

Vergaderjaar 2024–2025

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. 45

AMENDEMENT VAN DE LEDEN GRINWIS EN DE HOOP

Ontvangen 24 juni 2025

De ondergetekenden stellen het volgende amendement voor:

In artikel III worden na onderdeel A vier onderdelen ingevoegd, luidende:

AA

Aan het opschrift van artikel 2.26 wordt toegevoegd «internationaal-rechtelijke verplichtingen».

AB

Na artikel 2.26 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2.26a (verplichte instructieregels Rijk volkshuisvestingsprogramma's)

1. Regels op grond van artikel 2.24 worden met het oog op een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad in ieder geval gesteld over programma's als bedoeld in de artikelen 3.6, derde lid, en 3.8, vierde lid.

2. De regels strekken er in ieder geval toe dat:

a. een programma als bedoeld in artikel 3.6, derde lid, in ieder geval voorziet in de verwezenlijking van de gemeentelijke woningbouwopgave als het totale aantal op basis van dat programma te realiseren woningen:

1°. voor ten minste twee derde uit betaalbare woningen bestaat, en

2°. voor ten minste 30% of een bij omgevingsverordening bepaald afwijkend percentage als bedoeld in artikel 2.27, tweede lid, uit sociale huurwoningen bestaat.

b. een programma als bedoeld in artikel 3.8, vierde lid, in ieder geval voorziet in de verwezenlijking van de provinciale woningbouwopgave als het totale aantal op basis van dat programma te realiseren woningen per woningbouwregio:

- 1°. voor ten minste twee derde uit betaalbare woningen bestaat, en
- 2°. voor ten minste 30% uit sociale huurwoningen bestaat.

AC

Artikel 2.27 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. Aan het eerste lid (nieuw) wordt onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel f door een komma een onderdeel toegevoegd, luidende:

g. een evenwichtige samenstelling van de woningvoorraad, voor zover het gaat om regels als bedoeld in artikel 2.22 over programma's als bedoeld in de artikelen 3.6, derde lid, en 3.8, vierde lid.

3. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De regels, bedoeld in het eerste lid, aanhef en onder g, houden in ieder geval in dat bij omgevingsverordening regels kunnen worden gesteld over programma's als bedoeld in artikel 3.6, derde lid, die afwijken van het percentage, bedoeld in artikel 2.26a, tweede lid, onder a, onder 2°.

AD

Na artikel 2.32 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

Artikel 2.32a (verplichte provinciale ontheffingsmogelijkheid gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma)

1. Op grond van artikel 2.32, vierde lid, wordt in ieder geval voor de regel over het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma, bedoeld in artikel 2.26a, tweede lid, aanhef en onder a, onder 2°, bepaald dat gedeputeerde staten op verzoek van een bestuursorgaan van een gemeente ontheffing voor een afwijkend percentage kunnen verlenen.

2. Onverminderd artikel 2.32, vijfde lid, wordt de ontheffing voor een afwijkend percentage alleen verleend als is verzekerd dat in de woningbouwregio waartoe de betrokken gemeente behoort, aan de doelstellingen, bedoeld in artikel 2.26a, tweede lid, onder b, kan worden voldaan.

Toelichting

Dit amendement strekt ertoe de betaalbaarheidsdoelstelling in de nieuwbouwopgave te vereenvoudigen door minimaal 2/3° betaalbare woningen en 30% sociale huur in de nieuwbouwprogrammering op gemeentelijk niveau vast te leggen. Indieners zijn van mening dat dit tot een veel robuustere en eenvoudigere werkwijze leidt dan het gewijzigde voorstel van de regering.

Bij indiening van de Tweede nota van wijziging heeft de regering namelijk aangegeven de werkwijze rondom de betaalbaarheidsdoelstellingen te wijzigen. De nieuwe werkwijze behelst een verplichting voor gemeenten om ofwel 40% van de te realiseren woningen te programmeren in het middensegment, dan wel 30% sociale huur te programmeren. Bij deze uitwerking geldt als instructieregel voor het gemeentelijk volkshuisvestingsprogramma dat een gemeente met meer sociale huur in de bestaande voorraad dan het landelijk gemiddelde sociale huur ten minste 40% van de te realiseren woningen moet richten op middeninkomens (betaalbare koop en middenhuur). Een gemeente met een voorraad sociale huur van minder of gelijk dan het landelijk gemiddelde moet ten minste 30% sociale huur in de nieuwbouwopgave program-

meren. Tegelijkertijd blijven de betaalbaarheidsdoelstellingen van ten minste twee derde betaalbare woningen (middenhuur én betaalbare koop) en 30% sociale huurwoningen op nationaal niveau, provinciaal niveau en regionaal niveau bestaan.

Indieners voorzien grote uitvoeringsproblemen als gevolg van deze onduidelijke nieuwe betaalbaarheidsdoelstellingen. Immers, indien omliggende gemeenten afwijken en minder dan 30% sociale huurwoningen programmeren, zullen andere gemeenten extra sociale huurwoningen moeten programmeren, om de regionale 30% sociale huur blijvend te behalen. Hetzelfde geldt voor de woningen voor middeninkomens. Als één grote gemeente afwijkt van de percentages, heeft dat fikse consequenties voor de programmering van een veelvoud aan kleine gemeenten in de omtrek. Hierover dienen in regionaal verband afspraken gemaakt te worden. Dit heeft als risico dat een eindeloos overlegcircuit ontstaat. Hoe deze regionale overleggen vorm gegeven moeten gaan worden, binnen welke tijdsspanne deze moeten plaats vinden, of en zo ja in hoeverre er doorzettingsmacht is voor provincies, is nog immer onduidelijk. Daarenboven zijn indieners van mening dat het noodzakelijk, wenselijk en eenduidig is dat alle gemeenten in principe onverwijld invulling geven aan dezelfde opgave. Er is enorme nood aan betaalbare woningen, juist ook in het sociale segment.

Indieners stellen daarom voor terug te vallen op de eenduidige regel dat de betaalbaarheidsdoelstelling in de nieuwbouwopgave van minimaal 2/3^e betaalbaar en 30% sociale huur juist op gemeentelijk niveau geldt. Provincies krijgen de bevoegdheid gemeenten te ontheffen van deze betaalbaarheidsdoelstelling – om volkshuisvestelijke redenen –, onder voorwaarde dat de betaalopgave voor minimaal 2/3^e betaalbaar en 30% sociale huur in regionaal verband ingevuld blijft. Zo blijft maatwerk op gemeentelijk niveau mogelijk.

Grinwis
De Hoop