

Gemeente Almere
t.a.v. de heer S.J.T. Benner

Uitsluitend verzonden per mail info@almere.nl

Datum 9 maart 2026

Ref. 20260309/NZ

Betreft Reactie NEPROM en IVBN mede namens OBA, op de voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening Almere 2024

Geachte heer Benner,

Als NEPROM en IVBN, maken wij mede namens OBA (Ontwikkelen en Bouwen in Almere) graag gebruik van de gelegenheid om te reageren op de voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening Almere 2024. Wij waarderen dat de gemeente Almere belanghebbenden in een vroeg stadium betreft bij de beleidsvorming en erkennen de omvangrijke maatschappelijke opgave waarvoor gemeenten staan bij het waarborgen van betaalbaarheid en toegankelijkheid van woonruimte in een structureel krappe woningmarkt.

Tegelijkertijd constateren wij dat de voorgestelde wijzigingen een aanzienlijke uitbreiding van gemeentelijke sturing op de woningmarkt behelzen, waarvan de noodzaak, proportionaliteit en uitvoerbaarheid naar ons oordeel nadere motivering en zorgvuldige afweging vereisen. Wij maken ons in het bijzonder zorgen over de mogelijke gevolgen voor de rechtszekerheid, investeringsbereidheid en woningproductie, alsmede over de juridische houdbaarheid van een aantal voorgestelde maatregelen.

Vergunningplicht

Allereerst constateren wij dat de uitbreiding van de vergunningplicht tot middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen een ingrijpende interventie vormt in marktsegmenten die juist van groot belang zijn voor de financierbaarheid en realisatie van nieuwe woningbouwprojecten. Deze segmenten vervullen een cruciale rol in de doorstroming en vormen een essentieel onderdeel van het investerings- en ontwikkelperspectief van marktpartijen. Vergaande regulering kan leiden tot hogere risico's, langere ontwikkeltrajecten en verminderde investeringszekerheid, hetgeen uiteindelijk een rem kan zetten op de woningproductie. Gelet op het brede maatschappelijke belang van versnelling van de woningbouw achten wij het



noodzakelijk dat de gemeente expliciet onderbouwt waarom deze ingrijpende maatregel noodzakelijk en evenredig is, mede in het licht van minder vergaande alternatieven.

Mocht de gemeente desondanks kiezen voor invoering, dan is het essentieel dat eventuele procedures zo beperkt en voorspelbaar mogelijk blijven. Langdurige of complexe vergunningstrajecten kunnen immers leiden tot vertraging in verhuur en daarmee tot onnodige leegstand. Partijen zijn bereid mee te denken over de nadere invulling hiervan.

Verhouding tot landelijke regelgeving

In dit verband achten wij het van belang dat de voorgestelde maatregelen worden gezien in samenhang met de recente en voorgenomen landelijke regelgeving, waaronder de Wet betaalbare huur en het wetsvoorstel Wet regie op de volkshuisvesting. Deze wetgeving introduceert reeds omvangrijke regulering van het huursegment en aanvullende publieke sturing op woningbouwprogrammering. Verdere lokale regulering op gemeentelijk niveau kan leiden tot cumulatie van regels en toenemende onzekerheid voor investeerders en ontwikkelaars. Tegen deze achtergrond achten wij terughoudendheid bij aanvullende lokale regulering van groot belang, teneinde stapeling van regelgeving en daarmee samenhangende uitvoerings- en investeringsrisico's te voorkomen.

Middenhuursegment

In het bijzonder vragen wij aandacht voor de positie van het middenhuursegment. Middenhuurwoningen vormen een essentieel onderdeel van een goed functionerende woningmarkt, juist omdat zij de schakel vormen tussen sociale huur en koop en daarmee bijdragen aan doorstroming en betaalbaarheid. Dit segment speelt tevens een belangrijke rol in de financiële haalbaarheid van gebiedsontwikkelingen en gemengde woningbouwprojecten. Vergaande regulering van middenhuur via vergunningplichten en aanvullende toewijzingscriteria kan de businesscase van projecten onder druk zetten en daarmee de realisatie van nieuwe woningen belemmeren. Dit kan ertoe leiden dat projecten worden uitgesteld, aangepast of in het geheel niet tot stand komen, hetgeen de beschikbaarheid van woningen op langere termijn niet ten goede komt. Wij verzoeken de gemeente daarom om de effecten van de voorgestelde maatregelen op het functioneren van het middenhuursegment en op de haalbaarheid van woningbouwprojecten expliciet in kaart te brengen en deze zwaar te laten meewegen in de verdere besluitvorming.

Specifieke beroepsgroepen

Daarnaast roept de introductie van voorrangsregelingen voor specifieke beroepsgroepen en woningzoekenden die aantoonbaar actief naar woonruimte zoeken juridische en praktische vragen op. Hoewel wij de maatschappelijke doelstellingen achter deze voorstellen begrijpen, achten wij het van belang dat dergelijke criteria voldoen aan de eisen van objectiviteit, transparantie en gelijke behandeling en niet leiden tot ongerechtvaardigde bevoordeling of willekeur. Met name het criterium van aantoonbaar actief zoekgedrag kan in de praktijk leiden tot strategisch gedrag en uitvoeringscomplexiteit, terwijl de effectiviteit ervan voor het oplossen van structurele schaarste onzeker is.



Lokale voorrang en sturing bij betaalbare koop

Ook de voorgestelde mogelijkheden voor lokale voorrang en sturing bij betaalbare koopwoningen verdienen naar onze mening een zorgvuldige juridische toetsing. Dergelijke maatregelen raken aan fundamentele beginselen van een open woningmarkt, de rechtszekerheid voor kopers en ontwikkelaars en, in bredere zin, aan het vrije verkeer van personen en kapitaal binnen de Europese Unie. Beperkingen op de toegang tot de woningmarkt op basis van lokale binding of andere selectiecriteria dienen overtuigend te worden gemotiveerd en mogen niet verder gaan dan noodzakelijk is ter behartiging van een legitiem publiek belang.

Eigendomsrecht

Wij wijzen er tevens op dat vergaande regulering van de gebruiks- en beschikkingmogelijkheden van woningen kan raken aan het eigendomsrecht zoals beschermd door artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens. Ingrijpende beperkingen op de verhandelbaarheid of toewijzing van woningen vereisen een zorgvuldige belangenafweging en een duidelijke rechtvaardiging van het algemeen belang dat met de maatregel wordt gediend.

Complexiteit

Meer in algemene zin constateren wij dat de voorgestelde verordening leidt tot een verdere complexiteit van het stelsel van woonruimteverdeling, met een uitgebreid stelsel van voorrangsregels, rangordebepalingen en vergunningvereisten. Vanuit het perspectief van rechtszekerheid, uitvoerbaarheid en transparantie achten wij het van belang dat regelgeving voor alle betrokken partijen — woningzoekenden, ontwikkelaars, beleggers en verhuurders — voldoende voorspelbaar en hanteerbaar blijft. Een te complex stelsel kan leiden tot uitvoeringsproblemen, hogere administratieve lasten en juridische procedures, hetgeen de effectiviteit van het beleid kan ondermijnen.

Overheidsambitie

Wij wijzen er voorts op dat het Rijk en de decentrale overheden gezamenlijk de ambitie hebben uitgesproken om de woningbouwproductie substantieel te verhogen teneinde het structurele woningtekort terug te dringen. Beleidsmaatregelen die investeringszekerheid verminderen of de realisatie van projecten vertragen kunnen op gespannen voet staan met deze gezamenlijke woningbouwopgave. Het is daarom van belang dat gemeentelijke regulering niet onbedoeld leidt tot een afname van de bouwproductie of tot vertraging in gebiedsontwikkelingen.

Precedentwerking

Tot slot merken wij op dat gemeentelijke beleidskeuzes in belangrijke mate precedentwerking kunnen hebben voor andere gemeenten. Verdere uitbreiding van lokale regulering van woningverdeling en vergunningplichten kan leiden tot een versnipperd stelsel van uiteenlopende regels tussen gemeenten, hetgeen de voorspelbaarheid van het investeringsklimaat en de uitvoerbaarheid van landelijke woningbouwopgaven kan bemoeilijken. Wij achten het daarom wenselijk dat wordt gestreefd naar consistentie, terughoudendheid bij aanvullende lokale regulering en een stabiel en voorspelbaar beleidskader.



Conclusie

Gelet op het voorgaande adviseren wij de gemeente Almere om de noodzaak, proportionaliteit en juridische houdbaarheid van de voorgestelde maatregelen nader te onderbouwen, de effecten op investeringsbereidheid en woningproductie expliciet in kaart te brengen en de uitvoerbaarheid van de voorgestelde regels in overleg met marktpartijen te toetsen. Tevens verzoeken wij de gemeente om bij de verdere uitwerking nadrukkelijk aandacht te besteden aan rechtszekerheid, eenvoud van regelgeving en het behoud van een goed functionerende en toegankelijke woningmarkt.

Partijen gaan vanzelfsprekend graag in gesprek met de gemeente Almere over de verdere ontwikkeling van het woonbeleid en is bereid om vanuit de praktijkervaring van haar leden een constructieve bijdrage te leveren aan oplossingen die zowel de toegankelijkheid van de woningmarkt als de voortgang van woningbouwprojecten bevorderen.

Wij vertrouwen erop dat onze reactie wordt betrokken bij de verdere besluitvorming en zien uit naar een voortzetting van de samenwerking.

Met vriendelijke groet, mede namens OBA

Judith Norbart-ten Hoor
directeur IVBN

Nicolette Zandvliet
senior jurist NEPROM