

36 512 **Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting)**

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET NADER VERSLAG

Inleiding

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het nader verslag van de vaste commissie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Ik dank de leden van de fracties van de PVV, GroenLinks-PvdA, VVD, NSC, BBB, D66, CDA, SP, SGP en ChristenUnie voor hun inbreng. In deze nota naar aanleiding van het nader verslag wordt bij de beantwoording in beginsel de paragraafindeling van het nader verslag gevolgd. Voor de goede leesbaarheid zijn de gestelde vragen telkens cursief geplaatst. Bij vragen van gelijke strekking wordt verwezen naar het antwoord op de eerste vraag van die gelijke strekking.

Ik heb, in het belang van de voortgang van dit wetsvoorstel, het nader verslag zo zorgvuldig mogelijk en met urgentie beantwoord. Ik doe een beroep op uw Kamer om het wetsvoorstel spoedig aan te melden voor plenaire behandeling. Tijdige mondelinge agendering en vaststelling van het wettelijk kader is van groot belang voor de grote volkshuisvestingsopgave die er ligt.

Nederland kampt immers met een grote woningnood. Op dit moment is er een tekort van meer dan 400.000 woningen. Om dit op te lossen moet er meer gebouwd worden en zolang er woningnood is moet de bestaande voorraad eerlijk verdeeld worden. Het is de grondwettelijke taak van de overheid om zorg te dragen voor voldoende woongelegenheid. De mogelijkheden die de overheden op dit moment hebben om deze taak waar te maken zijn onvoldoende. Met dit wetsvoorstel wordt daarom voorzien in een wettelijke basis van het hernemen van regie op de volkshuisvesting. Het wetsvoorstel geeft de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening samen met de medeoverheden de benodigde instrumenten om met alle betrokken partners beter en sneller te sturen op hoeveel, waar en voor wie we gaan bouwen. Zo nodig met doorzettingsmacht. Voor marktpartijen en voor woningcorporaties biedt het wetsvoorstel de wettelijke borging van een gecoördineerde aanpak, versnelling van procedures en meer eenduidige regie op voldoende locaties. Dit is essentieel zodat met meer tempo gebouwd kan worden. De maatschappelijke urgentie van het wetsvoorstel is daarmee groot, gelet op de volkshuisvestingsopgave. Ik zie uit naar het spoedige vervolg van de behandeling van het wetsvoorstel.

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

ALGEMEEN

Vraag 1

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Tweede nota van wijziging op de Wet versterking regie volkshuisvesting en de bijbehorende Kamerbrief die inzicht geeft in de wijzigingen op hoofdlijnen in de onderliggende ontwerpbegroting.

De leden van de D66-fractie zien dat het grote tekort aan betaalbare woningen vraagt om politieke actie. Deze leden vinden het daarom goed om te merken dat het kabinet wil werken aan het versterken van de regie. Wel vragen zij zich af hoe het proces is gelopen waarmee de inwerkingtreding van de wet tot twee keer toe is vertraagd. Deelt de regering de mening dat de situatie urgent is? Heeft de regering meegewogen in het uitstel dat hierbij ook risico wordt gelopen op het mogelijk mislopen van honderden miljoenen aan middelen uit het coronaherstelfonds?

Ik deel de mening van de leden van de D66-fractie dat het zorgen voor meer betaalbare woningen een urgente opgave is. Het kabinet heeft daarom in het regeerprogramma een groot aantal maatregelen aangekondigd die moeten bijdragen aan het realiseren van meer betaalbare woningen in de komende tien jaar. Een daarvan is het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting (hierna: het wetsvoorstel). Dit wetsvoorstel is ingediend bij uw Kamer in maart 2024, relatief kort voor het aantreden van dit kabinet. Nadat het kabinet in juli 2024 is aangetreden en in september 2024 het regeerprogramma is gepubliceerd, heb ik gewerkt aan een aantal gewenste verbeteringen van het wetsvoorstel en de onderliggende regelgeving. Deze verbeteringen heb ik u toegelicht bij het versturen van de tweede nota van wijziging in februari 2025.¹ Daarmee kan de behandeling van het wetsvoorstel worden hervat, en deel ik met de leden van de D66-fractie het gevoel van urgentie hiertoe. Die urgentie is vooral ingegeven door de wens het woningtekort met meer regie aan te pakken, maar daarbij houd ik zeker ook rekening met de afspraken zoals wij die met de Europese Commissie hebben gemaakt over het Nederlandse Herstel- en Veerkrachtplan. Ook omwille van deze afspraken is spoedige behandeling van het wetsvoorstel door uw Kamer wenselijk.

I. Aanleiding en analyse

1.1 Aanleiding en doel

Vraag 2

De leden van de PVV-fractie vragen aan de regering in hoeverre de Wet versterking regie volkshuisvesting gewenste resultaten kan opleveren, als financiering van de onrendabele toppen achterblijft, bijvoorbeeld omdat gemeenten niet het budget hebben. De leden van de PVV-fractie merken op dat in het artikel 'De Jonge: kleine huizen 'onvermijdelijk' bij meer regie op woningmarkt' (De Telegraaf, 7 maart 2024) door voormalig minister De Jonge wordt gesteld dat de eis van betaalbaarheid gevolgen gaat hebben voor de omvang van woningen in de toekomst. Hij denkt dat het onvermijdelijk is dat er kleiner gebouwd gaat worden. Deze leden vragen de regering of via de Wet versterking regie volkshuisvesting kan worden voorkomen dat, om de haalbaarheid van twee derde betaalbare woningen te vergroten, te realiseren woningen mogelijk kleiner worden in oppervlakte dan oorspronkelijk gepland of waar behoefte aan is.

Met marktpartijen en medeoverheden is in aanloop naar de Woontop een analyse gemaakt van de financiële haalbaarheid van de woningbouwopgave. Het resultaat hiervan is de gezamenlijke conclusie dat er de komende vijf jaar voldoende middelen beschikbaar zijn om de woningbouwopgave te realiseren. Het vorige kabinet heeft meer dan 10 mld. euro in (bereikbare) woningbouw gestoken en dit kabinet heeft inclusief infrastructuur nog eens 7,5 mld. euro beschikbaar gesteld. Ondertussen gaan we met de Woontop-partners in gesprek hoe we de financiële gevolgen van knelpunten zoals stikstof en netcongestie kunnen beheersen en/of verkleinen. En ik kijk ook naar de financiële haalbaarheid van de woningbouw na 2030. De

¹ Kamerstukken II, 2024/25, 36512, nr. 10.

verwachting is dat voor het bouwen van betaalbare woningen en het wettelijk vastleggen van de doelstellingen daarvoor, financiële bijdragen vanuit de overheid nodig blijven.

Gemeenten hebben zelf ook invloed op de financiële haalbaarheid: lokale beleidskeuzes hebben immers ook impact op de business case van projecten. Het gaat dan bijvoorbeeld over locatiekeuze en ambities voor groen, voorzieningen, parkeeroplossingen én het soort woningen dat gebouwd wordt. Het is daarom belangrijk dat gemeenten deels zelf financieel verantwoordelijk zijn voor het dekken van het publieke tekort.

De leden van de PVV-fractie spreken in dit kader hun zorg uit dat er te klein gebouwd zou kunnen gaan worden. Ik vind het vooral belangrijk dat de omvang van de woningen die worden gerealiseerd, aansluit bij wat er nodig is gezien de huidige en verwachte bevolkingssamenstelling en de ontwikkeling van het aantal mensen per huishouden. Die ontwikkeling laat zien dat er meer kleine huishoudens komen en daarmee zal er ook meer vraag komen naar kleinere woningen. De gemiddelde woonruimte per Nederlander is op dit moment relatief groot in vergelijking met andere landen, zoals Duitsland.

Wanneer in een gemeente meer behoefte is aan grotere betaalbare woningen kunnen gemeenten daarop sturen. Het wetsvoorstel draagt bij aan deze sturing. Gemeenten moeten in het kader van het volkshuisvestingsprogramma de lokale en regionale behoefte in kaart brengen en de programmering van woningbouw daarop afstemmen. Daarbij moeten zij ook kijken naar behoefte met het oog op de ontwikkelingen ten aanzien van de samenstelling van huishoudens. Het gaat daarbij niet alleen om de grootte van woningen, maar ook bijvoorbeeld de behoefte aan grondgebonden of gestapelde woningen, koop- of huurwoningen. Via het stellen van ruimtelijke regels over bouwen in het omgevingsplan kunnen gemeenten vervolgens hier bij nieuwbouw op sturen. Gemeenten kunnen naast regels over betaalbare woningen in het omgevingsplan ook regels stellen over de omvang van deze woningen. Zij kunnen hier tevens privaatrechtelijke afspraken over maken met ontwikkelaars. Essentieel daarbij is dat de combinatie van regels financieel uitvoerbaar is. Dat is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van gemeenten en marktpartijen. Dit betekent bijvoorbeeld dat de gemeente flankerende maatregelen treft, zoals een lagere grondprijs of meer verdichting.

Vraag 3

De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering dit wetsvoorstel als basis ziet om het woningtekort op te lossen en om tot een meer evenwichtige woningvoorraad te komen, die in het bijzonder past bij de behoefte van mensen met een middeninkomen of een laag inkomen. Deze leden staan achter deze ambitie maar vinden wel dat de betaalbaarheidsgrenzen passend moeten zijn bij de woningmarktregio's en dat regionale differentiatie mogelijk moet zijn. Zij vragen zich af hoe er precies uitzonderingen door gemeenten kunnen plaatsvinden op de voorgestelde betaalbaarheidsgrenzen. Hoe zien deze uitzonderingen er precies uit? Zij vragen daarnaast of er een inschatting valt te maken of deze betaalbaarheidsgrenzen de bouw van woningen ook kunnen belemmeren. Zo ja, om hoeveel woningen gaat dit, hoeveel plannen zullen niet gerealiseerd worden?

Zij vragen zich af waarom het woningtekort niet nader uitgesplitst kan worden naar prijssegmenten. Hoe kan ervoor gezorgd worden dat er, zonder goede monitoring, de juiste woningen worden gebouwd? Waarom vindt deze monitoring, op dit moment, niet plaats?

Ik beoog in het ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting (hierna: het ontwerpbesluit) te voorzien in een mogelijkheid voor gemeenten om naar beneden af te wijken van de gemeentelijke instructieregels voor het volkshuisvestingsprogramma over de betaalbaarheidsprogrammering. Daarvoor kunnen gemeenten een ontheffing vragen bij de provincie of het Rijk om een lager percentage sociale huurwoningen te bouwen wanneer het percentage in de instructieregel aantoonbaar niet passend is bij de woningbouwregio in die gemeente. Te denken valt aan een lokale situatie met korte wachtlijsten voor sociale huurwoningen.

In de Woontop is met alle partijen geconcludeerd dat de financiële middelen toereikend zijn voor de financiering van de opgave in de komende vijf jaar. Daarnaast hebben vooral lokale beleidskeuzes impact op de financiële haalbaarheid. Ik verwijs daarvoor naar het antwoord op vraag 2.

Naar aanleiding van de vraag van de leden van de VVD-fractie naar een woningtekort per prijssegment en de vraag hoe ervoor gezorgd kan worden dat de juiste woningen worden gebouwd, wil ik het volgende toelichten. Er is geen sprake van te onderscheiden woningtekorten per woningtype en per prijssegment. Een woningzoekende zoekt een woning die zo goed mogelijk voldoet aan de eigen woonwensen, tegen een acceptabel prijsniveau. Daarbij geldt dat verschillende typen woningen substituten kunnen zijn voor elkaar. Zo kan een woningzoekende die een koopwoning zoekt in het middensegment een keuze maken tussen een appartement in de stad of een grondgebonden woning aan de rand van de stad. Bovendien geldt dat het aanbod van woningen uit woningbouw slechts ruwweg 15 procent uitmaakt van het totaal aantal beschikbare woningen dat op de woningmarkt wordt aangeboden. Verreweg de meeste woningen komen beschikbaar uit de bestaande voorraad vanwege verhuizingen. Het onderscheiden van het woningtekort per type en prijssegment zorgt daarom niet zonder meer voor een optimale programmering.

Om te zorgen dat de juiste woningen gebouwd worden, zet ik in op de realisatie van twee derde betaalbare woningen. ABF Research doet jaarlijks een uitgebreide analyse van de woonvoorkeuren van de woonconsument, inkomensontwikkelingen, ontwikkelingen in de bestaande voorraad woningen (sloop, prijsontwikkelingen en verhuizingen/doorstroming) en ten slotte de aantallen te verwachten nieuwe woningen door middel van woningbouw. Daarvan doet ABF Research uitgebreid verslag in haar jaarlijkse Woningmarktverkenningen. Belangrijk onderdeel van deze verkenning is zicht op een optimaal aandeel betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur en sociale huur) binnen de programmering. De verkenning laat zien dat het toevoegen van twee derde betaalbare woningen ook aansluit bij wat nodig is.

Vraag 4

De leden van de VVD-fractie merken op dat uit de beantwoording op de vragen van de VVD-fractie blijkt dat dertien van de *twintig grootste steden meer dan 30 procent sociale huurwoningen hebben in het woningbouwbestand. Zij vragen dan ook hoe dit wetsvoorstel er precies voor zorgt dat deze steden focussen op de bouw van betaalbare koopwoningen.*

Ik ben voornemens om in het ontwerpbesluit een instructieregel op te nemen die gemeenten met een huidig aandeel sociale huur in de woningvoorraad dat groter is dan het landelijke gemiddelde aandeel (nu 26 procent) verplicht om 40 procent betaalbare koop- of middenhuurwoningen te programmeren. Ik vind het belangrijk dat er binnen de doelstellingen voor betaalbare woningen voldoende lokale ruimte is om optimaal aan te kunnen sluiten bij de lokale en regionale behoefte. Het ontwerpbesluit verplicht gemeenten om deze lokale en regionale behoefte in kaart te brengen. Vervolgens moeten zij de lokale woningbouwprogrammering daarop afstemmen. Om die reden is er niet voor gekozen om vanuit het Rijk aan gemeenten of provincies een specifieke verdeling tussen koop - en huurwoningen binnen het middensegment op te leggen.

Vraag 5

De leden van de D66-fractie merken op dat met het oorspronkelijke wetsvoorstel destijds ook het ontwerpbesluit is gedeeld, maar dat bij deze tweede nota van wijziging alleen een brief is gedeeld met informatie over wijzigingen in het ontwerpbesluit in hoofdlijnen. Waarom is het nieuwe ontwerpbesluit niet direct gedeeld met de Kamer bij deze nota van wijziging en wordt dit nog gedaan voor de stemming over de wet in de Tweede Kamer? Kan de regering uiteenzetten welke zaken uit het oorspronkelijke ontwerpbesluit nu precies worden gewijzigd en op welke manier? Klopt het bijvoorbeeld dat het uitgangspunt in de Kamerbrief dat een gemeente een verplichting heeft om ofwel 40 procent in het middensegment te programmeren ofwel 30 procent sociale huur te programmeren bij nieuwbouw, ook al op dezelfde manier was opgenomen in het oorspronkelijke

ontwerpbesluit? Welke precieze wijziging wordt daarin gemaakt? Klopt het dat het Hoofdlijnenakkoord weliswaar stelt dat twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar moet zijn, maar dat de regering nu juist voorstelt deze specifieke instructie aan gemeenten te schrappen?

De leden van de D66-fractie vragen naar de precieze wijzigingen die ik voornemens ben te gaan maken in het ontwerpbesluit en wanneer deze wijzigingen gepubliceerd worden. Ik wil de gewijzigde onderdelen van het ontwerpbesluit op korte termijn aanbieden ter bestuurlijke consultatie en internetconsultatie. Om die reden zijn het ontwerpbesluit en de regeling nog niet aan uw Kamer toegezonden. Op dat moment worden deze onderdelen van het ontwerpbesluit openbaar en raadpleegbaar.

Het betreft de onderdelen die zien op de uitwerking van het regeerprogramma ten aanzien van het realiseren van betaalbare woningen, het uitzetten van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouwlocaties, en het mogelijk maken van vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen. Daarnaast zal het ontwerpbesluit ook een nadere concretisering bevatten ten aanzien van monitoring en gegevensverzameling inzake de woningbouwopgave. De ambitie is om het ontwerpbesluit na de consultatie spoedig af te ronden en aan uw Kamer in voorhang aan te bieden. In de brief aan uw Kamer over de tweede nota van wijziging schets ik de voorgenomen wijzigingen in het ontwerpbesluit regie en de wijzigingen ten opzichte van het geconsulteerde besluit.²

Vraag 6

De leden van de D66-fractie constateren verder dat de regering in het ontwerpbesluit het mogelijk wil maken om het binnen voorwaarden vergunningvrij een mantelzorgwoning op het achtererf bij een woning te bouwen. Zij vinden het goed dat de regering hierdoor aansluit bij een grote wens van de D66-fractie en andere fracties in de Kamer. Wel vragen zij voor welke personen deze regeling inclusief wijzigingen nu precies is afgebakend en waarom.

De leden van de D66-fractie vragen om een toelichting welke personen gebruik mogen maken van woningen die vergunningvrij op het eigen erf gebouwd mogen worden. Ik wil in het ontwerpbesluit voorzien in vergunningsvrije bijbehorende bouwwerken op het achtererf bij een woning voor huisvesting in verband met mantelzorg (hierna: mantelzorgwoningen) en voor de huisvesting van familieleden in de eerste graad (hierna: familiewoningen), voor familieleden in de eerste graad. Als sprake is van een mantelzorgwoningbehoefte kan een mantelzorgwoning worden gebouwd. Deze woning kan zowel door een mantelzorger als mantelverzorgde worden gebruikt. Bij familiewoningen gaat het om bewoning van familieleden in de eerste graad zoals de partner, de ouders en kinderen (inclusief adoptie, pleeg- en stiefkinderen). Deze woningen kunnen bijvoorbeeld worden benut voor pre-mantelzorg (voor zover het gaat om familieleden in de eerste graad), zodat een mantelzorgwoning waarin de toekomstige mantelzorgvrager of mantelzorger daarin alvast kan gaan wonen vóór het aanbreken van de zorgrelatie. Ook wordt het mogelijk dat (meerderjarige) kinderen, die ten gevolge van de woningnood noodgedwongen thuis bij de ouders wonen, in een dergelijke woning op het achtererf kunnen wonen.

Vraag 7

De leden van de BBB-fractie lezen dat de wet de regie op de volkshuisvesting beoogt te versterken. Echter, deze leden merken op dat de huidige woningmarkt wordt gekenmerkt door een complex samenspel van factoren, bijvoorbeeld stijgende bouwkosten, personeelstekorten en lange procedures. Zij vragen of de regering kan toelichten welke concrete mechanismen en prestatie-indicatoren worden ingebouwd om te garanderen dat de beoogde versterking van de regie daadwerkelijk leidt tot een versnelling van de woningbouw en een verbetering van de betaalbaarheid, rekening houdend met deze externe factoren.

² Kamerstukken II 2024/25, 36512, nr. 11.

De leden van de BBB-fractie vragen hoe de regering de monitoring op deze wet wil doen. Zicht op de voortgang van de woningbouw is er door een samenspel van een aantal bronnen.

Dit wetsvoorstel moet bijdragen aan de versnelling van de bouw van 100.000 woningen, waarvan twee derde betaalbaar, 30 procent sociale huurwoningen. Er zal ook geëvalueerd worden of dit wetsvoorstel bijdraagt aan het realiseren van deze doelen. In de tussentijd houd ik natuurlijk steeds zicht op de voortgang van de woningbouw en bespreek de resultaten daarvan bestuurlijk. Daarvan zijn verschillende indicatoren van toepassing. Zo is bijvoorbeeld voor de beschikbaarheid van voldoende locaties in het ontwerpbesluit opgenomen dat provincies moeten voorzien in 130 procent plancapaciteit ten opzichte van de resterende bouwopgave. Inzicht in de voortgang van de planvorming is er door de Landelijke monitor voortgang woningbouw. Deze monitor is de interbestuurlijke monitor voor de sturing op de woondeals en de nationale doelstelling zoals die is afgesproken tussen Rijk, Interprovinciaal Overleg (hierna: IPO) en Vereniging van Nederlandse Gemeenten (hierna: VNG). Deze monitor bevat in principe alle woningbouwplannen in Nederland waar gemeenten samen met marktpartijen aan werken. Daarbij wordt onder meer ook geregistreerd wat de betaalbaarheid van die woningen in die plannen is. De Kamer krijgt van deze monitor twee maal per jaar een rapportage. Er wordt bovendien aan gewerkt om deze monitor aan te vullen met specifiekere informatie over de voortgang van de plannen door gerealiseerde mijlpalen te registreren.

Naast deze informatie biedt het CBS informatie over vergunningen, startbouw en realisaties. Deze gegevens bevatten ook informatie over de betaalbaarheid van de gerealiseerde woningen. Ik ben in overleg met het CBS en het Kadaster om te kijken hoe deze informatie kan worden aangevuld. Tot slot noem ik nog de informatie op basis van de nog in te richten Realisatiestimulans. Ook deze informatie biedt inzicht in het aantal gerealiseerde betaalbare woningen per jaar per gemeente.

Vraag 8

De leden van de CDA-fractie zijn zeer overtuigd van het grote belang van goede en betaalbare volkshuisvesting. Deze leden hechten eraan te benadrukken dat het de hoogste tijd is voor versterking van de regie op de volkshuisvesting. Zij wijzen op het in de Grondwet opgenomen recht om ergens thuis te zijn. Er staat in artikel 22 dat de "bevordering van voldoende woongelegenheid" een "voorwerp van zorg der overheid" is. Zij stellen dat de opgave om te zorgen voor voldoende woningen, in welke vorm dan ook, dus een zaak van algemeen belang is. Dat maakt de wooncrisis in de ogen van deze leden meer dan enkel een economisch of bestuurlijk vraagstuk. Volkshuisvesting betreft een sociale kwestie stellen zij. Zij wijzen erop dat een huis onderdeel is van een gemeenschap in je wijk of de buurt. De verandering van woningmarkt naar volkshuisvesting is in de ogen van deze leden cruciaal. Wat betreft deze leden wordt de liberale en individualistische bril van de afgelopen decennia afgezet en de bril van gemeenschapszin opgezet. Zij vragen naar de haakjes in deze wet om meer grip en sturing te krijgen op het afdwingen van het realiseren van 40 procent betaalbare koop.

Met de leden van de CDA-fractie deel ik dat volkshuisvesting niet enkel een bestuurlijk en economisch vraagstuk is, maar juist ook een sociaal vraagstuk. Het gaat uiteindelijk om het bouwen en vormen van fijne gemeenschappen. Het doel om betaalbaar te bouwen hoort bij dat streven: zo geven we iedereen weer een kans om te gaan wonen op een plek en in een huis dat bij hen past. Ik stuur daarbij ook op voldoende woningbouw in alle segmenten: sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. Voor het realiseren van sociale huurwoningen hanteer ik daarnaast een apart doel van 30 procent, omdat er voor de groep die hierop is aangewezen weinig alternatieven zijn. Voor middeninkomens is het belangrijk zowel middenhuur als betaalbare koop te bouwen, waarbij het aan gemeenten is om te bepalen waar meer behoefte aan is. Gemeenten moeten voor het volkshuisvestingsprogramma deze specifieke behoefte in kaart brengen en de programmering daarop afstemmen. Ik stuur dus niet op een specifiek aandeel betaalbare koop, maar stuur via instructieregels wel op het realiseren van 40 procent woningen voor middeninkomens in gemeenten die al een grote sociale huurvoorraad hebben (meer dan het landelijke gemiddelde). Rijk en provincie kunnen via instructieregels en een instructiebesluit waar

nodig ook wettelijk sturen op de programmering en realisatie hiervan. In het volkshuisvestingsprogramma van Rijk en provincies stellen zij het samenhangend volkshuisvestingsbeleid vast dat ook gericht is op het realiseren van deze doelen.

Vraag 9

De leden van de CDA-fractie vragen de regering welke aspecten van de wet bijdragen aan het aanpakken van dakloosheid, en hoe de effectiviteit van deze maatregelen wordt gemonitord.

Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten in hun volkshuisvestingprogramma de totale woonbehoefte van woningzoekenden moeten opnemen en moeten aangeven op welke wijze zij gaan voorzien in die woonbehoefte. Van gemeenten wordt daarmee ook verlangd dat zij aangeven hoe de woonopgave voor dreigend dak- en thuisloze mensen eruitziet. Gemeenten worden geacht de woonbehoefte van een brede groep dreigend dak- en thuisloze mensen te omschrijven en de plannen ter verwezenlijking van die woonbehoefte aan te geven. Daarmee sluit de afbakening van de aandachtsgroep dakloze mensen aan bij de European Typology of Homelessness and Housing Exclusion' Light (ETHOS-light) definitie die internationaal wordt gehanteerd. Die classificatie omvat naast de groep mensen die in een maatschappelijke opvang verblijven op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, ook mensen die op straat slapen, mensen die in de noodopvang verblijven zonder dat zij rechthebbend zijn op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, mensen in niet-conventionele woonruimten wegens een gebrek aan passende huisvesting (auto, kraakpand, vakantiewoning of andere recreatieverblijven), mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen en mensen die te maken hebben met een dreigende huisuitzetting.

De verplichte urgentiecategorie beperkt zich in dit wetsvoorstel tot mensen die wegens dakloosheid in de maatschappelijke opvang verblijven of hier een beschikking toe hebben. Van deze mensen is bekend dat zij vaak langer dan nodig in de opvang verblijven omdat er onvoldoende woningen beschikbaar komen. Daarom is het vanuit het maatschappelijk oogpunt gewenst dat zij in aanmerking komen voor urgentie. Bij het bepalen van de verplichte urgentiecategorieën is in ogenschouw genomen dat zoveel mogelijk eenduidig te objectiveren is dat huisvesting voor alle mensen behorende tot die beoogde groep met een groot maatschappelijk belang gepaard gaat waardoor voorrang boven andere groepen woningzoekenden gerechtvaardigd is. Van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang kan worden aangetoond dat zij dakloos zijn en maatschappelijke ondersteuning nodig hebben. Van de andere groepen onder de ETHOS-light definitie is dat meer diffuus. Voor deze groepen wordt niet gekozen voor verplichte urgentie via de wet, maar kan in de huisvestingsverordening via de bestaande mogelijkheden lokaal maatwerk worden geleverd, bijvoorbeeld door deze groepen lokaal als aanvullende urgentiecategorie aan te merken. Dit zal mogelijk effect hebben op de wachttijd voor andere woningzoekenden.

De effectiviteit van de maatregelen kan onder meer worden gevolgd met de jaarlijkse monitoring van het aantal aangevraagde en afgegeven urgentieverklaringen en het aantal toekenningen van woonruimte aan de diverse urgentie-categorieën. Indien urgentieverklaringen niet leiden tot voorrang, vergt dit aanpassing van de verdeelafspraken voor urgent woningzoekenden op regionaal niveau. Tevens is dit informatie die meegenomen moet worden bij het actualiseren van het volkshuisvestingprogramma. Als gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma onvoldoende beleidsmaatregelen treffen om te voorzien in de woonbehoefte voor (dreigende) dak- en thuisloze mensen, dan kan de provincie op - grond van het interbestuurlijk toezicht - bijsturen. Uiteindelijk moeten deze maatregelen gezamenlijk leiden tot een afname van het aantal mensen met een woonvraag onder de ETHOS-light definitie.

Vraag 10

De leden van de SP-fractie constateren dat de regering met dit wetsvoorstel beoogt de regie op de volkshuisvesting te versterken, onder meer door instructieregels op te stellen voor de bouw van sociale huurwoningen en woningen in het middensegment. Deze leden onderschrijven de noodzaak

van meer sturing, maar hebben zorgen over de gevolgen van de voorgestelde maatregelen voor de sociale huurwoningvoorraad in absolute aantallen.

Er wordt notie genomen van de door de leden van de fractie van de SP geuite zorg over de gevolgen van de voorgestelde maatregelen sociale huurwoningen in absolute aantallen. In mijn antwoord op vraag 11 en 12 ga ik daar nader op in. Op absolute aantallen sociale huurwoningen wordt met het wetsvoorstel niet direct gestuurd, er wordt gestuurd op percentages van te realiseren woningen. Over het aantal nieuw te bouwen woningen zijn bestuurlijke afspraken gemaakt.

Vraag 11

De leden van de SP-fractie vragen de regering hoe de huidige sociale huurvoorraad zich heeft ontwikkeld in de afgelopen tien jaar, en in welke mate deze is afgenomen of toegenomen. Zij willen inzicht in het huidige aantal sociale huurwoningen in Nederland, zowel in absolute aantallen als percentage van de totale woningvoorraad. Ook vragen zij hoeveel gemeenten op dit moment een sociale huurvoorraad onder de 30 procent hebben en hoeveel gemeenten een sociale huurvoorraad boven de 30 procent hebben. Daarnaast vernemen zij graag hoeveel extra sociale huurwoningen nodig zijn om landelijk een aandeel van 30 procent te behalen. Zij vragen de regering verder hoeveel woningen in het middensegment er momenteel in Nederland zijn en hoe dit aantal zich heeft ontwikkeld.

De leden van de SP-fractie vragen om inzicht in de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad en de ontwikkeling van woningen in het middensegment. In onderstaande tabel is op basis van de dVi voor de jaren 2015, 2020 en 2023 te zien hoeveel sociale huurwoningen er in de jaren waren en welk percentage dat was van de totale woningvoorraad. Het gaat hier om zelfstandige woningen van corporaties die tot de DAEB voorraad behoren. Te zien is dat de sociale huurvoorraad tussen 2015 en 2020 is afgenomen, maar sinds 2020 weer is gegroeid.

Op basis van cijfers uit de dVi zijn er in 2023 in totaal 36 gemeenten die een sociale huurvoorraad hebben van 30 procent of hoger en 306 gemeenten die een sociale huurvoorraad hebben onder de dertig procent (zie ook vraag 58). Hoeveel sociale huurwoningen nodig zijn om een landelijk aandeel van 30 procent te halen is niet te zeggen, omdat dit mede afhangt van de hoeveelheid andere woningen die gebouwd worden.

Daarnaast is in tabel 2 te zien hoeveel huishoudens er in een middenhuurwoning wonen. Het middensegment omvat daarnaast ook betaalbare koopwoningen, maar een goede basis om inzicht te geven in de ontwikkeling hiervan is moeilijk te geven.

Tabel 1: Aantal sociale huurwoningen per gemeente ultimo 2015, 2020 en 2023 (Bronnen: dVi, CBS)

	Totaal aantal sociale huurwoningen			Totale woningvoorraad			percentage tov woningvoorraad		
	2015	2020	2023	2015	2020	2023	2015	2020	2023
Nederland	2.164.000	2.097.000	2.112.000	7.641.000	7.966.000	8.204.000	28,3 %	26,3 %	25,7 %

Tabel 2: Aantal huishoudens in middenhuurwoningen (Bron WoON 2015, 2018, 2021)

	2015	2018	2021
Private middenhuur	170.000	219.000	270.000
Corporaties middenhuur	137.000	131.000	122.000
Totaal	307.000	350.000	392.000

Vraag 12

De leden van de SP-fractie vragen de regering inzichtelijk te maken wat de mogelijke gevolgen zijn voor de sociale huurwoningvoorraad als gemeenten met een bovengemiddeld aandeel sociale huur verplicht worden om ten minste 40 procent middenhuur te realiseren. Zij willen weten of de regering het onwenselijk acht als door dit voorschrift de totale sociale huurvoorraad niet toeneemt of zelfs afneemt. Zij vragen tevens waarom gemeenten niet de mogelijkheid krijgen om, in overleg met de regio, af te wijken van deze instructieregel indien dit nodig is om een evenwichtige woningvoorraad te waarborgen.

De leden van de SP-fractie vragen wat het gevolg is van de instructieregel voor gemeenten om ten minste 40 procent voor middeninkomens te bouwen en wat dit betekent voor de groei van de sociale huurvoorraad. Gemeenten die 40 procent moeten programmeren voor woningen in het middensegment (koop en huur) moeten daarnaast ook sociale huurwoningen realiseren. Onder regie van de provincie maken de gemeenten hiervoor afspraken gericht op het realiseren van 30 procent sociale huurwoningen en twee derde betaalbare huurwoningen op regionaal niveau. Door het toevoegen van de instructieregel dat op regionaal niveau 30 procent sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd, is het realiseren van deze doelstelling beter geborgd. Mijn beleid is niet primair gericht op de bestaande voorraad sociale huurwoningen, maar op het toevoegen van 30 procent sociale huurwoningen in absolute zin, en in meer betaalbare woningen voor middeninkomens en lage inkomens. De realisatie van 30 procent sociale huurwoningen is ook zo met gemeenten en corporaties afgesproken in de Nationale prestatieafspraken. Daarbij is ook geconstateerd dat hierdoor de sociale huurvoorraad in absolute zin verder zal groeien, waarbij partijen, rekening houdend met sloop en verkoop, streven naar een zo groot mogelijke netto groei van de sociale huurvoorraad.

Vraag 13

De leden van de SP-fractie vragen daarnaast wat het verwachte effect van het wetsvoorstel is op de totale sociale huurvoorraad in Nederland in de komende tien jaar. Zij willen weten hoeveel procent van de in de komende vijf jaar geplande nieuwbouwwoningen sociale huur betreft onder het huidige beleid, en hoeveel extra sociale huurwoningen nodig zijn om in de komende tien jaar de wachttijden terug te dringen tot maximaal twee jaar.

De leden van de SP-fractie vragen naar het effect van het wetsvoorstel op de totale sociale huurvoorraad en hoeveel procent van de woningbouw sociale huur betreft in het huidige beleid. Zoals ik ook in antwoord op vraag 12 heb toegelicht, is het beleid gericht op het toevoegen van 30 procent sociale huurwoningen op regionaal, provinciaal en landelijk niveau. Dit zal leiden tot een groei van de totale sociale huurvoorraad. Dit beleid is niet alleen verankerd in het ontwerpbesluit, maar ook in de Nationale prestatieafspraken. Daarbij heb ik met de gemeenten en corporaties afgesproken ook te streven naar een zo groot mogelijke netto toename van de sociale huurvoorraad, rekening houdend met verkoop en sloop van sociale huurwoningen.

Er kan niet exact berekend worden hoeveel sociale huurwoningen er nodig zijn om in de komende tien jaar de wachttijden terug te brengen naar twee jaar. Wachttijsten kennen namelijk ook aspecten kennen die los staan van het beschikbare aantal sociale huurwoningen. Een deel van de ingeschrevenen op de wachtlijst hoeft bijvoorbeeld geen acute verhuishwens te hebben. Lange wachttijden kunnen bijvoorbeeld ontstaan doordat huishoudens naar een woning met specifieke kenmerken willen verhuizen (grotere woning, seniorenwoning), of doordat (toekomstige) huishoudens zich inschrijven anticiperend op een toekomstige verhuishwens. Omgekeerd kunnen er binnen een termijn van tien jaar ook woningzoekenden zijn die niet zijn ingeschreven op een wachtlijst, bijvoorbeeld mensen die na een scheiding op zoek zijn naar een sociale huurwoning.

1.2 Resultaat: instrumenten voor regie op de volkshuisvesting

Vraag 14

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe prestatieafspraken worden gekoppeld aan daadwerkelijke realisatie in plaats van enkel programmatische plannen.

Voor de realisatie van de Nationale prestatieafspraken geldt dat deze afspraken met het wetsvoorstel deel zullen uitmaken van het nationale volkshuisvestingsprogramma. Dit betekent dat zowel in het provinciale als het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma aandacht moet worden besteed aan de realisatie van die doelen. Er is op die manier een doorwerking van de Nationale prestatieafspraken in het provinciale en het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. Verder hebben de partijen in de Nationale prestatieafspraken ook afspraken gemaakt over de monitoring van de realisatie van de afspraken, zodat de ondertekenende partijen tijdig daarop kunnen bijsturen.

Het wetsvoorstel voorziet verder in een aanvullend instrumentarium voor de afdwingbaarheid van de lokale prestatieafspraken. Het wetsvoorstel regelt namelijk dat een geschil over de nakoming van lokale prestatieafspraken door elk van de drie ondertekenende partijen (gemeente, woningcorporatie en huurdersorganisatie) kan worden voorgelegd aan de Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Dit is nieuw, en is een uitbreiding ten opzichte van de bestaande situatie waarin geschilbehandeling door de minister alleen mogelijk is over geschillen in de fase van totstandkoming van lokale prestatieafspraken.

Het instrumentarium voor afdwingbaarheid van de lokale prestatieafspraken moet worden gezien als laatste redmiddel voor die situaties waarin partijen er onderling niet uitkomen. Aan dat uitgangspunt verandert dit wetsvoorstel niets. Ik verwacht dat het enkele bestaan van een instrumentarium voor afdwingbaarheid tot effect zal hebben dat de lokale prestatieafspraken meer concreet zullen beschrijven welke doelen partijen op lokaal niveau voor de volkshuisvesting stellen en hoe die doelen in gezamenlijkheid bereikt moeten worden.

1.3 Kader en analyse

Vraag 15

De leden van de CDA-fractie vragen de regering naar het tijdpad om via de Nota Ruimte tot daadwerkelijke keuzes te komen.

Ik streef ernaar voor de zomer tot besluitvorming te komen binnen het kabinet over de integrale keuzes en richtingen in de Nota Ruimte. Omdat de afronding hiervan wat meer tijd vraagt en de ontwerp Nota Ruimte vervolgens ook van een plan MER moet worden voorzien, wat de nodige doorlooptijd vraagt, zal de ontwerp Nota Ruimte samen met de plan MER na de zomer worden gepubliceerd.

2. Hoofdpijnen van het voorstel

Vraag 16

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 3 van de Kamerbrief bij de tweede nota van wijziging dat de betreffende percentages gaan over alle toevoegingen van woningen; nieuwbouw, maar ook via bijvoorbeeld splitsing, optoppen, transformatie. Deze leden vragen de regering of er voldoende ambtelijke capaciteit aanwezig is om ook vergunningstrajecten die toezien op splitsing, optoppen en transformatie te begeleiden.

De leden van de PVV-fractie vragen of er voldoende ambtelijk capaciteit is om vergunningstrajecten voor splitsen, optoppen en transformatie te begeleiden. Tijdens de Woontop is afgesproken dat het Rijk, het IPO en de VNG gezamenlijk zorgen voor genoeg 'meedoekracht' in de woningbouwregio's. Onderdeel van de afspraken is een ondersteuningsprogramma voor decentrale overheden, zodat zij binnen vijf jaar zelfstandig zonder extra steun kunnen functioneren. Opschaling vraagt om een gestructureerde en programmatische aanpak, vastgelegd

in een interbestuurlijk samenwerkingsplan. Dat plan wordt momenteel verder in gezamenlijkheid uitgewerkt, ook met marktpartijen en corporaties, waarbij goed wordt nagedacht over hoe de schaarse capaciteit, kennis en deskundigheid gericht ingezet kan worden in gebieden in projecten. Zo kan er ook voor splitsen, optoppen en transformatie genoeg capaciteit worden geregeld. Hiervoor zijn diverse tijdelijke financiële middelen vanuit het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening beschikbaar.

Vraag 17

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 4 van de Kamerbrief bij de tweede nota van wijziging dat gezien de aanleiding om de Ladder voor woningbouwprojecten uit te zetten, het niet doelmatic is als de Ladder op decentraal niveau op een vergelijkbare wijze opnieuw wordt ingevoerd. De minister geeft daarom aan dat ze nog bekijkt op welke wijze dit kan worden voorkomen. Zij merken op dat we circa een maand verder zijn en zij vragen dan ook de regering of al iets gezegd kan worden over mogelijke opties. Mocht een antwoord nog niet mogelijk zijn, dan vragen zij of de regering kan inschatten wanneer dat wel zo is.

De leden van de PVV-fractie vragen hoe voorkomen kan worden dat provincies na het uitzetten van de Ladder voor duurzame verstedelijking (voor het onderdeel woningbouw) deze via provinciaal beleid opnieuw invoeren. De Ladder is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Ik ben voornemens aan dit artikel via het besluit regie een vijfde lid toe te voegen. Daarin wordt bepaald dat de Ladder niet van toepassing is op een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie.

De inperking in het nieuwe vijfde lid heeft een uitputtend karakter. Dit betekent dat er op dit punt geen bevoegdheid resteert voor de decentrale overheden om met hetzelfde motief vergelijkbare decentrale regels te stellen over de ontwikkeling of uitbreiding van woningbouwlocaties.

Vraag 18

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 7 van de Kamerbrief bij de tweede nota van wijziging dat met het voorgenomen besluit Versterking regie volkshuisvesting in het Omgevingsbesluit tijdelijk – voor een periode van tien jaar – besluiten voor categorieën van projecten worden aangewezen waarop de procedurele versnellingen uit het wetsvoorstel van toepassing zijn. Zij vragen aan de regering waarom is gekozen voor een periode van tien jaar. Waarom niet langer?

De leden van de PVV-fractie vragen naar de reden dat gekozen is voor een termijn van tien jaar bij de voorgenomen versnellingen in de beroepsprocedure bij woningbouwprojecten. De tijdelijkheid houdt verband met het feit dat de voorgestelde procedurele versnellingen afwijkingen bevatten van het normale stelsel van bestuursrechtelijke rechtsbescherming. De tijdelijkheid van de aanwijzing is ook inherent aan het oplossen van het zwaarwegende maatschappelijke belang dat noodzaakt tot een versnelde uitvoering van bepaalde projecten. Om deze reden past het niet dat een aanwijzing permanent zou zijn. Juist om de tijdelijkheid van de aanwijzing te borgen, is in het wetsvoorstel een termijn voor aanwijzing beperkt tot ten hoogste tien jaar met de mogelijkheid van een eenmalige verlenging van ten hoogste vijf jaar.

In het voorgenomen ontwerpbesluit is er voor woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen gekozen om deze categorie projecten aan te wijzen tot 1 januari 2031. Voor deze datum is gekozen omdat dit aansluit bij de woningbouwopgave van 981.000 woningen die tot en met 2030 moeten worden gerealiseerd, zoals die is beschreven in het Programma Woningbouw.³ Dit ontwerpbesluit zal nog in voorhang worden gebracht bij beide Kamers der Staten-Generaal.

Vraag 19

³ Programma Woningbouw, bijlage bij Kamerstukken II 2021/22, 32847, nr. 878.

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over het uitzetten van de Ladder voor duurzame verstedelijking. Blijft het voor gemeenten wel mogelijk om goede en nuttige elementen van deze Ladder te gebruiken, bijvoorbeeld bij inbreidingslocaties?-

De leden van de SGP-fractie vragen of het met het uitzetten van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor gemeenten mogelijk blijft om onderdelen van de Ladder te gebruiken. De Ladder is een instructieregel die eisen stelt aan de inhoud van het omgevingsplan. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand, rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en de mogelijkheid om daarin binnenstedelijk te voorzien. Als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied, dan moet rekening worden gehouden met de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien. De grote woningbouwopgave maakt het noodzakelijk om zowel binnen- als buitenstedelijke locaties te benutten. Daarnaast brengt het toepassen van de ladder wel extra onderzoekslasten, tijd en kosten met zich mee. Daarom heb ik besloten om de Ladder niet meer van toepassing te laten zijn voor het onderdeel 'woningbouw'. Voor andere stedelijke ontwikkelingen blijft de Ladder gewoon van toepassing. Als gevolg hiervan zal bij woningbouw op buitenstedelijke locaties niet langer meer uitdrukkelijk hoeven te worden gemotiveerd waarom er behoefte is aan de woningbouwlocatie en waarom niet voor een binnenstedelijke locatie wordt gekozen. Gemeenten moeten er op grond van artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet voor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij rekening wordt gehouden met alle aanwezige belangen. Dit betekent dat de keuze voor een buitenstedelijke woningbouwlocatie in het kader van een zorgvuldige belangenafweging nog steeds moet worden onderbouwd. Deze afweging kan tot gevolg hebben dat een gemeente kiest van het benutten van inbreidingslocaties, bijvoorbeeld omdat deze locatie beter te ontsluiten is.

Vraag 20

Tevens vragen de leden van de SGP-fractie naar de periode waarin de Ladder uitgezet wordt. Is daar een termijn aan verbonden?

Mede ter uitvoering van de motie van het Lid Mooiman⁴ en de motie van het Lid Meulenkamp c.s.⁵ is besloten te regelen dat de Ladder niet meer van toepassing is op nieuwe woningbouwlocaties. In de motie van lid Meulenkamp wordt de regering verzocht om de Ladder voor de woningbouw voor een periode van ten minste 5 jaar op te schorten. Ook de komende jaren blijft de woningopgave groot in heel Nederland. Er wordt daarom geen termijn verbonden aan het uitzetten van de Ladder.

Vraag 21

De leden van de SGP-fractie zijn verheugd om te lezen dat dit wetsvoorstel het mogelijk maakt om makkelijker mantelzorgwoningen te bouwen. Dit moeten gemeenten, onder voorwaarden, vergunningvrij toestaan. Welke voorwaarden gelden daarvoor? En hoe worden gemeenten ondersteund bij deze wijziging van de wet?

De leden van de SGP-fractie vragen welke voorwaarden voor de bouw van mantelzorgwoningen gelden en hoe gemeenten daarbij ondersteund worden. Ik werk in afstemming met de daarbij betrokken departementen aan een uitwerking in het ontwerpbesluit waarbij geregeld wordt dat bouwen en gebruiken van bijbehorende bouwwerken of uitbreiding daarvan op een achtererfgebied bij een woning, voor huisvesting in verband met mantelzorg (mantelzorgwoningen) en voor de huisvesting van familieleden in de eerste graad (familiewoningen) vergunningvrij is. Ik verwijs verder ook naar mijn antwoord op vraag 6.

Daarvoor gaat een aantal voorwaarden gelden. Het is de bedoeling om - grotendeels - aan te sluiten bij de voorwaarden die vóór 1 januari 2024 golden op grond van het voormalige Besluit

⁴ Kamerstukken II 2024/25, 34682, nr. 199.

⁵ Kamerstukken II 2024/25, 36600 XXII, nr. 61.

omgevingsrecht en nu met de zogenoemde bruidsschat⁶ van rechtswege zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

In de eerste plaats moet sprake zijn van een mantelzorgrelatie of een familierelatie in de eerste graad. Verder geldt een aantal bebouwingsvoorschriften. Het gaat onder meer om de maximale oppervlakte en hoogte van de mantelzorg- of familiewoning. Op dit moment ben ik bezig met de uitwerking van de betreffende regeling. Dit doe ik in afstemming met betrokken bewindslieden en stakeholders, onder wie de Minister van Infrastructuur en Waterstaat, de Staatssecretaris van Openbaar Vervoer en Milieu en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten.

Partijen die zijn belast met de uitvoering van het wetsvoorstel en de voorgenomen wijzigingen op het niveau van een algemene maatregel van bestuur, waaronder gemeenten, worden hiertoe op diverse wijzen ondersteund. Betrokken partijen kunnen ondersteuning krijgen bij de voorbereiding van de op hand zijnde wijzigingen. Ook zijn er diverse publicaties over onder andere over de woonzorgvisie (onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma) en de samenwerking tussen het sociaal en fysiek domein. Ook zijn er webinars en bijeenkomsten georganiseerd. Partijen kunnen hulp inschakelen via het Expertteam Huisvesting Aandachtsgroepen en er worden praktijklabs georganiseerd om de samenwerking tussen betrokken partijen te stimuleren. Er wordt de komende tijd ingezet op hulp en ondersteuning van gemeenten, provincies, corporaties en zorg- en ondersteuningspartijen, er zullen bijvoorbeeld landelijke bijeenkomsten worden georganiseerd. Tijdens de landelijke bijeenkomsten zijn er verschillende werksessies, waarin partijen op vlieghoogte worden gebracht en praktische handvatten krijgen die zij kunnen gebruiken bij het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma, de huisvestingsverordening en het maken van afspraken over een evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden. Daarnaast wordt voorzien in handreikingen, onder meer over het volkshuisvestingsprogramma, de huisvestingsverordening en de rol van de provincies. Voor mantelzorg heeft de VNG al voorzien in een handreiking.⁷ Het Rijk zal met de VNG bekijken op welke wijze deze moeten worden aangevuld of aangepast. Ook via digitale kanalen wordt voorzien in hulp en ondersteuning.

Vraag 22

Tevens lezen de leden van de SGP-fractie dat het vergunningvrij bouwen ook gaat gelden voor familiewoningen. Wat wordt daar precies onder verstaan? Wordt daar een ruime definitie aan verbonden? En hoe wordt dat getoetst?

In het voorgenomen ontwerpbesluit wordt geregeld dat het bij familiewoningen gaat om de huisvesting van familieleden in de eerste graad, te weten:

- de partner (via huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract),
- de ouders (inclusief stiefouders en adoptieouders), (schoon)ouders,
- kinderen (inclusief stiefkinderen en adoptiekinderen) en schoondochters en schoonzonen.

Onder kinderen wordt voor de toepassing van deze instructieregel ook pleegkinderen begrepen. In het ontwerpbesluit wordt voorzien in een informatieplicht voor het bouwen van mantelzorg- en familiewoningen, zodat de gemeente op de hoogte wordt gesteld van de bouw van deze woningen. Een gemeente kan in het kader van toezicht en handhaving, onder andere via het Basisregistratie Personen, nagaan of een familiewoning wordt gebruikt door familieleden in de eerste graad. Als dit niet het geval is, kan de gemeente handhavend optreden.

Vraag 23

De leden van de SGP-fractie lezen dat met het voorgenomen besluit Versterking regie volkshuisvesting in het Omgevingsbesluit tijdelijk – voor een periode van tien jaar – besluiten voor categorieën van projecten worden aangewezen waarop de procedurele versnellingen uit het wetsvoorstel van toepassing zijn. Waarom is gekozen voor een periode van tien jaar? Deze

⁶ Onder de Omgevingswet is een aantal regels van het Rijk naar gemeenten en waterschappen overgeheveld. Het Rijk heeft er met het Invoeringsbesluit voor gezorgd dat de regels voor gemeenten automatisch in het tijdelijk deel van het omgevingsplan (of de waterschapsverordening) komen. Dit is de zogenoemde bruidsschat.

⁷ Handreiking Mantelzorgwonen van de VNG.

voorstellen hebben ook gevolgen voor de Afdeling bestuursrechtsspraak van de Raad van State. Zo moet er sneller uitspraak gedaan worden. Hoe wordt de Afdeling bestuursrechtsspraak daarvoor in staat gesteld? In hoeverre hebben de voorgestelde maatregelen effect op de Afdeling bestuursrechtsspraak?

De leden van de SGP-fractie vragen waarom er voor de procedurele versnellingen voor een periode van tien jaar is gekozen en hoe de Afdeling bestuursrechtsspraak hiervoor in de gelegenheid wordt gesteld. Ook vragen zij naar het effect van de voorgestelde maatregelen op de Afdeling bestuursrechtsspraak. In mijn antwoord op vraag 18 van de leden van de PVV-fractie heb ik onder meer aangegeven dat de periode van tien jaar verband houdt met het feit dat de voorgestelde procedurele versnellingen afwijkingen bevatten van het normale stelsel van bestuursrechtelijke rechtsbescherming. De tijdelijkheid van de aanwijzing is ook inherent aan het oplossen van het zwaarwegende maatschappelijke belang dat noodzaakt tot een versnelde uitvoering van bepaalde projecten.

Verder is een inschatting gemaakt van de te verwachten gevolgen van de aanwijzing daarvan voor de werklust bij de Afdeling op basis van een onderzoek naar procedures over woningbouwprojecten die in de afgelopen jaren bij rechtbanken en de Afdeling bestuursrechtsspraak zijn gevoerd.⁸ Uit het onderzoek blijkt dat wanneer woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen worden aangewezen waarop de procedurele versnellingen van toepassing zijn, dit naar verwachting tot een toename van 39 zaken per jaar bij de Afdeling zal leiden. Ik acht dit een aanvaardbare toename van het aantal zaken.

Daar komt bij dat de Afdeling bestuursrechtsspraak met ingang van 1 juli 2024 zaken over woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen al met voorrang behandelt. De Afdeling heeft daarvoor een speciale unit ingericht. Deze werkwijze is door de Afdeling bestuursrechtsspraak zelf ingesteld en aangekondigd in haar consultatiereactie op het ontwerpbesluit. Daarmee loopt de Afdeling bestuursrechtsspraak vooruit op de in het ontwerpbesluit aangekondigde aanwijzing van woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen. Op basis van bovenstaande verwacht ik dat de Afdeling bestuursrechtsspraak is toegerust op de wijziging in het wetsvoorstel.

2.1 Meer regie op volkshuisvesting

Vraag 24

De leden van de SP-fractie vragen of het klopt dat het wetsvoorstel uitgaat van een maximale grens van 30 procent sociale huur. Kan de regering bevestigen dat gemeenten die méér dan 30 procent sociale huur realiseren, hiervoor niet worden gestraft door uitsluiting van subsidies? Is het toegestaan voor gemeenten om méér dan 30 procent sociale huur te bouwen, mits zij daarnaast ook de 40 procent norm voor het middensegment hanteren?

Het wetsvoorstel biedt de mogelijkheid voor gemeenten om naast 40 procent in het middensegment ook 30 procent sociale huurwoningen te bouwen. De vraag is of dat ook altijd nodig is om de betaalbaarheidsdoelstellingen op regionaal niveau te realiseren. Doel van de regeling in het ontwerpbesluit is dat juist gemeenten met weinig sociale huurwoningen een extra stap zetten om sociale huurwoningen te realiseren. Dit biedt gemeenten met veel sociale huurwoningen de ruimte om zich meer te richten op het bouwen van woningen voor middeninkomens. Op dit moment wordt de vormgeving van de financiële regelingen voorbereid, waaronder de Realisatiestimulans en de herziening van de Woningbouwimpuls. Daarin kijk ik ook naar de mogelijkheid om via financiële regelingen het stellen van bovenmatige betaalbaarheidseisen te ontmoedigen.

Vraag 25

⁸ Rijksuniversiteit Groningen, De consequenties van de wijziging van rechtsbeschermingsprocedures over woningbouwprojecten, 24 november 2023, bijlage bij Kamerstukken II 2023/24, 36512, nr. 5.

De leden van de SP-fractie vragen daarnaast waarom de sociale huurnorm afhankelijk wordt gesteld van het fluctuerende landelijke gemiddelde, en niet wordt vastgelegd op 30 procent. Zij vernemen graag of de regering bereid is om gemeenten toe te staan een hoger percentage sociale huur te realiseren indien daar lokaal of regionaal behoefte aan is.

De leden van de SP-fractie vragen waarom ik heb gekozen voor het landelijke gemiddelde aandeel sociale huur als ijkpunt voor de gemeentelijke instructieregels voor het aandeel te bouwen sociale huurwoningen. Dat heb ik gedaan omdat hierdoor zowel wordt gezorgd dat veel gemeenten 30 procent sociale huur moeten programmeren, maar ook dat voldoende gemeenten een verplichting hebben om 40 procent te programmeren voor middeninkomens. Dit sluit aan op de ambitie uit het regeerprogramma om te zorgen voor een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad tussen gemeenten.

Een percentage van 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad had ook als ijkpunt kunnen worden gekozen, maar in dat geval hadden minder gemeenten verplicht 40 procent voor middeninkomens moeten programmeren en dat vind ik onwenselijk. Ik merk daarbij op dat de keuze voor dit ijkpunt voor de gemeentelijke instructieregels niet van invloed is op hoeveel sociale huur er in een regio in totaal moet worden gebouwd: namelijk 30 procent van de totale regionale, provinciale en landelijke woningbouwopgave. De gemeentelijke instructieregels zijn enkel van invloed op de verdeling tussen gemeenten om dit regionale doel te realiseren. De instructieregels staan gemeenten die meer sociale huur willen bouwen dan ze op basis van de instructieregels moeten niet in de weg. Daarbij kijk ik wel naar de mogelijkheid om via financiële regelingen bovenmatige betaalbaarheidseisen – dus een hogere betaalbaarheidsprogrammering dan nodig om de regionale doelen te realiseren – te ontmoedigen.

2.2 Uitwerking van het wetsvoorstel langs drie pijlers

2.2.1 Regie op aantallen woningen en locaties (I)

Vraag 26

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn van mening dat het wettelijk instrumentarium nog niet optimaal benut wordt door de Wet versterking regie volkshuisvesting. Ziet de regering eveneens nog sturingsmogelijkheden die niet worden benut, bijvoorbeeld sturen om betaalbare woningen éérst te bouwen, in plaats van als sluitstuk van projecten, zoals nu veelal gebeurt? Hoe kijkt de regering tegen actief grondbeleid aan, een belangrijke route die nu niet wordt bewandeld? Hoe kan worden opgetreden of gestuurd als grondprijzen betaalbare woningbouw juist frustreren? Wanneer komen de uitwerkingen van de planbatenheffing en de groundbank naar de Kamer en hoe verhouden deze instrumenten zich tot de bouwdoelen in de Wet versterking regie volkshuisvesting?

De leden van de fractie van GroenLinks-PvdA vragen mijn mening over additionele sturingsinstrumenten voor het realiseren van betaalbare woningbouw, en de evenwichtige jaarlijkse programmering van betaalbare woningen. Via de monitoring en bestuurlijk overleg zal ik samen met de provincies periodiek toezien op de voortgang van de programmering en bouw van betaalbare woningen. Onderdeel daarvan is ook dat gemeenten in de plancapaciteit voorzien in voldoende locaties voor betaalbare woningen. Via de CBS-cijfers is er ook zicht op de jaarlijkse realisatie van het aantal betaalbare woningen (zie ook het antwoord op vraag 7). Een gemeente die deze betaalbare woningen alleen programmeert en realiseert aan het einde van de afgesproken periode kan deze doelen nooit realiseren. Dit is dan aanleiding om dit bestuurlijk te bespreken en waar nodig te interveniëren. Ik ben daarnaast voornemens om de Realisatiestimulans zo in te richten dat gemeenten een bijdrage ontvangen per jaar per betaalbare woning.

Actief grondbeleid kan in sommige gevallen positief bijdragen aan de woningbouw en het realiseren van betaalbare woningbouw vergemakkelijken. Ik wil dat gemeenten strategisch grondbeleid kunnen voeren wanneer zij nieuwe woningbouwplannen ontwikkelen waarbij proactief ook wordt

gekeken naar het grondeigendom. Om gemeenten te helpen hierbij werk ik momenteel aan een "Rijksgrondfaciliteit" waarbij het Rijk meedeelt in het verlies of winst als gevolg van actief grondbeleid. Ik verwacht u voor de zomer de contouren van deze regeling te kunnen schetsen.

Vraag 27

De leden van de VVD-fractie kunnen de lijn om de beroep- en bezwaarprocedure te verkorten goed volgen. Wel vragen deze leden zich af of de Raad van State voldoende toegerust is op een toename van het aantal zaken, nu zaken sneller bij deze instantie terecht zullen komen. Kan hier nader op ingegaan worden door de regering?

Voor dit antwoord verwijs ik naar het antwoord op vraag 23 van de leden van de SGP-fractie, waarin wordt aangegeven dat de verwachte toename van het aantal zaken bij de Afdeling bestuursrechtspraak aanvaardbaar is en de Afdeling bestuursrechtspraak met ingang van 1 juli 2024, vooruitlopend op de aanwijzing in het ontwerpbesluit, zaken over woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen al met voorrang behandelt.

Vraag 28

De leden van de BBB-fractie vinden het belangrijk dat er een gelijke ontwikkeling van zowel stedelijke als landelijke gebieden plaatsvindt. Kan de regering toelichten welke specifieke maatregelen worden getroffen om de leefbaarheid en het karakter van dorpen en kleine kernen te behouden?

Ik deel met de leden van de BBB-fractie de wens dat de regels zoals we die landelijk stellen zowel ten goede komen aan de ontwikkeling van landelijke gebieden, als van stedelijke gebieden. Zowel in landelijke als in stedelijke gebieden is er behoefte aan meer betaalbare woningen en versnelling van procedures om die te bereiken. Dat is de kern van dit wetsvoorstel. Daarbij zitten er in het wetsvoorstel maatregelen die dorpen en kleine kernen meer ruimte bieden om betaalbare woningen te bouwen. Zo helpt het uitzetten van de Ladder voor duurzame verstedelijking om makkelijk 'een straatje erbij' te bouwen, en zorgt het vergunningvrij maken van mantelzorg- en familiewoningen vooral in landelijke gebieden voor meer mogelijkheden om familieleden op het eigen erf van woonruimte te voorzien. Daarnaast zullen de financiële regelingen van het Rijk bijdragen aan de vitaliteit van dorpen en kleine kernen met een opslag voor 'elke regio telt' gebieden.

Vraag 29

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of de volgende systematiek correct is: met de Wet regie volkshuisvesting geldt dat op nationaal, provinciaal en regionaal niveau twee derde van de nieuwbouwwoningen betaalbaar moet zijn en 30 procent sociale huur. Op gemeenteniveau geldt de eis van twee derde betaalbare woningen niet, maar krijgen gemeenten wel één specifieke opdracht: 40 procent middenhuur/ betaalbare koop of 30 procent sociale huur. Daarnaast dienen gemeenten met elkaar in overleg te treden om op regionaal niveau alsnog de norm van twee derde betaalbaar en 30 procent sociaal te realiseren. Zijn deze percentages op nationaal, provinciaal en regionaal niveau, evenals de opdrachten voor gemeenten, zowel het minimale als het maximale percentage?

De leden van de CDA-fractie hebben de regeling beschreven zoals het kabinet het beoogt te regelen in het ontwerpbesluit. De instructieregels over betaalbaar bouwen zijn daarbij voor de gemeenten geen maximum. Gemeenten mogen meer dan 40 procent bouwen voor middeninkomens en meer dan 30 procent sociale huur, en mogen opgeteld meer dan twee derde betaalbare woningen realiseren. Omdat alle gemeenten bijdragen aan de realisatie van betaalbare woningen zal dit niet altijd nodig zijn om op regionaal niveau de betaalbaarheidsdoelen te realiseren. Het is daarnaast van belang dat gemeenten bij een programmering van meer dan twee derde betaalbare woningen flankerend beleid voeren zodat de projecten financieel uitvoerbaar blijven.

Vraag 30

De leden van de CDA-fractie de regering hoe geborgd wordt dat in elke regio twee derde van de nieuwbouw betaalbaar is en 30 procent sociale huur betreft. In de meest recente versie van het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting (consultatieversie) wordt op pagina 34 vermeld dat de provincie verantwoordelijk is voor de afbakening van de woningbouwregio's waarin de betaalbaarheidsafspraken moeten worden gemaakt. Kan de regering toelichten welke instrumenten de provincie heeft om deze afbakening vast te stellen? Kan een individuele gemeente besluiten om zich terug te trekken uit een woningbouwregio?

De provincie legt in de omgevingsverordening vast welke gemeenten samen een woningbouwregio vormen. Een gemeente kan zich hier dus niet aan onttrekken. Daarnaast volgen de instructieregels voor gemeenten over betaalbaar programmeren uit het ontwerpbesluit en zijn ze dus ook van toepassing als er nog geen woningbouwregio is vastgelegd. Met het vastleggen van de woningbouwregio is het voor iedereen helder welke gemeenten samen twee derde betaalbare woningen en 30 procent sociale huurwoningen moeten programmeren in de woningbouwregio. Bij de samenstelling van de woningbouwregio kan worden aangesloten bij bestaande woondealregio's wanneer dat in de praktijk goed werkt. Uitgangspunt is dat gemeenten in goed overleg onder regie van de provincie afspraken maken over de onderlinge verdeling om regionaal bovengenoemde doelstelling te realiseren. Wanneer bestuurlijk overleg niet of niet tijdig tot een verdeling leidt, kan de provincie of het Rijk via instructieregels of instructies de betaalbaarheidsprogrammering voorschrijven aan een gemeente binnen de kaders van dit besluit.

Vraag 31

De leden van de CDA-fractie vragen aan de regering welke rol de provincie precies krijgen toebedeeld in dit wetsvoorstel bij het toevoegen van twee derde betaalbare woningen op regioniveau.

De rol van de provincies in het realiseren van meer regie op betaalbaar bouwen is cruciaal. Provincies moeten allereerst zelf in hun volkshuisvestingsprogramma maatregelen treffen gericht op de programmering van twee derde betaalbare woningen en 30 procent sociale huurwoningen. Onderdeel daarvan is dat onder hun regie afspraken worden gemaakt tussen gemeenten in een regio over het aantal te bouwen woningen en het aantal te realiseren betaalbare woningen per gemeente. Bij het maken van afspraken tussen gemeenten, zullen gemeenten uit moeten gaan van de instructieregels die voor gemeenten en provincies gelden. Wanneer de afspraken gemaakt zijn moeten deze door gemeenten worden vastgelegd in hun volkshuisvestingsprogramma en daarin te treffen maatregelen opnemen. Provincies moeten erop toezien dat dit in lijn met de afspraken gebeurt, en hebben ook de mogelijkheid om op basis hiervan in het uiterste geval in te grijpen als gemeenten zich niet houden aan hun volkshuisvestingsprogramma en de regionale afspraken voor betaalbaar bouwen.

Vraag 32

De leden van de CDA-fractie vragen de regering naar de stand van zaken rondom de programma's onder het Nationaal Programma Ruimtelijke Ordening en de provinciale ruimtelijke arrangementen, en de samenhang met dit wetsvoorstel.

In het ontwerp van de Nota Ruimte – de nationale omgevingsvisie waarin het rijksbeleid ten aanzien van de ruimtelijke ordening wordt vormgegeven – zal ook het onderwerp volkshuisvesting aan bod komen. Op basis van het wetsvoorstel wordt in de omgevingsvisies van alle drie de bestuurslagen (gemeenten, provincies en Rijk), als onderdeel van het beleid voor de fysieke leefomgeving, aandacht geschonken aan de staat van de volkshuisvesting en het te voeren volkshuisvestingsbeleid op hoofdlijnen. Het volkshuisvestingsprogramma van het Rijk dient mede ter uitvoering van de Nota Ruimte. In de volkshuisvestingsprogramma's moet onder andere expliciet worden beschreven hoe het beleid ter verwezenlijking van de woningbouwopgave en de ontwikkeling van de bestaande voorraad ertoe leidt dat de woningbouwopgave evenwichtig wordt verdeeld over gemeenten in iedere regio. Het volkshuisvestingsprogramma dient er ook toe bij te

dragen dat alle gemeenten een evenwichtige bijdrage leveren bij het bieden van meer mogelijkheden van middeninkomens en de huisvesting van ouderen en mensen uit de verschillende aandachtsgroepen.

In het kader van het programma NOVEX hebben de provincies ruimtelijke voorstellen opgeleverd waarin zij invulling geven aan de ruimtelijke opgaven binnen hun provincies. Nu werken we, in het kader van de ruimtelijke arrangementen, met hen toe naar bestuurlijke afspraken hierover. Het streven is om de ruimtelijke arrangementen na de zomer vast te stellen. Het maken van de Nota Ruimte en de ruimtelijke arrangementen is een parallel proces. De ruimtelijke arrangementen moeten een brug vormen tussen het beleid van Rijk en provincies binnen de ruimtelijke ordening om zo sneller tot uitvoering te komen.

Daarnaast hebben we, samen met de betrokken provincies, gemeenten en andere partijen, voor de meeste NOVEX-gebieden ontwikkelperspectieven opgesteld, waarin invulling wordt gegeven aan de specifieke ruimtelijke opgaven in die gebieden.

Vraag 33

De leden van de CDA-fractie vragen de regering welke haakjes er in dit wetsvoorstel zitten over hoe Defensie-infrastructuurprojecten kunnen bijdragen aan de ontsluiting van nieuwe woongebieden

De leden van de CDA-fractie vragen of het wetsvoorstel een haakje bevat waardoor Defensie-infrastructuurprojecten kunnen bijdragen aan de ontsluiting van nieuwe woongebieden. Van een dergelijk haakje is geen sprake in het wetsvoorstel. In het kader van de Nota Ruimte werken we samen integraal aan het maken van de ruimtelijke keuzes. Door de veranderende geopolitieke situatie wordt er volop geïnvesteerd in Defensie. Met het groeien van de krijgsmacht groeit namelijk ook de behoefte aan ruimte in Nederland. Dan gaat het onder meer om ruimtebehoeften zoals laagvlieggebieden voor helikopters, een kazerne, locaties voor munitieopslag en uitbreiding van oefenterreinen. Daar waar er sprake is van meekoppelkansen worden deze integraal afgewogen in samenhang met andere ruimtelijke opgaven, zoals bijvoorbeeld woningbouwopgaven, economische opgaven of natuuropgaven. Het Ministerie van Defensie werkt daarom aan een Nationaal Programma Ruimte voor Defensie. Er zijn ook Rijksmiddelen beschikbaar gesteld voor de ontsluiting van nieuwe woonwijken. Het huidige kabinet investeert 2,5 miljard euro in infrastructuur ten behoeve van woningbouwlocaties.⁹ Dit is bovenop de 7,5 miljard euro die in het voorgaande kabinet is verdeeld.¹⁰

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

Vraag 34

De leden van de PVV-fractie lezen op bladzijde 3 van de Kamerbrief bij de tweede nota van wijziging dat gemeenten een verplichting krijgen om ofwel verplicht 40 procent van de te realiseren woningen te programmeren in het middensegment, dan wel 30 procent sociale huur te programmeren. Deze leden vragen de regering op welke manier welwillende gemeenten die om redenen buiten hen om en ondanks al beschikbare ondersteuning, niet in staat blijken te zijn de voor hen geldende instructieregel (40 procent middensegment of 30 procent sociale huur) te realiseren (aanvullend) worden ondersteund. Daarnaast vragen zij aan de regering een toelichting onder welke voorwaarden gemeenten mogen afwijken van de betaalbaarheidseis (bijvoorbeeld vanwege financiële haalbaarheid, de aankoopsom van grond of vastgoed etcetera).

Het vorige kabinet heeft meer dan 10 miljard euro in (bereikbare) woningbouw gestoken en dit kabinet heeft inclusief infrastructuur nog eens 7,5 miljard euro beschikbaar gesteld. Met marktpartijen en medeoverheden is in aanloop naar de Woontop een analyse gemaakt van de financiële haalbaarheid van de woningbouwopgave met als conclusie dat de komende vijf jaar

⁹ Kamerstukken II, 2024/25, 32 847, nr. 1208.

¹⁰ Kamerstukken II, 2022/23, 36 200 A, nr. 9.

voldoende middelen beschikbaar zijn om de woningbouwopgave te realiseren. Ondertussen ga ik met de Woontop-partners in gesprek hoe we de financiële gevolgen van knelpunten zoals stikstof en netcongestie kunnen beheersen en/of verkleinen. En ik kijk naar de financiële haalbaarheid van de woningbouw na de komende vijf jaar.

Naast de inzet van rijksmiddelen zet ik daarvoor ook in op modernisering van het grondbeleid, waardoor woningbouwontwikkeling financieel meer haalbaar wordt. Daarnaast zal ook duidelijkheid over de programmering van twee derde betaalbare woningen bijdragen aan lagere grondprijzen. Met het programma STOER zet ik daarnaast in op het verlagen van de kosten voor het bouwen van een woning, wat ook de financiële uitvoerbaarheid verbetert. Gemeenten hebben zelf ook invloed op de financiële haalbaarheid. Het gaat dan bijvoorbeeld over locatiekeuze en ambities voor groen, voorzieningen, parkeeroplossingen én het woonprogramma.

Omdat betaalbaar bouwen dus nodig is én ook financieel haalbaar is, ben ik voornemens in het ontwerpbesluit te regelen dat een ontheffing alleen kan worden verleend om redenen van volkshuisvestelijke aard en niet om redenen van financiële aard.

Vraag 35

De leden van de PVV-fractie vragen tot slot aan de regering hoe kan worden voorkomen dat door de Wet versterking regie volkshuisvesting gemeenten sneller voor betaalbare koop gaan dan voor middenhuurwoningen, omdat eerstgenoemde groep woningen mogelijk financieel beter rond te krijgen is, waardoor het segment middenhuur achterop kan raken. Wordt dit gemonitord?

De leden van de PVV-fractie vragen of kan worden voorkomen dat gemeenten sneller kiezen voor betaalbare koop dan voor middenhuur. In ontwerpbesluit wordt niet specifiek gestuurd op de verdeling tussen het aantal betaalbare koopwoningen of het aantal middenhuurwoningen binnen het middensegment. In de doelen voor de woningbouwprogrammering gelden op nationaal niveau geen harde doelstellingen voor de verdeling tussen beide categorieën. De verdeling tussen koop- en huurwoningen moet vooral goed aansluiten bij wat er lokaal en regionaal nodig is. Dat kan dus ook inhouden dat er lokaal meer betaalbare koopwoningen worden gebouwd, wanneer dat aansluit bij de behoefte. Gemeenten moeten deze behoefte in kaart brengen in hun volkshuisvestingsprogramma en de programmering daar op afstemmen. Dat gezegd hebbende, vind ik het net als de leden van de PVV-fractie van belang dat er voldoende middenhuur wordt gerealiseerd en in de voorraad blijft. Daar let ik in het kader van de monitoring van de Wet betaalbare huur ook nadrukkelijk op. Ik wijs daarvoor op mijn brief van 10 april 2025 ¹¹.

Binnen de Landelijke monitor voortgang woningbouw, de gezamenlijke monitor van Rijk, IPO en VNG, worden de betaalbaarheidscategorieën van de woningbouwplannen gemonitord. De laatste rapportage plancapaciteit, op basis van deze monitor, geeft aan dat het aandeel geplande middenhuurwoningen in het totaal aantal woningen (waarvan de betaalbaarheid bekend is) 16 procent bedraagt terwijl het aandeel betaalbare koopwoningen 18 procent is. Van een groot verschil tussen beide categorieën is derhalve geen sprake.

Vraag 36

De leden van de D66-fractie vinden dat overal in Nederland zicht op een betaalbare woning vanzelfsprekend zou moeten zijn. Daarom is het van belang dat alle gemeenten een bijdrage leveren aan het bouwen van voldoende betaalbare woningen. Deze leden constateren dat gemeenten ontheven kunnen worden van de opdracht om 30 procent sociale huur te bouwen of 40 procent in het middensegment als dat niet passend is en niet nodig om regionaal en provinciaal de doelen te behalen. Kan de regering toelichten voor welke specifieke situaties deze bepaling een uitkomst gaat zijn? Zou niet iedere gemeente een bijdrage moeten leveren aan de opgave om betaalbare woningbouw te realiseren? Hoe voorkomt de regering het risico dat gemeenten geen bijdrage leveren vanwege deze bepaling, terwijl de acties van andere gemeenten om op regionaal of provinciaal niveau de doelen te halen, uiteindelijk tekort blijken te schieten? Welke criteria

¹¹ Kamerstukken II 2025/24, 36496, nr. 74.

hanteert de regering om te bepalen dat zo'n besluit voldoende overlegd, afgestemd en onderbouwd is? Wordt dan ook de mogelijkheid geboden om bijvoorbeeld tot 0 procent sociale huur of 0 procent middeldure woningen af te wijken op grond van deze bepaling?

Het kabinet heeft als doelstelling dat mensen met een laag en middeninkomen overal in de regio en in Nederland kans moeten maken op een betaalbare woning. Alle gemeenten moeten daaraan bijdragen, ook gemeenten met een ontheffing. Op de volgende manieren zal ook met de ontheffing voorzien worden in een aantal waarborgen om dit te realiseren:

- De ontheffing wordt gepositioneerd als uitzondering op de hoofdregel. Dat komt in het ontwerpbesluit tot uitdrukking doordat ontheffing alleen kan worden verleend via een ontheffingsbesluit van de provincie of van mij. Ook kan de provincie bij omgevingsverordening de betaalbaarheidspercentages per gemeente naar beneden bijstellen met een instructieregel op het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma.
- De ontheffing aan een gemeente kan alleen worden verleend als de betaalbaarheidspercentages aantoonbaar niet passend zijn bij de woningmarkt in een gemeente vanwege een reden van volkshuisvestelijke aard en niet om andere redenen. De ontheffing aan een gemeente kan alleen worden verleend als de betaalbaarheidspercentages aantoonbaar niet passend zijn bij de woningmarkt in een gemeente vanwege een reden van volkshuisvestelijke aard en niet om andere redenen. Bijvoorbeeld omdat de wachtlijsten voor sociale huurwoningen in een gemeente of regio kort zijn.
- De motivering van de onderbouwing wordt beoordeeld door gedeputeerde staten of door mij. De onderbouwing moet deugdelijk zijn, op welke wijze een onderbouwing wordt gegeven wil ik niet op voorhand vastleggen. Het is zeer onwaarschijnlijk dat het in een gemeente passend is om geen enkele betaalbare woning te realiseren. Alle gemeenten moeten namelijk ook bijdragen aan de huisvesting van urgent woningzoekenden. Die opdracht brengt met zich mee dat er in iedere gemeente behoefte zal zijn aan de bouw van sociale huurwoningen.
- Een voorwaarde om tot de ontheffing of afwijking bij provinciale instructieregels te komen is dat op regionaal niveau het doel van twee derde betaalbaar bouwen en 30 procent sociale huur nog steeds gerealiseerd wordt.

Vraag 37

De leden van de D66-fractie vragen zich tevens af waarom de regering ervoor heeft gekozen om het landelijk gemiddelde sociale huur als omslagpunt te hanteren? Waarom heeft de regering niet gekozen voor 30 procent, aangezien in de nota "Een thuis voor iedereen" nog 30 procent sociale huur in heel Nederland als doelstelling werd gesteld? Dit is volgens deze leden een veel duidelijker en beter handhaafbaar doel dan het landelijk gemiddelde dat constant in beweging is. Op welk moment moet het aandeel sociale huur onder of boven het landelijk gemiddelde liggen? Aan het begin of aan het eind van het volkshuisvestingsprogramma? En welk effect heeft het op de opgave als dit verandert tijdens de loop van het programma? Wat gebeurt er bijvoorbeeld als in een gemeente in korte tijd veel particuliere sociale woningen verkocht worden en op die manier de gemeente ver onder het landelijk gemiddelde komt te liggen? Wordt de gemeente dan alsnog alleen opgedragen 40 procent middeldure woningen te bouwen terwijl er eigenlijk een grote opgave is om het been bij te trekken op sociale huur?

Voor de vragen waarom is gekozen voor het landelijk gemiddelde aandeel sociale huurwoningen als ijkpunt voor de gemeentelijke instructieregels, verwijs ik naar mijn antwoord op een vraag van de leden van de SP-fractie met dezelfde strekking (vraag 25). Daarbij vind ik het belangrijk te verduidelijken dat er geen doelstelling is voor het realiseren van een bepaald aandeel sociale huur in de voorraad van een gemeente: dit is slechts het ijkpunt om te bepalen welke instructieregel voor een gemeente van toepassing is.

Ik ben voornemens te regelen dat de betaalbaarheidsprogrammering voor een gemeente – die afhangt van het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad van die gemeente – voor een bepaalde periode ongewijzigd blijft. Voor de uitvoeringspraktijk is het immers belangrijk dat het voor gemeenten voor een langere periode duidelijk is wat het aandeel te programmeren betaalbare

woningen is. De gedachte is om daarbij aan te sluiten bij de periode waarover afspraken worden gemaakt over het aantal te realiseren woningen per gemeente, namelijk voor een periode van tien jaar.

Ik houd zicht op de voortgang zodat de realisatie van de betaalbaarheidsdoelen niet steeds vooruit geschoven kan worden. Via de landelijke monitoring heb ik in beeld of een gemeente in de plancapaciteit voldoende voorziet in betaalbare woningen. Hierover rapporteer ik halfjaarlijks. Via de CBS cijfers hou ik zicht of de geprogrammeerde woningen ook worden gerealiseerd.

Vraag 38

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe wordt voorkomen dat het streven naar een percentage betaalbare woningen in de praktijk een schuifmechanisme wordt.

Deze leden vragen de regering hoe wordt voorkomen dat gemeenten de instructieregels voor betaalbare woningen kunnen omzeilen.

Via de Landelijke monitor voortgang woningbouw, waarover ik halfjaarlijks rapporteer, en de CBS cijfers over de realisatie zie ik samen met de provincies periodiek toe op de voortgang van de programmering van betaalbare woningen. Ik ben daarnaast voornemens om de Realisatiestimulans zo in te richten dat gemeenten over de periode 2025 tot en met 2029 *per jaar* een bijdrage ontvangen per betaalbare woning. Daarmee stuur ik additioneel aan dit wetsvoorstel via een financiële regeling op de bouw van betaalbare woningen. Wanneer gemeenten onvoldoende voortgang laten zien in het programmeren of realiseren van betaalbare woningen zal ik dit allereerst bestuurlijk aankaarten. Waar nodig kan de provincie of kan ik instrumenten inzetten zoals een instructiebesluit gericht op het volkshuisvestingsprogramma of een omgevingsplan.

Vraag 39

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe wordt geborgd dat de nieuwbouwopgave van twee derde betaalbare woningen, waarvan 30 procent sociale huur, daadwerkelijk wordt gerealiseerd op nationaal, provinciaal en regionaal niveau. Over welke periode wordt deze opgave bepaald en welke data worden hiervoor gebruikt?

Hierin zal allereerst worden voorzien doordat voor provincies en het Rijk geldt dat in iedere regio twee derde betaalbare woningen worden geprogrammeerd, en 30 procent sociale huurwoningen. Via de Landelijke monitor voortgang woningbouw, waarover ik halfjaarlijks rapporteer, en de CBS cijfers over de realisatie zie ik samen met de provincies periodiek toe op de voortgang van deze doelstelling. Voor de periode waarover deze opgave wordt bepaald verwijs ik naar het antwoord op vraag 37.

Vraag 40

Zij vrezen dat betaalbare woningen in de planning naar achteren worden geschoven, waardoor er uiteindelijk te weinig worden gerealiseerd. In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is afgesproken dat realisatieplannen in jaarschijven worden uitgewerkt. Hoe wordt dit in de Wet versterking regie volkshuisvesting geborgd? Is de regering bereid vast te leggen hoeveel betaalbare woningen, inclusief sociale huur, in de eerste jaren van de realisatie moeten worden gebouwd? Uit welke bron wordt de nieuwbouwopgave afgeleid: de Woondeal, het volkshuisvestingsprogramma of de publiek private monitor?

Met het voorgenomen ontwerpbesluit geeft het kabinet duidelijke kaders ten aanzien van het aandeel betaalbare woningen ten opzichte van het aantal te realiseren woningen. Kabinetsdoelstelling is dat er 100.000 woningen per jaar worden gerealiseerd. Ik maak samen met de provincies afspraken over de verdeling van dit aantal over de provincies en over de woningbouwregio's. In het maken van deze verdeling spelen de huidige woningtekorten per regio en de te verwachten huishoudgroei per regio, zoals die blijken uit de Primos prognose van ABF Research, een belangrijke rol. Provincies maken vervolgens met de gemeenten afspraken over het aantal te bouwen woningen per gemeente. Om te zorgen voor voldoende continuïteit in het aantal

beschikbare locaties worden deze afspraken gemaakt voor een periode van tien jaar, waarbij eens in de drie jaar deze afspraken worden geactualiseerd. Ik ben voornemens te regelen dat het aandeel betaalbare woningen en het aandeel sociale huurwoningen ook wordt berekend over deze periode van tien jaar. De Nationale prestatieafspraken sluiten hierbij aan.

2.2.3 Verstevenigen van lokale prestatieafspraken (III)

Vraag 41

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe wordt voorkomen dat vergunningvrij bouwen leidt tot een oncontroleerbare toename van bijgebouwen en verslechtering van de woonkwaliteit en veiligheid. Deze leden vragen de regering welke risico's er zijn dat vergunningvrij bouwen leidt tot grotere scheefheid en kansenongelijkheid in woningtoewijzing.

Het bouwen en gebruiken van bijbehorende bouwwerken voor mantelzorg- en familiewoningen is vergunningvrij als wordt voldaan aan een aantal voorwaarden. Ik wil zoveel mogelijk materieel aansluiten bij de voorwaarden die voor 1 januari 2024 golden op grond van het voormalige Besluit omgevingsrecht en nu met de zogenoemde Bruidsschat zijn opgenomen in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Zo bezien zou de regeling niet voorzien in bouwmogelijkheden die eerder niet bestonden, en zal er slechts sprake zijn van het terughalen van de regeling naar rijksniveau. Voorheen was geen sprake van een regeling die leidde tot een oncontroleerbare toename van bijgebouwen.

Wat betreft de kwaliteit en veiligheid geldt dat deze regeling niet voorziet in een versoepeling van de regels; bijbehorende bouwwerken zullen altijd moeten voldoen aan de eisen die het Besluit bouwwerken leefomgeving daaraan stelt. Een van de voorwaarden ziet op maximale oppervlakte van de mantelzorg- of familiewoningen, zoals ik in mijn antwoord op vraag 20 van de SGP-fractie heb toegelicht. Met deze oppervlaktelimiet wordt voorkomen dat zonder vergunning voor de omgevingsplanactiviteit een achtererf bij een woning helemaal volgebouwd kan worden. Bij de maximale oppervlakte moet rekening worden gehouden met andere bijbehorende bouwwerken (aanbouwen/uitbouwen of bijgebouwen) die op het achtererf aanwezig zijn. Met deze voorwaarde kan een ongecontroleerde toename van woningen worden voorkomen.

Bij mantelzorg- en familiewoningen gaat het om bijbehorende bouwwerken op het achtererf bij een woning. Er moet sprake zijn van een mantelzorgrelatie dan wel een familiere relatie tussen degene(n) die woont in de woning en de degene(n) die in de mantelzorg- of familiewoning woont of wonen. Mantelzorg- en familiewoningen vallen niet binnen het systeem van woningtoewijzing, zodat niet hoeft te worden gevreesd voor grotere scheefheid en kansenongelijkheid in woningtoewijzing.

Vraag 42

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe gemeenten moeten aantonen welke particuliere sociale huurwoningen meetellen als sociale huurvoorraad naast de diensten van algemeen economisch belang (DAEB)-voorraad. Hoe wordt deze validatie uitgevoerd door het Rijk en de provincie?

In het ontwerpbesluit wordt geregeld dat het percentage sociale huurwoningen of woningen in het middensegment die een gemeente verplicht moet realiseren afhangt van het aandeel woningen in de sociale huurvoorraad in die gemeente ten opzichte van het landelijke gemiddelde sociale huurwoningen.

Ik ben voornemens om te bepalen dat voor het landelijke gemiddelde van de voorraad sociale huurwoningen en de gemeentelijke voorraad, na inwerkingtreding in eerste instantie alleen de DAEB voorraad in beheer bij corporaties meetelt. De reden is dat de huidige particuliere voorraad sociale woningen meestal nog niet zal voldoen aan alle eisen die het ontwerpbesluit stelt aan sociale huurwoningen in beheer bij particulieren. Zo geldt voor deze particuliere sociale huurwoningen het vereiste dat deze - via een vergunningplicht in de huisvestingsverordening- bij mutatie beschikbaar moet zijn voor huishoudens in de DAEB-inkomensgroep. Dit zal in de meeste

gevallen nog niet geregeld zijn. Daarnaast zijn er momenteel beperkt gegevens hierover beschikbaar.

Particuliere sociale huurwoningen die na inwerkingtreding worden toegevoegd door nieuwbouw of doordat gemeenten besluiten deze onder de huisvestingsverordening te brengen zullen naar verwachting wel voldoen aan de bovengenoemde eisen. Dat zal overigens niet onmiddellijk leiden tot wijziging van de opdracht voor de gemeente. Ik ben namelijk voornemens te regelen dat deze gemeentelijke opdracht voor een bepaalde periode 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. Daarbij wil ik aansluiten bij de termijn van tien jaar waarover bestuurlijke afspraken worden gemaakt over het aantal te bouwen woningen per gemeente.

In de uitvoering zal vervolgens worden gekeken of gemeenten ook voldoende sociale huurwoningen realiseren. Voor de realisatie zal daarbij ook door Rijk en provincie worden uitgegaan van alleen het aantal gerealiseerde sociale corporatiewoningen. Een gemeente kan er voor kiezen om daarnaast voor de realisatie ook nieuw toegevoegde particuliere huurwoningen mee te laten tellen als gerealiseerde sociale huurwoning. Hiervoor moet een gemeente de volgende elementen aantonen van haar gebouwde woningen in de particuliere sociale huur:

1. de aanvangshuurprijs moet onder de huurtoeslaggrens zijn,
2. gewaarborgd is dat bij aanvang/mutatie wordt verhuurd aan huurders met een inkomen onder de DAEB-inkomensgrens. Gemeenten kunnen dit aantonen dat dit is geregeld via een huisvestingsverordening.
3. de *instandhouding* als sociale huurwoning is minimaal 25 jaar verzekerd. Gemeenten kunnen aantonen dat zij dit hebben geborgd via regels in het omgevingsplan (voor een ieder raadpleegbaar in het DSO) of via privaatrechtelijke regelingen.

Na inwerkingtreding zullen er dus particuliere sociale huurwoningen via realisatie worden toegevoegd die wel voldoen aan alle eisen. Daarnaast kan de sociale huurvoorraad op landelijk niveau en in een gemeente toenemen doordat bestaande woningen onder de huisvestingsverordening worden gebracht. Deze nieuw gerealiseerde en bestaande particuliere huurwoningen kunnen bij de eerstvolgende periode van tien jaar wel meetellen voor het landelijke gemiddelde en de bestaande gemeentelijke voorraad. Via een periodieke en specifieke uitvraag van huisvestingsverordeningen kan inzichtelijk worden in hoeverre gemeenten gebruik maken van de mogelijkheid om particuliere huur aan huishoudens met een inkomen tot de DAEB-grens toe te wijzen.

Momenteel wordt er, als onderdeel van het IBO Huursector, een onderzoek uitgevoerd naar huisvestingsverordeningen en de mate van woonruimteverdeling. Hierin zal ook worden meegenomen in hoeverre particuliere huur wordt toegewezen via huisvestingsverordeningen.

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

3.1 Wijzigingen in de Omgevingswet

Vraag 43

De leden van de SP-fractie vragen wat de definitie van een sociale huurwoning zal zijn in het besluit. Hoe wordt bepaald of particuliere sociale huur meetelt? Welke instrumenten krijgen gemeenten om deze woningen in hun volkshuisvestingsprogramma op te nemen?

Iedere sociale huurwoning die in beheer is bij een woningcorporatie telt voor de betaalbaarheidsprogrammering mee als sociale huurwoning. Daarnaast tellen ook andere sociale huurwoningen mee als deze voldoen aan gelijke waarborgen:

- De aanvangshuurprijs is onder het maximum van een sociale huurwoning c.q. de huurtoeslaggrens;

- De woning wordt (bij mutatie) gehuurd door iemand uit de DAEB-inkomensgroep als bedoeld in de Woningwet; en
- bij nieuwbouw is de verzekerde instandhoudingstermijn als sociale huurwoning minimaal 25 jaar. Gemeenten kunnen aantonen dat zij dit hebben geborgd via regels in het omgevingsplan (voor een ieder raadpleegbaar in het DSO) of via privaatrechtelijke regelingen.

Vraag 44

Deze leden willen weten wat de huidige verdeling is van sociale huurwoningen tussen woningcorporaties en particuliere aanbieders. Daarnaast vragen zij hoeveel sociale huurwoningen van particuliere verhuurders voldoen aan de definitie die wordt gehanteerd in het wetsvoorstel.

De huidige particuliere voorraad sociale woningen zal naar verwachting meestal nog niet voldoen aan alle eisen die het ontwerpbesluit stelt aan sociale huurwoningen in beheer bij particulieren. Zo geldt voor deze woningen het vereiste dat deze – via een vergunningplicht in de huisvestingsverordening- bij mutatie beschikbaar moeten zijn voor huishoudens in de DAEB-inkomensgroep. Het is nog niet inzichtelijk welke particuliere huurwoningen daaraan voldoen. Om die reden zijn er beperkt gegevens beschikbaar over de verdeling tussen sociale huurwoningen bij corporaties en bij particuliere verhuurders en of particuliere sociale huurwoningen voldoen aan alle onderdelen van de definitie (zie ook het antwoord op vraag 42). Ik verwijs verder voor het antwoord ook naar de Basistabel in mijn antwoord op vraag 58.

Vraag 45

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat met de Tweede nota van wijziging het gemakkelijker wordt om het toepassingsbereik van bestaande experimenten uit te breiden. In het licht van het vereenvoudigen van experimenten brengen deze leden de motie Grinwis en Meulenkamp (Kamerstuk 36600-XXII, nr. 50) in herinnering. Zij vragen de regering of het eventueel nodig is de Omgevingswet aan te passen om een experiment met een voortoets naar Duits model mogelijk te maken, en zo ja, welke wijziging dit dan behelst. Hoe verhoudt de planning van het wetgevingsproces zich tot het tijdspad van dit experiment dat op de Woontop afgesproken is?

Op dit moment loopt een onderzoek naar het invoeren van een verlostelsel voor zaken die spelen op het terrein van het omgevingsrecht, zoals aangekondigd in de kabinetsreactie op het advies "Met recht balanceren: juridisering in de leefomgeving" van de Raad voor de Leefomgeving (RLI).¹² Daarbij wordt onderzocht hoe een verlostelsel juridisch kan worden vormgegeven in het bestuursprocesrecht om rechtsbeschermingsprocedures in omgevingsrechtelijke zaken te versnellen. Ook wordt onderzocht wat de mogelijke voor- en nadelen zijn ten opzichte van andere alternatieven om het hoger beroep te beperken. De uitkomsten van dit onderzoek worden eind mei 2025 verwacht.

De planning is om voor de zomer 2025 te komen met een kabinetsvoorstel over het verlostelsel. Dit tijdspad is conform de afspraak in de Woontop over het verlostelsel. Indien een verlostelsel wordt ingevoerd, dan vraagt dat onder meer om aanpassing van de Algemene wet bestuursrecht op diverse onderdelen.

Vraag 46

De leden van de ChristenUnie hebben grote en blijvende zorgen over de mate waarin voorliggend voorstel de stokkende nieuwbouwopgave als gevolg van grote aantallen beroepsprocedures gaat vlot trekken. Zij vragen de regering een cijfermatig overzicht te bieden van de ontwikkeling van het aantal beroepsprocedures tegen woningbouwprojecten bij de Raad van State in de afgelopen vijf jaar. Zij vragen de regering te bevestigen dat de gemiddelde doorlooptijd inmiddels is opgelopen tot 20 maanden. Zij vragen de regering aan te geven wat het geschatte effect is van de voorgestelde maatregelen betreffende beroep bij de Raad van State is. Zij vragen welke

¹² Kamerstukken II 2024/25, 33118, nr. 289.

alternatieve maatregelen de regering heeft onderzocht om de doorlooptijd bij de Raad van State te bespoedigen, en waarom zij daarvoor niet gekozen heeft. Zij vragen welke beleidsvoornemens de regering heeft als de doorlooptijd bij de Raad van State niet zal afnemen.

De leden van de ChristenUnie-fractie geven aan grote zorgen te hebben over de invloed van het wetsvoorstel op de stokkende nieuwbouwopgave. Zij vragen om een cijfermatig overzicht van de ontwikkeling van beroepsprocedures en inzicht in de gemiddelde ontwikkeling van de doorlooptijd. Ook vragen zij welke alternatieven de minister heeft onderzocht om de doorlooptijd bij de Raad van State te versnellen.

Bij het aantal beroepsprocedures tegen woningbouwprojecten gaat het zowel om beroep in eerste en enige aanleg bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tegen bestemmingsplannen/omgevingsplannen (eventueel gecoördineerd met omgevingsvergunningen) alsook om hoger beroep tegen omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten. De Afdeling bestuursrechtspraak maakt in haar jaarverslag geen onderscheid tussen woningbouwprojecten en andere omgevingsrechtelijke zaken. De Raad voor de rechtspraak maakt in zijn jaarverslag evenmin onderscheid in reguliere bestuurszaken.¹³ Wel houden zowel de Afdeling bestuursrechtspraak als de rechtbanken de gemiddelde doorlooptijden bij. Daarom kan ik op basis van de beschikbare gegevens geen cijfermatig overzicht bieden van de ontwikkeling van het aantal beroepsprocedures (zowel bestemmingsplannen/omgevingsplannen als omgevingsvergunningen) tegen woningbouwprojecten bij de Afdeling bestuursrechtspraak en de doorlooptijden daarvan in de afgelopen vijf jaar.

Om toch een inschatting te kunnen maken van de te verwachten gevolgen van de beoogde aanwijzing van het omgevingsplan en een aantal omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen, heeft in het kader van het ontwerpbesluit heeft de Rijksuniversiteit Groningen onderzoek verricht naar het aantal beroepsprocedures tegen omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten bij rechtbanken en de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State tussen de periode van juli 2018 tot en met juni 2023.¹⁴ Uit dit onderzoek volgt dat de Afdeling bestuursrechtspraak in die periode in 314 zaken uitspraak heeft gedaan, waarvan 72 in de periode juli 2018-juni 2019, 67 in de periode juli 2019-juni 2020, 67 in de periode juli 2020-juni 2021, 43 uit de periode juli 2021-juni 2022 en 65 in de periode juli 2022-juni 2023.¹⁵ Uit dit onderzoek blijkt ook dat de gemiddelde doorlooptijd voor hoge beroepzaken over woningbouwprojecten bij de Afdeling bestuursrechtspraak veertien maanden bedraagt.¹⁶

De in het wetsvoorstel opgenomen versnelling van beroep in één instantie bij de Afdeling bestuursrechtspraak levert een potentiële versnelling van dertien maanden voor 30 procent van de zaken waarin in hoger beroep tegen een uitspraak van de rechtbank wordt gegaan. Daarnaast behandelt de Afdeling bestuursrechtspraak met ingang van 1 juli 2024 zaken over woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen met voorrang. Deze werkwijze is door de Afdeling bestuursrechtspraak zelf ingesteld en aangekondigd in haar consultatiereactie op het ontwerpbesluit. Daarmee loopt de Afdeling bestuursrechtspraak vooruit op de in het ontwerpbesluit aangekondigde aanwijzing van woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen. Deze nieuwe werkwijze zal een positief effect hebben op de doorlooptijden van zaken over woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen.

¹³ Hierbij gaat het om andere bestuursrechtelijke zaken dan vreemdeling.

¹⁴ Rijksuniversiteit Groningen, De consequenties van de wijziging van rechtsbeschermingsprocedures over woningbouwprojecten, 24 november 2023, bijlage bij Kamerstukken II 2023/24, 36512, nr. 5.

¹⁵ Rijksuniversiteit Groningen, De consequenties van de wijziging van rechtsbeschermingsprocedures over woningbouwprojecten, 24 november 2023, bijlage bij Kamerstukken II 2023/24, 36512, nr. 5, p. 15.

¹⁶ Rijksuniversiteit Groningen, De consequenties van de wijziging van rechtsbeschermingsprocedures over woningbouwprojecten, 24 november 2023, bijlage bij Kamerstukken II 2023/24, 36512, nr. 5, p. 18.

Bovendien wordt naast de aanwijzing van woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen waarop de procedurele versnellingen van toepassing zijn, ingezet op tal van andere versnellingsmogelijkheden, zowel wettelijk als niet-wettelijk. Zo worden in het ontwerpbesluit de ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouwlocaties afgeschaft en vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen mogelijk gemaakt. Daarnaast wordt in het kader van niet-wettelijke maatregelen ingezet op onder andere het parallel schakelen van processen en procedures, landelijke en regionale versnellingstafels, het versterken van capaciteit van decentrale overheden, participatie, stimuleren van andere werkwijze in bezwaarschriftprocedures en standaardiseren van bouweisen. Al deze maatregelen hebben tevens tot doel om het aantal juridische procedures te verminderen.

Vraag 47

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat onder het Besluit versterking regie volkshuisvesting instructieregels gaan gelden "ten behoeve van de programmering van ten minste twee derde betaalbare woningen (middenhuur én betaalbare koop) en 30 procent sociale huurwoningen op nationaal niveau, provinciaal niveau en regionaal niveau." In de laatst bekende versie van het Ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting wordt gesteld dat de provincie bepaalt door welke gemeenten de woningbouwregio gevormd wordt waarbinnen de betaalbaarheidsafspraken worden gemaakt. Deze leden vragen de regering aan te geven op welke wijze de provincie deze afbakening vaststelt en hoe dit afdwingbaar is. Zij vragen of individuele gemeenten kunnen besluiten uit dergelijke woningbouwregio's te stappen.

De provincie legt in de omgevingsverordening vast welke gemeenten samen een woningbouwregio vormen. Gemeenten kunnen zich daaraan niet onttrekken. Met het vastleggen van de woningbouwregio is het duidelijk onder welke gemeenten samen twee derde betaalbare woningen en 30 procent sociale huurwoningen moeten programmeren. Wanneer er nog geen woningbouwregio is vastgesteld volgt uit het ontwerpbesluit rechtstreeks of een gemeente 40 procent woningen moet realiseren in het middensegment of dat het 30 procent sociale huurwoningen moet realiseren. Aanvullend moet een verdeling worden gemaakt om regionaal twee derde betaalbaar te bouwen, 30 procent sociaal. Wanneer bestuurlijk overleg niet of niet tijdig tot een verdeling leidt, kan de provincie of het Rijk via instructieregels of instructies de betaalbaarheidsprogrammering voorschrijven aan een gemeente.

Vraag 48

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat gemeenten met de Tweede nota van wijziging op grond van de instructieregel één opdracht met betrekking tot de nieuwbouwopgave: ofwel 40 procent middensegment, danwel 30 procent sociale huur. Kan de regering bevestigen dat dit onverlet laat dat op regionaal niveau de doelstellingen twee derde betaalbaar en 30 procent sociale huur in de nieuwbouwopgave blijven gelden? Erkent de regering dat dit verdere afstemming tussen gemeenten in de woningbouwregio vergt? Hoe moet deze afstemming vormgegeven worden? Welke rol krijgt de provincie hierbij? Wanneer moet deze afstemming bereikt zijn? Voor welke termijn worden deze afspraken gemaakt? Wat gebeurt er als er geen overeenstemming wordt bereikt? Wat gebeurt er als een gemeente weigert mee te werken? Heeft de provincie doorzettingsmacht, en zo ja, wanneer? Kunnen gemeenten hiertegen in beroep gaan? Wat gebeurt er als gemeenten ook 40 procent middensegment willen bouwen maar nog geen 30 procent sociale huur in hun woningvoorraad hebben? Wat gebeurt er als de provincie hierop weigert te handhaven? Concluderend vragen zij de regering aan te geven hoe voorkomen wordt dat gemeenten binnen hun regio jarenlang aan het steggelen zijn over wie hoeveel sociale huurwoningen gaat bouwen en daarmee de opgave als geheel vertraagd wordt.

Met het ontwerpbesluit heb ik de balans gezocht tussen enerzijds waarborgen en kaders voor de doelstelling van twee derde betaalbaar en 30 procent sociale huurwoningen programmeren, en anderzijds ruimte voor regionale en lokale differentiatie. Op regionaal, provinciaal en nationaal niveau is via instructieregels de doelstelling van twee derde betaalbaar en 30 procent sociale

huurwoningen programmeren verankerd, terwijl gemeenten daarnaast ook specifieke instructies krijgen over een deel van de opgave die zij moeten realiseren (middensegment of sociale huur).

Bovengenoemde keuze betekent inderdaad dat gemeenten onder regie van de provincie onderling overleggen over de verdeling van betaalbare woningen om tot dit resultaat te komen, binnen de kaders van de instructieregels. Op basis van de samenwerking die tot stand is gekomen bij de woondeals en die ook blijkt uit de Woontopafspraken heb ik er vertrouwen in dat dit in de meeste gevallen snel tot resultaat leidt. Waar bestuurlijk overleg niet tijdig in een verdeling resulteert biedt dit wetsvoorstel de mogelijkheid voor provincies en Rijk om een instructie te geven over deze verdeling in het volkshuisvestingsprogramma of over opname van woningbouwlocaties in het omgevingsplan. In veel gevallen werkt dit instrumentarium al als stok achter de deur. Er is geen beroep mogelijk tegen instructieregels. Tegen een instructiebesluit dat gericht is op een volkshuisvestingsprogramma staat ook geen beroep open, omdat deze instructie ziet op een beleidsdocument dat geen directe rechtsgevolgen heeft. Tegen een instructiebesluit dat gericht is op een omgevingsplan is wel beroep mogelijk, namelijk bij de (gewijzigde) vaststelling van het omgevingsplan.

Vraag 49

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering een prognose te bieden van hoe de (ontwikkeling van de) verwachte netto voorraad aan sociale huur er uit ziet over tien jaar met de voorgenomen plannen. Hoe heeft de regering rekening gehouden in de aangekondigde vormgeving van het Besluit versterking regie op de volkshuisvesting met het verschil in relatieve groei van gemeenten naar gelang de mate van stedelijkheid? Deelt de regering de analyse dat de gemeenten met relatief meer sociale huurwoningen gemiddeld genomen een hogere mate van stedelijkheid hebben en gemiddeld relatief meer nieuwbouw hebben?

Het aantal sociale huurwoningen neemt in de periode 2025 tot en met 2034 naar verwachting met ongeveer 100 tot 130 duizend woningen toe. Dit betreft nagenoeg uitsluitend toevoegingen van sociale huurwoningen door corporaties. Het aandeel sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad zal licht dalen, omdat er ook woningen in de andere segmenten bijkomen en voorraadmutaties als gevolg van sloop, verkoop en liberalisatie naar verwachting met name in het sociale huursegment plaatsvinden. Naar verwachting is het aandeel sociale huur in de voorraad over 10 jaar circa 32 procent (Bron: Socrates 2024, ABF Research). In het scenariomodel Socrates van ABF Research wordt voor de huurwoningen geen onderscheid gemaakt naar corporatie en particulier bezit. Op dit moment is het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties het uitgangspunt voor de berekening van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties in de woningvoorraad is 25,7 procent.

Ik deel de analyse van de leden van de CU-fractie dat gemeenten met relatief meer sociale huurwoningen vaak een hogere mate van stedelijkheid kennen. In het ontwerpbesluit is opgenomen dat binnen een regio 30 procent sociale huur moet worden geprogrammeerd. Gemeenten onder het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur krijgen de instructie om 30 procent sociale huur te programmeren. Gemeenten boven het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur krijgen de instructie om 40 procent in het middensegment te programmeren. Indien de optelling van alle gemeenten niet tot 30 procent sociale huur regionaal leidt, maakt de regio afspraken over de realisatie van de woningen die aanvullend nodig zijn om 30 procent sociale huur op regionaal niveau te behalen. Daarmee is geborgd dat van de gerealiseerde woningen op regionaal niveau 30 procent een sociale huurwoning is, ongeacht verschillen in stedelijkheid binnen een regio.

Vraag 50

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering wat de strikte juridische betekenis is van het 'uitzetten' van de ladder van duurzame verstedelijking. Deze leden vragen hoe dit juridisch verankerd is. Zij vragen wat ervoor nodig is om deze ladder desgewenst weer 'aan te zetten' en wat de gevolgen daarvan zijn voor vergunningen die verleend zijn op het moment dat de ladder 'uit

gezet' was. Tevens vragen zij hoe de waarden die de ladder duurzame verstedelijking beoogde te beschermen, zoals openheid van het landschap andere landschappelijke waarden, alsmede zorgvuldige ruimtelijke ordening, geborgd worden.

De Ladder is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voorgesteld wordt om aan dit artikel een vijfde lid toe te voegen. Daarin wordt bepaald dat de Ladder niet van toepassing is op een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie, als uit het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma van die gemeente blijkt dat er een woningbouwopgave is. Daarbij wordt tevens bepaald dat zolang geen volkshuisvestingsprogramma is vastgesteld, het bestaan van een woningbouwopgave wordt aangenomen. De Ladder zal dan bij inwerkingtreding van het wetsvoorstel meteen 'uit' wordt gezet, waarmee dus wordt bedoeld dat deze daarmee niet langer van toepassing is op woningbouwprojecten.

Indien het in de toekomst nodig wordt geacht om woningbouwprojecten wel (weer) onder de werking van de Ladder te laten vallen, zal artikel 5.129g opnieuw moeten worden aangepast. Dit ligt niet in de lijn der verwachting. Eén en ander zal geen gevolgen hebben voor tussentijds verleende vergunningen, omdat de Ladder hierop niet met terugwerkende kracht van toepassing kan worden verklaard.

Het uitzetten van de Ladder laat onverlet dat andere te beschermen belangen, zoals water, bodem, cultureel erfgoed of natuurlijke en landschappelijke belangen, zich kunnen verzetten tegen woningbouw op een (buitenstedelijke) locatie. Gemeenten moeten er op grond van artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet voor zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij rekening wordt gehouden met alle aanwezige belangen. Deze belangenafweging kan ertoe leiden dat er in een bepaald geval toch de voorkeur moet worden gegeven aan een andere locatie.

Vraag 51

De leden van de ChristenUnie-fractie lezen dat de deze regeling voor mantelzorgwoningen ook van toepassing wordt op familieleden in de eerste graad. Deze leden constateren daarbij dat een situatie van mantelzorg altijd tijdelijk is, wat niet geldt voor bewoning door familieleden. Zij vragen of de vereisten en beperkingen die de geldende regeling voor mantelzorgwoningen kent van kracht blijven of dat deze aangepast worden ten behoeve van familiewoningen? Zij vragen hoe de tijdelijkheid van dergelijke woningen gewaarborgd wordt? Zij vragen welke kwaliteitseisen gaan gelden voor familiewoningen.

Deze regeling voor mantelzorg- en familiewoningen zal grotendeels aansluiten bij de regeling die nu in de bruidsschat staat (en dus ook bij het voormalig artikel 2 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht, zoals deze tot 1 januari 2024 gold). Als aan de voorwaarden in de regeling wordt voldaan, is voor het bouwen en gebruiken van mantelzorg- en familiewoningen geen omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit nodig. Evenmin zal een omgevingsvergunning voor de (technische) bouwactiviteit nodig zijn.

Omdat geen omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig zal zijn, zal ook geen sprake zijn van een toetsing op welstand. Wel kan bij een welstandsexces sprake zijn van ernstige strijd met redelijke eisen van welstand. Een eventueel welstandsexces kan de gemeente via het zogeheten repressief welstandstoezicht aanpakken.

De regeling is alleen bedoeld voor het vergunningvrij bouwen en gebruiken van bijbehorende bouwwerken als mantelzorg- of familiewoningen. Na het beëindigen van de mantelzorgbehoefte, is geen sprake meer van mantelzorg en moet de situatie in overeenstemming worden gebracht met de regels van het omgevingsplan van de gemeente, dan wel worden gebruikt als familiewoning. Hetzelfde geldt indien geen sprake is van huisvesting van familieleden. Dit betekent dat dan de situatie in overeenstemming worden gebracht met de regels van het omgevingsplan van de

gemeente. Het is namelijk niet de bedoeling om in aanvulling op het omgevingsplan andere bouw- of gebruiksmogelijkheden van bijbehorende bouwwerken vergunningvrij mogelijk te maken.

Als de regels van het omgevingsplan van de gemeente het betreffende bijbehorende bouwwerk en het gebruik daarvan als woning toelaten dan wel daarvoor een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit wordt verleend kan het bijbehorende bouwwerk blijven staan en worden gebruikt als woning. De gemeente kan bijvoorbeeld een persoonsgebonden omgevingsvergunning verlenen aan de overlevende partner na overlijden van de ontvanger van mantelzorg of het eerstegraads familielid.

Als het betreffende bijbehorende bouwwerk op grond van het omgevingsplan niet is toegestaan en legalisatie niet aan de orde is, dan moet het bouwwerk worden verwijderd.

Ook kan het zijn dat het bijbehorende bouwwerk dat is gebouwd als mantelzorg- of familiewoning wel mag blijven staan, maar niet als woning mag worden gebruikt. Dan zullen voorzieningen die met het oogmerk op bewoning zijn aangebracht (zoals sanitair en een keuken) moeten worden verwijderd. Als dit niet gebeurt, kan het bevoegd gezag handhavend optreden. Dat is op zichzelf niet anders dan een situatie waarin men in strijd met het omgevingsplan in een bijbehorend bouwwerk woont, zonder dat sprake is van mantelzorg of een familierelatie (in de eerste graad).

3.1.1 Volkshuisvesting

Vraag 52

De leden van de CDA-fractie vragen de regering te reflecteren op de invoering van verschillende regio-indelingen binnen de Wet versterking regie volkshuisvesting. Het werkgebied van corporaties wordt verruimd tot de provinciegrens, maar tegelijkertijd worden een woningmarktregio (voor de huisvesting van wettelijk urgent woningzoekenden) en een woningbouwregio (voor afspraken over betaalbare woningbouw) geïntroduceerd. Hoe draagt dit bij aan een duidelijke en effectieve regie? Ziet de regering risico's voor praktische problemen in de uitvoering?

De leden van de CDA-fractie constateren terecht dat met het wetsvoorstel verschillende regio-indelingen worden ingevoerd. Doel van de verschillende regio-indelingen is te zorgen voor meer eenduidigheid, de lasten te spreiden binnen de regio en de samenwerking te bevorderen door het maken van afdwingbare afspraken. Beoogd is om bij de vorming van de regio's zoveel mogelijk aan te sluiten bij de reeds bestaande regio-indelingen zoals die zijn gevormd binnen de verschillende domeinen. Alleen daar waar het bijdraagt aan meer regie op de volkshuisvesting is gekozen voor een nieuwe regio-indeling. Dat is enkel zo bij de werkgebieden van de corporaties op grond van de Woningwet.

De woningbouwregio's die op grond van de Omgevingswet worden geïntroduceerd sluiten aan bij de huidige praktijk van de woondeals-regio's. Ik verwacht dat bij de vorming van de woningmarktregio op grond van de Huisvestingswet 2014 zoveel mogelijk bij de bestaande praktijk wordt aangesloten. De Huisvestingswet kent immers al geruime tijd de woningmarktregio, waarbij de vrijblijvendheid die eerst bestond nu wordt gewijzigd in een verplichting tot het vormen van regio's onder coördinatie van gedeputeerde staten.

Hoewel het zo op het oog kan lijken dat een lappendeken van regio's ontstaat, zal het in de praktijk juist zorgen voor meer duidelijkheid en regie. Door de werkgebieden van de corporaties te laten aansluiten bij de provinciale grenzen zorgt dit voor meer solidariteit tussen corporaties en wordt aangesloten bij de coördinerende rol van provincies op het gebied van de volkshuisvesting die met dit wetsvoorstel wordt verstevigd. Eventuele regionale ongelijkheden binnen een provincie ten aanzien van de (financiële) mogelijkheden van woningcorporaties kunnen daarmee makkelijker worden aangepakt.

De vorming van de woningbouwregio op grond van de Omgevingswet zorgt voor een duidelijke bestuurlijke structuur tussen gemeenten in de regio, die samenwerking bevordert. Dit draagt er

aan bij dat de woningbouwopgave evenwichtig wordt verdeeld over alle gemeenten in die regio en dat alle gemeenten een evenwichtige bijdrage leveren aan het bieden van meer mogelijkheden voor middeninkomens, lage inkomens en mensen uit de verschillende aandachtsgroepen binnen de woningbouwregio. De regio wordt bereikt door de werking van de instructieregels voor volkshuisvestingsprogramma's over onder andere het aandeel betaalbare woningen in het beleid voor te programmeren woningen in de woningbouwregio. Tot slot zorgt de vorming van de woningmarktregio op grond van de Huisvestingswet 2014 ervoor dat urgent woningzoekenden evenwichtig worden gehuisvest in de regio.

Ik zie vooralsnog geen problemen in de uitvoering ontstaan door de verschillende regio-indelingen, omdat in de drie regio's vanuit verschillende opgaven wordt gewerkt. Kort gezegd betreffen de afspraken in de woningbouwregio een bouwprogrammeringsopgave en de afspraken in de woningmarktregio een verdelingsvraagstuk. Corporaties dragen vanuit hun rol en expertise, zoals die is bepaald in de Woningwet, bij aan deze twee opgaven, door ofwel te bouwen dan wel te huisvesten in hun sociale huurvoorraad.

Vraag 53

De leden van de fractie van het CDA vragen de regering hoe de doorzettingsmacht van het Rijk en de provincie in de praktijk wordt toegepast na invoering van de Wet regio volkshuisvesting. Hoe wordt gemonitord of gemeenten voldoende locaties aanwijzen in hun omgevingsplannen om te voldoen aan de betaalbaarheidsdoelstellingen in het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma? Welke instanties kunnen een melding doen indien hieraan niet wordt voldaan? Zijn corporaties en huurdersorganisaties bevoegd om een dergelijke melding te maken? Zijn er termijnen verbonden aan de inzet van doorzettingsmacht?

Via de Landelijke monitor voortgang woningbouw houd ik met de provincies en gemeenten zicht op de voortgang van de beschikbaarheid van voldoende woningbouwlocaties (plancapaciteit). Ik rapporteer halfjaarlijks over de voortgang daarvan. De monitor bevat ook gegevens over de betaalbaarheidsprogrammering. Via de CBS monitor houd ik daarnaast ook zicht op de voortgang van de realisatie. Achterblijvende resultaten worden allereerst bestuurlijk geagendeerd. Hoewel een melding van corporaties dus niet nodig is om zicht te krijgen op de voortgang, is het wel waardevol als ook zij tijdens bestuurlijk overleg of aan de versnellingstafels knelpunten signaleren. Waar nodig zal daarbij door mij of door de provincies het beschikbare juridisch instrumentarium worden ingezet om uitvoering van de gestelde regels door gemeenten af te dwingen, bijvoorbeeld in de vorm van een instructiebesluit. Daarvoor is geen vaste termijn te hanteren, uitgangspunt is dat een interventie wordt ingezet die het snelst tot resultaten leidt.

3.1.2 Omgevingsvisie en het verplichte volkshuisvestingsprogramma

Vraag 54

De leden van de NSC-fractie lezen dat in de Huisvestingswet een nieuw lid toegevoegd wordt waardoor gedeputeerde staten een woningmarktregio aan kunnen wijzen waarin de gegeven bevoegdheid van artikel 12 wordt uitgeoefend. Deze leden vragen de regering of er op dit moment nog gemeenten zijn zonder regionale huisvestingsverordening. Zij vragen de regering daarnaast of er signalen zijn die aantonen dat de huidige regio-indeling niet functioneert. Daarnaast vragen zij wat de uiterste datum is waarop het Rijk, de provincies en gemeenten een volkshuisvestingsprogramma dienen vast te stellen.

Uit de meest recente inventarisatie¹⁷ blijkt dat ongeveer de helft van de gemeenten geen huisvestingsverordening met regels heeft vastgesteld over de verdeling van woonruimte in de eigen gemeente dan wel over die in de regio. Dit houdt dan ook in dat er in circa de helft van Nederland geen functionerende regioverdeling is voor de woonruimteverdeling. In sommige regio's zijn afspraken over woonruimteverdeling ten behoeve van urgent woningzoekenden die uitstromen uit (zorg)instellingen vastgelegd in convenanten of prestatieafspraken, maar dit is niet in lijn met

¹⁷ Uit 'Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021', Companen, 29 maart 2022.

het huidige wettelijk kader. De Huisvestingswet 2014 is een uitputtende regeling, zoals ook blijkt uit de terminologie die gebruikt is in artikel 4, eerste lid. Dat betekent dat het niet mogelijk is om op andere wijze (bijvoorbeeld via convenanten) directe of indirecte regels over woonruimteverdeling op te stellen. Deze afspraken moeten altijd een grondslag hebben in de huisvestingsverordening.

Op de vraag van de NSC-fractie wat de uiterste datum is waarop het Rijk, de provincies en gemeenten een volkshuisvestingsprogramma dienen vast te stellen, merk ik op dat bij koninklijk besluit zal worden bepaald wanneer gemeenten moeten voldoen aan de verplichting tot het vaststellen van een volkshuisvestingsprogramma. Het is van belang dat gemeenten en provincies in staat zijn om op goede wijze invulling te geven aan de met het wetsvoorstel beoogde verplichting. Uit de overleggen met onder meer gemeenten, VNG en het IPO blijkt dat verschillende gemeenten en provincies nu al de nodige voorbereidingen treffen voor een goede uitvoering. Bij de verdere overleggen met onder meer gemeenten, VNG en IPO, zal blijvend aandacht worden besteed aan een goede uitvoering waarna op basis daarvan zal worden besloten tot inwerkingtreding van deze onderdelen.

Vraag 55

De leden van de D66-fractie merken op dat volkshuisvestingsprogramma's aandacht moeten besteden aan het huisvesten van verschillende specifieke groepen, maar dat jongeren hier geen apart onderdeel van uitmaken. Deelt de regering de mening dat de positie van jongeren op de woningmarkt nu dermate problematisch is dat alle gemeenten hun behoefte in kaart dienen te brengen en moeten adresseren? Is de regering niet van mening dat jongeren in het algemeen (of starters specifiek) nu een grote achterstand hebben als het gaat om kansen op de woningmarkt en dat zij een aparte aandachtsgroep dienen te zijn?

Gemeenten moeten in het volkshuisvestingsprogramma omschrijven wat de actuele en verwachte woonbehoefte is van inwoners, en daarbij in het bijzonder ook beschrijven wat de woonbehoefte is van de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen ouderen en aandachtsgroepen. Ook de woonbehoefte van jongeren en starters dient dus in kaart te worden gebracht als onderdeel van de totale woonopgave, maar deze behoefte hoeft niet verplicht te worden uitgesplitst.

Aandachtsgroepen zoals zij in het wetsvoorstel worden geduid zijn groepen met minder kansen dan anderen op de woningmarkt, bijvoorbeeld door hun behoefte aan een specifiek soort woning of woonvorm, of door wat extra nodig is aan begeleiding en zorg,. Voor jongeren en starters geldt zeker ook dat er voor hen een groot tekort is aan woonruimte, maar hun kansen worden in mindere mate belemmerd door de hierboven genoemde factoren.

3.1.3 Sturinginstrumenten van de Omgevingswet

Vraag 56

De leden van de NSC-fractie lezen dat de regering in het ontwerpbesluit versterking regie volkshuisvesting instructieregels heeft opgenomen voor het volkshuisvestingsprogramma van provincie en Rijk ten behoeve van de programmering van ten minste twee derde betaalbare woningen (middenhuur én betaalbare koop) en 30 procent sociale huurwoningen op nationaal niveau, provinciaal niveau en regionaal niveau. Deze leden vragen de regering of zij middels rekenvoorbeelden kan aantonen hoe zij garandeert dat na het uitvoeren van de bouwopgave zowel landelijk, provinciaal en regionaal er sprake is van twee derde betaalbare woningen waarvan 30 procent sociale huur, uitgaande van 100.000 woningen per jaar.

Op basis van de instructieregels zoals uitgewerkt in het ontwerpbesluit moet in iedere regio twee derde betaalbare woningen en 30 procent sociale huurwoningen worden geprogrammeerd. Binnen de kaders van het ontwerpbesluit kan in iedere regio een verdeling worden gemaakt die regionaal tot dit resultaat leidt. Daarmee resulteert dit op provinciale en nationale schaal eveneens tot twee derde betaalbare woningen en 30 sociaal. Ter illustratie is als bijlage een voorbeelduitwerking

meegestuurd voor een tweetal woningbouwregio's van een verdeling die op basis van het voorgenomen ontwerpbesluit gemaakt kan worden. Daarbij dient te worden opgemerkt dat ook andere verdelingen passend kunnen zijn om de regionale doelstellingen te halen.

Voorbeelduitwerking verdeling Utrecht

- IJkpunt voor verdeling: landelijk bestaande voorraad sociale huur (26 procent);
- Gemeenten onder landelijk gemiddelde sociaal in huidige voorraad: 30 procent sociale huur;
- Gemeenten boven landelijk gemiddelde sociaal in huidige voorraad: 40 procent middensegment;
- Op niveau regio twee derde betaalbaar en 30 procent sociale huur;
- Er geldt geen doel voor de groei van het aandeel sociale huur in de voorraad;
- Aantallen per gemeente: op basis van de woondealafspraken totale woningbouwopgave tot en met 2030

In onderstaande tabel zijn de aandelen middensegment en sociale huur weergegeven op basis van de instructie per gemeente. Aanvullend is een verdeling gemaakt, zodat er regionaal 30 procent sociaal en twee derde (67 procent) betaalbare woningen worden geprogrammeerd.

Voorraad sociale huurwoningen in percentage	Huidige voorraad sociale huur (stand 2023)	Midden	verplicht aandeel midden	extra aantal midden t.b.v regionaal 2/3 en 30%	extra aandeel midden t.b.v regionaal 2/3 en 30%	Sociaal	verplicht aandeel sociaal	extra aantal sociaal t.b.v regionaal 2/3 en 30%	extra aandeel sociaal t.b.v regionaal 2/3 en 30%	Overig	aandeel	Totaal
Ronde Venen	23,7%	0	0%	1100	37%	885	30%		0%	965	33%	2950
Lopik	17,5%	0	0%	100	34%	87	30%		0%	104	36%	291
Montfoort	16,1%	0	0%	200	42%	143	30%		0%	133	28%	475
Oudewater	21,7%	0	0%	80	18%	135	30%		0%	235	52%	450
Stichtse Vecht	21,9%	0	0%	1100	33%	997	30%		0%	1226	37%	3323
Vijfheerendlanden	30,2%	1119	40%		0%		0%	800	29%	878	31%	2797
Woerden	22,5%	0	0%	1000	38%	785	30%		0%	831	32%	2615
De Bilt	27,2%	214	40%		0%		0%	140	26%	182	34%	536
Wijk bij Duurstede	22,6%	0	0%	260	29%	270	30%		0%	370	41%	900
Zeist	28,7%	968	40%		0%		0%	750	31%	701	29%	2419
Bunnik	16,1%	0	0%	200	9%	654	30%		0%	1325	61%	2179
Houten	24,6%	0	0%	300	35%	256	30%		0%	296	35%	852
IJsselstein	24,2%	0	0%	400	26%	470	30%		0%	698	44%	1568
Nieuwegein	29,6%	2040	40%		0%		0%	1150	23%	1910	37%	5100
Utrecht	30,9%	13428	40%		0%		0%	10500	31%	9643	29%	33571
Utrechtse Heuvelrug	22,9%	0	0%	300	26%	343	30%		0%	500	44%	1143
TOTAL		17769	29%	5040	8%	5024	8%	13340	22%	19996	33%	61169
Regionaal aandeel sociaal	30%											
Regionaal aandeel middensegment	37%											
Regionaal aandeel overig	33%											

Conclusies

- In de regio gaan 5 van de 16 gemeenten verplicht 40 procent voor het middensegment realiseren;
- Deze 5 gemeenten realiseren samen 29 procent van de opgave in het middensegment. De overige 8 procent (om regionaal op 37 procent te komen) moet hierdoor worden verdeeld over de andere 11 gemeenten. De meesten hiervan zullen ruim 30 procent middensegment moeten realiseren voor de regionale opgave.
- In de regio gaan 11 van de 16 gemeenten verplicht 30 procent sociale huurwoningen realiseren.

- Deze 11 gemeenten realiseren gezamenlijk 8 procent van de totale opgave aan sociale huurwoningen. De overige 22 procent (om regionaal op 30 procent sociale huur te komen) moet hierdoor worden verdeeld door de andere 5 gemeenten. Zij moeten ook ongeveer 30 procent sociale huur realiseren om de regionale opgave te halen.
- In 13 van de 16 gemeenten is het aandeel sociale huur in de programmering groter dan de bestaande voorraad. In deze gemeenten zal het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad dus toenemen.

Voorbeelduitwerking verdeling MRA

- IJkpunt voor verdeling: landelijk bestaande voorraad sociale huur (26 procent);
- Gemeenten onder landelijk gemiddelde sociaal in huidige voorraad: 30 procent sociale huur;
- Gemeenten boven landelijk gemiddelde sociaal in huidige voorraad: 40 procent middensegment;
- Op niveau regio twee derde betaalbaar, tenminste 30 procent sociale huur;
- Aantallen per gemeente: op basis van de woondealafspraken totale woningbouwopgave tot en met 2030.

In onderstaande tabel zijn de aandelen middensegment en sociale huur weergegeven op basis van de instructie per gemeente. Aanvullend is een verdeling gemaakt, zodat er regionaal 30 procent sociaal en twee derde (67 procent) betaalbare woningen worden geprogrammeerd.

Voorraad sociale huurwoningen in percentage	Huidige voorraad sociale huur (stand 2023)	Midden	verplicht aandeel midden	extra aantal midden t.b.v regionaal 2/3 en 30%	extra aandeel midden t.b.v regionaal 2/3 en 30%	Sociaal	verplicht aandeel sociaal	extra aantal sociaal t.b.v regionaal 2/3 en 30%	extra aandeel sociaal t.b.v regionaal 2/3 en 30%	Overig	aandeel	Totaal
Aalsmeer	23,9%	0	0%	680	34%	600	30%	0	0%	720	36%	2000
Almere	26,6%	8480	40%	0	0%	0	0%	5724	27%	6996	33%	21200
Amstelveen	29,2%	2400	40%	0	0%	0	0%	1680	28%	1920	32%	6000
Amsterdam	40,0%	27000	40%	0	0%	0	0%	22275	33%	18225	27%	67500
Beverwijk	36,2%	1120	40%	0	0%	0	0%	868	31%	812	29%	2800
Blaricum	21,3%	0	0%	77	22%	105	30%	0	0%	168	48%	350
Bloemendaal	17,5%	0	0%	85	17%	150	30%	0	0%	265	53%	500
Diemen	22,8%	0	0%	850	25%	1020	30%	0	0%	1530	45%	3400
Edam-Volendam	17,2%	0	0%	150	25%	180	30%	0	0%	270	45%	600
Gooise Meren	21,3%	0	0%	375	15%	750	30%	0	0%	1375	55%	2500
Haarlem	29,1%	4160	40%	0	0%	0	0%	2808	27%	3432	33%	10400
Haarlemmermeer	22,7%	0	0%	3752	28%	4020	30%	0	0%	5628	42%	13400
Heemskerk	32,3%	380	40%	0	0%	0	0%	142,5	15%	428	45%	950
Heemstede	21,1%	0	0%	20	20%	30	30%	0	0%	50	50%	100
Hilversum	29,9%	1280	40%	0	0%	0	0%	800	25%	1120	35%	3200
Huizen	32,4%	120	40%	0	0%	0	0%	57	19%	123	41%	300
Landsmeer	26,2%	60	40%	0	0%	0	0%	36	24%	54	36%	150
Laren	16,8%	0	0%	12	20%	18	30%	0	0%	30	50%	60
Lelystad	28,2%	4080	40%	0	0%	0	0%	3162	31%	2958	29%	10200
Oostzaan	27,8%	60	40%	0	0%	0	0%	42	28%	48	32%	150
Ouder-Amstel	31,8%	1800	40%	0	0%	0	0%	1170	26%	1530	34%	4500
Purmerend	32,1%	1920	40%	0	0%	0	0%	1392	29%	1488	31%	4800
Uithoorn	31,0%	500	40%	0	0%	0	0%	312,5	25%	438	35%	1250
Velsen	35,8%	1200	40%	0	0%	0	0%	780	26%	1020	34%	3000
Waterland	24,9%	0	0%	130	26%	150	30%	0	0%	220	44%	500
Wijdmeren	19,4%	0	0%	135	27%	150	30%	0	0%	215	43%	500
Wormerland	29,9%	200	40%	0	0%	0	0%	100	20%	200	40%	500
Zaanstad	36,6%	3920	40%	0	0%	0	0%	2940	30%	2940	30%	9800
Zandvoort	29,5%	240	40%	0	0%	0	0%	144	24%	216	36%	600
Totalen		58920	34%	6266	4%	7173	4%	44433	26%	54418	32%	171210
Regionaal aandeel sociaal	30%											
Regionaal aandeel middensegment	38%											
Regionaal aandeel overig	32%											

Conclusies

- In de regio gaan 18 van de 29 gemeenten verplicht 40 procent voor het middensegment realiseren;
- Deze 18 gemeenten realiseren samen 34 procent van de opgave in het middensegment. De overige 3 procent (om regionaal op 37 procent te komen) moet hierdoor worden verdeeld over de andere 11 gemeenten. De meesten hiervan zullen minder dan 30 procent middensegment moeten realiseren voor de regionale opgave.
- In de regio gaan 11 van de 29 gemeenten verplicht 30 procent sociale huurwoningen realiseren;
- Deze 11 gemeenten realiseren gezamenlijk 4 procent van de totale opgave aan sociale huurwoningen. De overige 26 procent (om regionaal op 30 procent sociale huur te komen) moet hierdoor worden verdeeld door de andere 18 gemeenten. Zij moeten ook net meer of minder dan 30 procent sociale huur realiseren om de regionale opgave te halen.
- In 15 van de 29 gemeenten is het aandeel sociale huur in de programmering groter dan de bestaande voorraad. In deze gemeenten zal het aandeel sociale huurwoningen in de voorraad dus toenemen.

Vraag 57

Zij lezen dat het percentage sociale huur in een gemeente ten opzichte van het landelijk gemiddelde percentage sociale huur bepalend gaat zijn voor de bouwopgave van deze gemeente. Deze leden vragen de regering of het percentage landelijk gemiddelde sociale huur een momentopname is, of dat deze vaker herijkt gaat worden en zo ja met welke termijn deze herijkt zal gaan worden.

Voor de woningbouwprogrammering is duidelijkheid over de langere termijn belangrijk voor gemeenten. Daarom is het voornemen om zowel het landelijk gemiddelde als de periode waarvoor de betaalbaarheidsprogrammering geldt voor een langere periode vast te leggen. Ik denk aan een periode die gelijk is aan de periode waarover gemeenten, provincies en rijk afspraken maken over het aantal te bouwen woningen. Die periode is tien jaar.

Vraag 58

Zij vragen de regering of zij via een overzicht kunnen aantonen wat het totale huidige percentage sociale huur is ten opzichte van de woningvoorraad per provincie, regio en gemeente in Nederland.

In onderstaande tabellen is op basis van de dVi (de Voortgangsinformatie van woningcorporaties) voor 2023 te zien welk percentage sociale huurwoningen van woningcorporaties van de totale woningvoorraad vormen. Onder sociale huurwoningen wordt hier verstaan: zelfstandige woningen van woningcorporaties die tot de DAEB voorraad behoren. Dit is uitgesplitst naar provincie, woondealregio en gemeenten.

Tabel 3. Percentage sociale huurwoningen per provincie ultimo 2023 (Bronnen: dVi (de Verantwoordingsinformatie), CBS – Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

	Percentage sociale huur t.o.v. woningvoorraad
Groningen	26%
Fryslân	25%
Drenthe	23%
Overijssel	25%
Flevoland	23%
Gelderland	25%
Utrecht	24%
Noord-Holland	28%
Zuid-Holland	28%
Zeeland	21%
Noord-Brabant	25%
Limburg	24%

Tabel 4. Percentage sociale huurwoningen per woondealregio ultimo 2023 (Bronnen: dVi (de Verantwoordingsinformatie), CBS – Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

	Percentage sociale huur
Groningen-Assen	25%
Eemsdelta	28%
Oost-Groningen	24%
De Wadden	14%
Leeuwarden	26%
Noordoost Fryslân	24%
Noordwest Fryslân	25%

Zuidoost Fryslân	26%
Zuidwest Fryslân	23%
Zuid-Oost Drenthe	22%
Zuid-West Drenthe	23%
Twente	25%
West-Overijssel	24%
Flevoland	21%
Amersfoort	20%
Foodvalley	28%
Achterhoek	20%
Arnhem-Nijmegen	28%
Stedendriehoek	25%
Noord-Veluwe	23%
Rivierenland	22%
U16 / Regio Utrecht	25%
MRA	29%
Noord-Holland-Noord	22%
Samenwerkende regio's	27%
Haaglanden	27%
Holland Rijnland	23%
Midden-Holland	24%
Regio Rotterdam	33%
Zeeland	21%
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	25%
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	24%
West-Brabant West	25%
Zuidoost-Brabant	25%
Limburg	24%

Tabel 5. Percentage sociale huurwoningen per gemeente in 2023 (Bronnen: dVi (de Verantwoordingsinformatie), CBS – Basisregistratie Adressen en Gebouwen)

	Percentage sociale huurwoningen t.o.v. woningvoorraad		Percentage sociale huurwoningen t.o.v. woningvoorraad
Aa en Hunze	17%	Losser	18%
Aalsmeer	20%	Maasdriel	20%
Aalten	17%	Maasgouw	14%
Achtkarspelen	28%	Maashorst	23%
Alblasserdam	32%	Maassluis	35%
Albrandswaard	23%	Maastricht	30%
Alkmaar	27%	Medemblik	22%
Almelo	31%	Meerssen	18%
Almere	23%	Meierijstad	19%
Alphen aan den Rijn	23%	Meppel	29%
Alphen-Chaam	10%	Middelburg	24%

Altena	23%	Midden-Delfland	20%
Ameland	0%	Midden-Drenthe	21%
Amersfoort	26%	Midden-Groningen	27%
Amstelveen	24%	Moerdijk	25%
Amsterdam	34%	Molenlanden	23%
Apeldoorn	26%	Montferland	21%
Arnhem	32%	Montfoort	15%
Assen	27%	Mook en Middelaar	16%
Asten	19%	Neder-Betuwe	26%
Baarle-Nassau	10%	Nederweert	19%
Baarn	23%	Nieuwegein	28%
Barendrecht	20%	Nieuwkoop	19%
Barneveld	16%	Nijkerk	20%
Beek	21%	Nijmegen	35%
Beekdaelen	16%	Nissewaard	33%
Beesel	26%	Noardeast-Fryslân	23%
Berg en Dal	27%	Noord-Beveland	13%
Bergeijk	12%	Noordenveld	18%
Bergen (L.)	21%	Noordoostpolder	22%
Bergen (NH.)	17%	Noordwijk	18%
Bergen op Zoom	26%	Nuenen, Gerwen en Nederwetten	15%
Berkelland	21%	Nunspeet	22%
Bernheze	18%	Oegstgeest	15%
Best	19%	Oirschot	12%
Beuningen	20%	Oisterwijk	18%
Beverwijk	33%	Oldambt	24%
Bladel	14%	Oldebroek	21%
Blaricum	20%	Oldenzaal	27%
Bloemendaal	15%	Olst-Wijhe	21%
Bodegraven-Reeuwijk	19%	Ommen	16%
Boekel	14%	Oost Gelre	14%
Borger-Odoorn	18%	Oosterhout	29%
Borne	21%	Ooststellingwerf	26%
Borsele	19%	Oostzaan	26%
Boxtel	27%	Opmeer	1%
Breda	26%	Opsterland	20%
Bronckhorst	17%	Oss	26%
Brummen	28%	Oude IJsselstreek	23%
Brunssum	25%	Ouder-Amstel	28%
Bunnik	15%	Oudewater	20%
Bunschoten	14%	Overbetuwe	20%
Buren	18%	Papendrecht	27%
Capelle aan den IJssel	32%	Peel en Maas	17%
Castricum	14%	Pekela	24%
Coevorden	21%	Pijnacker-Nootdorp	17%
Cranendonck	16%	Purmerend	29%

Culemborg	22%	Putten	21%
Dalfsen	16%	Raalte	22%
Dantumadiel	31%	Reimerswaal	21%
De Bilt	24%	Renkum	20%
De Fryske Marren	22%	Renswoude	0%
De Ronde Venen	23%	Reusel-De Mierden	13%
De Wolden	15%	Rheden	27%
Delft	35%	Rhenen	27%
Den Haag	27%	Ridderkerk	32%
Den Helder	28%	Rijssen-Holten	20%
Deurne	24%	Rijswijk	30%
Deventer	28%	Roerdalen	16%
Diemen	18%	Roermond	27%
Dijk en Waard	18%	Roosendaal	25%
Dinkelland	11%	Rotterdam	36%
Doesburg	37%	Rozendaal	6%
Doetinchem	26%	Rucphen	27%
Dongen	19%	Schagen	21%
Dordrecht	26%	Scherpenzeel	16%
Drechterland	19%	Schiedam	30%
Drimmelen	21%	Schiermonnikoog	26%
Dronten	23%	Schouwen-Duiveland	21%
Druten	20%	's-Hertogenbosch	31%
Duiven	23%	Simpelveld	23%
Echt-Susteren	17%	Sint-Michielsgestel	16%
Edam-Volendam	17%	Sittard-Geleen	26%
Ede	20%	Sliedrecht	33%
Eemnes	19%	Sluis	16%
Eemsdelta	28%	Smallingerland	29%
Eersel	16%	Soest	20%
Eijsden-Margraten	10%	Someren	18%
Eindhoven	33%	Son en Breugel	13%
Elburg	25%	Stadskanaal	28%
Emmen	25%	Staphorst	10%
Enkhuizen	27%	Stede Broec	23%
Enschede	32%	Steenbergen	20%
Epe	25%	Steenwijkerland	23%
Ermelo	22%	Stein	21%
Etten-Leur	23%	Stichtse Vecht	21%
Geertruidenberg	28%	Súdwest-Fryslân	23%
Geldrop-Mierlo	26%	Terneuzen	18%
Gemert-Bakel	20%	Terschelling	18%
Gennep	22%	Texel	21%
Gilze en Rijen	26%	Teylingen	18%
Goeree-Overflakkee	26%	Tholen	20%
Goes	27%	Tiel	32%

Goirle	22%	Tilburg	29%
Gooise Meren	18%	Tubbergen	11%
Gorinchem	36%	Twenterand	23%
Gouda	28%	Tynaarlo	15%
Groningen	29%	Tytsjerksteradiel	19%
Gulpen-Wittem	18%	Uitgeest	20%
Haaksbergen	18%	Uithoorn	26%
Haarlem	25%	Urk	13%
Haarlemmermeer	20%	Utrecht	27%
Halderberge	26%	Utrechtse Heuvelrug	21%
Hardenberg	19%	Vaals	26%
Harderwijk	25%	Valkenburg aan de Geul	16%
Hardinxveld-Giessendam	26%	Valkenswaard	28%
Harlingen	31%	Veendam	23%
Hattem	24%	Veenendaal	29%
Heemskerk	30%	Veere	10%
Heemstede	17%	Veldhoven	22%
Heerde	20%	Velsen	32%
Heerenveen	26%	Venlo	25%
Heerlen	35%	Venray	23%
Heeze-Leende	13%	Vijfheerenlanden	26%
Heiloo	15%	Vlaardingen	40%
Hellendoorn	21%	Vlieland	32%
Helmond	35%	Vlissingen	28%
Hendrik-Ido-Ambacht	21%	Voerendaal	21%
Hengelo	29%	Voorne aan Zee	20%
Het Hogeland	23%	Voorschoten	19%
Heumen	19%	Voorst	21%
Heusden	21%	Vught	23%
Hillegom	20%	Waadhoeke	22%
Hilvarenbeek	13%	Waalre	16%
Hilversum	25%	Waalwijk	27%
Hoeksche Waard	21%	Waddinxveen	23%
Hof van Twente	19%	Wageningen	35%
Hollands Kroon	22%	Wassenaar	23%
Hoogeveen	27%	Waterland	24%
Hoorn	28%	Weert	20%
Horst aan de Maas	14%	West Betuwe	19%
Houten	22%	West Maas en Waal	19%
Huizen	28%	Westerkwartier	18%
Hulst	18%	Westerveld	16%
IJsselstein	21%	Westervoort	28%
Kaag en Braassem	26%	Westerwolde	20%
Kampen	24%	Westland	20%
Kapelle	14%	Weststellingwerf	27%
Katwijk	24%	Wierden	16%

Kerkrade	30%	Wijchen	24%
Koggenland	5%	Wijdmeren	20%
Krimpen aan den IJssel	34%	Wijk bij Duurstede	21%
Krimpenerwaard	26%	Winterswijk	17%
Laarbeek	22%	Woensdrecht	16%
Land van Cuijk	21%	Woerden	21%
Landgraaf	26%	Wormerland	29%
Landsmeer	24%	Woudenberg	19%
Lansingerland	18%	Zaanstad	32%
Laren	14%	Zaltbommel	21%
Leeuwarden	26%	Zandvoort	27%
Leiden	29%	Zeewolde	20%
Leiderdorp	22%	Zeist	27%
Leidschendam-Voorburg	24%	Zevenaar	26%
Lelystad	25%	Zoetermeer	29%
Leudal	11%	Zoeterwoude	15%
Leusden	20%	Zuidplas	22%
Lingewaard	18%	Zundert	11%
Lisse	25%	Zutphen	28%
Lochem	17%	Zwartewaterland	18%
Loon op Zand	21%	Zwijndrecht	36%
Lopik	16%	Zwolle	30%

Vraag 59

Zij lezen dat een betaalbare koopwoningruimte een koopwoning betreft met een koopprijs van ten hoogste 390.000 euro en de indexatie aan de hand van CPI gaat. Zij vragen de regering waarom er gekozen is voor indexatie aan de hand van CPI.

Sinds 2023 is de betaalbaarheidsgrens losgekoppeld van de NHG-grens.¹⁸ Dit is gedaan omdat de NHG-grens destijds sterker steeg dan de beschikbare inkomens. Bij de introductie van de betaalbaarheidsgrens is met uw Kamer afgesproken dat de betaalbaarheidsgrens geïndexeerd dient te worden.¹⁹ In 2023 is aangegeven dat dit door indexatie op basis van CPI²⁰ gaat gebeuren. Hier is voor gekozen omdat CPI een breed geaccepteerde manier van indexeren is in het woondomein. Ook zorgt dit voor een mate van voorspelbaarheid en stabiliteit. Bij deze keuze is destijds ook toegezegd dat deze grens indien nodig iedere drie jaar wordt herijkt, waarbij mede wordt gekeken naar de leencapaciteit van middeninkomens. In het derde kwartaal van 2025 zal ik de uitkomsten hiervan met uw Kamer delen. Overigens zal de betaalbaarheidsgrens voor een betaalbare koopwoningruimte in het wetsvoorstel nog voor inwerkingtreding daarvan worden geactualiseerd. De betaalbaarheidsgrens is in de vigerende wetgeving (de Huisvestingswet 2014) voor 2025 nog geïndexeerd van 390.000 euro naar 405.000 euro.

Vraag 60

De leden van de CDA-fractie vragen de regering toe te lichten welke instrumenten de provincie heeft om de woningmarktregio's vast te stellen, zoals beschreven in de meest recente consultatieversie van de Conceptregeling versterking regie volkshuisvesting. Kan een individuele gemeente besluiten uit een woningmarktregio te stappen?

¹⁸ Kamerstukken II, 2022/23, 32847, nr. 970.

¹⁹ Verslag debat Tweede Kamer 30 maart 2023, [Plenaire verslagen | Tweede Kamer der Staten-Generaal](#).

²⁰ Kamerstukken II, 2023/24, 32847, nr. 1073.

In de Huisvestingswet 2014 bestaat al geruime tijd het begrip woningmarktregio. Tot nu toe waren gemeenten vrij om met elkaar te bepalen welke woningmarktregio's zij in het kader van de Huisvestingswet 2014 hanteren en in welke verbanden zij samenwerken. Met dit wetsvoorstel wordt dit gewijzigd en krijgen de colleges van gedeputeerde staten de taak om na overleg met de betreffende gemeenten de woningmarktregio vast te stellen, waarna de gemeenten vervolgens binnen deze regio's afspraken maken over het evenwichtig verdelen van het huisvesten van de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. Provincies moeten bij het maken van deze indeling zoveel mogelijk rekening houden met al bestaande samenwerkingsverbanden tussen gemeenten. Veel gemeenten werken immers al samen in regionaal verband, met name als gewerkt wordt met een regionaal woonruimteverdeelsysteem.

Na vaststelling van de woningmarktregio door gedeputeerde staten, zijn gemeenten aan deze indeling gebonden. Eenzijdig uit een regio stappen kan dus niet.

3.1.4 Instructieregels over het volkshuisvestingsprogramma in het Besluit kwaliteit leefomgeving

Vraag 61

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden het verontrustend dat het wetsvoorstel slechts een deel van de gemeenten – het deel met relatief weinig sociale huur – een plicht oplegt tot de bouw van sociale huur. Kan de regering uitleggen hoe deze wijzigingen zich verhouden tot het Hoofddijnenakkoord en de afspraken van de Woontop – waarin is afgesproken dat twee derde van alle nieuwbouw gericht moet zijn op huishoudens met een laag- of middeninkomen, waaronder "tenminste" 30 procent sociale huur? Kan de regering verder bevestigen dat deze instructieregel om een minimum gaat, en dat het gemeenten dus vrij staat om méér dan 30 procent sociale huur en twee derde betaalbaar te bouwen als hun woningopgave daarom vraagt?

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen hoe de gemeentelijke instructieregels, waarbij niet alle gemeenten een verplicht aandeel sociale huur hoeven te bouwen, zich verhouden tot het doel dat twee derde van alle nieuwbouw betaalbare woningen moeten zijn en 30 procent sociale huur. De totale nieuwbouwopgave wordt geborgd door instructieregels op nationaal, provinciaal en regionaal niveau: daarin moet twee derde bestaan uit betaalbare woningen en 30 procent uit sociale huurwoningen. Gemeenten moeten tezamen in een regio dus zorgen dat deze doelen gehaald worden. De gemeentelijke instructieregels leggen de basis voor de verdeling hiervan tussen gemeenten: een deel van de gemeenten in een regio zal in ieder geval 40 procent voor middeninkomens moeten programmeren, een deel zal in ieder geval 30 procent sociale huur moeten programmeren. Wat er vervolgens nog resteert om de regionale opgave te behalen moeten gemeenten samen verdelen en hierover afspraken maken. Daarbij staat het besluit gemeenten niet in de weg om meer in een bepaald segment te doen dan de instructieregels voorschrijven, dus meer dan 40 procent voor middeninkomens of 30 procent sociale huur. Ik kijk wel naar de mogelijkheid om via de financiële regelingen het stellen van bovenmatige betaalbaarheidseisen te ontmoedigen.

Vraag 62

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen zich af waarom de regering instructieregels voor gemeenten opstelt aan de hand van of zij meer of minder sociale huur dan het landelijk gemiddelde hebben. Erkent de regering dat het landelijk gemiddelde fluctueert en al jaren een dalende trend laat zien? Waarom kiest de regering er niet voor om gemeenten te ijken aan de hand van of zij meer of minder dan 30 procent sociale huur hebben, zoals eerder gehanteerd in het interbestuurlijke programma een Thuis voor Iedereen?

De vraag van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie over de keuze voor het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur als ijkpunt voor de gemeentelijke instructieregels is gelijk aan de vraag die eerder door leden van de SP-fractie is gesteld (vraag 25). Ik verwijs naar dat antwoord.

Vraag 63

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zien dat de wet de mogelijkheid aan deze gemeenten biedt om ontheffing te vragen van deze verplichting, waardoor zij géén sociale huurwoningen hoeven te bouwen, zolang door afstemming met andere gemeenten in de regio de 30 procent eis op regionaal niveau wordt gerealiseerd. Waarom maakt de regering een dergelijke ontheffing mogelijk als de noodzaak voor sociale huur zo hoog is? Hoe ziet de regionale escalatie eruit als de regio niet op 30 procent sociale huur komt? Hoe ziet het regionale proces om gezamenlijk tot 30 procent sociale huur te komen er volgens de regering uit? Welke doorzettingsmacht en instrumentarium wordt voorzien voor de provincie indien gemeenten in een regio niet voldoen aan hun gezamenlijke plicht? Verwacht de regering dat provincies ook echt hun tanden zullen laten zien? Welke formele taakstellingen krijgen provincies daarvoor? Als één gemeente minder sociaal bouwt, betekent dit automatisch dat een andere gemeente aanvullend moet bouwen - hoe bepaalt een provincie welke gemeente aanvullend moet inzetten op sociale woningbouw? Hoe verhoudt zich dat tot het voornemen van de regering om geen of minder middelen uit te keren aan gemeenten die meer dan twee derde betaalbaar bouwen? Worden de gemeenten die aanvullend moeten bouwen om regionaal tot 30 procent te komen, hierdoor benadeeld? En hoe wordt 'meeliftgedrag' van de andere gemeenten voorkomen?

De ontheffing is bedoeld voor situaties waarin de instructieregels voor gemeenten om redenen van volkshuisvestelijke aard aantoonbaar niet passend zijn. Het besluit daarover wordt genomen door de provincies of door het Rijk. Er is geen instemming van andere gemeenten vereist, wel regionale afstemming (zie ook het antwoord op 36). In het antwoord op vraag 48 schets ik welke instrumenten Rijk en provincie voor doorzettingsmacht ter beschikking staat.

Mijn beeld is dat alle provincies een actieve rol willen vervullen om waar nodig ook te interveniëren wanneer een gemeente willens en wetens geen bijdrage wil leveren aan de realisatie van voldoende betaalbare woningen. Op deze wijze wordt ook meeliftgedrag voorkomen. Waar nodig kan ik overigens een provincie via een getrappt instructiebesluit opdracht geven om in te grijpen. Dit biedt juist gemeenten met veel sociale huurwoningen de ruimte om zich meer te richten op het programmeren van woningen voor middeninkomens.

Op dit moment werk ik aan de vormgeving van de financiële regelingen, waaronder de Realisatiestimulans en de herziening van de Woningbouwimpuls. Ik kijk ook naar de mogelijkheid om via de financiële regelingen het stellen van bovenmatige betaalbaarheidseisen te ontmoedigen. Ik houd daarbij ook rekening met situaties waarbij gemeenten meer dan twee derde betaalbare woningen moeten programmeren om op regionaal niveau de betaalbaarheidsdoelstellingen te realiseren.

Vraag 64

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn van mening dat er door dit wetsvoorstel juist onduidelijkheid wordt gecreëerd, bijvoorbeeld door de bevoegdheid om ontheffing aan gemeenten te verlenen bij zowel de provincie als het Rijk neer te leggen op basis van een onduidelijke motivatiegrond. Kan de regering de rolverdeling duidelijker toelichten?

In het ontwerpbesluit wordt voorgesteld om te regelen dat het college van burgemeester en wethouders aan gedeputeerde staten of, wanneer dat nodig blijkt daarna, aan mij ontheffing kan vragen wanneer de instructieregels ten aanzien van de betaalbaarheidspercentages aantoonbaar niet passend zijn bij de woningmarkt in die gemeente. Het is dan eerst aan gedeputeerde staten om te overwegen of zij bereid en in staat zijn om de gevraagde ontheffing te verlenen, ook gezien in het licht van de instructieregel ten aanzien van het provinciaal volkshuisvestingsprogramma om op regionaal en provinciaal niveau te voorzien in de programmering van twee derde betaalbare woningen en 30 procent sociale huurwoningen. De provincie kan echter ook via instructieregels in de provinciale omgevingsverordening bepalen dat een of meerdere gemeenten naar beneden mogen afwijken van de betaalbaarheidspercentages als deze aantoonbaar niet passend zijn bij de woningmarkt in de gemeente. Mocht al worden voorzien dat een provincie niet voornemens is om een ontheffing te verlenen of weigert deze een gevraagde ontheffing, dan is het mogelijk dat het

college van burgemeester en wethouders de ontheffing rechtstreeks aan mij verzoekt. Daarbij blijft het afwegingskader dat op nationaal, provinciaal en regionaal niveau moet worden voldaan aan de betaalbaarheidspercentages als de gevraagde ontheffing wordt verleend.

Vraag 65

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen of de regering de mening deelt dat het doel van de Wet versterking regie volkshuisvesting is om woningbouw te versnellen en procedures efficiënter te maken. Ziet de regering eveneens het risico dat deze plannen gaan leiden tot lange afstemming tussen bestuurslagen waarin kostbare tijd, menskracht en middelen verloren gaan? Hoe ziet de regering dit in het licht van een tijd waarin het lokaal bestuur al minder middelen heeft? Zij vragen de regering hoe zij van plan is te voorkomen dat gemeenten binnen hun regio jarenlang steggelen over wie hoeveel sociale huurwoningen gaat bouwen. Deelt de regering de zorg dat de snelle bouw van sociale huurwoningen – die broodnodig is – door deze wijziging juist uitblijft? Hoe gaat de regering dit meenemen in de verdere uitwerking van het wetsvoorstel? Hoe verhoudt de regionale afstemming zich tot het doel van het kabinet om het bouwtempo te versnellen en 100.000 woningen per jaar te bouwen, waarvan twee derde betaalbaar? Binnen welke periode moeten de plannen per regio vastgesteld en uitgerold worden? Hoe wordt er toegezien op het halen van deze doelen?

Met het voorgenomen ontwerpbesluit beoog ik een duidelijke balans tussen enerzijds waarborgen en duidelijke kaders voor de te behalen doelstelling en anderzijds voldoende lokale ruimte bieden voor gemeenten. Bovengenoemde regeling vereist inderdaad bestuurlijk overleg in de woningbouwregio over de nadere verdeling. Een dergelijk overleg vind ik echter niet onnodig tijdsverlies, maar juist passend bij de bestuurlijke samenwerking die nodig is om de woningbouw te realiseren. Provincies en gemeenten bouwen daarbij voort op de verdeling die is gemaakt op basis van de woondeals zodat de afstemming snel en efficiënt kan plaatsvinden. Dit wetsvoorstel biedt vervolgens ook de kaders om via instructieregels of een instructiebesluit tot een verdeling te komen.

Vraag 66

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zien dat provincies als taak krijgen om de woningbehoefte (waaronder voor ouderen en aandachtsgroepen) in beeld te brengen en te zorgen dat alle gemeenten met hun volkshuisvestingsprogramma hieraan bijdragen. Zij vragen zich af hoe deze opdracht zich verhoudt tot de instructieregels en het landelijke gemiddelde als ijkpunt, die niet gebaseerd zijn op de provinciale of regionale behoefte en volkshuisvestelijke opgaven.

De leden van de fractie van GroenLinks-PvdA vragen hoe de opdracht voor provincies om de woningbehoefte (waaronder voor ouderen en aandachtsgroepen) in beeld te brengen zich verhoudt tot de keuze om in de gemeentelijke instructieregels uit te gaan als ijkpunt van het landelijk gemiddelde aandeel sociale huur. Het is belangrijk dat provincies de woningbehoefte in kaart brengen om op basis daarvan vast te kunnen stellen hoeveel er in welk segment in de provincie en de woningbouwregio geprogrammeerd zou moeten worden. Daarbij is het uitgangspunt dat de bouwopgave in ieder geval bestaat uit twee derde betaalbare woningen en 30 procent sociale huur. De gemeentelijke instructieregels bepalen niet hoeveel een gemeente precies moet bouwen, maar zijn van belang om de verdeling tussen gemeenten te sturen. De aantallen die in een woningbouwregio gebouwd moeten worden gaan zodoende uit van de regionale behoefte, waarna die behoefte mede met gebruik van de instructieregels tussen gemeenten verdeeld wordt.

Vraag 67

Volgens de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie leidt het opleggen van een verplichting om 30 procent sociale huur te bouwen aan slechts een deel van de gemeenten, ook tot onwenselijke lappendeken van eisen. Deelt de regering de mening dat meer uniformiteit, duidelijkheid en consistentie in de regelgeving wenselijk is voor projectontwikkelaars? Hoe past deze lappendeken in het programma Schrappen Tegenstrijdige en Overbodige Eisen en Regelgeving (STOER)? Is de regering bereid om meer consistentie en uniformiteit aan te brengen en hierbij het belang van

sociale huur voorop te zetten, bijvoorbeeld door landelijke minimumquota voor sociale huur op te nemen in de wet? Ziet de regering in dat een eenduidige instructieregel voor alle gemeenten beter zou zijn, met desnoods mogelijkheden af te wijken voor gemeenten en regio's?

Doelstelling van dit kabinet is dat er voldoende betaalbare woningen worden gebouwd voor zowel mensen met een laag inkomen als voor mensen met een middeninkomen. Wanneer alle gemeenten verplicht 30 procent sociale huurwoningen moeten realiseren blijft er onvoldoende ruimte om ook voldoende woningen te bouwen voor mensen met een middeninkomen. Daarnaast zou een dergelijk vast percentage ook niet bijdragen aan een meer evenwichtige woningvoorraad van gemeenten.

In het kader van het programma STOER wordt vooral gekeken naar aanpassing van regelgeving om procedures te versnellen, onderzoekslasten te verkleinen en de kosten voor het bouwen van een woning te verlagen. Belangrijk daarbij is ook het voorkomen van de stapeling van lokale eisen zodat projecten financieel uitvoerbaar blijven.

Vraag 68

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden de verplichting voor gemeenten met relatief weinig sociale huur, om tenminste 30 procent sociale huur bouwen, een te lage ambitie. Zij vragen zich af waarom de regering niet een hoger percentage hanteert. Zou een hoger percentage niet verstandiger zijn om tegenwicht te bieden aan het dalende aandeel sociale huur als gevolg van sloop, verkoop en liberalisatie van bestaande sociale huurwoningen? Zij vrezen dat het aantal sociale huurwoningen in Nederland zal dalen, ziet de regering dit risico? Kan ze uitsluiten dat het aantal sociale huurwoningen niet daalt? Hoe rekent de regering de minimale regionale nieuwbouweis voor sociale huur van 30 procent voor slechts een deel van de gemeenten door naar een stijging van het landelijke aandeel sociale huur van 27 procent naar 30 in de totale woningvoorraad? Hoe kijkt de regering naar het probleem van "nep sociale-huur": huurwoningen die slechts tijdelijk in het sociale segment vallen en na een paar jaar voor de hoofdprijs verhuurd worden? Welke waarborgen zitten in de wet om de bouw van dit type woningen te voorkomen? Hoe kijkt de regering naar een regel dat sociale huurwoningen minstens 25 jaar in het sociale segment zouden moeten vallen?

De zorgen van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie dat de ambitie om een deel van de gemeenten verplicht 30 procent sociale huur te laten bouwen te laag zou zijn deel ik niet. Ik heb als doel dat van alle nieuwbouw de komende jaren, 30 procent sociale huur zal zijn. Dat is een ambitie die op nationaal, provinciaal en regionaal niveau gehaald moet worden; die ambitie wordt dus niet beïnvloed door de gemeentelijke instructieregels.

Ik deel ook de zorgen niet dat deze ambitie zal leiden tot minder sociale huurwoningen in absolute zin; sterker nog, ik ben ervan overtuigd dat hierdoor het totale aantal sociale huurwoningen zal stijgen zoals ik ook met gemeenten en corporaties heb afgesproken in de Nationale Prestatieafspraken. Het zou kunnen dat het aandeel sociale huur op nationaal niveau wel afneemt, maar ik heb ook geen doelstelling voor het aandeel sociale huur op nationaal niveau.

Ik ben bekend met het fenomeen 'nep-sociale huur' en vind het net als de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie onwenselijk dat dergelijke woningen gebouwd worden. Want sociale huurwoningen moeten niet alleen qua huur voldoen aan het criterium en vervolgens relatief snel worden uitgepand, maar ook beschikbaar zijn voor huishoudens met een laag inkomen. Dit wordt gewaarborgd doordat in het ontwerpbesluit een nieuwe definitie van sociale huur is opgenomen. Alleen woningen die hieraan voldoen, tellen mee voor de nieuwbouwdoelelstelling van 30 procent. Onderdeel van die definitie is dat woningen van particuliere verhuurders ten minste 25 jaar in het sociale segment moeten vallen en bij mutatie beschikbaar moet zijn voor huishoudens met een DAEB-inkomen.

Vraag 69

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen zich af hoe bijvoorbeeld een provincie als Zuid-Holland, de armste provincie van Nederland, waar meer dan de helft van de huishoudens aanspraak maakt op een sociale huurwoning, en maar slechts 15 van de 50 gemeenten aan de eis van 30 procent voldoet – op koers gaat komen om 30 procent sociale huur in de voorraad te hebben, zonder hogere ambitie in de nieuwbouw.

De inkomenssamenstelling en de samenstelling van de woningvoorraad wat betreft eigendom en prijsklasse van Zuid-Holland komt overeen met de samenstelling in heel Nederland. De provincie Zuid-Holland is dus niet één van de armste provincies van Nederland. De verwachting is ook niet dat de inkomensdoelgroep voor de sociale huur in Zuid-Holland sterker gaat groeien dan gemiddeld in Nederland (bron Socrates 2024, ABF-Research).

De nieuwbouwdoelstelling van het kabinet is gericht op de toename in absolute zin van meer betaalbare woningen en niet op het aandeel sociale huurwoningen op nationaal niveau of per gemeente. Zodoende stuurt het wetsvoorstel hier ook niet op. Daarnaast komt met een hogere ambitie voor sociale huurwoningen in de nieuwbouw de bouw van woningen in het middensegment in de knel. Daarmee kan minder goed worden voorzien in de woonbehoeftes van mensen met een middeninkomen. Ook voor deze mensen is er een groot tekort aan betaalbare woningen.

Op dit moment behoort in Zuid-Holland ruim 28 procent van de zelfstandige woningen tot de DAEB-voorraad van corporaties. Daarnaast zijn er nog particuliere huurwoningen met een huur tot de sociale huurgrens. Volgens een inschatting van ABF Research heeft 37 procent (Bron Socrates 2024) van de voorraad in Zuid-Holland een huur tot de sociale huurgrens.

Niet alle huishoudens die op basis van hun inkomen tot de doelgroep van de sociale huursector behoren, wonen in een sociale huurwoning. Ouderen kunnen bijvoorbeeld nadat ze gestopt zijn met werken alleen de AOW als inkomstenbron hebben. Het inkomen kan gedaald zijn terwijl ze al in een (deels afgeloste) koopwoning wonen.

Zoals de leden van de fractie GroenLinks-PvdA terecht constateren heeft het merendeel van de gemeenten in Zuid-Holland geen aandeel van 30 procent sociale huurwoningen. Vaak is het aandeel sociale huur in de grotere steden hoger dan in de kleinere steden. Om te komen tot een meer evenredige verdeling binnen een regio, moeten daarom gemeenten met minder sociale huurwoningen dan het landelijk gemiddelde 30 procent sociale huur realiseren.

Vraag 70

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn, gezien de uitdagingen waar we voor staan om tot het gewenste evenwicht in de woningvoorraad te komen, voorstander van een wettelijke ambitie van 40 procent sociale huur in de nieuwbouw. Waarom heeft de regering het aandeel sociale huur in de nieuwbouw niet op 40 procent vastgesteld? Zou zij overwegen om dit alsnog te doen? Zo nee, waarom hanteert zij dan wél een verplichting van 40 procent als het gaat om de bouw van middeldure woningen in gemeenten die een hoger aandeel bestaande sociale huur hebben?

De doelstelling om twee derde betaalbare woningen te realiseren en 30 procent sociale huurwoningen is een woningbouwprogrammering die aansluit bij wat er nodig is gezien de verwachte inkomensontwikkeling van huishoudens, de verwachte ontwikkelingen in de bestaande voorraad woningen (verhuizing/doorstroming, prijsontwikkeling en sloop) en de woonvoorkeuren. ABF Research brengt jaarlijks de Woningmarktverkenning uit waarin dit onderzocht wordt. De inzet van het wetsvoorstel qua betaalbaar bouwen sluit aan bij wat grosso modo telkens uit dit jaarlijkse onderzoek blijkt.

Vraag 71

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen zich af hoe de verwachte netto voorraad aan sociale huur eruitziet over tien jaar met de voorgenomen plannen. Hoe zou de voorraad er over

tien jaar uit zien bij een ongewijzigde Wet versterking regie volkshuisvesting? Hoe zou de voorraad er over tien jaar uit zien als een eis van 40 procent sociaal bij nieuwbouw werd gehanteerd?

In de periode tussen 2025 tot en met 2034 neemt het aantal sociale huurwoningen naar verwachting met ongeveer 100 tot 130 duidend woningen toe. Dit zullen nagenoeg uitsluitend woningen van corporaties zijn. Het aandeel sociale huur in de totale woningvoorraad zal licht dalen omdat er ook woningen in de andere segmenten bijkomen en voorraadmutaties als gevolg van sloop, verkoop en liberalisatie met name in het sociale huursegment plaatsvinden. Naar verwachting is het aandeel sociale huur in de voorraad over 10 jaar circa 32 procent (Bron: Socrates 2024, ABF Research). Dit betreft zowel corporatiewoningen en particuliere huurwoningen met een huur tot de sociale huurgrens. Zoals ik in mijn antwoord op vraag 49 toelicht, wordt er in het scenariomodel Socrates van ABF Research voor de huurwoningen geen onderscheid gemaakt naar corporatie en particulier bezit. Op dit moment is het aantal sociale huurwoningen van woningcorporaties het uitgangspunt voor de berekening van het aandeel sociale huurwoningen in de woningvoorraad. Het aandeel sociale huurwoningen van corporaties in de woningvoorraad is 25,7 procent.

In aanloop naar de Woontop is een scenario voor de periode 2024-2039 doorgerekend door ABF-Research, waarbij het uitgangspunt is dat 40 procent van de nieuwe woningen (zowel corporatie- als particuliere woningen) een huur heeft onder de sociale huurgrens.

In de huidige voorraad (2024) is een aandeel van 34 procent een woning met een huur tot de sociale huurgrens. In de variant waarbij 40 procent van de nieuwe woningen een huur heeft tot de sociale huurgrens is het aandeel woningen met een huur tot de sociale huurgrens in 2039 33 procent.

Vraag 72

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen zich af hoe de regering voorkomt dat alleen zeer rendabele projecten, met dus minder betaalbare woningen, worden gerealiseerd? Hoe gaan gemeente, provincie of Rijk hierop toezien en sturen? Wat voor mogelijkheden zijn er om in te grijpen of bij te sturen als gevraagde percentages sociaal en betaalbaar niet worden gehaald? Wat als gemeenten en ontwikkelaars wel betaalbaar willen bouwen, maar aanlopen tegen financiële belemmeringen, stikstofproblemen, of andere kritische succesfactoren uit de regionale woondeals? Welke instrumenten heeft de provincie of het Rijk om te zorgen dat gemeenten en ontwikkelaars de percentages toch kunnen halen? Is er genoeg geld gereserveerd om alle onrendabele toppen te dekken om de bouwdoelen te halen? Klopt het dat gemeenten worden geacht om 50 procent van de kosten te dekken? Wat doet de regering om gemeenten daar genoeg middelen voor te geven?

In aanloop naar de Woontopafspraken heb ik samen met marktpartijen de financiële haalbaarheid getoetst. Uitkomst van deze toetsing is dat de beschikbare middelen voor de komende vijf jaar grotendeels toereikend zijn om de tekorten te dekken en twee derde betaalbaar te bouwen. Op projectniveau zijn er onzekerheden. Het gaat onder andere om netcongestie, , groen in en om de stad en de kaderrichtlijn water. De afspraak over het twee derde betaalbare segment geldt op het niveau van de regio; differentiatie is mogelijk per woningbouwlocatie. Dit is inmiddels de praktijk op basis van de woondeals en wordt bestendig in het ontwerpbesluit.

Ik zie het als een gedeelde verantwoordelijkheid om woningbouw financieel haalbaar te maken. Daarom draag ik via regelingen zoals de Realisatiestimulans, de Woningbouwimpuls en het Gebiedsbudget bij aan de woningbouw. Op deze manier verlaag ik het publiek tekort als gevolg van woningbouw voor medeoverheden. Gemeenten hebben invloed op de omvang van het tekort. Lokale beleidskeuzes hebben impact op de financiële haalbaarheid. Het gaat dan bijvoorbeeld over locatiekeuze en ambities voor groen, voorzieningen, parkeeroplossingen én het volkshuisvestingsprogramma. Het is daarom belangrijk dat zij zelf ook financieel verantwoordelijk zijn voor het dekken van het publieke tekort.

Zoals ik in mijn antwoord op vraag 26 toelicht, zal ik via de monitoring en bestuurlijk overleg samen met de provincies periodiek toezien op de voortgang van de programmering en bouw van betaalbare woningen. Gemeenten die deze betaalbare woningen alleen programmeren en realiseren aan het einde van de afgesproken periode kunnen deze doelen nooit realiseren. Dit is dan aanleiding om dit bestuurlijk te bespreken en waar nodig te interveniëren. Ik ben daarnaast voornemens om de Realisatiestimulans zo in te richten dat gemeenten een bijdrage ontvangen per jaar per betaalbare woning.

Vraag 73

Volgens de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie is de sociale huursector er voor lage en middeninkomens. Deelt de regering die visie? Zo ja, vragen deze leden zich af waarom er niet op een hoger percentage sociale huur wordt gemikt aangezien een dergelijke brede doelgroep in de sociale sector moet kunnen wonen.

De doelgroep van de sociale huursector in Nederland is afgebakend door de inkomensgrenzen die het Rijk gesteld heeft. Binnen dat kader blijkt uit de meest recente Woningmarktverkenning van ABF Research - waarbij onder andere rekening gehouden wordt met de woningbehoefte, inkomensontwikkeling en voorraadontwikkeling - dat, om zo goed mogelijk aan de woningbehoefte tegemoet te komen, rond de 30 procent van de woningbouw (nieuwbouw en overige toevoegingen) een woning tot de sociale huurgrens zou moeten zijn. De doelen die ik stel sluiten hierbij aan, een hogere doelstelling acht ik dus niet wenselijk. Niet alle huishoudens met lage- en middeninkomens hebben behoefte aan een sociale huurwoning. Een deel van deze huishoudens wonen bijvoorbeeld in een koopwoning.

Vraag 74

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie hebben ook enkele vragen en zorgen als het gaat om de verplichting van 40 procent middeldure woningen voor gemeenten met een hoog aandeel sociale huur. Deelt de regering de constatering dat gemeenten met relatief veel sociale huur, een dergelijk hoog aandeel sociale huur hebben, omdat dit past bij de woonbehoefte in hun gemeente – met andere woorden, omdat dit keihard nodig is? Deelt de regering de constatering dat dit bijvoorbeeld gaat om de grote steden, waar de wachtlijsten voor de sociale huur vaak meer dan tien jaar zijn? Deelt de regering de constatering dat dit juist plekken zijn waar de nieuwbouw van sociale huur nodig is om de wachtlijsten naar beneden te krijgen? Zo ja, waarom legt de regering deze gemeenten een plicht op om ten minste 40 procent middeldure koop- en huurwoningen te bouwen? Onderschrijft de regering dat het onwenselijk is als door dit voorschrift het totale aantal sociale huurwoningen in Nederland niet voldoende toeneemt of zelfs afneemt? Hebben gemeenten een mogelijkheid om hier vanaf te wijken? Waarom geldt voor deze gemeenten geen verplichting om sociale huur bij te blijven bouwen? Deze leden vragen zich af of de regering rekening heeft gehouden met het verschil in relatieve groei van gemeenten naar gelang de mate van stedelijkheid? Deelt de regering de analyse dat de gemeenten met relatief meer sociale huurwoningen gemiddeld genomen een hogere mate van stedelijkheid hebben en gemiddeld relatief meer nieuwbouw hebben? Hoeveel moeten deze gemeenten - die geen plicht hebben tot de bouw van sociale huurwoningen – gemiddeld bouwen aan sociale huurwoningen om landelijk een gemiddelde van 30 procent te bereiken? En hoe ontwikkelt het landelijke percentage sociale huurwoningen als aandeel in de totale woningvoorraad, en in absolute aantallen, als deze sociale huurwoningen niet worden gerealiseerd omdat deze gemeenten geen verplichting hiertoe hebben, maar wel een verplichting hebben om tenminste 40 procent middensegment te realiseren?

Ik verwijs voor de vragen over gemeenten met relatief veel sociale huur naar mijn antwoord op vraag 49. Daar licht ik toe dat in het ontwerpbesluit is opgenomen dat binnen een regio 30 procent sociale huur moet worden geprogrammeerd. Gemeenten onder het landelijk gemiddelde krijgen de instructie om 30 procent sociale huur te programmeren. Gemeenten boven het landelijk gemiddelde krijgen de instructie om 40 procent in het middensegment te programmeren. Indien de optelling van alle gemeenten niet tot 30 procent sociale huur regionaal leidt, maakt de regio afspraken over de realisatie van de woningen die aanvullend nodig zijn om 30 procent sociale huur

op regionaal niveau te behalen. Daarmee is geborgd dat van de gerealiseerde woningen op regionaal niveau 30 procent een sociale huurwoning is, ongeacht verschillen in stedelijkheid binnen een regio.

In mijn antwoord op vraag 64 beschrijf ik de mogelijkheden die het college van burgemeester en wethouders hebben om aan gedeputeerde staten of, wanneer dat nodig blijkt daarna, aan mij ontheffing kan vragen wanneer de instructieregels ten aanzien van de betaalbaarheidspercentages aantoonbaar niet passend zijn bij de woningmarkt in die gemeente. Het is dan eerst aan gedeputeerde staten om te overwegen of zij bereid en in staat zijn om de gevraagde ontheffing te verlenen. In mijn antwoord op vraag 11 bied ik inzicht in de ontwikkeling van de sociale woningvoorraad ten opzichte van de totale woningvoorraad.

Vraag 75

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn voor gemengde en diverse wijken, is de regering dat ook? Deze leden vinden het teleurstellend dat genoemde percentages niet gelden op project- of wijkniveau. Deelt de regering de analyse dat dit in de praktijk neerkomt op segregatie, omdat gemeenten dure villawijken mogen bouwen zonder enige betaalbare woning, zolang ze ergens aan de rand van hun gemeente ook enkele betaalbare woningen bouwen? Zo nee, waarom deelt zij die analyse niet? Zij vragen de regering wat zij denkt dat dit betekent voor de diversiteit van wijken in Nederland? En gezien alle toevoegingen van woningen (ook door splitsing of optopping) bijdragen aan het behalen van het streefpercentage, betekent dit in de praktijk dat een gemeente sociale huurwoningen kan optoppen of splitsen, om een "plekje" vrij te maken om een dure villa te bouwen?

Gemeenten hebben het beste zicht op welke woningen er in een bepaalde wijk toegevoegd moeten worden om bij te dragen aan vitale en leefbare wijken. Juist om die reden gelden de betaalbaarheidsdoelstellingen ook niet op het niveau van een wijk of een project. Wanneer woningen worden toegevoegd door middel van optoppen of splitsen, kunnen dit sociale huurwoningen zijn, maar ook middenhuur of (betaalbare) koop. Het toepassen van het percentage kan er inderdaad toe leiden dat er tegenover de bouw van dure koopwoningen de bouw van betaalbare woningen komt te staan. Daardoor groeit de woningvoorraad ook in dat segment. In het beleid dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma beschrijven voor de leefbaarheid, kunnen ze inzetten op differentiatie op wijk- of buurtniveau, bijvoorbeeld door maatregelen te nemen om via herstructurering tot een gedifferentieerd woningaanbod te komen. Gemeenten kunnen ook op de diversiteit van wijken sturen door bepaalde categorieën woningzoekenden, in specifieke wijken en onder specifieke voorwaarden, via de huisvestingsverordening voorrang te verlenen op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek.

Vraag 76

De leden van de NSC-fractie lezen dat de regering de gemeentes in een regio onderling willen laten uitzoeken welke percentages sociale huur en betaalbare woningen zij bouwen. Deze leden vragen de regering welke risico's deze keuze met zich meebrengt met het oog op versnelling en vertraging. Zij vragen de regering ook of de gemeentes binnen eenzelfde regio gebonden zijn aan een termijn waarbinnen bekend moet zijn welke gemeentes welk percentage gaat realiseren.

Ik verwijs naar de beantwoording van vraag 65, waarin een vergelijkbare vraag is gesteld. Daar licht ik toe dat het inderdaad bestuurlijk overleg vereist is in de woningbouwregio over de nadere verdeling. Een dergelijk overleg vind ik echter niet onnodig tijdsverlies, maar juist passend bij de bestuurlijke samenwerking die nodig is om de woningbouw te realiseren.

Vraag 77

De leden van de NSC-fractie lezen dat de provincie en het Rijk de bevoegdheid hebben om een knoop door te hakken over een woningbouwlocatie als dit op lokaal niveau onvoldoende lukt. Deze leden vragen de regering op welke termijn de provincie en/of het Rijk ingrijpen wanneer decentraal een conflict ontstaat.

Ik deel het gevoel van urgentie voor het versnellen van de woningbouw. Van belang is dat gekozen wordt voor de interventie die het snelst tot resultaat leidt. Daarbij speelt ook de oorzaak een rol in gewenste interventie bij bestuurlijke stagnatie. Bijvoorbeeld de vraag of een locatie geschikt is voor woningbouw. Niet ieder decentraal conflict hoeft reden te zijn voor de provincie of het Rijk om in te grijpen, zolang een gemeente tijdig voldoende betaalbare woningen realiseert. Uitgangspunt is daarnaast dat de interventie wordt ingezet die het snelst tot resultaten leidt. Vaak is een bestuurlijke interventie sneller dan inzet van doorzettingsmacht. Om die reden kan geen vaste termijn genoemd worden voor ingrijpen door provincie of Rijk.

Vraag 78

De leden van de NSC-fractie vinden het belangrijk om met fatale termijnen te werken. Zij vragen de regering of er een vaste termijn is vastgesteld waarbinnen decentraal een conflict opgelost moet worden voordat het Rijk en/of de provincie ingrijpen en zo ja, wat deze termijn is.

Ik verwijs voor dit antwoord, naar het antwoord op vraag 77. Daarin licht ik toe waarom geen vaste termijn wordt genoemd voor het ingrijpen door provincie of Rijk.

Vraag 79

De leden van de NSC-fractie lezen dat de regering zal ingrijpen wanneer een gemeente met de bouwopgave achterblijft. Zij vragen de regering waaraan gepeild zal worden of een gemeente met haar bouwopgave achterblijft. Daarnaast vragen zij of de regering aan deze peiling termijn verbindt waarbinnen een gemeente een van te voren vastgesteld deel van de bouwopgave gerealiseerd moet hebben.

De kabinetsdoelstelling is dat er 100.000 woningen per jaar worden gerealiseerd. Ik maak samen met de provincies afspraken over de verdeling van dit aantal over de provincies en over de woningbouwregio's. Provincies maken vervolgens met de gemeenten afspraken over het aantal te bouwen woningen per gemeente per jaar en het aantal te realiseren betaalbare woningen binnen de kaders van de instructieregels van het ontwerpbesluit. Deze aantallen moeten worden gerealiseerd binnen een bepaalde periode. Mijn voornemen is om voor deze periode aan te sluiten bij de periode waarover bestuurlijke afspraken worden gemaakt, namelijk tien jaar. Deze aantallen nemen gemeenten op in hun volkshuisvestingsprogramma en zij treffen maatregelen om deze aantallen te realiseren. Via de Landelijke monitor voortgang woningbouw en de CBS cijfers over de realisatie houd ik frequent zicht op de voortgang van de bouwopgave. Halfjaarlijks vindt ook bestuurlijk overleg plaats over de voortgang.

Vraag 80

De leden van de NSC-fractie zien het risico dat er met meer tempo betaalbaar gebouwd wordt dan dat er sociaal gebouwd wordt. Zij vinden het belangrijk dat een concrete bouwlijst, bijvoorbeeld via een Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB), onderdeel wordt van de wet en vragen de regering hoe zij gaan waarborgen dat 30 procent sociale huur actief onderdeel zal zijn vanaf de start van de realisatie van de bouwopgave.

Ik deel de urgentie dat er met meer tempo meer betaalbare woningen moeten worden gebouwd. Onderdeel daarvan is dat provincies er zorg voor dragen dat gemeenten zorgen voor voldoende bouwlocaties in hun omgevingsplannen. Via de Landelijke monitor voortgang woningbouw houd ik zicht op dat er voldoende locaties zijn voor de woningbouwopgave.

Voor een overzicht van alle concrete bouwlocaties is geen wettelijke bevoegdheid nodig. In de Woontop is reeds bestuurlijk afgesproken dat er een dergelijke lijst met bouwlocaties komt voor gevallen die verhoogde attentie vereisen komt, ook de NOVI en het volkshuisvestingsprogramma van het Rijk zullen hier aandacht voor hebben. In totaal gaat het om duizenden locaties die ook kunnen wijzigen omdat plannen uitvallen of vertragen. Via de versnellingstafels worden locaties die vertragen of uitvallen besproken. Er is geen meerwaarde om alle concrete bouwlocaties in een

algemene maatregel van bestuur op te nemen. Een dergelijke gedetailleerde wijze van reguleren van bouwlocaties past bovendien niet bij de uitgangspunten van proportionaliteit en subsidiariteit. Om het realiseren van de 30% sociale huurwoningen op regionaal, provinciaal en nationaal niveau te borgen is in het ontwerpbesluit een instructieregel toegevoegd.

Vraag 81

De leden van de NSC-fractie lezen dat het Rijk en de provincie toestemming kunnen geven aan gemeenten om af te wijken van de Rijksinstructieregels of afwijkende provinciale regels wanneer een gemeente van mening is dat zij hiervoor in aanmerking komen en daarover overlegt heeft met gemeentes in de regio. Zij vragen de regering hoe gekaderd is of een gemeente terecht aanspraak maakt op afwijking van de rijksinstructieregels of afwijkende provinciale regels.

De afwijking van de instructieregels door middel van een ontheffing is alleen mogelijk wanneer de voorgeschreven betaalbaarheidsprogrammering aantoonbaar niet passend is bij de lokale of regionale situatie. De ontheffing wordt alleen verleend om redenen van volkshuisvestelijke aard, niet om financiële redenen. Daarmee is de ontheffingsmogelijkheid voor wat betreft het doel waarvoor deze toegepast mag worden ingekaderd. Bovendien mag de ontheffing alleen worden verleend als ook de regionale en provinciale doelen nog steeds worden gerealiseerd, omdat met de ontheffing niet van de betaalbaarheidsprogrammering ten aanzien van de provincie wordt afgeweken.

Vraag 82

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over het aandeel sociale huur dat een gemeente moet bouwen. Als een gemeente een lager percentage sociale huur in de voorraad heeft dan gemiddeld, moet deze gemeenten ten minste 30 procent sociale huur in de nieuwopgave programmeren. Deze leden staan positief tegenover de uitzondering die de instructieregel biedt, zodat, na onderbouwing en afstemming, afgeweken mag worden van deze regel. Hoe ziet die onderbouwing er precies uit? En wanneer is de regionale afstemming voldoende? En wat is precies de rol van de provincie hierin? Kan de gemeente deze uitzondering zelf regelen?

Alleen de provincie of het Rijk zijn bevoegd om deze ontheffing te verlenen. Dit is nader toegelicht in het antwoord op vraag 36, waar wordt beschreven wanneer een ontheffing verleend kan worden op grond van motieven van volkshuisvestelijke aard.

Vraag 83

De leden van de SGP-fractie merken op dat in de toelichting van de Tweede nota van wijziging wordt gesteld dat de percentages niet per project gelden. Echter, in sommige kleinere gemeenten worden er in absoluut aantal niet veel woningen bijgebouwd per jaar, waardoor de eis van 30 procent sociale huur in de gemeente alsnog op één of enkele projecten kan slaan, zo stellen zij. Erkent de regering dat, en wat is de appreciatie van de regering daarop?

Ik erken dat kleine gemeenten vaak slechts kleine bouwprojecten realiseren. Om die reden geldt de betaalbaarheidsprogrammering over de gehele periode waarover afspraken worden gemaakt over het aantal te bouwen woningen. Deze periode is tien jaar. Via de woningbouwprogrammering wordt wel zicht gehouden op de realisatie en op de totale programmering voor deze periode.

3.1.5 Overgang van huidige situatie naar inwerkingtreding wetsvoorstel

Vraag 84

De leden van de VVD-fractie vragen welke maatregelen er precies kunnen worden genomen als gemeenten en provincies te strenge en te hoge betaalbaarheidseisen opleggen, waardoor de woningbouw stilvalt.

Het voorgenomen ontwerpbesluit stelt kaders aan de bevoegdheid van de provincie ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering. In het ontwerpbesluit wordt voorgesteld dat provincies

geen strengere regels mogen stellen ten aanzien van instructieregels die zien op de betaalbaarheidsprogrammering voor gemeenten. Regels in de verordening van de provincie die toch strenger zijn en dus hogere betaalbaarheidseisen opleggen, zijn daarmee onverbindend.

Het ontwerpbesluit bevat echter geen maximale percentages ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering voor gemeenten. Het kan voor het realiseren van de regionale doelen ook noodzakelijk zijn dat een gemeente meer dan twee derde betaalbare woningen realiseert. Daartoe moet dus ook ruimte zijn. Bij het inrichten van de financiële regelingen kijk ik echter ook naar de mogelijkheid om bovenmatige betaalbaarheidseisen te ontmoedigen, omdat ik het niet wenselijk vind dat gemeenten hogere betaalbaarheidseisen stellen dan nodig voor het behalen van de regionale opgave.

Wanneer gemeenten en provincies regels stellen die de financiële uitvoerbaarheid van projecten belemmeren dan heb ik de bevoegdheid van doorzettingsmacht via instructiebesluiten of instructieregels om hier een halt toe te roepen. Deze kunnen zien op het provinciaal, dan wel het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma met het oog op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad. Ook kan de instructie zien op regels in de omgevingsverordening of het omgevingsplan met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het Rijk kan, net als de provincie, rechtstreeks instructies geven over de inhoud van gemeentelijke omgevingsplannen. Het Rijk kan instrueren op de omgevingsverordening, met het oogmerk dat daarin instructieregels worden gesteld over omgevingsplannen. Deze mogelijkheid van zogenoemde "getrapte" instructies, waarbij het Rijk een instructie geeft aan de provincie om een instructie op te leggen aan gemeenten, komt met dit wetsvoorstel expliciet als bevoegdheid terug in de Omgevingswet. Gemeenten die om welke reden dan ook achterblijven in bijvoorbeeld de bouwopgave, kunnen dus zowel door de provincie als het Rijk rechtstreeks met instructies worden opgedragen het omgevingsplan aan te passen teneinde bepaalde typen woningbouw op een bepaalde locatie mogelijk te maken.

3.1.6 Versnellen van procedures

Vraag 85

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de regering bereid is de projecten van een zwaarwegend maatschappelijk belang al op te nemen in het wetsvoorstel of in de diverse beleidsprogramma's. Heeft de regering al zicht op welke locaties in aanmerking komen voor dit zwaarwegende maatschappelijke belang? Deze leden vragen zich af of de regering bereid is de eis van '12 woningen of meer' los te laten en daarmee de hele bezwaar- en beroepsprocedure te herzien.

Dit wetsvoorstel voegt een grondslag aan de Omgevingswet toe om bij algemene maatregel van bestuur tijdelijk besluiten voor categorieën projecten te kunnen aanwijzen, waarvan de versnelde uitvoering noodzakelijk is vanwege zwaarwegende maatschappelijke belangen. Het gaat hierbij om besluiten, zoals omgevingsplannen en omgevingsvergunningen, voor categorieën projecten, waarbij het niet nodig is om ook een locatie aan te wijzen.

Het kan alleen gaan om projecten met een grote maatschappelijke urgentie en betekenis voor de samenleving en die noodzaken tot een versnelde uitvoering van deze projecten. Het hoeft hierbij niet alleen te gaan om categorieën woningbouwprojecten, maar ook andere categorieën projecten kunnen bij algemene maatregel van bestuur worden aangewezen. Er is gekozen voor deze algemene grondslag, omdat ook andere zwaarwegende maatschappelijke belangen tot aanwijzing van andere categorieën projecten dan woningbouwprojecten kunnen noodzaken. Het is doelmatiger om te voorzien in een algemene wettelijke grondslag die bij algemene maatregel van bestuur kan worden ingevuld, aangezien op deze manier sneller kan worden ingespeeld op situaties waarin zwaarwegende maatschappelijke belangen noodzaken tot het versnellen van beroepsprocedures. Gelet op de grote woningbouwopgave en de grote maatschappelijke gevolgen die het tekort aan woningen voor mensen heeft, zijn met de versnelde uitvoering van woningbouwprojecten van enige

omvang zwaarwegende maatschappelijke belangen gemoeid. Voor woningbouw worden daarom in het ontwerpbesluit het omgevingsplan en een aantal omgevingsvergunningen voor woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen aangewezen.

Ik kies voor dit aantal omdat er vanaf dit aantal woningen sprake is van een woningbouwproject van enige omvang dat een wezenlijke bijdrage levert aan het oplossen van het nijpende woningtekort. Hoewel iedere woning telt bij het oplossen van het woningtekort, moet tegelijkertijd het aantal ook niet te laag liggen, omdat dit zou leiden tot een te grote toename van het aantal zaken bij de Afdeling bestuursrechtspraak en daarmee de beoogde versnelling onder druk komt te staan. Bij het bepalen van de categorieën projecten waarop de in de wet opgenomen procedurele versnellingen van toepassing zijn, is het belang van de aanwijzing vanwege de zwaarwegende belangen die versnelde uitvoering noodzakelijk maken afgezet tegen de maatschappelijke effecten en de gevolgen voor de rechtspraak, in het bijzonder de consequenties voor de Afdeling bestuursrechtspraak. Ik wil voorkomen dat de aanwijzing tot een te grote toename van het aantal zaken bij de Afdeling bestuursrechtspraak leidt.

Op basis van een onderzoek²¹ naar procedures over woningbouwprojecten die in de afgelopen jaren bij rechtbanken en de Afdeling bestuursrechtspraak zijn gevoerd, is een inschatting gemaakt van de te verwachte gevolgen van de aanwijzing daarvan voor de werklast bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Uit het onderzoek blijkt dat bij de aanwijzing van woningbouwprojecten van twaalf of meer woningen naar verwachting tot een toename van 39 zaken per jaar bij de Afdeling bestuursrechtspraak leidt.²² Dit acht ik een aanvaardbare toename van het aantal zaken. Het loslaten van de eis van twaalf woningen of meer kan mijns inziens leiden tot een te grote toename van zaken bij de Afdeling bestuursrechtspraak en daarmee het risico dat de beoogde versnelling onder druk komt te staan.

Vraag 86

De leden van de NSC-fractie lezen dat de regering met deze wijziging in de wet een versnelling bij bouwprojecten verwacht te realiseren van ten minste zeven maanden. Deze leden vragen de regering wat de verwachte gemiddelde versnelling zal worden over de landelijke bouwopgave.

De door de leden van de NSC-fractie aangehaalde verwachte versnelling van zeven maanden is in de toelichting op de tweede nota van wijziging gekoppeld aan de aanpassing van de experimenteerbepaling van de Omgevingswet. Daaraan wordt nu een grondslag voor het uitbreiden van het toepassingsbereik bij ministeriële regeling toegevoegd. Nieuwe gebieden of gemeenten kunnen dan voortaan bij ministeriële regeling worden toegevoegd aan een bestaand experiment. Dit levert een versnelling van zeven maanden op, omdat er geen wijziging van de algemene maatregel van bestuur nodig is.

Vraag 87

De leden van de NSC-fractie zien noodzaak om in de planvorming versnelling aan te brengen. Deze leden vragen de regering hoe zij dit gaan bewerkstelligen.

Ik onderschrijf de noodzaak om ook de planvorming te versnellen. Op de Woontop van 11 december 2024 zijn landelijke wederkerige afspraken gemaakt tussen het Rijk, medeoverheden, investeerders, marktpartijen en woningcorporaties om de aanpak van de woningnood naar een volgende fase te brengen en te versnellen. De afspraken zijn samen met de partners gemaakt en zorgen ervoor dat er wel 100.000 woningen per jaar worden gerealiseerd. De afspraken gaan over voldoende locaties, doorbraken op locaties, het investeringsklimaat, financiële rijksbijdragen voor betaalbare woningen, het beter benutten van bestaande gebouwen en het versnellen van procedures. Onderdeel van deze afspraken is ook het versterken van ambtelijke capaciteit en door

²¹ Rijksuniversiteit Groningen, De consequenties van de wijziging van rechtsbeschermingsprocedures over woningbouwprojecten, 24 november 2023, bijlage bij Kamerstukken II 2023/24, 36512, nr. 5

²² Rijksuniversiteit Groningen, De consequenties van de wijziging van rechtsbeschermingsprocedures over woningbouwprojecten, 24 november 2023, bijlage bij *Kamerstukken II* 2023/24, 36512, nr. 5, p. 12-13

parallel plannen door te voeren als vaste werkwijze bij gemeenten door het versterken van kennis bij gemeenten. Dit wetsvoorstel stuurt op de beschikbaarheid van voldoende locaties en versnelling van procedures. Met het programma STOER zet ik in op versnelling van de planvorming door ook te kijken naar bijvoorbeeld de onderzoekslasten bij planvorming.

Vraag 88

De leden van de NSC-fractie lezen dat de regering de ladder voor duurzame verstedelijking compleet uit zal gaan zetten voor het onderdeel woningbouw. Zij vragen de regering hoe zij ervoor gaan zorgen dat ondanks de aanpassing van de ladder realisatie van woningen uit bestaande bouw en nabij het openbaar vervoer en infrastructuur actief benut blijft worden.

De leden van de NSC-fractie uiten de zorg dat het uitzetten van de Ladder voor duurzame verstedelijking voor woningbouw zal leiden tot minder aandacht voor de realisatie van woningen uit bestaande bouw en nabij het openbaar vervoer en infrastructuur. De Ladder is een instructieregel die eisen stelt aan de inhoud van het omgevingsplan. Het kabinet heeft besloten dat de Ladder niet meer van toepassing is voor woningbouw. Hiermee verdwijnt een aanvullende motiveringsplicht voor gemeenten als zij in het omgevingsplan woningbouwlocaties mogelijk willen maken buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied. Het is echter geenszins de bedoeling dat bij de realisatie van nieuwe woningbouwlocaties - buitenstedelijk of binnenstedelijk - niet meer nagedacht wordt over de ontsluiting van deze locaties. Gemeenten moeten bij het opstellen van het omgevingsplan rekening houden met alle aanwezige belangen waaronder de ontsluiting van woningbouwlocaties. Dit volgt uit artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet.

Als er binnen de gemeente inbreidingslocaties bestaan kan de gemeente deze locaties nog steeds benutten. Dit is gezien de grote woningopgave ook wenselijk. De meeste woningbouwlocaties zijn gelegen in binnenstedelijke gebieden - 70 procent - terwijl 30 procent van de woningbouwlocaties zijn gelegen in buitenstedelijk gebied. Ook de realisatie van woningen uit bestaande bouw door bijvoorbeeld kantoren om te bouwen tot woningen is en blijft noodzakelijk.

Vraag 89

De leden van de NSC-fractie lezen dat de regering nog bekijkt hoe voorkomen gaat worden dat decentraal de ladder voor duurzame verstedelijking voor het onderdeel woningbouw opnieuw ingevoerd gaat worden. Zij vragen de regering op welke termijn de Kamer gaat horen hoe de regering dit wilt bewerkstelligen. Zij vragen de regering ook hoe zij voorkomt dat in het buitengebied onder andere de stankcirkels, bereikbaarheid en werkplekken de bepalende en beperkende factor gaat worden in plaats van een integrale afweging vooraf.

De Ladder is opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voorgesteld wordt aan dit artikel een vijfde lid toe te voegen. Daarin wordt bepaald dat de Ladder niet van toepassing is op een omgevingsplan dat voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie, als uit het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma van die gemeente blijkt dat er een woningbouwopgave is.

Met deze wijziging wordt uitdrukkelijk bedoeld om minder sterk te sturen op de belangenafweging met betrekking tot een omgevingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of uitbreiding van een woningbouwlocatie. De inperking in het nieuwe vijfde lid heeft om die reden een uitputtend karakter. Dit betekent dat er op dit punt geen bevoegdheid resteert om de Ladder door middel van decentrale regels alsnog volledig van toepassing te verklaren op de ontwikkeling of uitbreiding van woningbouwlocaties, of om met hetzelfde motief andere aanvullende eisen te stellen over de behoefte aan woningbouwlocaties of de wijze waarop rekening daarmee moet worden gehouden als die buiten stedelijk gebied worden voorzien. Het uitzetten van de Ladder voor woningbouw laat echter onverlet dat gemeenten er op grond van artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet voor moeten zorgen dat de regels in het omgevingsplan leiden tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waarbij rekening wordt gehouden met alle aanwezige belangen.

Vraag 90

De leden van de CDA-fractie vragen de regering welke mogelijkheden er zijn voor provincies en gemeenten om capaciteitstekorten op afdelingen ruimte, wonen en andere relevante afdelingen op te lossen, bijvoorbeeld door parallelle planprocessen.

Ambtelijke capaciteitstekorten worden door medeoverheden vaak genoemd als een belangrijke reden voor vertraging in woningbouwprojecten. In 2020 verscheen daarom de eerste tranche van de zogenoemde flexpoolregeling. In 2022 is 80 miljoen euro gereserveerd voor het voortzetten van de flexpoolregeling: de eerste helft werd in dat jaar uitgekeerd, de tweede 40 miljoen euro is per 2024 beschikbaar gesteld. Provincies kunnen deze middelen inzetten om een flexibele pool met capaciteit en expertise in te richten, of ze rechtstreeks doorgeven aan gemeenten. De medeoverheden kunnen deze middelen vervolgens tot en met 2026 (met eventuele verlenging van maximaal één jaar) inzetten om extra capaciteit aan te trekken voor de woningbouwopgave.

Daarnaast zijn er tijdens de Woontop aanvullende afspraken gemaakt over het versterken van uitvoeringskracht bij medeoverheden. Het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, IPO en VNG werken aan een interbestuurlijk programmatische aanpak om voldoende 'meedoekracht' in de woningbouwregio's te organiseren. Parallel plannen is bij een aantal gebieds- en projectontwikkelingen een effectieve innovatieve werkwijze gebleken om werkprocessen en besluitvorming te versnellen. Deze methode wordt geleidelijk landelijk in samenwerking met overheden en marktpartijen opgeschaald middels standaardisatie, kennisdeling, beleidsmatige en organisatorische inbedding.

3.1.7 Griffierechten bij beroep tegen onteigeningsbesluiten

Vraag 91

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de regering bereid is de griffiekosten bij de Raad van State voor bouwzaken te verhogen, zodat dit een extra drempel tot procederen oplegt.

In het kader van het programma STOER wordt gekeken naar diverse procedurele versnellingen in de bezwaar- en beroepsprocedure. De externe adviesgroep heeft op 2 april jl. een conceptrapport voor fase 1 van STOER gepubliceerd op volkshuisvestingnederland.nl en daarin wordt het voorstel gedaan tot het verhogen van griffierechten. Samen met de Staatssecretaris Rechtsbescherming zal ik naar het voorstel voor verhoging van griffierechten kijken en hier in de kabinetsreactie op de adviesrapporten op ingaan. Een belangrijk aandachtspunt bij het eventueel verhogen van griffierechten is dat een verhoging er niet toe leidt dat de toegang tot de rechter voor bepaalde groepen personen te zeer wordt beperkt. In dat geval zou de verhoging in strijd kunnen komen met het bepaalde in artikel 6 EVRM (toegang tot de rechter).

3.2 Wijzigingen in de Huisvestingswet 2014

3.2.1 Vormgeving verplichte urgentieregeling

Vraag 92

De leden van de D66-fractie ondersteunen dat het wetsvoorstel urgentie geeft aan een deel van de dakloze mensen in Nederland. De regering heeft er echter niet voor gekozen om alle dakloze mensen onder de urgentie te laten vallen. Kan de regering uiteenzetten welke daklozen mensen het betreft die wel opgenomen zijn in de ETHOS-light tellingen maar niet onder de urgentieregeling vallen? Deze leden merken bijvoorbeeld op dat mensen die geen thuis hebben maar wel een baan bijvoorbeeld niet onder de urgentie vallen. Deelt de regering de mening dat mensen die geen dak of thuis hebben dak- of thuisloos zijn en als zodanig beschouwd moeten worden in wet- en regelgeving? Kan de regering uitleggen welk nut het de samenleving dient om mensen die geen dak of thuis hebben in een uitzichtloze positie te laten in plaats van ze te helpen aan een woning? Kan de regering ook uiteenzetten hoe het niet opnemen van deze doelgroep onder de urgentie

strookt met het Housing First-principe dat de regering op andere momenten uitdraagt? Neemt de regering alsnog de ETHOS Light-groep op onder de urgentie of stapt de regering af van het Housing First-principe?

Ik heb begrip voor pleidooien om extra groepen woningzoekenden toe te voegen aan de verplichte urgentie categorieën die zijn opgenomen in het voorliggend wetsvoorstel. Echter, mijn uitgangspunt is dat toekenning van een urgentie wezenlijk bijdraagt aan betere kansen voor deze urgent woningzoekenden. Extra verplichte urgentie categorieën toevoegen zal deze kansen steeds meer doen afnemen; het wetsvoorstel bevat dan ook een scherpe definitie van de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden.

De basis voor deze wettelijk verplicht urgent woningzoekenden ligt in het interbestuurlijk programma 'Een thuis voor iedereen', dat ik uitvoer samen met het ministerie van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS), het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, het ministerie van Justitie en Veiligheid en het ministerie van Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen, IPO, VNG, en Aedes. Daarin is opgenomen dat het voor een aantal groepen wenselijk is dat deze in alle gemeenten jaar vanwege hun problematiek als urgent woningzoekende worden aangemerkt, waaronder mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Het Nationaal Actieplan Dakloosheid dat vanuit het ministerie van VWS samen met mij wordt uitgevoerd sluit aan op het interbestuurlijke programma 'Een thuis voor iedereen', en ook bij andere lopende programma's en trajecten zoals Een Beschermd Thuis, Aanpak Geldzorgen, Armoede en Schulden, de Participatiewet in Balans en Werk aan uitvoering.

Het wetsvoorstel regelt naast de verplichte urgentie-categorieën ook dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma de woonbehoefte van een bredere groep dak- en thuisloze mensen in kaart moeten brengen en moet aangeven hoe zij voorzien in die woonbehoefte. De aandachtsgroep (dreigend) dak- en thuisloze mensen is dus een bredere doelgroep dan de groep dakloze mensen die landelijk verplicht voor urgentie in aanmerking moet komen.

De voorgestelde afbakening van de aandachtsgroep (dreigend) dak- en thuisloze mensen sluit aan bij de ETHOS-light definitie van dakloosheid. Deze omvat ook mensen die op straat slapen, mensen die in de noodopvangverblijven, mensen in niet-conventionele woonruimten wegens een gebrek aan passende huisvesting (auto, kraakpand, vakantiewoning), mensen die tijdelijk verblijven bij familie, vrienden of kennissen en mensen met een dreigende huisuitzetting.

Waar het om urgentie gaat, beperkt de verplichte urgentie op grond van het voorgestelde artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 zich tot mensen die wegens dakloosheid in de maatschappelijke opvang verblijven of hier een beschikking toe hebben. Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten woningzoekenden in de urgentie-regeling moeten opnemen aan wie opvang is verleend als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en deze mensen dus met voorrang moeten huisvesten. Van deze mensen is bekend dat zij vaak langer dan nodig in de opvang verblijven omdat er onvoldoende woningen beschikbaar komen. Daarom is het vanuit het maatschappelijk oogpunt gewenst dat zij in aanmerking komen voor urgentie. Bij het bepalen van de reikwijdte van de verplichte urgentiecategorieën is in ogenschouw genomen dat zoveel mogelijk eenduidig te objectiveren is dat huisvesting voor alle mensen behorende tot die beoogde groep met een groot maatschappelijk belang gepaard gaat waardoor voorrang boven andere groepen woningzoekenden gerechtvaardigd is. Van mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang kan worden aangetoond dat zij dakloos zijn en maatschappelijke ondersteuning nodig hebben. Van de andere groepen onder ETHOS-light definitie is dat meer diffuus.

Eerdere pogingen om de urgentiegroep te verruimen met andere woningzoekenden zonder verblijfplaats leidden niet tot een hanteerbare afbakening waarbij voor alle mensen binnen die bredere reikwijdte eenduidig te objectiveren en legitimeren is dat voorrang boven andere woningzoekenden noodzakelijk is. Voor mensen die geen vaste verblijfplaats hebben maar geen

toegang tot de maatschappelijke opvang krijgen wordt niet gekozen voor verplichte urgentie via dit wetsvoorstel biedt de Huisvestingwet 2014 al mogelijkheden om lokaal maatwerk te leveren. Bijvoorbeeld door deze groepen lokaal als aanvullende urgentiecategorie aan te merken. De regering stapt niet af van de Wonen Eerst benadering zoals verwoord in het Nationaal Actieplan Dakloosheid.

Vraag 93

De leden van de CDA-fractie vragen zich daarnaast of de regering kan onderbouwen hoe zij de zichzelf opgelegde doelstelling uit de Verklaring van Lissabon gaan halen om dakloosheid te beëindigen in 2030 als nu ervoor wordt gekozen niet alle dakloze mensen urgentie te verlenen, of laat de regering dit doel los?

De leden van de CDA-fractie vragen of de regering kan onderbouwen hoe zij de zichzelf opgelegde doelstelling uit de Lissabonverklaring gaan halen om dakloosheid te beëindigen in 2030 als nu ervoor wordt gekozen niet alle dakloze mensen urgentie te verlenen, of dat de regering dit doel loslaat. De Lissabonverklaring uit 2021 spreekt van "to work towards the ending of homelessness by 2030". Het gaat hier dus om een afspraak die een inspanning betreft. Gegeven de huidige beperkingen op de woningmarkt acht de regering het niet reëel om die inspanning uitsluitend vorm te geven met verplichte urgentie in het voorliggende wetsvoorstel. De regering laat de Verklaring van Lissabon niet los en blijft inzetten op de het werken aan het beëindigen van dakloosheid. Met het hanteren van de ETHOS-light definitie van (dreigend) dak- en thuisloze mensen worden gemeenten verplicht de woonbehoefte van de brede groep dak- thuisloze mensen in kaart te brengen en aan te geven op welke wijze zij gaat voorzien in die woonbehoefte. Ook de woonvraag van mensen die nu niet automatisch als woningzoekende in registraties verschijnen, omdat ze niet als zodanig staan geregistreerd, wordt daarmee onderdeel van de totale woonopgave waar gemeenten mee aan de slag moeten. Denk daarbij bijvoorbeeld aan mensen die bij familie of vrienden verblijven of mensen die op een vakantiepark of camping verblijven en zich daar niet (durven) inschrijven. De verwachting is dat dit leidt tot een programmering die beter aansluit bij de, tot nu toe soms verborgen, woonbehoefte van (dreigend) dak- en thuisloze mensen. Ook merk ik op dat toekenning van urgentie wezenlijk moet bijdragen aan betere kansen voor de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden. Extra groepen toevoegen, zoals alle dakloze mensen, zal de kansen van alle wettelijk verplicht urgent woningzoekenden steeds meer doen afnemen. Hiermee word het middel van urgentie ook minder effectief.

Vraag 94

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe het verlenen van urgentie op basis van verblijf in de maatschappelijke opvang zich verhoudt tot de ambitie van het Nationaal Actieplan Dakloosheid. Deze leden vragen de regering welke mogelijkheden er zijn om de verplichte urgentieregeling te herzien, zodat alle dakloze mensen volgens de gemeenschappelijke en erkende definitie van dakloosheid, ETHOS-Light, verplichte urgentie krijgen.

In mijn antwoord op vraag 92 beschrijf ik dat de basis voor de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden in het interbestuurlijk programma 'Een thuis voor iedereen' ligt. Daarin is opgenomen dat het voor een aantal groepen wenselijk is dat deze in alle gemeenten jaar vanwege hun problematiek als urgent woningzoekende worden aangemerkt, waaronder mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Het Nationaal Actieplan Dakloosheid dat vanuit het ministerie van VWS samen met mij wordt uitgevoerd sluit hier op aan.

In mijn antwoord op vraag 92 beschrijf ik verder dat het wetsvoorstel naast de verplichte urgentie-categorieën ook regelt dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma de woonbehoefte van een bredere groep dak- en thuisloze mensen in kaart moeten brengen, en moeten aangeven hoe zij in die woonbehoefte voorzien. De aandachtsgroep (dreigend) dak- en thuisloze mensen is dus een bredere doelgroep dan de groep dakloze mensen die landelijk verplicht voor urgentie in aanmerking moet komen en de voorgestelde afbakening van die aandachtsgroep sluit aan bij de ETHOS-light definitie van dakloosheid. Waar het om urgentie gaat, beperkt de verplichte urgentie

op grond van het voorgestelde artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 zich tot mensen die wegens dakloosheid in de maatschappelijke opvang verblijven of hier een beschikking toe hebben. Eerdere pogingen om de urgentiegroep te verruimen met andere woningzoekenden zonder verblijfplaats leidden niet tot een hanteerbare afbakening waarbij voor alle mensen binnen die bredere reikwijdte eenduidig te objectiveren en legitimeren is dat voorrang boven andere woningzoekenden noodzakelijk is.

Vraag 95

De leden van de fractie van het CDA vragen de regering welke praktische consequenties er zijn als een gemeente binnen een woningmarktregio halverwege het jaar haar afgesproken percentage wettelijk urgent woningzoekenden heeft gehuisvest. Ontstaat er dan een wachtrij in deze gemeente, of worden woningzoekenden verplicht om in een andere gemeente binnen de woningmarktregio gehuisvest te worden?

Gegeven de schaarste aan betaalbare woningen beoog ik met dit wetsvoorstel de meest kwetsbare woningzoekenden te beschermen en hen met voorrang te huisvesten. Daarom moeten alle gemeenten een urgentieregeling vaststellen met daarin in elk geval de in dit wetsvoorstel opgenomen categorieën van urgent woningzoekenden. Ook moeten gemeenten in de woningmarktregio afspraken maken over de verdeling van urgent woningzoekenden. Die afspraken moeten aansluiten bij de verwachte behoefte aan huisvesting van deze urgent woningzoekenden, volgend uit het volkshuisvestingsprogramma. Met dit stelsel aan afspraken wordt beoogd te zorgen dat gemeenten gezamenlijk genoeg ruimte maken om alle urgent woningzoekenden in de regio te huisvesten zodat het voorbeeld uit de vraag nooit voorkomt.

Dat gezegd hebbende; het opgenomen percentage in de huisvestingverordening werkt in praktische zin op gemeenteniveau als een maximum. Gemeenten kunnen er niet aan gehouden worden om meer dan het afgesproken of opgelegde percentage aan wettelijk verplicht urgent woningzoekenden met voorrang te huisvesten, boven andere woningzoekenden. Uiteraard staat het gemeenten vrij om toch meer woonruimte toe te wijzen aan urgent woningzoekenden, maar zij zijn daartoe niet verplicht. Het kan evenwel voorkomen dat meer woningzoekenden in een gemeente zijn ingedeeld in een verplichte categorie van urgent woningzoekenden dan dat aan woonruimten beschikbaar komt. Deze woningzoekenden zijn dan wel ingedeeld als urgent en beschikken over een urgentieverklaring, maar hebben nog geen huisvestingsvergunning in de gemeente kunnen ontvangen. De wachttijd voor die urgent woningzoekenden zal dan oplopen.

Wel is er op basis van de verdeelafpraak ruimte om met voorrang in een andere gemeente binnen de woningmarktregio gehuisvest te worden. Het voornemen is om in de ontwerpregeling Versterking regie volkshuisvesting aandacht te besteden aan een weigering van de urgent woningzoekende om een passend aanbod te aanvaarden binnen de woningmarktregio. Het voornemen is dat de gemeente een weigering van een passende woonruimte zal kunnen laten leiden tot beëindiging van de urgentie.

Vraag 96

De leden van de SP-fractie constateren dat het wetsvoorstel bepalingen bevat met betrekking tot dakloosheid. Deze leden vragen hoe het toekennen van urgentie op basis van verblijf in de maatschappelijke opvang zich verhoudt tot de ambitie van het Nationaal Actieplan Dakloosheid om opvang te vervangen door structurele huisvesting. Is de regering bereid de verplichte urgentieregeling te herzien zodat alle dakloze mensen, conform de ETHOS-Light definitie, verplichte urgentie krijgen?

In mijn antwoord op vraag 92 en 94 heb ik toegelicht dat dat de basis voor de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden in het interbestuurlijk programma «Een thuis voor iedereen» ligt. Daarin is opgenomen dat het voor een aantal groepen wenselijk is dat deze in alle gemeenten jaar vanwege hun problematiek als urgent woningzoekende worden aangemerkt, waaronder mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Het Nationaal Actieplan Dakloosheid dat vanuit het

ministerie van VWS samen met mij wordt uitgevoerd sluit hierop aan. Ik licht daar ook toe dat eerdere pogingen om de urgentiegroep te verruimen met andere woningzoekenden zonder verblijfplaats niet tot een hanteerbare afbakening hebben geleid waarbij voor alle mensen binnen die bredere reikwijdte eenduidig te objectiveren en legitimeren is dat voorrang boven andere woningzoekenden noodzakelijk is.

Vraag 97

Zij vragen zich daarnaast af hoeveel mensen momenteel op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning in Nederland en wat de gemiddelde wachttijd per regio is. Zij vernemen graag hoe deze wachttijd zich heeft ontwikkeld in de afgelopen tien jaar. Ook vragen zij hoeveel huishoudens met urgentieverklaring langer dan één jaar op een woning wachten en hoeveel sociale huurwoningen jaarlijks worden toegewezen aan urgenten en specifieke doelgroepen zoals statushouders, daklozen of mensen uit maatschappelijke opvang.

De leden van de SP-fractie vragen hoeveel mensen momenteel op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning in Nederland en wat de gemiddelde wachttijd per regio is. Zij vernemen graag hoe deze wachttijd zich heeft ontwikkeld in de afgelopen tien jaar. Het rapport Stand van de woonruimteverdeling (Rigo, 2019) maakt gebruik van informatie uit de woonruimteverdeelsystemen (onder andere Woningnet). Dit is de meest recente en enige informatie die inzicht geeft over de duur van de wachttijd (of inschrijfduur) naar regio. Ook niet voor alle regio's is informatie beschikbaar.

De wachttijd is de periode vanaf inschrijving als woningzoekende tot de toekenning van een woning. De zoektijd is de periode vanaf de eerste zoekactie (reactie op een advertentie) tot aan de toekenning van een woning. De wachttijd is langer dan de zoekduur, omdat mensen bij inschrijving vaak nog geen dringende verhuishwens hebben en eerst inschrijfduur willen opbouwen. In onderstaande tabel zijn de wachttijden van de woonruimteverdeelsystemen opgenomen van woningen die in 2017 werden verhuurd. Wat betreft de zoektijd per regio is er recentere informatie beschikbaar uit WoON2018 en WoON2021. Het gaat hier om de actieve zoektijd van huurders die in de afgelopen twee jaar zijn verhuisd naar een corporatiewoning.

Regio	Wachttijd 2017 (jaar)	
Achterhoek	3,4	
Almelo	2	
Almere	8,6	
Arnhem		
Nijmegen	13,7	
Den Bosch	7,3	
Drechtsteden	5,1	
Eemvallei	6,8	
Groningen	4,1	
Haaglanden	3,8	
Hengelo	4,5	
Holland		
Rijnland	6,1	
Lelystad	5,8	
Limburg	3,8	
Meijerijstad	6,3	
e.o.		

Noord		
Kennemerland	6,5	
Noord		
Veluwe	13,3	
Regio		
Amsterdam	8,9	
Regio		
Utrecht	8,9	
Rijnmond	4,6	
Stedendriehoek	6,5	
Apeldoorn		
Deventer		
Zutphen		
West		
Brabant	6,8	
Woongaard		
(Gorinchem e.o.)	4,7	
Zuid		
Kennemerland	7,3	
Zuidoost		
Brabant	3,8	
Zwolle	5,5	

Bron: Stand van de woonruimteverdeling (Rigo, 2019)

	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2024	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2021	Gemiddelde zoektijd (jaar) WoON2018
Woningwetregio			
Friesland	2,6	1,3	1,5
Groningen Drenthe	2	1,3	1,2
Noord-Holland Noord	2,7	2,2	1,2
Zwolle/Steden-driehoek	2,1	1,8	0,9
Metropoolregio Amsterdam	3	2,2	1,7
Amersfoort/Noord-Veluwe/Zeewolde	3	3,8	1,8
Holland Rijnland	1,1	4,2	1,2
Oost-Nederland	2,1	1,1	1,1
U16	1,9	2	2
Food Valley	1,9	1,8	1
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	2,3	2,1	1,5
Arnhem Nijmegen	1,5	2,1	1,2
Woongaard	2	1,3	0,4
Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree			
Overflakkee	1,9	1,5	1,2
Noordoost Brabant	1,4	1,3	2,1
West-Brabant en Hart van Brabant	3,1	1,9	1,8
Zeeland	1,6	1	0,8

Metropoolregio Eindhoven	2,4	2	1,2
Limburg	2,4	1,4	1,1

Bron: WoON2024, WoON2021 en WoON2018

Omdat er tot op heden geen uniforme definities voor urgent woningzoekenden zijn gehanteerd, wordt niet op landelijk niveau gemonitord hoeveel mensen uit deze categorieën op de wachtlijst staan voor een sociale huurwoning, en wat de gemiddelde wachttijd is. Logischerwijs is ook onbekend hoeveel mensen daarvan reeds een urgentieverklaring hadden en al langer dan een jaar op toewijzing van woonruimte wachten.

Wel werkt RIGO in het kader van het IBO Huursector aan een rapport over de actuele stand van de woonruimteverdeling. Dit betreft onder meer het aantal gemeenten met een huisvestingsverordening (en het aantal dat daadwerkelijk toewijzingsregels heeft), de regels die in deze huisvestingsverordeningen worden gesteld aan toewijzing, het aantal woonruimteverdeelsystemen en de werking hiervan. Als onderdeel hiervan wordt ook gekeken naar de gemiddelde inschrijfduur (wachttijd) per regio. Het IBO Huursector wordt voor de zomer opgeleverd.

Vraag 98

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te reflecteren op een situatie waarbij gemeenten in de regio niet tot afspraken komen voor de verdeling van het huisvesten van wettelijk urgent woningzoekenden. Klopt het dat in zulke gevallen elke gemeente 15 procent van de vrijkomende aangewezen categorie huurwoonruimte toewijst aan deze urgent woningzoekenden? Kan de regering bevestigen dat in veel gemeenten nu al meer dan 15 procent van de vrijkomende voorraad wordt toegewezen aan urgent woningzoekenden? Kan de regering onderbouwen waarom 15 procent wel een stok achter de deur is om afspraken te maken?

Het klopt, zoals de leden van de ChristenUnie-fractie vragen, dat indien gemeenten in de regio niet tot afspraken komen voor de verdeling van het huisvesten van wettelijk urgent woningzoekenden, die gemeenten een vastgelegd percentage toe dienen te wijzen aan de wettelijk urgent woningzoekenden. Het voorgestelde artikel 6, achtste lid, van de Huisvestingswet 2014 voorziet in een grondslag voor dit percentage. Dit percentage wordt vastgesteld bij of krachtens algemene maatregel van bestuur en voorgesteld wordt dit vast te leggen in de regeling Versterking regie volkshuisvesting. In de ontwerpregeling is het voornemen neergelegd dit percentage vast te stellen op vijftien procent.

Op basis van diverse inventarisaties²³ wordt er namelijk van uitgegaan dat de norm van vijftien procent volstaat om in regionaal verband voldoende vrijkomende huurwoonruimte te kunnen toewijzen aan verplicht urgent woningzoekenden. Tijdens de internetconsultatie van de ontwerpregeling is niet uit andere inventarisaties gebleken dat het nodig is om een hoger terugvalpercentage dan vijftien procent vast te stellen. Ook uit aanvullend overleg met de VNG en vertegenwoordigers van de regio's van de G4 - waar de druk op de woningmarkt hoog is - is voor het kabinet niet gebleken dat een hoger percentage noodzakelijk is.

Na een periode van drie jaar zal de evenwichtige verdeling van urgent woningzoekenden in zijn geheel worden geëvalueerd waarbij kan worden gezien of er aanleiding is om dit terugvalpercentage aan te passen. Naar aanleiding van de reacties uit de internetconsultatie ziet de minister dan ook geen aanleiding gezien dit percentage te wijzigen.

Vraag 99

Deze leden van de ChristenUnie-fractie zijn van mening dat bestrijden van dakloosheid prioriteit nummer één in het volkshuisvestingsbeleid zou moeten zijn. Zij vragen de regering of zij deze

²³ Op grond van beschikbare openbaar raadpleegbare informatie, onderzoek ABF (2023), Verkenning woonsituatie en instroom urgentiegroepen 'Wet versterking regie volkshuisvesting' bijlage bij Kamerstukken II, 2022/23, 32847, nr. 1044, en toetsing tijdens de praktijkdagen in het kader van deze wet.

mening deelt. Zij vragen de regering op welke wijze het voorliggend wetsvoorstel bijdraagt aan het oplossen van de dakloosheid in Nederland. Zij zijn van mening dat niet alle mogelijkheden in het voorliggend wetsvoorstel benut zijn om dakloosheid te bestrijden, bijvoorbeeld door urgentie te verlenen aan dakloze personen. Zij vragen de regering waarom daar niet voor is gekozen en vragen de regering de consequenties van dat voorstel te benoemen. Tevens vragen zij de consequenties van een voorstel om dakloze gezinnen met kinderen urgentie te verlenen te benoemen. Kan de regering uitleggen hoe het verlenen van urgentie op basis van verblijf in de maatschappelijke opvang zich verhoudt tot de ambitie van het Nationaal Actieplan Dakloosheid om van opvang naar wonen te gaan? Kan de regering aangeven wanneer de monitor huisvesting aandachtsgroepen wordt aangevuld met informatie en data over de groep die uit de maatschappelijke opvang stroomt? Is er informatie over de mate waarin tijdelijke oplossingen daadwerkelijk hebben geleid tot structurele stabiele huisvesting?

Allereerst verwijst ik voor de beantwoording van deze vragen naar het antwoord op vraag 92.

Wat betreft de vraag of van de leden van de ChristenUnie-fractie of er informatie is over de mate waarin tijdelijke oplossingen daadwerkelijk hebben geleid tot structurele stabiele huisvesting; hierover zijn geen cijfers beschikbaar. Wel is bekend dat een stabiele woonomgeving essentieel is voor mensen om de regie over hun leven op te kunnen pakken.

Voor een aantal mensen is de overgang van een situatie waarin iemand niet meer gewend is om zelf die regie te kunnen voeren naar een eigen woning erg groot. Het kan ook zijn dat mensen in een opvangvoorziening zitten en wel toe zijn aan zelfstandig wonen, terwijl er nog geen reguliere woning beschikbaar is. Dan bieden tijdelijke woonoplossingen een uitkomst. Die oplossing kan bestaan uit het tijdelijk wonen in een gebouw, waar nodig met gedeelde voorzieningen en met extra begeleiding. Het kan ook zijn dat mensen op een tijdelijke locatie worden gehuisvest in afwachting van doorstroming naar een reguliere woning. Verplaatsbare woningen (flexwoningen) zorgen voor een flexibele schil aan tijdelijke oplossingen. De woningen kunnen daar geplaatst worden waar er lokaal tijdelijk dringend behoefte is aan extra woningen en vervolgens verplaatst worden naar andere locaties. Al deze tijdelijke oplossingen zorgen er wel voor dat mensen een dak boven hun hoofd hebben tot dat er een structurele, stabiele huisvesting mogelijk is. Zie verder ook het antwoord op vraag 109.

3.3 Weigeringsgronden die niet in de huisvestingsverordening mogen worden opgenomen

3.3.1 Urgentie in de praktijk

Vraag 100

De leden van de PVV-fractie merken op dat op moment van schrijven het wetsvoorstel schrappen voorrang statushouders bij sociale huur in consultatie is. Deze leden zouden voor de zekerheid aan de regering willen vragen of de Wet versterking regie volkshuisvesting geen onbedoelde geitenpaadjes aan gemeenten biedt om statushouders tot urgentiecategorie te kunnen maken, teneinde de uitvoering van het wetsvoorstel schrappen voorrang statushouders te omzeilen.

Dit wetsvoorstel verandert niets aan de huidige regels ten aanzien van de huisvesting van vergunninghouders, terwijl het wetsvoorstel "nieuwe regels inzake huisvesting vergunninghouders" dat in voorbereiding is, gericht een verbod moet introduceren voor het verlenen van voorrang aan vergunninghouders op grond van het feit dat ze vergunninghouder zijn. Dit wetsvoorstel raakt daar niet aan. De gemeente kan vergunninghouders nog wel met voorrang huisvesten op basis van andere kenmerken dan het zijn van vergunninghouder indien behoefte aan huisvesting dringend noodzakelijk is. Indien dat het geval is, heeft iemand recht op voorrang, dus ook de betreffende vergunninghouder. De voorwaarden voor wanneer een woningzoekende onder één van de verplichte urgentie categorieën valt, worden in en de onderliggende regelgeving van dit wetsvoorstel nader uitgewerkt. Dit betreft gedetailleerde en limitatieve afbakening.

Vraag 101

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden dakloosheid de grootste uitwas van de wooncrisis en achten het onacceptabel dat in een rijk land als Nederland mensen geen dak boven hun hoofd hebben. Daarom zien deze leden met grote zorgen aan dat dit wetsvoorstel een nauwe definitie hanteert van dakloosheid, waardoor slechts een kleine groep dakloze mensen met dit wetsvoorstel geholpen lijkt te worden, terwijl veel mensen die dakloos zijn, niet verblijven in de maatschappelijke opvang. Zij vragen de regering om uit te leggen hoe het verlenen van urgentie op basis van verblijf in de maatschappelijke opvang zich verhoudt tot de ambitie van het Nationaal Actieplan Dakloosheid om van opvang naar wonen te gaan. Ook vragen zij of de regering bereid is de verplichte urgentieregeling te herzien om alle dakloze mensen verplichte urgentie te geven als zij vallen onder de gemeenschappelijke en erkende definitie van dakloosheid (ETHOS-Light), de definitie die ook gebruikt wordt door het door dit kabinet omarmde actieplan. Zo nee, waarom niet?

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik u naar het antwoord bij vraag 92 en 94, waarin ik toelicht dat de basis voor de wettelijk verplicht urgent woningzoekenden in het interbestuurlijk programma «Een thuis voor iedereen» ligt. Daarin is opgenomen dat het voor een aantal groepen wenselijk is dat deze in alle gemeenten jaar vanwege hun problematiek als urgent woningzoekende worden aangemerkt, waaronder mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang. Het Nationaal Actieplan Dakloosheid dat vanuit het ministerie van VWS samen met mij wordt uitgevoerd sluit hier op aan.

In mijn antwoord op vraag 92 beschrijf ik verder dat het wetsvoorstel naast de verplichte urgentie-categorieën ook regelt dat gemeenten in hun volkshuisvestingsprogramma de woonbehoefte van een bredere groep dak- en thuisloze mensen in kaart moeten brengen, en moeten aangeven hoe zij in die woonbehoefte voorzien. De aandachtsgroep (dreigend) dak- en thuisloze mensen is dus een bredere doelgroep dan de groep dakloze mensen die landelijk verplicht voor urgentie in aanmerking moet komen en de voorgestelde afbakening van die aandachtsgroep sluit aan bij de ETHOS-light definitie van dakloosheid. Waar het om urgentie gaat, beperkt de verplichte urgentie op grond van het voorgestelde artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 zich tot mensen die wegens dakloosheid in de maatschappelijke opvang verblijven of hier een beschikking toe hebben. Eerdere pogingen om de urgentiegroep te verruimen met andere woningzoekenden zonder verblijfplaats leidden niet tot een hanteerbare afbakening waarbij voor alle mensen binnen die bredere reikwijdte eenduidig te objectiveren en legitimeren is dat voorrang boven andere woningzoekenden noodzakelijk is.

Vraag 102

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vragen zich op het gebied van urgentie verder af of de regering bereid is om in de wet vast te leggen dat gemeenten verplicht worden om specifieke urgentiecategorieën op te nemen voor daklozen, jonge ouders en arbeidsmigranten met een sociaaleconomische kwetsbare positie, zodat zij sneller toegang krijgen tot sociale huurwoningen. Zo nee, waarom niet? En hoe wordt anders geborgd dat deze groepen niet langdurig op straat of in onzekere woonsituaties blijven?

Voor de beantwoording van deze vraag verwijs ik u eveneens naar het antwoord bij vraag 92. Daarin is omschreven dat de groep dakloze mensen die toegang heeft gekregen tot de maatschappelijke opvang op grond van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015, worden aangemerkt als groep die verplicht met urgentie voor huisvesting in aanmerking komt. Voor andere groepen kiest de regering niet voor verplichte urgentie via de wet, maar biedt de Huisvestingwet 2014 al mogelijkheden om lokaal maatwerk te leveren, bijvoorbeeld door deze groepen lokaal als aanvullende urgentiecategorie aan te merken.

Vraag 103

De leden van de VVD-fractie vragen zich af waarom er extra verplichte urgentiecategorieën in het leven worden geroepen, terwijl de regering ook voornemens is deze voorrang juist af te schaffen voor bijvoorbeeld statushouders.

Uit de meest recente inventarisatie blijkt dat ongeveer de helft van de gemeenten een huisvestingsverordening met regels over de verdeling van woonruimte heeft vastgesteld. Om te waarborgen dat urgent woningzoekenden overal eenzelfde kans op huisvesting hebben en evenwichtig verdeeld worden over gemeenten, krijgen gemeenten met dit wetsvoorstel de verplichting om binnen twee jaar na inwerkingtreding van dit wetsvoorstel een huisvestingsverordening op te stellen met een regeling voor de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden. Voor de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden valt immers niet te rechtvaardigen dat een woningzoekende die in bepaalde omstandigheden verkeert in de ene gemeente wel als urgent wordt aangemerkt en in een andere niet.

Het voornemen om de voorrang te verbieden voor vergunninghouders op het feit dat ze vergunninghouder zijn leidt er enkel toe dat geen urgentie mogelijk is op het feit dat ze een vergunning hebben.

Vraag 104

Deze leden vragen zich af over hoeveel ex-gedetineerden door deze nieuwe urgentiecategorie en daarmee voorrangspositie gaat gelden. Kan hier een inschatting van worden gemaakt? Zij vragen zich af hoeveel gemeenten al een lokale urgentiecategorie hebben voor ex-gedetineerden.

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel ex-gedetineerden door deze nieuwe urgentiecategorie een voorrangspositie gaan krijgen, en of hiervan een inschatting kan worden gemaakt. De meest recente uitstroomcijfers van de Dienst Justitiële Inrichtingen uit 2021 tonen 6.462 volwassenen met een detentieduur van langer dan drie maanden die uitstromen. Jaarlijks zouden tussen de 1.350 – 2.350 ex-gedetineerden met een straf van tenminste 3 maanden uitstromen naar een zelfstandige sociale huurwoning met het vermogen om zelfstandig te kunnen wonen. De overige uitstromers zullen geen (nieuwe) zelfstandige woning nodig hebben, of zullen uitstromen naar beschermd wonen/begeleid wonen²⁴. Naar inschatting gaat het jaarlijks landelijk om circa 2.350-3.350 uitstromers uit detentie, forensisch beschermd wonen en de forensische zorg samen²⁵

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel gemeenten al een lokale urgentiecategorie hebben voor ex-gedetineerden. Daar is op landelijk niveau geen compleet beeld van. Wel bekend is dat in ieder geval de gemeente Amsterdam in haar verordening personen die door het Actiecentrum Veiligheid en Zorg worden voorgedragen voor een urgentieverklaring heeft opgenomen.

Vraag 105

Zij vragen zich af hoeveel ex-sekswerkers, door de verplichte urgentiecategorie, met voorrang gehuisvest gaan worden. Kan hier een inschatting van worden gemaakt?

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel ex-sekswerkers door de verplichte urgentiecategorie, met voorrang gehuisvest gaan worden en of hiervan een inschatting kan worden gemaakt. Jaarlijks stromen er ongeveer 650 sekswerkers in bij een uitstapprogramma, gefinancierd met de Decentrale Uitkering Uitstapprogramma's Prostituees (DUUP). Bijna de helft van de totale jaarlijkse instromende deelnemers stapt ook daadwerkelijk uit met behulp van een uitstapprogramma. De uitstroom per jaar is dus gemiddeld 300 sekswerkers.²⁶

Vraag 106

²⁴ Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen. Gepaste kwaliteiten en noodzakelijke investeringen. Companen, Bijlage bij Kamerstukken II, 2023/2024, 32847, nr. 1193, op basis van data VenJ.

²⁵ Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen. Gepaste kwaliteiten en noodzakelijke investeringen. Companen, Bijlage bij Kamerstukken II, 2023/2024, 32847, nr. 1193, op basis van data VenJ.

²⁶ Onderzoek voorwaarden huisvesting aandachtsgroepen. Gepaste kwaliteiten en noodzakelijke investeringen. Companen, Bijlage bij Kamerstukken II, 2023/2024, 32847, nr. 1193.

Zij vragen zich af wat de voordelen en nadelen zijn van deze verplichte urgentiecategorieën?

De leden van de VVD-fractie vragen wat de voordelen en nadelen zijn van de verplichte urgentiecategorieën. Ongeveer de helft van de gemeenten heeft een huisvestingsverordening met regels over de verdeling van woonruimte vastgesteld. Dit heeft het effect dat een urgent woningzoekende in de ene gemeente wel als zodanig wordt aangemerkt en in een andere gemeente niet. Ik constateer daarbij dat centrumgemeenten momenteel een grote verantwoordelijkheid nemen als het gaat om het opnemen van kwetsbare groepen. Het effect hiervan is, dat deze kwetsbare groepen veelal wonen in kwetsbare wijken en dat daarmee de leefbaarheid in die wijken onder druk kan komen te staan. Als voordelen zie ik dan ook, dat voor deze effecten in een oplossing wordt voorzien.

Mogelijke nadeel is dat er gemeenten zijn die een ander beeld hebben van de groepen woningzoekenden die als urgent moeten worden aangemerkt en die daarom eigen regels wensen te hanteren. In een oplossing voor dit nadeel voorziet het wetsvoorstel met het voorgestelde artikel 12, derde lid, van de Huisvestingswet 2014 met een landelijke definitie van de wettelijk urgenten, en de door de gemeenten te hanteren afwijzingsgronden en de intrekkinggronden. Daarnaast behouden gemeenten de beleidsvrijheid om zelf categorieën van urgent woningzoekenden toe te voegen aan de huisvestingsverordening.

Vraag 107

De leden van de BBB-fractie lezen dat de wet verplichte urgentiecategorieën introduceert. Deze leden merken echter op dat er een risico is dat deze uniforme urgentiecategorieën niet altijd aansluiten bij de lokale behoeften en omstandigheden. Zij vragen of de regering kan aangeven hoe ervoor gezorgd wordt dat gemeenten voldoende flexibiliteit behouden om de urgentiecategorieën af te stemmen op de lokale situatie, bijvoorbeeld door het toevoegen van lokale urgentiecategorieën of het aanpassen van de criteria voor urgentieverlening. Zij vragen daarnaast of de regering kan toelichten of deze wet mogelijk niet voor extra werk zorgt voor gemeenten. Zo ja, krijgen gemeenten daar extra middelen voor?

De reden om verplichte urgentiecategorieën te introduceren is nu juist omdat ik wil zorgen groepen waarvan het ongeacht de lokale situatie belangrijk is dat ze met urgentie gehuisvest worden, ook in elke gemeente urgentie krijgen. Gemeenten krijgen daarnaast de nodige flexibiliteit om te acteren naar de lokale situatie doordat gemeenteraden de beleidsvrijheid behouden om andere groepen woningzoekenden toe te voegen aan hun huisvestingsverordening. Deze urgentiecategorieën zijn dan aanvullend op de bij het wetsvoorstel vastgelegde urgentiecategorieën. Ook behouden gemeenten de beleidsvrijheid om bij de lokaal aangemerkte urgente woningzoekenden andere weigeringsgronden te hanteren en andere voorwaarden te verbinden aan de urgentieverklaring.

De leden van de BBB-fractie vragen daarnaast om toe te lichten of deze wet mogelijk niet voor extra werk zorgt voor gemeenten, en zo ja, of gemeenten daar extra middelen voor krijgen. Dit wetsvoorstel leidt inderdaad tot extra werkzaamheden voor gemeenten. Om te bezien of deze werkzaamheden ook tot uitvoeringskosten leiden voor de medeoverheden is een artikel 2-onderzoek op grond van de Financiële-verhoudingswet uitgevoerd. In dat onderzoek zijn de extra werkzaamheden voor gemeenten geïnventariseerd en is een onderbouwing gegeven van de financiële gevolgen (uitvoerings-lasten) van deze werkzaamheden. Voor het onderzoek is een klankbordgroep samengesteld met vertegenwoordigers vanuit gemeenten en provincies. De klankbordgroep bestond uit vertegenwoordigers vanuit de VNG, het IPO, de provincie Groningen, de gemeente Hof van Twente en de gemeente Leeuwarden.

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van bureauonderzoek, interviews met inhoudelijke experts en interviews met vertegenwoordigers van provincies en gemeenten. In deze gesprekken is uitgevraagd welke activiteiten gemeenten verwachten te moeten uitvoeren om te voldoen aan de nieuwe verplichtingen, en hoeveel tijdbesteding of externe kosten dit met zich meebrengt. Op basis van dit onderzoek zijn de incidentele en structurele kosten in beeld gebracht. Voor de precieze

onderbouwing van de incidentele en structurele kosten die gemoeid zijn met de extra werkzaamheden voor gemeenten verwijs ik naar hoofdstuk 8 van de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. De klankbordgroep heeft ingestemd met de kosten zoals die in beeld zijn gebracht. Op basis van dit onderzoek ontvangen provincies en gemeenten voldoende middelen om hun nieuwe taken uit te kunnen voeren.

Vraag 108

De leden van de BBB-fractie lezen dat de wet een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad beoogt. Zij merken echter op dat er een risico is dat de verplichte huisvesting van urgent woningzoekenden leidt tot een concentratie van kwetsbare groepen in bepaalde wijken, met negatieve gevolgen voor de leefbaarheid en de sociale cohesie. Zij vragen of de regering kan aangeven welke concrete maatregelen er worden getroffen om een evenwichtige spreiding van urgent woningzoekenden over de verschillende wijken en gemeenten te waarborgen, rekening houdend met de draagkracht van de wijken en de beschikbaarheid van voorzieningen.

Ik deel de zorgen van de leden van de BBB-fractie dat een concentratie van kwetsbare personen in bepaalde wijken zoveel mogelijk voorkomen zou moeten worden. Ik constateer echter dat centrumgemeenten momenteel een grote verantwoordelijkheid nemen als het gaat om het opnemen van kwetsbare groepen: deze kwetsbare groepen wonen veelal in kwetsbare wijken en hiermee kan de leefbaarheid in die wijken onder druk komen te staan. Met het voorliggende wetsvoorstel wil ik komen tot een meer evenwichtige verdeling van kwetsbare groepen over gemeenten, zodat deze kwetsbare wijken beter kunnen worden ontzien. Dat is de reden waarom de wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 hierop zien. Om te waarborgen dat de wettelijk urgent woningzoekenden evenwichtig worden verdeeld over gemeenten in de regio, krijgen gemeenten met dit wetsvoorstel de verplichting om op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip afspraken te hebben gemaakt over de verdeling van de wettelijk verplichte urgent woningzoekenden.

Daarnaast schrijft het ontwerpbesluit voor dat het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma een beschrijving bevat van het beleid dat de gemeente voert ter verbetering van de leefbaarheid. In het volkshuisvestingsprogramma beschrijft de gemeente de maatregelen en hoe, door middel van een integrale aanpak met maatschappelijke organisaties, gekomen wordt tot een verbetering van de leefbaarheid in kwetsbare gebieden. Waar nodig kan het volkshuisvestingsprogramma het beleid op wijk-, buurt- of mogelijk straatniveau bevatten.

Woningcorporaties kunnen ook sturen op het creëren of verstevigen van een gemengde samenstelling in wijken, door gebruik te maken van de vrije ruimte die zij hebben voor het passend toewijzen van sociale huurwoningen. Hierdoor kan worden gezorgd dat een wijk wordt bewoond door mensen uit verschillende inkomenscategorieën. Inzake de draagkracht van de wijken en de beschikbaarheid van voorzieningen sluiten ambities en afspraken om tot meer gemengde wijken te komen, zoals die zijn gemaakt in de gebieds- en uitvoeringsplannen van de stedelijke focusgebieden uit het Nationaal Programma Leefbaarheid en Veiligheid, hierbij goed aan. De bestaande gebieds- en uitvoeringsplannen van de stedelijke focusgebieden kunnen betrokken worden bij de afspraken over de regionale verdeling van urgent woningzoekenden.

Vraag 109

De leden van de CDA-fractie vragen de regering wanneer de monitor huisvesting aandachtsgroepen wordt aangevuld met data over de groep die uit de maatschappelijke opvang uitstroomt.

Met het wetsvoorstel wordt een monitoringsplicht voor gemeenten geïntroduceerd. Gemeenten krijgen de plicht om het volgende jaarlijks te monitoren;

- het aantal aanvragen voor indeling in een urgentiecategorie;
- het aantal besluiten met toedeling in een urgentiecategorie;
- 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 huisvestings-vergunning op basis van urgentie is verleend.

Hierdoor ontstaat er – jaarlijks achteraf – een goed beeld van de omvang van het aantal verplicht urgent woningzoekenden. Deze informatie kan telkens worden gebruikt voor actualiseren van het volkshuisvestingsprogramma en het bijstellen van de regionale afspraken zoals die worden vastgelegd in de huisvestingsverordeningen.

Vraag 110

Deze leden vragen de regering of er informatie beschikbaar is over de mate waarin tijdelijke oplossingen daadwerkelijk hebben geleid tot structurele, stabiele huisvesting.

Voor dit antwoord verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 98, waarin ik toelicht dat tijdelijke oplossingen een uitkomst kunnen bieden voor mensen voor wie de overgang van een situatie waarin iemand niet meer gewend is om zelf die regie te kunnen voeren naar een eigen woning erg groot is. Het kan ook zijn dat mensen in een opvangvoorziening zitten en wel toe zijn aan zelfstandig wonen, terwijl er nog geen reguliere woning beschikbaar is. Ook voor die mensen kan een tijdelijke oplossing wenselijk zijn. Die oplossing kan bestaan uit het tijdelijk wonen in een gebouw, waar nodig met gedeelde voorzieningen en met extra begeleiding. Het kan ook zijn dat mensen op een tijdelijke locatie worden gehuisvest in afwachting van doorstroming naar een reguliere woning. Verplaatsbare woningen (flexwoningen) zorgen voor een flexibele schil aan tijdelijke oplossingen. De woningen kunnen daar geplaatst worden waar er lokaal tijdelijk dringend behoefte is aan extra woningen en vervolgens verplaatst worden naar andere locaties. Al deze tijdelijke oplossingen zorgen er wel voor dat mensen een dak boven hun hoofd hebben tot dat er een structurele, stabiele huisvesting mogelijk is.

3.3.2 Definities van categorieën van woonruimte

Vraag 111

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie vinden het van groot belang dat er middenhuur komt voor de mensen die buiten de boot vallen, én betaalbare koop voor de starters en de mensen met een bescheiden inkomen die een koophuis willen. Deze leden vragen zich af waarom de regering de middenhuur en betaalbare koop op dezelfde hoop gooit. Is het niet verstandig om hier twee doelen voor te hanteren, gezien het van groot belang is dat beide gebouwd worden in het kader van doorstroming?

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie wijzen terecht op het belang van het bouwen van voldoende woningen voor middeninkomens en vragen naar de wenselijkheid van het hanteren van één doel hiervoor, waarbij geen onderscheid gemaakt wordt tussen betaalbare koop en middenhuur. Ik deel de mening van de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie dat bouwen voor middeninkomens belangrijk is en dat er landelijk zowel behoefte is aan middenhuur als aan betaalbare koop. Ik vind het echter niet verstandig hier specifieke doelen voor te hanteren, omdat dit de ruimte zou beperken voor gemeenten om te sturen op wat er in hun gemeente nodig is. Het belangrijkste is dát er wordt gebouwd voor middeninkomens, en daar sturen we dus nationaal, provinciaal, en regionaal op. Wat er dan wordt gebouwd voor middeninkomens wil ik echt aan gemeenten laten, omdat zij het beste kunnen beoordelen wordt er in hun lokale situatie nodig is.

Vraag 112

Zij vragen of de regering de mening deelt dat differentiatie van betaalbare koopwoningen wenselijk is. Ziet de regering het risico dat, door het hanteren van één bovengrens van 390.000 euro zonder prijssegmentatie, de woningbouw in de praktijk gericht is op de realisatie van woningen op of rond die grens? Hoe zorgt de regering dat er in de lagere prijsklassen ook koopwoningen beschikbaar komen, aangezien voor de meeste mensen een woning van 390.000 euro niet betaalbaar is?

Hoeveel een huishouden kan lenen, hangt af van verschillende factoren, zoals het precieze inkomen, de huishoudsamenstelling, de rente, eventuele schulden en het energielabel van de aan

te kopen woning. Het maximaal te lenen bedrag kan over een relatief korte periode behoorlijk verschillen, zoals in 2022 toen de hypotheekrente in korte tijd van ongeveer 1,5 procent voor tien jaar vast naar ongeveer 4,5 procent steeg. Het koppelen van de maximale koopprijs van een betaalbare koopwoning aan de maximale leenruimte maakt de grens erg volatiel en leidt tot onzekerheid voor gemeenten en projectontwikkelaars.

Uitgaande van een rente van 3,75 procent, een woning met energielabel A+++ (huidige Besluit bouwwerken leefomgeving) en geen schulden is een inkomen van ongeveer 77.000 euro voor een meerpersoonshuishouden nodig voor het financieren van een woning van 390.000 euro. Bij een éénpersoonshuishouden is dit 75.000 euro. Alleenstaanden kunnen immers sinds 1 januari 2024 maximaal 16.000 euro extra lenen. Hiermee is een woning op het maximum van de betaalbaarheidsgrens toegankelijk voor een deel van de middeninkomens. Deze worden gedefinieerd als eenpersoonshuishoudens met een inkomen van 47.699 euro tot 62.191 euro en meerpersoonshuishoudens met een inkomen van 52.671 euro tot 82.921 euro.²⁷

Het modale inkomen in Nederland is voor 2024 44.000 euro, bij een inkomen van anderhalf keer modaal zou een meerpersoonshuishouden met een rente van 3,75 procent, een woning met energielabel A+++ en geen schulden een maximale hypotheek van 315.000 euro kunnen krijgen. Zoals hierboven aangegeven kan het bedrag aan maximale hypotheek behoorlijk fluctueren in de tijd.

Om lokale overheden en projectontwikkelaars een voorspelbare en robuuste methodiek te geven heb ik gekozen voor één vaste maximale betaalbaarheidsgrens en vaste indexatiemethode. Deze bovengrens betekent niet dat er alleen betaalbare koopwoningen net onder deze bovengrens zullen worden gebouwd. Gemeenten kunnen diverse maatregelen inzetten om koopwoningen te realiseren voor een lagere prijs in projecten die financieel haalbaar zijn. Gemeenten kunnen bij gronduitgifte bijvoorbeeld een lagere grondprijs hanteren voor gronden waarop betaalbare koopwoningen worden gerealiseerd, in ruil voor een lagere verkoopprijs van de gerealiseerde koopwoning. Bouwkosten kunnen worden beperkt door de inzet van modulaire bouw. Ook met stedenbouwkundige uitgangpunten hebben gemeenten invloed op de kosten, zodat de gebiedsontwikkeling ook met lagere koopprijzen uit kan. Een voorbeeld van dergelijk stedenbouwkundig uitgangspunt is om ook te voorzien in een aandeel kleinere koopwoningen met voldoende kwaliteit. De bouw van kleinere woningen sluit ook aan bij de demografische ontwikkelingen waarbij het aantal huishoudens met één persoon zal toenemen. Daarnaast zijn er koopstartregelingen in samenhang met koopwoningen onder deze bovengrens.

Tot slot is van belang dat consequent programmeren van de bouw van twee derde betaalbare woningen en 30 procent sociale huur na verloop van tijd een neerwaarts effect zal hebben op de grondprijzen en daarmee een positief effect op de financiële uitvoerbaarheid van de bouw van betaalbare koopwoningen onder de bovengrens. Deze grondprijzen zijn de afgelopen periode juist gestegen door de stijging van de huizenprijzen in samenhang met de lage rentestand.

3.4 Wijzigingen in de Woningwet

3.4.1 Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma

Vraag 113

De leden van de NSC-fractie constateren dat het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma een centrale rol zal krijgen. Deze leden vragen de regering hoe zij aankijkt tegen de gedachte om het geldende uitvoeringsprogramma voor de woonvisie, wat nagenoeg alle gemeente hebben, te beschouwen als volkshuisvestingsprogramma om parallelle administraties te voorkomen, doordat er op voorhand extra eisen gesteld worden.

Het wetsvoorstel houdt er rekening mee dat de woonvisies op grond van de Woningwet van gemeenten geschikt kunnen zijn om als volkshuisvestingsprogramma te functioneren. In het

²⁷ Prijspeil 2024.

overgangsrecht bij het wetsvoorstel staat dat een woonvisie van een gemeente gelijkgeschakeld wordt aan een gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma als de woonvisie voldoet aan de eisen die in het ontwerpbesluit zijn gesteld aan de inhoud van het volkshuisvestingsprogramma.

3.4.2 Lokale prestatieafspraken

Vraag 114

De leden van de CDA-fractie vragen de regering waarom gemeenten niet verplicht worden om de volledige sociale huurvoorraad, inclusief particuliere sociale huurwoningen, te benutten voor de huisvesting van wettelijk urgent woningzoekenden. Nu dit niet verplicht is, bestaat het risico dat kwetsbare woningzoekenden geconcentreerd worden in bepaalde corporatiebuurten, terwijl particuliere sociale huur wel meetelt in de totale sociale huurvoorraad van een gemeente.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom gemeenten niet verplicht worden om ook alle particuliere sociale huurwoningen in een gemeente te benutten voor het huisvesten van wettelijke urgente woningzoekenden. Gemeenten hebben de beleidsvrijheid om zelf te bepalen welke categorieën van woonruimte zij afbakenen voor de huisvesting van urgent woningzoekenden. In de praktijk zie ik dat er weinig gemeenten zijn die door middel van hun huisvestingsverordening (een deel van) de particuliere sociale huurwoningen in hun gemeente inzetten voor de huisvesting van urgent woningzoekenden. Of dit in een gemeente wenselijk en een noodzakelijke inbreuk op het eigendomsrecht van particuliere verhuurders is, is niet op nationaal niveau te bepalen: dit vergt een lokale afweging.

Vraag 115

De leden van de CDA-fractie leden vragen de regering waarom bij het bepalen van de instructieregel voor gemeenten wordt uitgegaan van een sociale huurvoorraad die boven of onder het landelijk gemiddelde van 27 procent ligt. Waarom is niet gekozen voor 30 procent, zodat gemeenten die daaronder zitten stapsgewijs naar dit percentage kunnen groeien? Is de regering bereid deze norm aan te passen naar 30 procent?

De leden van de CDA-fractie vragen naar de reden om te kiezen voor het landelijke aandeel sociale huur als ijkpunt voor de gemeentelijke instructieregels en niet een vast aandeel van 30 procent sociale huur. Ik verwijs voor het antwoord op deze vraag naar mijn antwoord op de gelijkkluidende vraag van de leden van de SP-fractie (vraag 25).

Vraag 116

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe prestatieafspraken worden gekoppeld aan daadwerkelijke realisatie in plaats van enkel programmatische plannen.

Ik verwijs voor het antwoord op deze vraag naar mijn antwoord op vraag 14. In dat antwoord daarin licht toe ik toe dat de Nationale Prestatieafspraken met het wetsvoorstel deel gaan uitmaken van het nationale volkshuisvestingsprogramma, waardoor zowel in het provinciale als het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma aandacht moet worden besteed aan de realisatie van die doelen. Op die manier is er een doorwerking van de Nationale Prestatieafspraken in het provinciale en het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma.

Vraag 117

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe de regionale afstemming tussen gemeenten vorm krijgt om de doelstelling van twee derde betaalbare woningen en 30 procent sociale huur te behalen. In de Tweede nota van wijziging wordt gesteld dat gemeenten op grond van de instructieregel één specifieke opdracht krijgen: 30 procent sociale huur of 40 procent middenhuur/betaalbare koop. Dit impliceert dat verdere regionale afstemming noodzakelijk is. Hoe wordt deze afstemming georganiseerd? Binnen welke termijn dient deze afstemming te zijn bereikt? Wie neemt de uiteindelijke beslissing indien er geen overeenstemming wordt bereikt? Welke handhavingsmaatregelen zijn beschikbaar indien gemeenten hun afspraken niet nakomen?

Zoals ik in het antwoord op vraag 48 heb toegelicht wordt met het voorgenomen ontwerpbesluit de balans gezocht tussen enerzijds waarborgen en kaders voor de doelstelling van twee derde betaalbaar en 30 procent sociale huurwoningen programmeren, en anderzijds het bieden van lokale ruimte. Dit betekent inderdaad dat gemeenten onder regie van de provincie onderling overleggen over de verdeling van betaalbare woningen om tot dit resultaat te komen, binnen de kaders van de instructieregels. Op basis van de samenwerking die tot stand is gekomen bij de woondeals en die ook blijkt uit de Woontopafspraken heb ik hier vertrouwen in.

Waar bestuurlijk overleg niet tijdig in een verdeling resulteert biedt dit wetsvoorstel de mogelijkheid voor provincies en Rijk om een instructie te geven over deze verdeling in het volkshuisvestingsprogramma of over opname van woningbouwlocaties in het omgevingsplan. In veel gevallen werkt dit instrumentarium al als stok achter de deur. Er is geen beroep mogelijk tegen instructieregels of tegen een instructiebesluit dat gericht is op een volkshuisvestingsprogramma. Tegen een instructiebesluit dat gericht is op een omgevingsplan is beroep mogelijk bij de (gewijzigde) vaststelling van het omgevingsplan.

Vraag 118

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of woningcorporaties en huurdersorganisaties meebeslissen over de vraag of het realiseren van 30 procent sociale huur in een gemeente niet passend is. Daarnaast vragen zij de regering om toe te lichten hoe de afstemming tussen gemeenten in een regio vorm krijgt. Wordt deze afstemming niet te vrijblijvend? Zou de regering willen reflecteren op de mogelijkheid om een afwijking van de 30 procentnorm enkel toe te staan indien hierover overeenstemming is bereikt met andere gemeenten en de provincie? In de Nationale Prestatieafspraken 2025-2035 is opgenomen dat afwijkingen alleen kunnen worden onderbouwd door volkshuisvestelijke overwegingen. Financiële motieven, zoals een lagere opbrengst van sociale huur of de kosten van grond en vastgoed, zijn geen geldige reden om af te wijken. Welke mogelijkheden ziet de regering bereid om deze afspraak uit de Nationale Prestatieafspraken over te nemen in de Wet versterking regie volkshuisvesting?

De leden van de fractie van het CDA vragen de regering of woningcorporaties en huurdersorganisaties meebeslissen over de vraag of het realiseren van 30 procent sociale huur in een gemeente niet passend is. Het kabinet is niet voornemens om inspraak van de corporaties te regelen bij een besluit tot ontheffing van het percentage te programmeren sociale huurwoningen. Wel is afstemming met andere gemeenten in de woningbouwregio vereist. Daarbij kunnen gemeenten ook corporaties betrekken. Gemeenten, woningcorporaties en huurdersorganisaties maken lokale prestatieafspraken met elkaar om tot uitvoering te komen van het gemeentelijk beleid voor de realisatie van sociale huur.

De leden van de fractie van het CDA vragen voorts hoe de afstemming tussen gemeenten in de regio vorm krijgt, en of deze niet te vrijblijvend wordt. De leden vragen de regering te reflecteren op de mogelijkheid om een afwijking van de 30 procent-norm alleen dan toe te staan indien daarover overeenstemming is met andere gemeenten en de provincie. In mijn antwoord op vraag 30 en 48 licht ik toe dat het uitgangspunt is dat gemeenten in goed overleg en onder regie van de provincie afspraken maken over de onderlinge verdeling om regionaal bovengenoemde doelstelling te realiseren. Wanneer bestuurlijk overleg niet of niet tijdig tot een verdeling leidt, kan de provincie of het Rijk via instructieregels of instructies de betaalbaarheidsprogrammering voorschrijven aan een gemeente.

Zoals de leden van de fractie van het CDA aanhalen, is in de Nationale Prestatieafspraken 2025 – 2035 opgenomen dat afwijkingen van de realisatie van 30 procent sociale huur in de nieuwbouw mogelijk zijn wanneer de onderbouwing hiervan ligt in overwegingen van volkshuisvestelijke aard. De leden van de CDA-fractie vragen zich af welke mogelijkheden er zijn om deze afspraak over te nemen in het wetsvoorstel. Dit uitgangspunt heb ik overgenomen in de uitwerking van de ontheffing: een ontheffing moet onderbouwd zijn met redenen van volkshuisvestelijke aard en mag bovendien niet leiden tot het niet halen van de regionale doelstelling van 30 procent sociale huur.

Vraag 119

De leden van de CDA-fractie vragen de regering of herstructureringsurgente voorrang krijgen op wettelijk urgent woningzoekenden, zodat woningbouwprojecten niet onnodig worden vertraagd.

Gemeenten moeten in de woningmarktregio afspraken maken over de verdeling van wettelijk urgent woningzoekenden. Gemeenteraden behouden de beleidsvrijheid om andere groepen woningzoekenden aanvullend aan te merken als urgent woningzoekenden in de huisvestingsverordening, bijvoorbeeld met het oog op herstructureringsprojecten.

Voor de wettelijk urgenten geldt dat gemeenten geacht worden in regionaal verband afspraken te maken over de toewijzing van verplicht urgent woningzoekenden. Dat kan voor een gemeente leiden tot een hoger of lager percentage dan de voorgenomen vijftien procent die gaat gelden als gemeenten er met elkaar niet uitkomen. Gemeenten kunnen niet aan meer gehouden worden dan de gemaakte afspraken in de woningmarktregio over de toewijzing van vrijkomende woonruimte aan verplicht urgent woningzoekenden of het toewijzen van het voorgenomen percentage van vijftien procent van de woonruimte dat gaat gelden als gemeenten niet tot afspraken komen in de regio. Een gemeente met herstructureringsprojecten houdt hierdoor ruimte in de vrijkomende woonruimte om deze groep aanvullend in de urgentieregeling van de huisvestingsverordening op te nemen.

3.4.3 Flexwoningen

Vraag 120

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie geloven in een sociale huurvoorraad die structureel is. Deze leden vragen zich daarom af hoe de regering gaat voorkomen dat gemeenten met weinig sociale huur hun plicht om 30 procent sociale huurwoningen te bouwen, grotendeels of volledig invullen met de bouw van tijdelijke flexwoningen. Deelt de regering de mening dat we ons dan rijk rekenen met een sociale voorraad die niet structureel is? Hoe ziet de regering de rol van flexwoningen in de woningvoorraad en op welke manier waarborgt ze dat gemeenten flexwoningen breder gaan inzetten als doekje voor het bloeden?

Dat beeld herken ik niet. Gemeenten krijgen met het ontwerpbesluit de verplichting om in hun volkshuisvestingsprogramma expliciet te maken hoe de opgave, de woningvoorraad en de woonbehoefte zich ontwikkelen en hun programmering daarop aan te passen. Dat betekent dat gemeenten de opgave om 30 procent te programmeren alleen kunnen invullen met flexwoningen als dit aansluit op de gemeentelijke woonbehoefte. In bredere zin geldt dat gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars goede redenen hebben om flexwoningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Zij willen net als het kabinet de mogelijkheden benutten van innovatieve, conceptuele en industriële bouw om de woningbouw sneller, betaalbaarder, duurzamer en klimaatadaptief te maken. Op de Woontop is onder meer door de VNG, Aedes, Bouwend Nederland en de Neprom het streven van het kabinet omarmd om in 2030 de helft van de nieuwbouw woningen industrieel te bouwen. Flexwoningen komen rechtstreeks uit een woningfabriek en zijn daarmee onderdeel van dit streven. Deze woningen hebben tegenwoordig een hoogwaardige kwaliteit die minstens gelijkwaardig is aan de kwaliteit van traditioneel gebouwde (sociale huur) woningen. Ze worden vaak schoon en emissieloos gebouwd met biobased materialen.

Met flexwoningen kunnen locaties worden benut waar permanente woningbouw (nog) niet mogelijk is, of kan gestart worden met grootschalige gebiedsontwikkeling en herstructurering van wijken. Met deze verplaatsbare woningen kan ingespeeld worden op demografische ontwikkelingen in een regio en met klimaatontwikkelingen. Onder de doelstelling van industrieel en conceptuele woningbouw, blijft het kabinet dus inzetten op het bouwen van flexwoningen. De flexwoningen worden benut in het hele huursegment (ook in het middenhuursegment en in de vrije sector). Daar waar de woningen onderdeel uitmaken van de sociale huurvoorraad, zal bij verplaatsing naar een andere gemeente de sociale huurvoorraad opnieuw aangevuld moeten worden.

Ik zie flexwoningen als een belangrijke manier om op snelle wijze te voorzien in woningen voor bijvoorbeeld spoedzoekers.

Vraag 121

De leden van de CDA-fractie vragen de regering inzichtelijk te maken hoeveel extra woningen vergunningvrij bouwen oplevert.

Er zijn hierover geen cijfers beschikbaar. Wel komt uit een onderzoek van onderzoek van Achmea, MantelzorgNL en ZorgSaamWonen naar voren dat in Nederland in potentie 100.000 mantelzorgwoningen kunnen worden geplaatst. Daarbij is gekeken naar 45-plussers die een woonhuis hebben met een tuin van 80 m² of groter. Als het gaat om tuinen van meer dan 50 m² is de potentie bijna 120.000 woonunits.²⁸

Vraag 122

De leden van de CDA-fractie vragen de regering waarom vergunningvrij bouwen in het buitengebied alleen gericht is op zelfstandig wonen en niet bijvoorbeeld op huisvesting van thuiswonende kinderen die geen passende woning kunnen vinden.

Met het ontwerpbesluit wil ik voorzien in de huisvesting van familieleden in de eerste graad en dus ook thuiswonende kinderen. Het is de bedoeling om de regeling voor vergunningvrij bouwen en gebruiken bijbehorende bouwwerken op het achtererf voor huisvesting in verband met mantelzorg (mantelzorgwoningen) te verruimen en ook van toepassing te laten zijn op huisvesting voor familieleden in de eerste graad, te weten de partner (via huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingscontract), de ouders (inclusief stiefouders en adoptieouders), (schoon)ouders, kinderen (inclusief stiefkinderen en adoptiekinderen) en schoondochters en schoonzonen. Dat betekent deze zogenaamde familiewoningen ook kunnen worden gebruikt voor de huisvesting van kinderen.

4. Verhouding tot andere nationale regelgeving en hoger recht

4.1 Grond- en mensenrechten

4.1.1 Toegang tot de rechter

Vraag 123

De leden van de NSC-fractie lezen dat wanneer de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor beroepen tegen besluiten als bedoeld in het eerste lid advies inwint van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak voor Milieu en Ruimtelijke Ordening, die stichting binnen twee maanden na het verzoek advies uitbrengt. Deze leden vragen de regering of dit tot extra kosten of vertraging van andere zaken kan leiden en vragen om onderbouwing van het antwoord.

Het wetsvoorstel voorziet - naar analogie van de regeling in artikel 1.6, derde lid, van de voormalige Crisis- en herstelwet - in een adviestermijn voor de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (hierna: StAB) van twee maanden Bij beroepen op het terrein van het omgevingsrecht wint de bestuursrechter veelvuldig advies in van de StAB over één of meer milieutechnische of planologische aspecten van het besluit die door een appellant aan de orde zijn gesteld. Het tijdsverloop dat met de advisering door de StAB is gemoeid, heeft een belangrijke invloed op de totale duur van de beroepsprocedure. Thans vergt een StAB-advies gemiddeld drie maanden.²⁹ Gelet op de maatschappelijke urgentie van de projecten waarop artikel 16.87 van toepassing is, is van belang dat de StAB in de positie is om met voorrang en dus sneller, te kunnen adviseren in deze zaken. Het met voorrang behandelen van deze zaken vereist aanpassing omdat hiervoor een apart werkproces moet worden ingericht en hiervoor is een (mogelijke) uitbreiding van de capaciteit noodzakelijk. Samen met de Staatssecretaris Rechtsbescherming bekijk ik hoe hierin voorzien kan worden.

²⁸ [Potentie nu al ruim 100.000 mantelzorgwoningen in Nederland.](#)

²⁹ Jaarverslag van de Stichting Advisering Bestuursrechtspraak over 2023, p. 17.

5. Uitvoering

Vraag 124

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de gemeenten met voorliggend wetsvoorstel extra taken op zich krijgen. De VNG geeft aan dat deze deels in beeld zijn gebracht maar dat daarvoor nog onvolledige financiële compensatie is toegezegd. Deze leden vragen de regering zorg te dragen voor afdoende financiële middelen om de gemeenten in staat te stellen hun taak in de volkshuisvesting uit te voeren.

In het artikel 2-onderzoek dat op grond van de Financiële-verhoudingswet is uitgevoerd voor het wetsvoorstel en onderliggende regelgeving, is geïnventariseerd welke extra werkzaamheden gemeenten en provincies met de voorgestelde wijzigingen krijgen. Het onderzoek geeft daarnaast een onderbouwing van de eenmalige en structurele financiële gevolgen van de extra taken. Hiervoor worden gemeenten en provincies gecompenseerd.

Vraag 125

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben zorgen over de uitvoerbaarheid van de wet voor kleine gemeenten. Zij ontberen vaak specialistische kennis om goed sturing te geven op hun volkshuisvestelijke opgave. Zij vinden dat het voorliggend wetsvoorstel daar onvoldoende rekenschap van geeft. Dat geldt niet alleen voor uitvoering van voorliggende wet, maar ook in bredere zin voor het voorzien in voldoende goed geëquipeerde ambtenaren die vergunningverlening, toezicht en handhaving kunnen vormgeven. Zij vragen de regering hierop te reflecteren.

Ik herken dat kleinere gemeenten niet zonder meer over voldoende capaciteit beschikken om de extra werkzaamheden die met dit wetsvoorstel voorgesteld worden, uit te voeren. In het artikel 2-onderzoek is geprobeerd dit zoveel mogelijk te ondervangen door onderscheid aan te brengen tussen de (financiële) gevolgen die de extra werkzaamheden hebben voor grote, middelgrote en kleine gemeenten. Op die manier wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met onderlinge verschillen.

Op de Woonregio is afgesproken dat Rijk, IPO en VNG gezamenlijk voldoende 'meedoekracht' in de woningbouwregio's gaan organiseren. Onderdeel van de afspraken is een ondersteuningsprogramma voor decentrale overheden, zodat zij binnen vijf jaar zelfstandig zonder extra steun kunnen functioneren. Opschaling vraagt om een gestructureerde en programmatische aanpak, vastgelegd in een interbestuurlijk samenwerkingsplan. Dit plan wordt nu gezamenlijk met het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, het IPO en de VNG verder vorm gegeven, samen met marktpartijen en corporaties, waarbij goed wordt nagedacht over hoe de schaarse capaciteit, kennis en deskundigheid gericht in gebieden en projecten in te zetten. Daarnaast wordt met de Realisatiestimulans financiële ondersteuning beschikbaar gesteld om de uitvoeringskracht op korte termijn te versterken. De vorm van deze financiële ondersteuning wordt op dit moment nader uitgewerkt.

Vraag 126

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben in algemene zin zorgen over de uitvoering de volkshuisvestelijke opgave nu de financiering lijkt te stokken. Projecten met een onrendabele top dreigen niet van de grond te komen, zeker niet als het kleinere projecten betreft. Met name kleine gemeenten of grotere gemeenten die bestaan uit een veelvoud kleine kernen hebben hier last van. Zij kennen geen of nauwelijks grootschalige uitleglocaties, waar bovenwijkse voorzieningen eenvoudiger te dekken zijn. De kleinere woningbouwlocaties in deze kernen of gemeenten dreigen daardoor stil te vallen. Zij vragen of de regering het relatieve voordeel van grootschalige ontwikkelingen ten opzichte van kleinschaligere ontwikkelingen herkent, inclusief de constatering dat kleinschaligere ontwikkelingen eerder stil (dreigen te) vallen. Zij constateren dat het voorliggende voorstel hier geen antwoord op biedt. Zij vragen de regering hoe zij zich inspant het

stilvallen van kleinschaligere projecten te voorkomen – niet in de laatste plaats omdat dit vaak in kleinere kernen in de regio plaats vindt.

De leden van de ChristenUnie-fractie geven aan dat kleine woningbouwprojecten met een onrendabele top dreigen niet van de grond te komen, mede omdat vanuit deze projecten de bovenwijkse voorzieningen moeilijk te dekken zijn. Het geschetste beeld herken ik niet volledig. Kleine projecten die relatief makkelijk zijn in te passen en aan te sluiten op de bestaande infrastructuur en voorzieningen zijn naar mijn mening makkelijker te realiseren. Wel kunnen deze projecten meer weerstand oproepen bij omwonenden omdat ze vaak worden gerealiseerd bij of vlakbij bestaande woonkernen en daarmee impact hebben op de directe omgeving van de bewoners.

Als door meerdere kleine ontwikkelingen in meerdere kernen aanpassingen aan de (regionale) infrastructuur noodzakelijk zijn, dan zijn die kosten inderdaad lastig te verhalen op de ontwikkelingen door het bovenregionale karakter van de infrastructuur. In het kader van het onderzoek 'Planbaten of een vergelijkbaar systeem' denk ik ook na over mogelijkheden om regionale verevening van investeringen in bovenregionale infrastructuur mogelijk te maken.

Het voorliggende wetsvoorstel biedt in zoverre een antwoord op de problematiek dat het met beroep in één instantie beroepsprocedures versnelt. Met de Realisatiestimulans maak ik financiële ondersteuning voor kleine woningbouwprojecten mogelijk. Deze ondersteuning was er eerder niet.

5.1 Omgevingswet

Vraag 127

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe wordt voorkomen dat nieuwe woningen op agrarische percelen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven juridisch beperken.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe wordt voorkomen dat nieuwe woningen op agrarische percelen de bedrijfsvoering van agrarische bedrijven juridisch beperken. Het uitgangspunt is dat de gemeente primair verantwoordelijk is voor de realisatie van de woningbouwopgave. Welke locatie binnen de gemeente zich het beste leent als woningbouwlocatie zal dan ook op gemeentelijk niveau besloten worden. Dit met inachtneming van de motie Keijzer/Pierik (BBB)³⁰ waarin werd verzocht om wet- en regelgeving actief aan te passen om het ombouwen van leegstaande stallen en schuren tot woningen mogelijk te maken. Daarbij zal de gemeente toetsen of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij deze afweging zal ook rekening worden gehouden met het effect van de realisatie van de woningbouwlocatie voor de bedrijfsvoering op nabijgelegen percelen. Daarbij geldt dat een wijziging van het omgevingsplan niet mag leiden tot een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering. Dit betekent dat de realisatie van woningbouw op een locatie in nabijheid van agrarische bedrijven goed op elkaar afgestemd moet worden.

5.2 Huisvestingswet 2014

Vraag 128

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe de effectiviteit van de hier genoemde maatregelen wordt gemonitord.

De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe de effectiviteit van de hier genoemde maatregelen wordt gemonitord. De effecten van de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 om te komen tot een verdeling van urgent woningzoekenden over de regio worden versneld geëvalueerd, namelijk drie jaar na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel. Voor de wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 waar het wetsvoorstel in voorziet, geldt dat er tevens een monitoringsartikel is toegevoegd. Gemeenten krijgen de plicht om het volgende te monitoren:

³⁰ Tweede Kamer, vergaderjaar 2023–2024, 32 847, nr. 1145.

- het aantal aanvragen voor indeling in een urgentiecategorie;
- het aantal besluiten met toedeling in een urgentiecategorie;
- 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.

Hierdoor ontstaat er – achteraf - een goed beeld van de omvang van het aantal verplicht urgent woningzoekenden. Deze informatie kan telkens worden gebruikt voor actualiseren van het volkshuisvestingsprogramma en tevens dienen als informatie voor de versnelde evaluatie van dit onderdeel van het wetsvoorstel.

6. Toezicht en handhaving

Vraag 129

De leden van de SP-fractie hebben een aantal vragen over toezicht en handhaving. Hoe wordt interbestuurlijk toezicht ingezet om ervoor te zorgen dat de betaalbaarheidsdoelstellingen worden gehaald? Welke sancties volgen als gemeenten niet voldoen aan de volkshuisvestingsnormen?

In mijn antwoord op vraag 48 en 116 beschrijf ik het vertrekpunt van dit wetsvoorstel, namelijk dat gemeenten in goed overleg en onder regie van de provincie afspraken maken over de onderlinge verdeling om regionaal bovengenoemde doelstelling te realiseren. Mocht bestuurlijk overleg niet of niet tijdig tot een verdeling leiden, dan kan de provincie of het Rijk via instructieregels of instructies de betaalbaarheidsprogrammering voorschrijven aan een gemeente. De kern van dit wetsvoorstel is dat de bestuurlijke afspraken over betaalbare woningen ook worden verankerd in het volkshuisvestingsprogramma. Deze afspraken zijn dus niet vrijblijvend.

Mocht een gemeente zich niet aan de afspraak houden, dan zal altijd eerst bestuurlijk overleg worden gevoerd. Wanneer overleg niet tot resultaat leidt zullen provincie en Rijk waar nodig sturen met een instructieregel of -besluit. Het wetsvoorstel bevat een aanvullende bevoegdheid voor de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om een provincie te verplichten een opdracht te geven aan een of meer gemeenten (een getrapte instructie). Een instructie leidt tot een verplichtende provinciale opdracht aan de gemeente, bijvoorbeeld om het omgevingsplan aan te passen conform de instructie binnen een in de instructie gestelde termijn. Indien de gemeente deze instructie niet, niet volledig of niet tijdig uitvoert, kunnen Rijk of provincie het instrumentarium van interbestuurlijk toezicht toepassen. In uiterste gevallen kan dit leiden tot indeplaatsstelling wanneer er sprake is van taakverwaarlozing. In dat geval stellen het college van gedeputeerde staten of de Minister – in de plaats van de gemeenteraad – de vereiste wijziging van het omgevingsplan vast, op kosten van de gemeente. Een juridische interventie vergt een zorgvuldige afweging. Daarbij moet het nationale belang vanwege de volkshuisvestingsdoelen afgewogen worden tegen andere betrokken belangen.

6.1 Interbestuurlijk toezicht

Vraag 130

De leden van de D66-fractie ondersteunen op hoofdlijnen de maatregelen die ervoor moeten zorgen dat het Rijk en provincie instructies kunnen geven om voldoende betaalbare woningen te bouwen. Waarom heeft de regering er niet voor gekozen om gemeenten ook instrumenten te geven om het Rijk en provincie te kunnen aanspreken op hun acties als die ervoor zorgen dat zij in hun gemeenten onvoldoende woningen kunnen bouwen? Heeft de regering opties hiervoor overwogen en waarom heeft de regering hier uiteindelijk niet voor gekozen?

Het realiseren van de woningbouwopgave vraagt om intensieve samenwerking tussen overheden onderling. Onderdeel daarvan is dat alle overheden, in aansluiting bij hun taak en bevoegdheden, zich maximaal inzetten om de woningbouwopgave te realiseren. Op de Woontop zijn afspraken gemaakt over onderwerpen die ook nodig zijn om de woningbouw te versnellen, zoals

netcongestie. Dit zijn wederkerige afspraken, dat wil zeggen dat ik voor gemeenten bestuurlijk daarop aanspreekbaar ben. Instructies worden (veelal) gegeven als dat nodig is om bevoegdheden van decentrale overheden in te kaderen, met het oog op het behartigen van een provinciaal of nationaal belang. Om die reden zijn gemeenten niet bevoegd om instructies te geven aan Rijk of de provincie. Dat zou ook niet passen bij de bestuurlijke indeling van Nederland als gedecentraliseerde eenheidsstaat. Bovendien is een van de uitgangspunten van de Omgevingswet: decentraal, tenzij. Hier wordt met het wetsvoorstel bij aangesloten in die zin dat er zoveel als mogelijk wordt overgelaten ter uitvoering aan gemeenten. De 'tenzij' wordt met het wetsvoorstel ingevuld met de volgens de regering op dit moment noodzakelijke kaders om de opgave voor het bouwen van voldoende betaalbare woningen te realiseren.

7. Financiële gevolgen

Vraag 131

De leden van de SP-fractie vragen of gemeenten die méér dan 30 procent sociale huur bouwen toegang houden tot financiële regelingen vanuit het Rijk. Wat zijn de financiële gevolgen voor gemeenten zonder bouwplicht, maar met een verantwoordelijkheid om landelijk op 30 procent te komen?

Op dit moment bereidt mijn ministerie de vormgeving van de financiële regelingen voor, waaronder de Realisatiestimulans en de herziening van de Woningbouwimpuls. Ik ben voornemens de Realisatiestimulans zo in te richten dat gemeenten jaarlijks een bijdrage ontvangen voor het aantal gerealiseerde betaalbare woningen.

7.1 Financiële gevolgen voor gemeenten

Vraag 132

De leden van de NSC-fractie lezen dat er gestuurd gaat worden op de bouw van 30 procent sociale huurwoningen waarvoor gemeenten ook financieel ondersteund zullen worden. Deze leden vragen de regering of gemeenten die meer dan 30 procent sociale huur gaan realiseren ook voor het aandeel boven de 30 procent gefinancierd gaan worden en of zij het antwoord kunnen onderbouwen.

Ik verwijs hiervoor naar het antwoord op vraag 24, waarin ik inga op de vormgeving van financiële regelingen.

ARTIKELSGEWIJS

Artikel I Algemene wet bestuursrecht

Vraag 133

De leden van de D66-fractie hebben begrip voor het opnemen van een instructie vanuit gedeputeerde staten of de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening op de negatieve lijst van de Awb, maar hebben hier nog wel enkele vragen over. Hoe wordt voorkomen dat gemeenten de voorkeur krijgen om zaken via een instructie te laten lopen omdat op die manier de beroepsprocedure omzeild kan worden? Ziet de regering dit risico ook en hoe zal daarop ingespeeld worden? Klopt het dat elders in het wetsvoorstel de bevoegdheid voor een instructie juist bij de minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties ligt en vallen deze instructies dan alsnog onder deze bepaling? Wordt dit risico niet juist groter als straks het geval blijkt dat de rechtspraak besluiten van de gemeenteraad vernietigt die in strijd zijn met het gemeentelijk woningbouwprogramma en dat de enige route om een plan alsnog aan te nemen is door een instructie te krijgen, waar een ontheffingsmogelijkheid in geboden is (zoals wordt aangekondigd in de memorie van toelichting)? Hebben gemeenten dan nog andere mogelijkheden tot hun beschikking om af te wijken van hun gemeentelijk volkshuisvestingprogramma, zo nee welke wetswijzigingen zouden nodig moeten zijn om dat op zorgvuldige wijze mogelijk te maken?

De leden van de D66-fractie hebben vragen gesteld over de werking van de instructie en de ontheffing in relatie tot het wetsvoorstel en de mogelijkheden om beroep in te stellen tegen een verleende instructie of ontheffing. Een instructie is één van de sturingsinstrumenten waarover het Rijk en provincies beschikken. Het instrument instructie bestaat al in de Omgevingswet, maar met het wetsvoorstel wordt de grondslag voor het verlenen van een instructie verbreed. Hierdoor is het voor het Rijk en het provinciebestuur mogelijk om met een (getrapte) instructie te sturen op de inhoud van het omgevingsplan - als dat nodig is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties - en op het volkshuisvestingsprogramma. Instructies op het volkshuisvestingsprogramma kunnen dus - net als op het omgevingsplan - zowel door het Rijk (Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening) als door de provincie (gedeputeerde staten) worden gegeven. Een instructie is een individueel besluit dat zich richt op één gemeente.

Een instructie is een juridisch bindende opdracht van een provincie of het Rijk die de gemeente moet opvolgen. Deze bevoegdheid kan alleen worden uitgeoefend als sprake is van een provinciaal of nationaal belang en dat belang onvoldoende doelmatig en doeltreffend door de gemeente wordt behartigd. Een juridische interventie vergt een zorgvuldige afweging. Voordat het Rijk of de provincie een instructie geeft voeren ze verplicht overleg met het bestuursorgaan waaraan de instructie wordt gegeven.

Voorgesteld wordt in de tweede nota van wijziging een instructie(besluit) op het volkshuisvestingsprogramma op de zogenaamde 'negatieve lijst' van de Algemene wet bestuursrecht te zetten. Tegen deze instructie staat dus geen beroep open. Tegen het volkshuisvestingsprogramma staat ook geen beroep open, het betreft namelijk een beleidsdocument en dit is geen besluit in de zin van artikel 1:3, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht. Tegen dergelijke beleidsdocumenten staat geen beroep open. Door de instructie ook van beroep uit te zonderen wordt één lijn gehanteerd. Hierdoor is geen sprake van het omzeilen van beroep.

Daarnaast biedt de Omgevingswet en het wetsvoorstel de mogelijkheid om een (getrapte) instructie te geven op het omgevingsplan. Tegen deze instructie staat wel beroep open, namelijk tegelijkertijd met het beroep tegen de wijziging van het omgevingsplan waarmee toepassing wordt gegeven aan de instructie. Het beroep wordt behandeld door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.³¹

Het instrument ontheffing ziet niet op een individuele instructie, maar op instructieregels. Instructieregels zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. In het ontwerpbesluit zijn instructieregels over de inhoud het volkshuisvestingsprogramma opgenomen die leiden tot een wijziging van het Besluit kwaliteit leefomgeving. In het besluit is een mogelijkheid opgenomen voor de provincie en het Rijk om een ontheffing te verlenen van de instructieregel over de te realiseren percentages sociale huur en middelhuur, deze bevoegdheid is begrensd. Gemeenten met een sociale voorraad van minder dan het landelijk gemiddelde mogen een *lager* percentage dan 30 procent sociale huurwoningen programmeren in het volkshuisvestingsprogramma als dat om redenen van volkshuisvestelijke aard niet passend is én niet nodig is om op regionaal en provinciaal niveau twee derde betaalbaar en 30 procent sociale huurwoningen te realiseren. Met de ontheffing is het voor gemeenten dus niet mogelijk om van het gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma af te wijken.

Artikel III Omgevingswet

Vraag 134

De leden van de D66-fractie ondersteunen de wijziging om de experimenteerregel aan te passen waarmee per ministeriële regeling gemeenten kunnen worden toegevoegd aan een experiment, zodat dit snel en flexibel toegepast kan worden. Kan de regering een overzicht geven van andere experimenteerbepalingen in andere wetten waarin uitbreiding van het aantal gemeenten niet per

³¹ Artikel 16.85, tweede lid, van de Omgevingswet.

ministeriële regeling gebeurt en kan de regering aangeven waarom deze zelfde aanpassing daar ook niet kan plaatsvinden? Is de regering bereid om hierop één lijn te trekken en zo nee, waarom niet?

Experimenteerbepalingen verschillen per beleidsterrein en zijn daarom niet per definitie een-op-een vergelijkbaar. Zo worden veel experimenten, bijvoorbeeld op grond van de experimenteerbepaling in de Wegenverkeerswet 1994 (artikel 186) en in de Woningwet (artikel 61u), juist niet beperkt tot een specifiek gebied of een specifieke gemeente, maar gelden deze landelijk. Om die reden is voor veel andere experimenteerbepalingen de voor de experimenteerbepaling van de Omgevingswet voorgestelde aanpassing dat het toepassingsbereik op verzoek van het vertegenwoordigend orgaan van een bestuursorgaan kan worden uitgebreid, niet van toegevoegde waarde.

Onderdelen B en C (artikelen 2.33 en 2.34 Omgevingswet)

Vraag 135

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de uitbreiding van het toepassingsbereik van experimenten. Dit kan bij ministeriële regeling uitgebreid worden, zonder aanpassing van de AMvB. Welk kader wordt gebruikt om te bepalen of het toepassingsbereik uitgebreid moet worden? En hoe wordt bijvoorbeeld bepaald of en welke gemeenten onder een bepaald experiment moeten vallen?

De mogelijkheid om gebruik te maken van een ministeriële regeling ziet alleen op het toevoegen van nieuwe gebieden aan bestaande experimenten. De inhoud van deze bestaande experimenten is al vastgelegd bij algemene maatregel van bestuur en deze heeft de reguliere procedure van internetconsultatie, voorhang bij beide Kamers der Staten-Generaal en advies van de Afdeling advisering van de Raad van State doorlopen. De kaders voor afwijking van wet- en regelgeving kunnen niet bij ministeriële regeling worden gewijzigd en zijn dus ook de kaders waarbinnen bij ministeriële regeling toegevoegde gemeenten gebruik kunnen maken van het experiment. Deze systematiek is gelijk aan de systematiek zoals die gold onder de Crisis- en herstelwet.

Uit de voorgestelde aanpassing van artikel 23.3 van de Omgevingswet volgt dat een verzoek tot uitbreiding van het toepassingsbereik moet worden gedaan door een vertegenwoordigend orgaan van een bestuursorgaan, bijvoorbeeld de gemeenteraad of provinciale staten. Hiermee is de betrokkenheid van die organen geborgd bij deelname aan een experiment door als nieuw gebied aan een bestaand experiment te worden toegevoegd.

Bij het uitbreiden van het toepassingsbereik zal door de Minister worden gezien of het verzoek en hetgeen het vertegenwoordigend bestuursorgaan daarin verzoekt aansluit bij de inhoud van het desbetreffende experiment. Ook zal worden beoordeeld of een uitbreiding van het toepassingsbereik nog bijdraagt aan het bij algemene maatregel van bestuur vastgestelde doel van het experiment. De mogelijkheid om het toepassingsbereik van bestaande experimenten uit te breiden, is immers niet bedoeld om vooruitlopend op de evaluatie van een experiment structureel af te wijken van een bij wet of algemene maatregel van bestuur gestelde regel. Wanneer echter de evaluatie van een experiment aanleiding geeft tot het aanpassen van regelgeving en het experiment om die reden met het oog op aanpassing van die regelgeving is verlengd, is het mogelijk dat er op verzoek wel meer gemeenten aan het experiment zullen worden toegevoegd, zodat zij vooruitlopend op de aanpassing van die regelgeving al aan de slag kunnen. De toets zal in dat geval lichter zijn. Ook dan zullen gemeenten alleen op verzoek worden toegevoegd.

De Minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Mona Keijzer