



per woningbouwregio:

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

AC

Artikel 2.32, derde lid, komt te luiden:

3. Bij een regel op grond van artikel 2.24, eerste lid, kan worden bepaald dat gedeputeerde staten:
  - a. op verzoek van een bestuursorgaan van een gemeente of waterschap, ontheffing kunnen verlenen van die regel, als de aanwijzing of begrenzing van een locatie waarop die regel ziet, wordt bepaald in een besluit van een bestuursorgaan van de provincie,
  - b. op verzoek van een bestuursorgaan van een gemeente, ontheffing kunnen verlenen van die regel, als het gaat om een regel als bedoeld in artikel 2.26a.

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, derde lid, onder b, 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 kunnen verlenen.
2. Bij de regel wordt bepaald dat de ontheffing, onverminderd artikel 2.32, vijfde lid, alleen kan worden verleend voor zover is verzekerd dat in de woningbouwregio waartoe de betrokken gemeente behoort, aan de doelstellingen, bedoeld in 2.26a, tweede lid, onder b, kan worden voldaan.

### **Toelichting**

Dit amendement strekt ertoe de betaalbaarheidsdoelstelling in de nieuwbouwopgave te vereenvoudigen door minimaal 2/3e betaalbare woningen en als onderdeel daarvan 30% sociale huur in de nieuwbouwprogrammering op gemeentelijk niveau als uitgangspunt vast te leggen. Dit leidt tot een robuustere en eenvoudigere werkwijze 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 programmeren. 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. In de huidige systematiek van regionale verdeling kunnen er straks grote

verschillen ontstaan tussen gemeenten betreffende betaalbare woningbouw, wat als risico heeft dat er een complex overlegcircuit ontstaat. De voorgestelde systematiek faciliteert niet de solidariteit tussen gemeenten om 30% sociale huur en 2/3<sup>e</sup> betaalbaar te realiseren. Indieners zijn bang dat deze systematiek niet genoeg stuurt, leidt tot te veel vrijheid, en daarmee vertraging en lastige regionale overleggen tot gevolg heeft. Daarenboven zijn indieners van mening dat het noodzakelijk, wenselijk en eenduidig is dat alle gemeenten in principe onverwijld invulling geven aan dezelfde volkshuisvestelijke 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<sup>e</sup> betaalbaar en 30% sociale huur op gemeentelijk niveau geldt. Maatwerk op gemeentelijk niveau blijft wel mogelijk, doordat provincies de bevoegdheid krijgen om gemeenten te ontheffen van deze betaalbaarheidsdoelstelling - om volkshuisvestelijke redenen -, onder de voorwaarde dat de betaalbaarheidsopgave voor minimaal 2/3<sup>e</sup> betaalbaar en 30% sociale huur in regionaal verband ingevuld blijft.

Grinwis  
De Hoop