Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening

TER BESLUITVORMING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2025-0000263733

Datum
1 april 2025

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
D-Wonen, D-Woningbouw en D-RO

Bijlage(n)
3

Aan MinVRO
Van CZW

nota

Nota naar aanleiding van nader verslag en 3e nota van wijziging Wvrv

Aanleiding

Op 11 april jl. is het nader verslag van de Tweede Kamer over het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting vastgesteld. De nota naar aanleiding van het nader verslag is gereed voor verzending naar de Tweede Kamer. Daarnaast wordt een derde nota van wijziging aangeboden in verband met twee technische wijzigingen. Met deze nota wordt u ook geïnformeerd over het proces betreffende het ontwerpbesluit en de reeds ingediende amendementen.

Geadviseerd besluit

U wordt geadviseerd:
- akkoord te gaan met de beantwoording van het nader verslag (bijlage 2);
- akkoord te gaan met de derde nota van wijziging (bijlage 3); en
- de aanbiedingsbrief aan de voorzitter van de Tweede Kamer, de nota naar aanleiding van het nader verslag en de derde nota van wijziging te ondertekenen.

Kern

In de toelichting hieronder wordt kort uiteengezet op welke onderwerpen de nota n.a.v. het nader verslag op hoofdlijnen ziet. We leggen de uitwerking van de mogelijkheid voor strengere percentages door provincies in het ontwerpbesluit graag op een later moment expliciet aan u voor.

Stengere percentages door provincie?
In het geconsulteerde ontwerpbesluit hebben provincies niet de bevoegdheid om strengere regels op te leggen ten aanzien van de betaalbaarheidsprogrammering aan gemeenten. De gemeenten en de provincies hebben laten weten dat het in sommige gevallen toch nodig kan zijn om die mogelijkheid te hebben. Zo laat de doorrekening zien dat een grote gemeente soms iets meer dan 2/3e betaalbaar moet bouwen om regionaal de doelen te realiseren. Voorstel is om na de tweede consultatie van het ontwerpbesluit te bezien of op dit punt een aanpassing nodig is. Dat betekent dat hier nog niet op vooruit kan worden gelopen in de nota naar aanleiding van het nader verslag en het ontwerpbesluit dat opnieuw wordt geconsulteerd.

Derde nota van wijziging
De derde (technische) nota van wijziging die bijgaand wordt aangeboden ziet op een actuele indexatie van de grens voor betaalbare koopwoningen bij

inwerkingtreding van het wetsvoorstel en een wijzigingsopdracht die bij de tweede nota van wijziging niet kon worden verwerkt door een verschrijving.

Ontwerpbesluit
Wat betreft het proces voor het ontwerpbesluit Versterking regie volkshuisvesting:

- In het BO VRO heeft u aan de koepels toegezegd dat de onderwerpen van het ontwerpbesluit die in consultatie gaan, aan hen op korte termijn worden toegezonden. Het gaat naast de betaalbaarheidsprogrammering om het uitzetten van ladder voor duurzame verstedelijking, mantelzorg- en familiewoningen vergunningvrij op het erf en gegevensverzameling en monitoring.
- De afgelopen weken is alle ambtelijke capaciteit uit het team ingezet om de nota naar aanleiding van het nader verslag op te stellen. De teksten van het ontwerpbesluit zijn daarom nog niet gereed. Het delen van teksten die nog in beweging zijn, leidt op dit moment van het proces tot vertraging en verwarring.
- Tijdens de consultatieperiode is er vier weken de tijd voor de koepels om op de teksten te reageren. Ook zullen we bijeenkomsten houden om met de koepels over hun inbreng te bespreken.
- Voor de internetconsultatie hanteren we een termijn van twee weken. Dit is redelijk, omdat het ontwerpbesluit voor de andere - dan de nieuwe hierboven genoemde - onderdelen al eerder in consultatie is geweest.

Interbestuurlijke consultatie	Start half april
Internetconsultatie	Start half april
Reacties verwerken	mei/juni
Besluit en regeling langs onderraden en ministerraad	juni
Direct na zomerreces	Voorhangprocedure EK en TK, Raad van State, ondertekening en publicatie

Overzicht amendementen
Van de gelegenheid wordt gebruik gemaakt om u te informeren over de ingediende amendementen omdat een aantal daarvan verband houden met vragen in het nader verslag. De amendementen worden voor stemming daarover met u besproken en voorzien van uw appreciatie.

9	CU/Grinwis en Ceder	Toevoegen woningzoekenden zonder vaste verblijfplaats die deel uitmaken van een gezin met een of meer minderjarige kinderen aan verplichte urgenten.
12	SP/Beckerman	Toevoegen woningzoekenden zonder vaste verblijfplaats aan verplichte urgenten.
13	NSC/Welzijn	Fatale termijn voor aanvraag bouwactiviteit van 3 maanden door BG, daarna beslist de minister.
15	NSC/Welzijn	Verplichten onlosmakelijke samenhang bij de aanvraag voor alle op het project betrekking hebbende vergunningen.
16	NSC/Welzijn	Bij AMvB: lijst van bouwlocaties opstellen die verhoogde attentie vereisen incl. delegatie nadere regels.
17	NSC/Welzijn	Per kwartaal een voorgangsrapportage stand van de woningbouwopgave incl. delegatie nadere regels.
18	SGP/Flach	Starters toevoegen als aandachtsgroep.

19	SGP/Flach	Het aanwijzen van de categorie projecten waarop de procedurele versnelling van toepassing is onderwerpen aan voorwaardelijke delegatie (i.p.v. zwaardere voorhang).

Toelichting
Hieronder wordt kort uiteen gezet voor welke onderwerpen veel aandacht is gevraagd in het nader verslag:

- De sturing op de regionale verdeling van de betaalbaarheidsprogrammering, zorgen over de sociale huurwoningvoorraad, de financiële haalbaarheid, de monitoring van de voortgang ervan, de mogelijkheden voor regionale differentiatie en doorzettingsmacht (en IBT). Hier wordt in de nota naar aanleiding van het nader verslag uitvoerig op in gegaan. Voor de financiële haalbaarheid wordt onder andere verwezen naar samenwerking in de Woontop, de eigen verantwoordelijkheid van gemeenten om keuzes te maken en aanvullende financiële instrumenten van het Rijk zoals de Realisatieimpuls en de gewijzigde Woningbouwimpuls. De regionale differentiatie wordt kortgezegd vormgegeven door de mogelijkheid van ontheffing door Rijk of provincie (niet appellabel) of afwijkende provinciale instructieregels. De monitoring van de woningbouwopgave is uitgewerkt in het ontwerpbesluit en vindt mede op basis van de interbestuurlijke Landelijke monitor voortgang woningbouw plaats. Voorgesteld wordt om 10 jaar te kiezen als vaste periode voor de betaalbaarheidsprogrammering. Dit wordt uitgewerkt in het ontwerpbesluit.
- Het landelijke aandeel van de sociale huurvoorraad was 26,7%, zoals ook eerder aan de Kamer gecommuniceerd is, maar is inmiddels geactualiseerd naar 26%. In de nota naar aanleiding van het verslag gaan we van het nieuwe percentage uit. Het is de bedoeling dit percentage voor een langere periode vast te zetten zodat partijen het aantal betaalbare woningen voor een langere termijn kunnen programmeren.
- Ook worden vragen gesteld over de regeling voor vergunningvrije mantelzorg- en familiewoningen op het eigen erf. In de beantwoording wordt hier een vooruitblik op geworpen en wordt voorgesteld aan te sluiten bij de landelijke regeling zoals deze onder het oude recht (Besluit omgevingsrecht) al gold voor wat betreft maatvoering van de woning en het erf, en het aantal personen (max. 2) en de familierelatie tot de hoofdbewoner.
- Gevraagd wordt naar de beperking van decentrale regels bij het uitzetten van de Ladder voor woningbouwprojecten. In de beantwoording wordt uiteengezet dat voorzien wordt in een uitputtende regeling.
- De periode van tien jaar voor de aanwijzing voor woningbouwprojecten voor de versnelde procedure wordt genoemd. De tijdelijkheid is inherent aan de zwaarte van de afwijking van het bestuursrechtelijk stelsel in relatie tot het oplossen van een zwaarwegend maatschappelijk belang. Uitvoerbaarheid hiervan door de Raad van State en de mogelijkheid om een verlofstelsel (naar Duits model) in te voeren. De RvS werkt zelf werkt al enige tijd met een nieuwe werkwijze voor woningbouwprojecten vooruitlopend op het wetsvoorstel. De mogelijkheden voor een verlofstelsel worden, gezien de impact ervan, nauwkeurig onderzocht.
- Ook is er aandacht voor de relatie met de Nota Ruimte en de Defensie-infrastructuurprojecten. Dit wordt op elkaar afgestemd. Graag uw specifieke aandacht voor het feit dat het CDA vraagt naar het tijdspad van

de Nota Ruimte en we in antwoord hierop hebben aangegeven dat we mede vanwege de doorlooptijd van de planMER wat meer tijd nodig hebben en de Ontwerp-Nota Ruimte na de zomer aan de Kamer zal worden gestuurd.
- Verder worden er vragen gesteld over de urgentiecategorie 'daklozen' in het kader van het actieplan Dakloosheid, die vooralsnog bewust duidelijk afgekaderd is geformuleerd tot daklozen aan wie opvang is verleend op grond van de Wmo 2015 in afwijking van de ETHOS-light definitie. Daarvan kan namelijk worden aangetoond dat zij dakloos zijn en maatschappelijke ondersteuning nodig hebben.
- Aandacht is er voor de situatie dat in regionaal verband niet tot verdeling van de urgent woningzoekenden wordt gekomen en de daaraan gekoppelde mogelijkheid van een terugvaloptie van het verplicht 15% toewijzen van vrijkomende woonruimten.
- Geëxpliciteerd wordt dat dit wetsvoorstel niet ziet op het aanwijzen van statushouders als urgentiecategorie, maar wel als aandachtsgroep waarvan de woonbehoefte wordt meegenomen in het volkshuisvestingsprogramma.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
Motivering
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Nota naar aanleiding van het Nader Verslag Wvrv	Graag ondertekenen
2	Derde nota van wijziging Wvrv	Graag ondertekenen
3	Aanbiedingsbrief NnavNV en 3e NvW Wvrv	Graag ondertekenen