

36 512

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

Nr. 14

NADER VERSLAG
Vastgesteld 13 maart 2025

De vaste commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt nader verslag uit te brengen van haar bevindingen.

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

Inhoudsopgave	blz.
I. ALGEMEEN	2
1. Aanleiding en analyse	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Resultaat: instrumenten voor regie op de volkshuisvesting	6
1.3 Kader en analyse	6
2. Hoofdpijnen van het voorstel	6
2.1 Meer regie op volkshuisvesting	7
2.2 Uitwerking van het wetsvoorstel langs drie pijlers	7
2.2.1 Regie op aantallen woningen en locaties (I)	7
2.2.2 Regie op betaalbaarheid en evenwichtige verdeling van woningen (II)	8
2.2.3 Verstevenigen van lokale prestatieafspraken (III)	9
3. Wijzigingen van wetgeving ten behoeve van regie op de volkshuisvesting	9
3.1 Wijzigingen in de Omgevingswet	9
3.1.1 Volkshuisvesting	11
3.1.2 Omgevingsvisie en het verplichte volkshuisvestingsprogramma	11
3.1.3 Sturinginstrumenten van de Omgevingswet	12

3.1.4	Instructieregels over het volkshuisvestingsprogramma in het Besluit kwaliteit leefomgeving	12
3.1.5	Overgang van huidige situatie naar inwerkingtreding wetsvoorstel	16
3.1.6	Versnellen van procedures	16
3.1.7	Griffierechten bij beroep tegen onteigningsbesluiten	17
3.2	Wijzigingen in de Huisvestingswet 2014	17
3.2.1	Vormgeving verplichte urgentieregeling	17
3.3	Weigeringsgronden die niet in de huisvestingsverordening mogen worden opgenomen	18
3.3.1	Urgentie in de praktijk	18
3.3.2	Definities van categorieën van woonruimte	19
3.4	Wijzigingen in de Woningwet	20
3.4.1	Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma	20
3.4.2	Lokale prestatieafspraken	20
3.4.3	Flexwoningen	21
4.	Verhouding tot andere nationale regelgeving en hoger recht	21
4.1	Grond- en mensenrechten	21
4.1.1	Toegang tot de rechter	21
5.	Uitvoering	21
5.1	Omgevingswet	22
5.2	Huisvestingswet 2014	22
6.	Toezicht en handhaving	22
6.1	Interbestuurlijk toezicht	22
7.	Financiële gevolgen	22
7.1	Financiële gevolgen voor gemeenten	22
II.	ARTIKELSGEWIJS	23
	Artikel I Algemene wet bestuursrecht	23
	Artikel III Omgevingswet	23
	Onderdelen B en C (artikelen 2.33 en 2.34 Omgevingswet)	23

I. ALGEMEEN

De leden van de PVV-fractie hebben met interesse kennisgenomen van voorliggend wetsvoorstel en hebben een aantal vragen voor de regering. Deze leden danken de regering alvast voor het beantwoorden van de gestelde vragen.

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn blij dat na een jaar vertraging de Wet versterking regie volkshuisvesting in behandeling wordt genomen. Deze leden merken op dat het immers heel hard nodig is dat de overheid weer regie pakt om de woningbouw op gang te helpen. Zij spreken hun stellige wens uit dat de wet nu snel behandeling komt wordt en op 1 juli in werking kan treden. Zij hebben bij het voorstel nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de VVD-fractie hebben een aantal vragen over de Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen.

De leden van de NSC-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de Tweede nota van wijziging.

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 inwerking-treding 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?

De leden van de BBB-fractie hebben met interesse kennisgenomen van de wet regie op de volkshuisvesting en willen de regering nog enkele vragen voorleggen.

De leden van de CDA-fractie hebben met grote belangstelling kennisgenomen van de voorgenomen wijziging van de Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen, ook wel de Wet versterking regie volkshuisvesting genoemd. Deze leden hebben grote zorgen over de bestaande woningnood en spreken hun verbazing uit dat het zo lang heeft moeten duren voordat de voorliggende Tweede nota van wijziging naar de Kamer is gestuurd.

De leden van de SP-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel en onderschrijven de noodzaak om de regie op de volkshuisvesting te versterken. Deze leden constateren echter dat het wetsvoorstel op meerdere punten onduidelijkheid schept en risico's met zich meebrengt, met name ten aanzien van de ontwikkeling van de sociale huurvoorraad.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel en de nota van wijziging. In aanvulling op de eerder gestelde vragen, hebben deze leden nog enkele vragen.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben kennisgenomen van de Wijziging van de Algemene wet bestuursrecht, de Huisvestingswet 2014, de Omgevingswet, de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015 en de Woningwet in verband met de versterking van de regie op de volkshuisvesting en met het oog op enkele andere met de volkshuisvesting samenhangende maatregelen (Wet versterking regie volkshuisvesting) en de Eerste en Tweede nota van wijziging die in de achterliggende maanden aan de Kamer zijn toegezonden. Deze leden hebben daarover een aantal vragen.

1. Aanleiding en analyse

1.1 Aanleiding en doel

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.

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?

Zij 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.

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 midden-segment 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?

Deze leden constateren verder dat de regering in het ontwerpbesluit het mogelijk wil maken om het binnen voorwaarden vergunningsvrij 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 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.

De leden van de CDA-fractie zijn zeer overtuigd van het grote belang van goede en betaalbare volkshuisvesting. Deze leden hechten eraan te benadrukken dat het de hoogste tijd is voor versterking van de regie op de volkshuisvesting. Zij wijzen op het in de Grondwet opgenomen recht om ergens thuis te zijn. Er staat in artikel 22 dat de «bevordering van voldoende woongelegenheden» een «voorwerp van zorg der overheid» is. 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. Zij vragen de regering welke aspecten van de wet bijdragen aan het aanpakken van dakloosheid, en hoe de effectiviteit van deze maatregelen wordt gemonitord.

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.

Zij 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. Zij 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.

Zij 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.

1.2 Resultaat: instrumenten voor regie op de volkshuisvesting

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

1.3 Kader en analyse

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

2. Hoofdpijnen van het voorstel

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. Zij 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 doelmatig 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. Zij 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 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?

Tevens vragen deze leden naar de periode waarin de Ladder uitgezet wordt. Is daar een termijn aan verbonden?

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

Tevens lezen zij dat het vergunningsvrij bouwen ook gaat gelden voor familiewoningen. Wat wordt daar precies onder verstaan? Wordt daar een ruime definitie aan verbonden? En hoe wordt dat getoetst?

Zij 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 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?

2.1 Meer regie op volkshuisvesting

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 midden-segment hanteren?

Deze leden 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.

2.2 Uitwerking van het wetsvoorstel langs drie pijlers

2.2.1 Regie op aantallen woningen en locaties (I)

De leden van de GroenLinks-PvdA-fractie zijn 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 éérs 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 grondbank naar de Kamer en hoe verhouden deze instrumenten zich tot de bouwdoelen in de Wet versterking regie volkshuisvesting?

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?

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? 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?

Deze leden vragen 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?

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

Zij 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.

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

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

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 aankoopsum van grond of vastgoed etcetera). Zij 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 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 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? Zij 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 volkshuisvestingprogramma? 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?

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.

Zij 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?

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?

2.2.3 Verstevenigen van lokale prestatieafspraken (III)

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.

Zij 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?

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

3.1 Wijzigingen in de Omgevingswet

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?

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 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 36 600 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?

Zij hebben grote en blijvende zorgen over de mate waarin voorliggend voorstel de stokkende nieuwbouwpogave 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 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.

Zij 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.

Zij constateren dat gemeenten met de Tweede nota van wijziging op grond van de instructieregel één opdracht met betrekking tot de nieuwbouwpogave: 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 nieuwbouwpogave 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.

Zij vragen de regering een prognose te bieden van hoe de (ontwikkeling van de) verwachte netto voorraad aan sociale huur er uitziet 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?

Zij 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 vergunning 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.

Zij 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.

3.1.1 Volkshuisvesting

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? Deze leden vragen de regering hoe de doorzettingsmacht van het Rijk en de provincie in de praktijk wordt toegepast na invoering van de Wet regie 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?

3.1.2 Omgevingsvisie en het verplichte volkshuisvestingsprogramma

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.

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?

3.1.3 Sturinginstrumenten van de Omgevingswet

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.

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.

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.

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.

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?

3.1.4 Instructieregels over het volkshuisvestingsprogramma in het Besluit kwaliteit leefomgeving

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 Hoofdlijnenakkoord 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?

Deze leden 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? Zij 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?

Zij 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?

Zij 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? Zij 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.

Volgens deze leden 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?

Zij 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?

Zij 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.

Zij 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?

Zij 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?

Zij 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?

Volgens deze leden 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.

Zij 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? Zij 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?

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.

Zij 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.

Zij 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.

Zij 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.

Zij 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.

Zij 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 overlegd 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 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 nieuwoopgave 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? Zij 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?

3.1.5 Overgang van huidige situatie naar inwerkingtreding wetsvoorstel

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.

3.1.6 Versnellen van procedures

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.

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.

Zij zien noodzaak om in de planvorming versnelling aan te brengen. Deze leden vragen de regering hoe zij dit gaan bewerkstelligen.

Zij 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.

Zij 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 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.

3.1.7 Griffierechten bij beroep tegen onteigeningsbesluiten

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.

3.2 Wijzigingen in de Huisvestingswet 2014

3.2.1 Vormgeving verplichte urgentieregeling

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?

Zij 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 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.

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?

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 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 huurwoningruimte 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?

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

3.3 Weigeringsgronden die niet in de huisvestingsverordening mogen worden opgenomen

3.3.1 Urgentie in de praktijk

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.

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?

Zij 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?

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.

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.

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

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

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? Zij 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.

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.

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

3.3.2 Definities van categorieën van woonruimte

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?

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?

3.4 Wijzigingen in de Woningwet

3.4.1 Verhouding tot het volkshuisvestingsprogramma

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 gemeenten hebben, te beschouwen als volkshuisvestingsprogramma om parallelle administraties te voorkomen, doordat er op voorhand extra eisen gesteld worden.

3.4.2 Lokale prestatieafspraken

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.

Deze 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?

Zij vragen de regering hoe prestatieafspraken worden gekoppeld aan daadwerkelijke realisatie in plaats van enkel programmatische plannen. Zij 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?

Zij 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 procent-norm 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? Zij vragen de regering of herstructureringsurgenten voorrang krijgen op wettelijk urgent woningzoekenden, zodat woningbouwprojecten niet onnodig worden vertraagd.

3.4.3 Flexwoningen

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? De leden van de CDA-fractie vragen de regering inzichtelijk te maken hoeveel extra woningen vergunningsvrij bouwen oplevert. Deze leden vragen de regering waarom vergunningsvrij bouwen in het buitengebied alleen gericht is op zelfstandig wonen en niet bijvoorbeeld op huisvesting van thuiswonende kinderen die geen passende woning kunnen vinden.

4. Verhouding tot andere nationale regelgeving en hoger recht

4.1 Grond- en mensenrechten

4.1.1 Toegang tot de rechter

De leden van de NSC-fractie lezen dat wanneer de Afdeling bestuursrecht-spraak van de Raad van State voor beroepen tegen besluiten als bedoeld in het eerste lid advies inwint van de Stichting Advisering Bestuursrecht-spraak 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.

5. Uitvoering

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

5.1 Omgevingswet

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.

5.2 Huisvestingswet 2014

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

6. Toezicht en handhaving

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 volkshuisvestings-normen?

6.1 Interbestuurlijk toezicht

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?

7. Financiële gevolgen

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?

7.1 Financiële gevolgen voor gemeenten

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.

II. ARTIKELSGEWIJS

Artikel I Algemene wet bestuursrecht

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?

Artikel III Omgevingswet

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 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?

Onderdelen B en C (artikelen 2.33 en 2.34 Omgevingswet)

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 voorzitter van de commissie,
Postma

Adjunct-griffier van de commissie,
Morrin