

Vergaderjaar 2023–2024

36 190

Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014

B

VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN¹

Vastgesteld 19 september 2023

De leden van de fracties van **GroenLinks-PvdA** en **OPNL** gezamenlijk hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel tot aanpassing van de Huisvestingswet. Zij hebben naar aanleiding hiervan gezamenlijk nog enkele vragen. De leden van de **PvdD**-fractie sluiten zich aan bij de vragen gesteld door de leden van de GroenLinks-PvdA-fractie.

De leden van de **VVD**-fractie hebben kennisgenomen van dit wetsvoorstel. De appreciatie daarvan is aanmerkelijk toegenomen na aanvaarding van het amendement Peter de Groot c.s. waardoor koopwoningen buiten het bereik van de wet vallen.² Desondanks hebben deze leden nog wel enkele vragen. De leden van de VVD-fractie wachten met belangstelling de beantwoording af.

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorstel Wijzigingswet Huisvestingswet 2014.

De leden van de fractie van de **PVV** hebben kennisgenomen van het voorstel en wensen hierover enkele vragen te stellen.

De leden van de **ChristenUnie**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van dit wetsvoorstel. Deze leden zijn blij dat aan de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 een concreet vervolg wordt gegeven en dat daarbij ook de bredere context van de ontwikkelingen op de Nederlandse woningmarkt betrokken wordt. Graag stellen zij de

¹ Samenstelling:

Lagas (BBB) (*voorzitter*), Kroon (BBB), Van Langen (BBB), Fiers (GroenLinks-PvdA), Recourt (GroenLinks-PvdA), Janssen-van Helvoort (GroenLinks-PvdA), Van Gurp (GroenLinks-PvdA), Rovers (GroenLinks-PvdA), Van den Berg (VVD), Meijer (VVD) (*ondervoorzitter*), Doornhof (CDA), Van Toorenburg (CDA), Dittrich (D66), Van Meenen (D66), Van Hattem (PVV), Nicolai (PvdD), Nanninga (Ja21), Kox (SP), Talsma (CU), Dessing (FVD), Schalk (SGP), Perin-Gopie (Volt), Van Rooijen (50PLUS), Van der Goot (OPNL).

² *Kamerstukken II, 2022/23, 36 190, nr. 11.*

volgende vragen. De leden van de **CDA**-fractie sluiten zich aan bij de door de leden van de ChristenUnie-fractie gestelde vragen.

1. Effect, noodzaak en gevolgen

De woningmarkt in Nederland kent een aantal forse uitdagingen en knelpunten dat tezamen zorgt voor een ingewikkelde, regionaal verschillende maar tegelijkertijd deels onderling met elkaar samenhangende problematiek. Blijkens de toelichting op het wetsvoorstel en de behandeling tot nu toe is de regering zich daar terdege van bewust. Dat laat onverlet dat voor de leden van de **ChristenUnie**-fractie nog onvoldoende duidelijk is waarom het voorliggend wetsvoorstel een adequate maatwerkoplossing biedt te midden van zoveel complexiteit. Is de strekking van het voorgestelde daarvoor toch nog niet te generiek van karakter?

2. Amendement Peter de Groot c.s.³

De leden van de fracties van **GroenLinks-PvdA** en **OPNL** stellen dat het amendement goedkope koopwoningen na de eerste verkoop uitsluit van de vergunningsplicht die de gemeente kan opleggen. Kan de regering uiteenzetten of het de mogelijkheden niet heel erg vermindert om doelgroepen te plaatsen en spreidingsbeleid te voeren? Weegt dat voorts op tegen het recht van eigenaren om hun woning aan iedereen te moeten kunnen verkopen? Daarbij vragen deze leden zich af hoeveel koopwoningen onder de NHG-grens naar schatting vallen onder de vergunningsplicht? En hoeveel van deze koopwoningen worden daarvan uitgezonderd door de vergunningplicht te beperken conform het aangenomen amendement in de Tweede Kamer van De Groot. En wat betekent het amendement voor het doel en reikwijdte van de wet? Steeds vaker worden bijvoorbeeld, kantoorpanden omgebouwd tot appartementen om verkocht te worden. Kan de regering bevestigen dat de verkoop van dit soort woningen gezien wordt als een eerste verkoop en daardoor nog steeds onder het amendement vallen?

Voorts vragen deze leden ook of het bij de regering bekend is hoe de gemeenten aankijken tegen deze beperking en welke impact dit heeft op de mogelijkheden om woningen beschikbaar te hebben voor de beoogde doelgroepen.

Op pagina 9 van de memorie van toelichting staat: «De maatregel zou ook een licht prijsdalend effect kunnen hebben op bepaalde woningen. Immers minder woningzoekenden komen in aanmerking voor een vergunning. De woningzoekenden die niet meer in aanmerking komen voor de woning zullen geen bod uitbrengen. Minder potentiële kopers leidt tot minder (hoge) biedingen.»⁴ De leden van de **PVV**-fractie vragen of de regering kan aangeven of en in welke mate een prijsdalend effect nog steeds aan de orde kan zijn na het aannemen van het amendement De Groot c.s.? Kan de regering aangeven waarom een dergelijke benadeling van woningeigenaren – en daarmee hun doorstroombmogelijkheden op de woningmarkt – acceptabel zou worden geacht?

Mede met een beroep op het eigendomsrecht is door de Tweede Kamer, door middel van het amendement Peter de Groot c.s. de werking van het wetsvoorstel beperkt tot woningen die na inwerkingtreding van de wet gebouwd zullen worden. De fractieleden van de **ChristenUnie** vragen welke gevolgen de regering verwacht van dit amendement waar het gaat om de effectiviteit van het geheel van het wetsvoorstel?

³ Kamerstukken II, 2022/23, 36 190, nr. 11.

⁴ Kamerstukken II, 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 9.

3. Eigendomsrecht en vrijheid van vestiging

Bij het debat in de Tweede Kamer over amendement Peter de Groot c.s. werd diep ingegaan op botsende grondrechten (eigendomsrecht versus andere grondrechten), maar onder het hele wetsvoorstel ligt een vergelijkbaar spanningsveld, namelijk de toelaatbaarheid van de beperking van de vrijheid van vestiging en de verenigbaarheid met het gelijkheidsbeginsel. Dat onderwerp heeft maar beperkt aandacht gekregen in het debat. De leden van de **VVD**-fractie vragen de regering uitgebreider in te gaan op dit punt. Zowel de Afdeling advisering van de Raad van State als de provincies en corporaties hebben hier opmerkingen over gemaakt en dan volstaat het niet om te betogen dat het maximale percentage van 50% (van de huurwoningvoorraad waarvoor het stelsel geldt) ongewijzigd blijft. Er blijft een grondrecht beperkt en zowel provincies als corporaties hebben gevraagd dat te heroverwegen.

De leden van de **CDA**-fractie lezen in het wetsvoorstel dat het regime van woonruimtevoorraadbeheer voortaan ook van toepassing kan worden verklaard op basis van leefbaarheidsoverwegingen, zonder dat er sprake is van schaarste. Deze leden vragen toelichting op de verhouding van het huidige wetsvoorstel met de vrijheid van verplaatsing en vestiging, zoals is vastgelegd in onder andere EVRM. In hoeverre voldoen leefbaarheids-overwegingen aan de vereisten om de vrijheid van verplaatsing en vestiging te kunnen beperken? En dan vooral kijkend naar de noodzakelijkheid, geschiktheid en proportionaliteit?

De leden van de **ChristenUnie**-fractie stellen dat in de toelichting en de parlementaire behandeling al aandacht is besteed aan het feit dat het voorgestelde een inmenging betekent in het eigendomsrecht en een beperking van de vrijheid van vestiging, een van de pijlers van de Huisvestingswet. Duidelijk is dat de regering die inmenging en beperking onder de huidige omstandigheden gerechtvaardigd acht. Is echter voorzien in een periodieke heroverweging op dit punt?

4. Regionale verschillen

In gemeenten buiten de Randstad is de behoefte anders dan in de Randstedelijke gemeenten en het prijsniveau van koopwoningen is ook anders. De behoefte voor de NHG-grens voor woningen ligt over het algemeen hoger in de Randstedelijke gemeentes dan de landelijke. Hoe ziet de regering deze verschillen tussen de Randstad en de rest van het land en de behoefte voor een andere NHG-grens in de verschillende gemeentes, zo vragen de leden van de fracties van **GroenLinks-PvdA** en **OPNL**.

De leden van de **CDA**-fractie constateren met de Afdeling advisering van de Raad van State in haar eerdere adviezen, dat de problemen op de Nederlandse woningmarkt per regio verschillend zijn. Deze leden vragen verduidelijking in hoeverre er in dit wetsvoorstel oog is voor de huizenprijzen in de verschillende regio's? De grens van koopwoningen tot de Nationale Hypotheek Garantie van 355.000 euro speelt hierbij een rol. De regering stelt zich op het standpunt dat een hoger bedrag niet verdedigbaar is gezien het eigendomsrecht. Deze leden vragen de regering vanuit welke optiek dit niet verdedigbaar zou kunnen zijn als de regering juist aangeeft lokaal maatwerk van belang te vinden om de problematiek op te kunnen lossen waar dit wetsvoorstel voor geschreven is?

5. Vergunningplicht vermijden door passeren NHG-prijsplafond

De leden van de **ChristenUnie**-fractie vragen hoe de regering aankijkt tegen de mogelijkheid dat koper en verkoper de vergunningsplicht vermijden, bijvoorbeeld door met opzet het NHG-prijsplafond te passeren? Geldt hierop een bepaalde vorm van toezicht en wat is het handhavingsinstrumentarium? In de toelichting noemt de regering het college van burgemeester en wethouders als verantwoordelijke, maar die enkele vermelding beantwoordt de vraag van deze leden niet afdoende. Welke middelen staan het college ten dienste en welke mate van personele inzet is naar verwachting gemoeid met toezicht en handhaving?

6. Rechtsbescherming bij dwaling

In de toelichting maakt de regering een duidelijk onderscheid tussen het bestuursrechtelijke karakter van de vergunningplicht en het privaatrechtelijke karakter van de koopovereenkomst. Alle betrokkenen hebben daarin een eigen verantwoordelijkheid, maar als bijvoorbeeld de communicatie door de gemeente over de maatregelen die zij in haar huisvestingsverordening opgenomen heeft gebrekkig is en een koper beroept zich na een gesloten koopovereenkomst vervolgens op dwaling, hoe verloopt in de visie van de regering vervolgens dan de rechtsbescherming en wat kunnen de gevolgen daarvan zijn, voor koper, verkoper en gemeente? Zijn op dit punt met min of meer vergelijkbare regelingen ervaringen opgedaan die hier vermeldenswaardig zijn, zo vragen de leden van de **ChristenUnie**-fractie.

7. Hardheidsclausules

Helder licht de regering toe waarom in de Huisvestingswet 2014 geen hardheidsclausule is opgenomen. Wel wordt de mogelijkheid gecreëerd om een dergelijke clausule op te nemen in de lokale huisvestingsverordening. Met het oog op het kunnen toepassen van de menselijke maat achten de leden van de **ChristenUnie**-fractie dit voorstelbaar. De regering benadrukt in de toelichting de terughoudendheid en uitzonderlijkheid waarmee de hardheidsclausule zou moeten worden toegepast. Voor deze leden is echter nog onvoldoende duidelijk op welke situaties de regering hierbij het oog heeft. Graag een concrete toelichting op dit punt.

8. Evaluatie risico prijsverhoging

Zowel de Raad van State als de regering hebben gesproken over het risico van prijsverhoging door het prijsplafond. Gezien de gevoelige staat van de woningmarkt is het belangrijk snel in te grijpen en is een evaluatie na vijf jaar mogelijk te laat om de negatieve effecten te vermijden. De leden van de fracties van **GroenLinks-PvdA** en **OPNL** vragen of de regering bereid is na 2 jaar onderzoek te doen naar de effecten van prijsplafond op de huisprijzen en het verschil tussen gemeentes die gebruik maken van de vergunningsplicht en gemeentes die dit niet doen?

9. Statushouders

Op pagina 12 van de memorie van toelichting staat: «Een speciale groep woningzoekenden zijn vergunninghouders die als gevolg van de taakstelling, genoemd in artikel 28 van deze wet, naar rato van inwonertal vanuit COA-centra over alle gemeenten in Nederland worden gehuisvest. Omdat hier sprake is van een halfjaarlijkse wettelijk verplichte taakstelling, is overleg tussen gemeenten, met en zonder huisvestingsverordening, en

corporaties over huisvesting van deze doelgroep wel noodzakelijk.»⁵ De memorie van toelichting geeft aan dat de regering met dit wetsvoorstel hierin geen wijzigingen wil aanbrengen. De fractieleden van de **PVV** vragen of de regering kan aangeven waarom zij vasthoudt aan deze wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders, terwijl dit bij uitstek de woningmarkt verstoort? Statushouders kennen ook geen lokale binding en oefenen op het moment van verblijf in een AZC geen vitaal beroep uit. Kan de regering aangeven waarom mensen met lokale binding en een vitaal beroep dan toch achtergesteld worden ten opzichte van statushouders?

10. Samenwerking tussen gemeenten en provincie bij vaststelling of wijziging huisvestingsverordening

Centraal punt in het wetsvoorstel is de uitbreiding van de mogelijkheid om de hiervoor beschikbare woningen uitsluitend in te zetten voor woningzoekenden met een lokale binding. De leden van de **VVD**-fractie vragen de regering aan te geven wat dit betekent voor woningzoekenden met enkel binding aan de woningmarktregio. Wat betekent dit voor woningzoekenden met een vitaal beroep (de politiemensen, het onderwijzend personeel, de zorgmedewerkers) waarvoor geschikte huisvesting zo belangrijk is? Concurreren deze twee doelgroepen in het wetsvoorstel niet met elkaar? En op welk niveau moet de keuze daartussen worden gemaakt? Deze leden vragen de regering voorts of het niveau van de woningmarktregio het gewenste schaalniveau voor afstemming is. Tevens vragen deze leden in hoeverre de regering regionale afstemming van huisvestingsverordeningen bevordert.

De leden van de **CDA**-fractie constateren dat in het wetsvoorstel vermeld staat dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening het college van burgemeester en wethouders advies moeten vragen aan Gedeputeerde Staten van de provincie waarin de gemeente is gelegen over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van art. 10. Vervolgens geven het college van Gedeputeerde Staten binnen zes weken na ontvangst van het verzoek hun advies, waar het college van burgemeesters en wethouders gemotiveerd van af kan wijken. Deze leden achten vertraging niet wenselijk gelet op de huidige ontwikkelingen op de woningmarkt. De leden vragen zich af of er een mogelijkheid is om binnen dit wetsvoorstel een uitleg te geven waarbij het college van burgemeester en wethouders gemotiveerd kan afwijken op voorhand van het advies vragen aan Gedeputeerde Staten? Ziet de regering met deze leden niet te veel onwenselijke vertraging in het proces? Waarom wordt er meteen gekozen voor de provincie, als stedelijke regio's nu al laten zien dat zij bij een gemeentelijke samenwerking tot goede oplossingen kunnen komen?

Op pagina 18 van de memorie van toelichting staat: «Allereerst moet hierdoor voor provincies weer meer inzicht ontstaan in de huisvestingsverordeningen van gemeenten. Ten tweede kan de provincie vanuit haar regionale/provinciale blik aanbevelingen doen met betrekking tot hoe de lokale huisvestingsverordening zich verhoudt tot de regionale/provinciale opgaven op het gebied van de volkshuisvesting. Gedeputeerde Staten kunnen binnen zes weken hun advies geven over de voorgenomen wijziging of vaststelling van de huisvestingsverordening. Hoewel dit voor de gemeenteraad geen dwingend advies is, is de gemeenteraad wel verplicht een goede en gemotiveerde afweging te maken als van dit advies wordt afgeweken.»⁶ De leden van de **PVV**-fractie vragen of de

⁵ *Kamerstukken II, 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 12.*

⁶ *Kamerstukken II, 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 18.*

regering kan aangeven waarom provincies nu onvoldoende inzicht zouden hebben in huisvestingsverordeningen van gemeenten, nu gemeentelijke verordeningen standaard gepubliceerd moeten worden op lokaleregelgeving.overheid.nl? Ook vragen de fractieleden van de PVV of de regering kan aangeven wat de kaders en criteria zijn voor gemeenteraden om gemotiveerd van dit advies af te kunnen wijken? Nu dit wel als motivatieplicht wordt gesteld: kan de regering aangeven wat de handhavingsmogelijkheden voor de provincie zijn en de mogelijke consequenties indien gemeenteraden hieraan niet voldoen?

Op pagina 34 van de memorie van toelichting wordt gesteld: «De gemeenteraad moet, indien zij deze maatregel opneemt in de huisvestingsverordening de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit ervan aantonen op basis van de lokale omstandigheden. De gemeenteraad moet bepaalde vitale beroepsgroepen aanwijzen en nader definiëren. Daarnaast moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening onderbouwen waarom het noodzakelijk is om aan woningzoekenden uit de aangewezen vitale beroepsgroepen voorrang te verlenen. Eveneens moet de gemeenteraad onderbouwen waarom bepaalde categorieën van woonruimte in de huisvestingsverordening worden aangewezen waarvoor de voorrang voor vitale beroepsgroepen geldt.»⁷ Kan de regering aangeven welk soort informatie de gemeenteraad ter onderbouwing dient aan te leveren ten aanzien van de lokale omstandigheden? Dient dit een cijfermatig onderbouwing te zijn? Op basis van welke criteria en met welke maatstaven dient dit vervolgens beoordeeld te worden? Verder wordt er gesproken over het aanwijzen van beroepsgroepen: in hoeverre moet ook binnen de beroepsgroepen rekening worden gehouden met bepaalde functies, is bijvoorbeeld een HR-medewerker bij de politie evengoed een vitaal beroep als een wijkagent? Kan de regering tevens aangeven of ook aangetoond zou moeten worden of een functie alleen in een lokale of regionale context wordt ingevuld, of dat ook onderscheid wordt gemaakt indien iemand die in een beroepsgroep werkt zijn functionele invulling elders in het land heeft, zo vragen de leden van de PVV-fractie.

11. Omgevingswet

De leden van de **CDA**-fractie constateren, dat de Afdeling advisering van de Raad van State adviseert een samenloopbepaling op te nemen om onnodige regeldruk te voorkomen tussen de Huisvestingswet en de Omgevingswet. Genoemd wordt dat in het kader van meer regie op de volkshuisvesting, gezien wordt of Hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014 over kan worden geheveld in de Omgevingswet. De regering geeft aan om dit in één keer te willen regelen. Deze leden vragen of de regering een tijdpad kan aangeven? Dit neemt niet weg dat er sprake is van extra regeldruk op dit moment. Hoe ziet de regering dit en in is er formeel of materieel verschil tussen beide, gelijksoortige bepalingen? Zo ja, is er gedacht aan het opnemen van een overgangsbepaling? En welke bepaling prevaleert indien beide wetten verschillende eisen stellen?

12. Stimuleren gebruik huisvestingsverordening

De **CDA**-fractie in de Tweede Kamer heeft vragen gesteld over het feit dat gemeenten in landelijk gebied veelal geen gebruik maken van een huisvestingsverordening. De regering geeft aan dat zij verwacht dat gemeenten in landelijk gebied hier in de toekomst meer gebruik van zullen maken. De leden van de CDA-fractie vinden het voor de uitvoerbaarheid van onderhavig wetsvoorstel belangrijk voor het proces dat gemeenten deze huisvestingsverordeningen vaststellen. Welke

⁷ Kamerstukken II, 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 34.

waarborgen ziet de regering, zodat gemeenten dit inderdaad gaan doen? En wat is het gevolg voor de omliggende regio en de doelen waarvoor dit wetsvoorstel dient indien een gemeente dit nalaat te doen? Hoe wordt dit gehandhaafd?

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken ziet met belangstelling uit naar de nota naar aanleiding van het verslag en ziet deze graag binnen vier weken na vaststelling van dit verslag tegemoet.

De voorzitter van de commissie voor Binnenlandse Zaken,
Lagas

De griffier van de commissie voor Binnenlandse Zaken,
Bergman