Deltaprogramma. Een belangrijke reden voor het aanstellen van een Deltacommissaris was destijds gelegen in langjarige borging van het belang van het waterbeheer. Deze borging van het belang van het waterbeheer was destijds nog niet vanzelfsprekend. Daarnaast zijn Rijk en medeoverheden zelf opdrachtgever en financier voor de uitvoering van het Deltaprogramma met publieke investeringen in de waterveiligheid zoals dijkversterking.

Voor de realisatie van woningbouw zijn er vooral private opdrachtgevers met veel inzet van private middelen. De uitvoering van de woningbouw vraagt dus vooral ook om publiek-private samenwerking. Het is de vraag wat de aanstelling van een regeringscommissaris bijdraagt aan het bereiken van de volkshuisvestelijke opgave. Ik zit boven op de realisatie van de woningbouwopgave. Dit doe ik door te versnellen in alle fasen. Het inrichten en ondersteunen van de commissaris kost ook veel ambtelijke capaciteit en tijd. De introductie van een regeringscommissaris voor volkshuisvesting zou mogelijk tot gevolg hebben dat we elkaar voor de voeten gaan lopen. Het kabinet heeft gekozen voor een gecoördineerde interdepartementale aanpak, door een ministeriële taskforce versnellen woningbouw in te stellen onder voorzitterschap van de minister-president. Ook dat draagt bij aan het versnellen van doorbraken voor de woningbouw.

35. De leden van de JA21-fractie vragen de minister waarom zij de mogelijkheden van de Crisis- en herstelwet niet benut om projecten voor woningbouw of infrastructuur als dringend belang aan te wijzen en (tijdelijk) vrij te stellen van de stikstofregels. Is de minister bereid de Crisis- en herstelwet zo nodig aan te passen opdat deze mogelijkheid ten volle benut kan worden?

Het instrumentarium van de voormalige Chw is grotendeels in de Omgevingswet opgegaan en wordt nu al gebruikt om de realisatie van woningbouwlocaties en infrastructuur te versnellen. Uw Kamer is in de nota naar aanleiding van het verslag behorende bij de novelle tot wijziging van het wetsvoorstel recent geïnformeerd over de wijze waarop de instrumenten uit de Chw zijn overgegaan in de Omgevingswet en hoe deze instrumenten kunnen worden ingezet.¹⁰ Het is dan ook aan provincies en gemeenten om daar nu al mee aan de slag te gaan.

De Omgevingswet kent een experimenteerbepaling ter opvolging van de huidige regeling uit de Crisis- en herstelwet. Met deze bepaling kan – evenals onder de Chw – niet van het beschermingsregime van de Habitatrichtlijn worden afgeweken.

Stikstof is een belangrijk knelpunt voor de realisatie van woningbouwprojecten. Er wordt hard gewerkt aan een oplossing. De minister van LVVN is het aanspreekpunt voor het stikstofdossier en is verantwoordelijk voor de uitwerking van de plannen uit het coalitieakkoord. De minister van LVVN zal uw Kamer over de voortgang informeren.

Vragen en opmerkingen van de leden van de BBB-fractie

36. De leden van de BBB-fractie hebben zorgvuldig het ontwerpbesluit gelezen en hebben nog enkele vragen. Deze leden lezen dat in het ontwerpbesluit, in artikel 2.30b, expliciet wordt gesteld dat vergunningsvrije mantelzorg- en familiewoningen uitsluitend in het achtererfgebied mogen worden geplaatst. Kan de minister uitgebreid motiveren waarom deze regeling strikt beperkt blijft tot het achtererf? En is er overwogen dat, zeker in landelijke gebieden of bij monumentale boerderijen, de plaatsing op een zij-erf of voorerf soms ruimtelijk wenselijker of praktischer kan zijn zonder dat dit de omgeving onredelijk schaadt?

De regeling is van toepassing op de delen van het erf die kunnen worden aangemerkt als achtererfgebied. Het achtererfgebied omvat een zeer groot deel van het erf en betreft het deel dat achter een denkbeeldige lijn ligt. Die lijn doorkruist het hoofdgebouw op een meter achter de voorkant en loopt vanuit daar evenwijdig met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied. Op basis van deze definitie kunnen vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen derhalve ook op een feitelijk gesitueerd zij-erf worden gebouwd, mits dat zij-erf is gelegen op ten minste een meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw.

Deze regeling sluit aan bij de landelijke regeling, zoals die ook gold met het Besluit omgevingsrecht en de huidige regels in de zogenoemde bruidsschat (naar de gemeente overgedragen milieuregels welke van rechtswege onderdeel zijn geworden van het omgevingsplan). Daarmee wordt aangesloten bij een bestendige en herkenbare systematiek.

Ik erken evenwel dat zich situaties kunnen voordoen — bijvoorbeeld bij grote erven of monumentale boerderijen in landelijk gebied — waarin plaatsing op een zij- of zelfs voorerf, in afwijking van de landelijke regeling, ruimtelijk passend kan zijn. In dergelijke gevallen blijft lokaal maatwerk mogelijk via een reguliere omgevingsvergunning die de gemeente verleent of via een wijziging van het omgevingsplan. De landelijke vergunningvrije regeling kan dus aangevuld worden met lokale regels die voorzien in vergunningvrije situaties.

De leden van de BBB-fractie lezen dat een mantelzorg- of familiewoning geen eigen adres krijgt en bewoners op hetzelfde adres als de hoofdbewoner worden ingeschreven. Erkent de minister dat dit grote financiële gevolgen kan hebben voor de AOW- of nabestaandenuitkering (de zogenoemde mantelzorgboete)? Welke stappen onderneemt de

¹⁰ Kamerstukken II, 2025/26, 36 881, nr. 6.

minister met de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid om te voorkomen dat deze regeling financieel ongunstig uitpakt voor families die zorg voor elkaar dragen?

Een vergunningvrije gerealiseerde mantelzorg- of familiewoning kan een eigen nummeraanduiding krijgen, indien zij kwalificeert als een zelfstandig verblijfsobject in de zin van de Wet basisregistratie adressen en gebouwen (BAG-eisen). Daarvan is sprake wanneer de woonruimte feitelijk als zelfstandige eenheid functioneert, beschikt over eigen essentiële voorzieningen (zoals keuken en sanitair) en via een afsluitbare toegang rechtstreeks bereikbaar is zonder de hoofdwoning te betreden. De beoordeling hiervan vindt plaats door de gemeente op basis van een melding of op basis van de feitelijke situatie. Indien aan de BAG-eisen wordt voldaan, moet de woonruimte als zelfstandig verblijfsobject in de BAG worden geregistreerd en krijgt het een afzonderlijke nummeraanduiding.

Het al dan niet toekennen van een eigen adres kan financiële en administratieve gevolgen hebben voor betrokkenen. Voor regelingen waarbij de huishoudsituatie bepalend is voor de hoogte van een uitkering of toeslag, zoals bij de AOW, kan dit verschil maken voor de uitkomst van de beoordeling. Toekenning van een afzonderlijk adres kan daarnaast leiden tot een afzonderlijke WOZ-beschikking en daarmee samenhangende gemeentelijke heffingen.

Deze systematiek is niet nieuw en gold ook onder eerdere regelingen, zoals het voormalige Besluit omgevingsrecht en de bruidsschat die in het gemeentelijk omgevingsplan is opgenomen. De invoering van het besluit wijzigt deze uitgangspunten niet. De nota van toelichting bij het ontwerpbesluit zal op dit punt worden verduidelijkt.

Vragen en opmerkingen van de leden van de SGP-fractie

37. Allereerst zijn de leden van de SGP-fractie verheugd te lezen dat in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's aandacht moet zijn voor de woningbehoefte en – opgaven van starters. Deze leden lezen echter dat de starter een woningzoekende persoon is tussen de 18 en 30 jaar. Waarom is niet gekozen voor een maximumleeftijd 34 jaar, kortom 'jonger dan 35 jaar'? Wordt hiermee niet beter aangesloten bij de reeds geldende definitie van starters, zoals bij de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting? Is de minister bereid de definitie van een starters in artikel 4.33 sub j te veranderen in 'woningzoekende personen tussen de 18 en 35 jaar'?

Bij aandachtsgroepen vraagt de woonopgave expliciete aandacht, bijvoorbeeld omdat hun huisvesting specifieke eisen stelt aan de woning, of omdat anders onvoldoende wordt voorzien in de woonbehoefte van deze groepen. Dit kan leiden tot specifieke programmering, bijvoorbeeld van woningen in geclusterde woonvormen. Maar ook van programmering van relatief kleinere woonruimten met een bescheiden huurprijs tot aan de zogenaamde kwaliteitskortingsgrens of de eerste aftoppingsgrens. In het algemeen vraagt de groep starters van 30 tot 35 jaar niet om expliciete aandacht in de programmering. Starters zijn toegevoegd als aandachtsgroep, waardoor gemeenten aan deze groep wel aandacht moeten besteden in het volkshuisvestingsprogramma. Daarbij geldt dat de groep tussen 18 en 30 jaar veelal niet beschikt over een zelfstandige woonruimte, terwijl de groep tussen 30 en 35 jaar vaak wel over een eigen huurwoning beschikt en een deel daarvan vervolgens doorstroomt als koopstarter. Daarom is die groep geen starter op de woningmarkt. Hierbij geldt dat het bij de startersvrijstelling in de overdrachtsbelasting gaat om starters die voor de eerste keer een woning kopen.

38. De leden van de SGP-fractie constateren dat het coalitieakkoord 'Aan de slag' voorstellen bevat die raken aan de inhoud van het Besluit. Kan de minister aangeven

in hoeverre het Besluit aangepast moet worden aan de inhoud van het voorliggende Besluit.

Een aantal doelstellingen in het coalitieakkoord heeft ook betrekking op de onderwerpen die worden uitgewerkt in dit ontwerpbesluit. Onderdeel daarvan zijn de doelstellingen over betaalbaar bouwen. Bij de uitwerking kijk ik ook heel goed naar de uitvoerbaarheid en consistentie van beleid. Ik zal uw Kamer op korte termijn, maar in ieder geval voor het meireces over deze uitwerking informeren. Duidelijkheid hierover is ook van belang voor de medeoverheden.

39. Deze leden zijn voorstander van het verruimen van de mogelijkheden om mantelzorgwoningen te plaatsen. Als gevolg van het voorliggende Besluit mag dit, onder voorwaarden, vergunningsvrij. Hoe wordt toegezien op de naleving van deze voorwaarden? Welke ruimte krijgen gemeenten daarin?

Vergunningvrij betekent niet regelvrij: er moet worden voldaan aan de voorwaarden uit het ontwerpbesluit zelf, zoals de familie- of mantelzorgrelatie en de bebouwings- en stedenbouwkundige voorwaarden. Ook moet voldaan worden aan de bouwtechnische voorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Net als in situaties waarin er sprake is van een vergunningplicht moet worden toegezien op de naleving. Gemeenten hebben daarvoor toezicht- en handhavingsbevoegdheden. Zij kunnen informatie opvragen om te controleren of nog aan de voorwaarden wordt voldaan, bijvoorbeeld om na te gaan of er nog sprake is van een mantelzorg- of familierelatie. Wordt er niet aan de voorwaarden voldaan, dan is er geen sprake van een vergunningvrije situatie en kan worden overwogen of legalisatie in het onderhavige geval wenselijk is of dat handhavend zal worden opgetreden.

Met dit besluit worden regels landelijk geborgd die eerder al golden onder het voormalige Besluit omgevingsrecht, en via de bruidsschat in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn opgenomen. Inhoudelijk wordt dus grotendeels aangesloten bij reeds bestaande mogelijkheden, met verruiming naar eerstegraads familieleden. Toezicht vindt plaats binnen het bestaande instrumentarium.

40. Op grond van artikel 7.8c kunnen gemeenten een afwijkend percentage betaalbare woningbouw in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma opnemen, als de voorgeschreven percentages aantoonbaar niet passend zijn, zo lezen de leden van de SGP-fractie. Hoe wordt voorkomen dat de voorwaarden hiervoor te hoog worden, waardoor afwijkende percentages in de praktijk nauwelijks zullen voorkomen? Aan welke voorwaarden moet zijn voldaan om de 'aantoonbare niet passendheid' aan te tonen?

Uitgangspunt is dat alle gemeenten bijdragen aan de realisatie van voldoende betaalbare woningen. Dat is ook wat ik ook terugzie in de vragen van uw Kamer over het waarborgen van een fair share verdeling onder gemeenten van de betaalbaarheidsopgave. Om die reden is de mogelijkheid tot ontheffing die in het ontwerpbesluit is opgenomen ook expliciet bedoeld als uitzondering op de regel. Anderzijds moet de lat niet zo hoog liggen dat de regeling niet toegepast kan worden in situaties waarvoor de regeling is bedoeld. Namelijk situaties waarin de afwijkende volkshuisvestelijke context aanleiding geven voor een lager percentage. Ik voorzie in voldoende ruimte door niet op voorhand uitputtend vast te leggen welke volkshuisvestelijke omstandigheden aanleiding zouden kunnen zijn om een beroep te doen op de regeling. Ook wordt niet voorgeschreven op welke wijze de afwijkende situatie onderbouwd kan worden. Een indicatie kan bijvoorbeeld zijn wanneer de wachtlijsten voor sociale huurwoningen in een gemeente of regio kort zijn en er ook geen verwachting is dat

deze op enige termijn langer zullen worden. Het kan ook gaan om regio's waarin koopwoningen voor een deel voorzien in de woonbehoefte van lage of middeninkomens gezien het zeer lage prijsniveau in die regio.

Vragen en opmerkingen van de leden van de ChristenUnie-fractie

41. *De leden van de ChristenUnie-fractie zien in de uitwerking van de nadere regels voor het gemeentelijk en provinciaal volkshuisvestingsprogramma een bevestiging van de zorgen die er al waren bij de behandeling van de Wet versterking regie volkshuisvesting, namelijk dat de minister ervoor kiest om alleen op regionaal, provinciaal en nationaal niveau de eis van twee derde betaalbare woningen aan het volkshuisvestingsbeleid te verbinden en dit niet voor het gemeentelijke niveau te verlangen. Deze leden zien niet in hoe dit kan leiden tot voldoende betaalbare woningen verspreid over heel Nederland en tot voldoende gemengd bouwen in alle wijken en dorpen. Zij nemen de bezwaren én de voorstellen van de VNG, IPO, Aedes en de Woonbond dan ook zeer serieus. Op welke manier heeft de minister deze inbreng serieus genomen?*

Uiteraard neem ik de inbreng van VNG, IPO, Aedes en de Woonbond serieus. Ik lees in de voorstellen van VNG, IPO, Aedes en de Woonbond allereerst de wens om goed te borgen dat alle gemeenten bijdragen aan betaalbare woningen maar ook om te waarborgen dat er 30% sociale huurwoningen worden gerealiseerd. In de uitwerking houdt ik daarbij rekening met zowel lokale verschillen als met het goed borgen van de betaalbaarheidsdoelstelling. Ook dat zijn beide wensen van uw Kamer. In mijn antwoord op vraag 1 heb ik toegelicht hoe het halen van de betaalbaarheidsdoelstelling in het ontwerpbesluit is geborgd en hoe in het ontwerpbesluit geregeld is dat elke gemeente een eerlijke bijdrage levert.

Ik onderschrijf volledig dat het overleg tussen gemeenten over de verdeling van betaalbare woningen te lang duurt. Daarom is in de nota van toelichting van het ontwerpbesluit verduidelijkt dat binnen een half jaar na inwerkingtreding van de wet afspraken gemaakt moeten zijn om op tijd in het verplichte volkshuisvestingsprogramma te kunnen landen. Waar nodig zal ik daarbij provincies en gemeenten ondersteunen.

42. *De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of de minister geen risico ziet op trage besluitvorming en het ontwijken van verantwoordelijkheden in de keuze om gemeenten op regionaal niveau samen te laten afstemmen hoe twee derde betaalbare woningen wordt bereikt. Ziet de minister ook dat er een groot risico is dat als een grote gemeente in een regio minder dan twee derde betaalbaar bouwt, de andere gemeenten al verplicht zijn om flink meer dan twee derde betaalbaar te bouwen? Hoe lang hebben gemeenten om gezamenlijke afspraken te maken over het regionale programma? Is dat realistisch wat de minister betreft, als er veel moet worden overlegd en afgestemd? En als zij persisteert, hoe voorkomt ze vertraging door te lang slepende afstemming tussen gemeenten en op regionaal niveau?*

Ik onderschrijf het belang volledig dat elke gemeente haar bijdrage levert maar ook dat het overleg over de regionale verdeling van betaalbare woningen daarover niet te lang duurt. Ik ben mij ervan bewust dat het bieden van lokale ruimte ook betekent dat gemeenten in goed overleg en onder regie van de provincie afspraken moeten maken over de onderlinge verdeling van de betaalbare woningen in de woningbouwregio. Het maken van dergelijke afspraken is niet nieuw. Ook bij de totstandkoming van afspraken in de regionale woondeals zijn eerder afspraken gemaakt over hoeveel, waar en voor wie er wordt gebouwd. Daarnaast is

in de nota van toelichting van het ontwerpbesluit verduidelijkt dat binnen een half jaar na inwerkingtreding van de wet afspraken gemaakt moeten zijn om deze op tijd in het volkshuisvestingsprogramma te laten landen. Waar tijdige afspraken over de verdeling van de betaalbare woningen in de woningbouwregio uitblijven, zal de provincie knopen doorhakken. Waar nodig kan ik ook zelf de knoop doorhakken. In alle bestuurlijke overleggen van de afgelopen periode over de woondeals is bovenstaand onderwerp aan de orde gekomen. Ik zie daarbij dat diverse medeoverheden inmiddels aan de slag zijn gegaan met de voorbereiding van deze afspraken.

43. Deze leden vragen waarom de minister kiest voor het landelijk gemiddelde sociale huur als ijkpunt voor gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's. Dit gemiddelde laat een dalende trend zien. Waarom is het eerder gekozen percentage van 30% losgelaten? De leden van de ChristenUnie-fractie vragen voorts waarom er niet is gekozen voor 'ten minste' 30% sociale huur en 'ten minste' twee derde betaalbaar bouwen. Geeft de marktdynamiek niet voldoende zekerheid dat er altijd wel genoeg dure woningen zullen zijn?

Zie de beantwoording op vraag 2. Het eerder gekozen vaste percentage van 30% te programmeren sociale huurwoningen per gemeente is losgelaten om de gewenste ruimte voor lokaal maatwerk te bieden. Een gemeente dient op basis van het ontwerpbesluit afhankelijk van de gemeentelijke voorraad in relatie tot de landelijke voorraad in haar nieuwbouwprogrammering te focussen op sociale huur of middenhuur. Zie hierover ook het antwoord op vraag 1.

44. Welke ruimte laat de minister aan maatwerk voor gemeenten en regio's? In welke gevallen kan de minister ingrijpen en wanneer niet, zo vragen de leden van de ChristenUnie-fractie. Waarom kiest de minister ervoor in te kunnen grijpen als er gemeenten meer betaalbaar bouwen dan voorgeschreven wordt? Hoe rijmt de minister dit met de grote nood aan betaalbare woningen die Nederland nu kent?

In het ontwerpbesluit is de balans gezocht tussen enerzijds het waarborgen van het halen van de doelstellingen en anderzijds voldoende ruimte te bieden om aan te kunnen sluiten bij de verschillende lokale situaties. Die ruimte voor maatwerk is vooral op lokaal niveau noodzakelijk. De woningbehoefte is niet in elke gemeente exact hetzelfde, ook niet de behoefte aan betaalbare woningen. Om die reden zijn de doelstellingen van twee derde betaalbare woningen en 30% sociale huurwoningen niet geregeld op het niveau van een gemeente, project of wijk, maar op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Voor een antwoord op de vraag wanneer en waarom ik kan ingrijpen als gemeenten meer dan 2/3^e betaalbaar programmeren, verwijs ik naar de beantwoording van vraag 18.

45. Ten aanzien van de groep urgente woningzoekenden hebben de leden van de ChristenUnie-fractie vragen over de huisvesting van ex-gedetineerden. Is de minister het ermee eens dat de gemeente van herkomst in beginsel het meest aangewezen is voor huisvesting van ex-gedetineerden, vanwege bestaande (zorg)relaties, toezichtstructuren en kennis van de persoon in kwestie? Deze leden vragen of de minister bereid is om expliciet te borgen dat alleen in situaties waarin aantoonbaar sprake is van een negatief of criminogeen netwerk in de gemeente van herkomst, het mogelijk blijft om gemotiveerd af te wijken en een urgentieverklaring te verlenen in de gemeente waar de penitentiaire inrichting is gevestigd of in een andere passende gemeente. Zo ja, is de minister bereid om gemeenten en woningbouwcorporaties mee

te laten beoordelen in de toetsingscriteria voor het aantoonbaar maken van een negatief netwerk in de herkomstgemeente?

Voor een goede re-integratie is de aanwezigheid van een goed pro-sociaal netwerk van grote meerwaarde. Daarom is in de ontwerpregeling rekening gehouden met de mogelijkheid dat elke woningzoekende die uitstroomt uit een instelling, zich zal kunnen wenden tot de regio van herkomst voor een aanvraag voor urgentie. Er kunnen echter zwaarwegende redenen zijn juist niet terug te keren naar de regio van herkomst, bijvoorbeeld vanwege de belangen van slachtoffers of de aanwezigheid van een crimineel netwerk. Gemeenten onderling binnen een woningmarktregio en over de woningmarktregio's heen kunnen afspraken maken over de wijze waarop een overdracht van urgent woningzoekenden plaatsvindt. Daarmee kan maatwerk worden geleverd, dat blijft met de ontwerpregeling mogelijk. Ik zie dan ook geen reden om in de ontwerpregeling op te nemen dat alleen bij zwaarwegende reden urgentie aangevraagd kan worden in de regio waar de instelling is gevestigd.

De ontwerpregeling borgt dat de gemeente rekening kan houden met een negatief of crimineel netwerk. Het is namelijk mogelijk om te bepalen dat de urgentie alleen geldt voor een specifiek gebied; dus niet geldt voor het gebied waar zich het negatief of misdaad bevorderende netwerk bevindt van de woningzoekende.

46. Is de minister bereid om verplichte zorg, begeleiding of ondersteuning als voorwaarde te verbinden aan woningtoewijzing voor ex-gedetineerden die een straf langer dan drie maanden hebben uitgezeten? Zo nee, hoe voorkomt de minister dat gemeenten en woningcorporaties geconfronteerd worden met onnodige overlast en maatschappelijke problemen als gevolg van het huisvesten van personen die aantoonbaar nog niet in staat zijn zelfstandig te wonen?

In de ontwerpregeling is een aantal algemene en specifieke voorwaarden opgenomen waar woningzoekenden aan moeten voldoen om in aanmerking te komen voor indeling in een urgentiecategorie. Hieronder valt onder meer de weigeringsgrond die het college kan gebruiken om een aanvraag af te wijzen, indien de aanvrager nog niet in staat is om langdurig zelfstandig te wonen. Om die reden zie ik geen reden om verplichte zorg, begeleiding of ondersteuning te verbinden aan woningtoewijzing voor ex-gedetineerden.

47. Ten aanzien van de familie- en mantelzorgwoningen vragen de leden van de ChristenUnie-fractie welke instrumenten gemeenten hebben of krijgen om dit in goede banen te leiden.

Dit ontwerpbesluit introduceert geen nieuwe specifieke instrumenten voor gemeenten. Zij beschikken reeds over hun reguliere toezicht- en handavingsinstrumentarium en kunnen informatie opvragen om te controleren of aan de voorwaarden binnen het ontwerpbesluit wordt voldaan, bijvoorbeeld om na te gaan of er nog sprake is van een mantelzorg- of familierelatie. Indien niet aan de voorwaarden wordt voldaan, kan handhavend worden opgetreden. Daarnaast kunnen gemeenten bij een eerstvolgende wijziging van het omgevingsplan een ruimere lokale regeling opnemen, binnen de kaders van het ontwerpbesluit. Naast hun toezichtrol kunnen gemeenten ook een ondersteunende en faciliterende rol vervullen, bijvoorbeeld door inwoners binnen hun bestaande woon- en zorgbeleid te informeren en te begeleiden bij het realiseren van mantelzorg- of familiewoningen.

48. Welke potentie heeft het vergunningsvrij bouwen van een mantelzorg- of familiewoning in de huursector?

Er zijn geen landelijke cijfers beschikbaar over de specifieke potentie in de huursector, omdat het om vergunningvrije gevallen gaat die doorgaans niet afzonderlijk worden geregistreerd. In de praktijk zal de toepassing in de huursector beperkter zijn dan bij koopwoningen, omdat voor plaatsing op een gehuurd perceel naar verwachting in beginsel toestemming van de verhuurder vereist zal zijn. Het ontwerpbesluit regelt uitsluitend het omgevingsrechtelijke kader; privaatrechtelijke verhoudingen, zoals het huurrecht, blijven onveranderd. Dat betekent dat plaatsing bij een huurwoning in beginsel enkel mogelijk is als de verhuurder daarmee instemt en dit past binnen de huurovereenkomst. Zie ook de beantwoording van vraag 21.

49. Heeft de minister in beeld welk effect het zou hebben op toeslagen en uitkeringen als een mantelzorger op hetzelfde adres woont als de mantelzorgontvanger?

Zie het antwoord op vraag .

50. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen op welke manier de gemeente kan controleren dat huisvesting in verband met mantelzorg of huisvesting van familieleden is beëindigd.

Er geldt geen meld- of informatieplicht bij aanvang of beëindiging bij de bouw of ingebruikname van een mantelzorg- of familiewoning, juist om het vergunningvrije karakter te behouden. Gemeenten kunnen echter in het kader van regulier toezicht informatie opvragen als er signalen of gerede twijfel bestaan. Bijvoorbeeld wanneer uit inschrijving in de BRP, klachten of controles blijkt dat mogelijk geen sprake meer is van een mantelzorg- of eerstegraads familierelatie. Zodra die relatie ontbreekt, eindigt automatisch de vergunningvrije situatie. Indien het gebruik na beëindiging van de vergunningvrije situatie niet in overeenstemming wordt gebracht met het omgevingsplan of wordt gelegaliseerd door middel van verlening van een omgevingsvergunning, kan handhavend worden opgetreden met het bestaande handhavingsinstrumentarium.

51. Deze leden vragen de minister nader in te gaan op het expliciet maken van de woonbehoefte van aandachtsgroepen, als onderdeel van de totale gemeentelijke woonbehoefte in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma. Aan welke voorwaarden moet dit ‘expliciet maken’ voldoen? Of zijn gemeenten hierin vrij?

Met het expliciet maken van de woonbehoefte van aandachtsgroepen wordt bedoeld dat gemeenten en provincies in hun volkshuisvestingsprogramma inzicht moeten bieden in de specifieke woonbehoefte die een deel van deze aandachtsgroepen heeft, zoals tijdelijke arbeidsmigranten die kortdurend in Nederland verblijven of ouderen die behoefte hebben aan specifieke woningtypes als geclusterde woonvormen of zorggeschikte woningen. De gemeentelijke woonbehoefte moet worden bepaald met inbegrip van het aandeel in de woningbouwregio waartoe de gemeente behoort. Het gaat daarbij niet alleen om het in kaart brengen van de aantallen, maar ook om inzicht in woonwensen en passende woonconcepten. Aanvullend daarop wordt van gemeenten gevraagd om de maatregelen in kaart te brengen waarmee zij in deze woonbehoefte gaan voorzien. Het ontwerpbesluit stelt hier geen nadere eisen aan, maar vereist wel dat gemeenten en provincies de verslagen, waarin het Rijk gegevens verzamelt en die periodiek gepubliceerd worden, als uitgangspunt te nemen.

52. Ten aanzien van artikel 2.30c lid 1 onder o. vragen de leden van de ChristenUnie-fractie waarom is gekozen voor een vrijstelling van archeologisch vooronderzoek bij een bouwwerk (familie- of mantelzorgwoning) minder dan 50 m², terwijl gemeenten op basis van het Besluit kwaliteit leefomgeving voor alle bouwwerken van minder dan 100 m² zijn uitgegaan van een vrijstelling. Waarom vindt de minister het passend om dit ten aanzien van familie- en mantelzorgwoningen te veranderen?

Ik acht het van belang te onderstrepen dat artikel 2.30c, eerste lid, onder j, onder 1^o, van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals in te voegen met het voorgenomen ontwerpbesluit, geen verandering behelst maar een voortzetting is van het oude recht onder de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de Monumentenwet 1988/Erfgoedwet. De verruiming met eerstegraads familieleden is nieuw.

De plicht tot het doen van archeologisch onderzoek kan, afhankelijk van wat in het omgevingsplan is bepaald, aan de orde zijn bij bouwactiviteiten, de sloop van bouwwerken of het uitvoeren van andere werken in de bodem, zoals graafwerkzaamheden. De gemeenteraad kan op grond van artikel 5.130, derde lid, onder b, van het Besluit kwaliteit leefomgeving een passend «vrijstellingsbeleid» voeren door – afhankelijk van de omvang of de diepte van een bodemverstorende ingreep – in het omgevingsplan te bepalen dat (nader) archeologisch onderzoek of het opleggen van daartoe strekkende verplichtingen achterwege kan blijven. Dit kan voor bijvoorbeeld zogenoemde «kruimelgevallen» of in gevallen waarin is vastgesteld dat de bodem al tot een bepaalde diepte is verstoord door eerdere grondwerkzaamheden. Dit is een voortzetting van het oude recht onder de Monumentenwet 1988.

De vrijstellingsgrens van 100 m² waar de leden van de ChristenUnie op wijzen, staat in artikel 5.130, vierde lid, van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Daarvan mag de gemeente op grond van het vijfde lid van datzelfde artikel een afwijkende andere oppervlakte vaststellen. Het vierde en vijfde lid zijn een voortzetting van artikel 41a van de Monumentenwet 1988.

Het vaststellen van een andere vrijstellingsoppervlakte gebeurt in de praktijk regelmatig. Welke vrijstellingsoppervlakte (en diepte) verantwoord is, is afhankelijk van de archeologische verwachting ter plaatse. Die kan per locatie verschillen. In historische binnensteden geldt er vanwege een hoge archeologische verwachting vaak een vrijstellingsoppervlakte van 50 m² of 0 m².

De vrijstellingsgrens van 50 m² voor de activiteit bouwen is ook overgenomen uit het oude recht. Deze stond in artikel 5, vierde lid, van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Als een gemeente op achtererfgebied een archeologisch onderzoek verlangt voor bodemverstorende activiteiten met een oppervlakte kleiner dan 50 m², zal deze onderzoeksplicht niet aan de omgevingsvergunning voor de bouwactiviteit kunnen zijn verbonden, maar alleen aan de omgevingsvergunning voor eventuele voor het bouwen vereiste graafwerkzaamheden (ook wel: ‘het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde’, of ‘aanlegwerkzaamheden’). Dit komt tot uitdrukking in artikel 2.30, eerste lid, onder j, onder 2^o, van het Besluit bouwwerken leefomgeving, zoals in te voegen met het voorgenomen Besluit versterking regie volkshuisvesting.