

Vergaderjaar 2023–2024

36 190

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

C

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 9 oktober 2023

Met belangstelling heb ik kennisgenomen van het verslag van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken naar aanleiding van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014. Ik dank de leden van de VVD-fractie, de CDA-fractie, de PVV-fractie, de fractie van GroenLinks-PvdA, de fractie van de ChristenUnie en de OPNL-fractie voor hun bijdragen. In ben verheugd met de bijdragen van de verschillende fracties aan het verslag. In deze beantwoording wordt zoveel mogelijk de hoofdstukindeling van het verslag gevolgd. Gezien de gewenste inwerkingtredingdatum van 1 januari 2024, hoop ik op een spoedige behandeling door uw Kamer.

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?*

De leden van de ChristenUnie-fractie merken terecht op dat de volkshuisvesting te maken heeft met een aantal forse uitdagingen en knelpunten en dat dit leidt tot aanzienlijke complexiteit. De vraag die in deze context wordt gesteld, is of dit wetsvoorstel een adequate maatwerkoplossing biedt, of dat het wetsvoorstel daarvoor niet te generiek van karakter is. De Huisvestingswet 2014 is in zijn aard bedoeld om gemeenten de instrumenten te geven om lokaal, afhankelijk van de situatie, regels te kunnen stellen over het rechtvaardig verdelen van woonruimte en over het beheer van de woningvoorraad (zoals splitsen, verkameren en samenvoegen). Deze opzet van het stelsel biedt gemeenten al veel mogelijkheden om

maatwerk toe te passen en hierbij ook samen te werken (door bijvoorbeeld een regionale huisvestingsverordening op te stellen). Met het voorliggende wetsvoorstel maak ik het voor gemeenten mogelijk om nog meer maatwerk toe te passen, daar waar dat in het huidige stelsel op sommige punten nog niet mogelijk is. Hierbij valt te denken aan de mogelijkheid dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan opnemen dat woningzoekenden met vitale beroepsgroepen voorrang kunnen krijgen bij het verlenen van huisvestingsvergunningen en het scheppen van meer ruimte om in de huisvestingsverordening te bepalen dat woningzoekenden met lokale binding voorrang kunnen krijgen bij het verlenen van huisvestingsvergunningen. Daarnaast verbreed ik de mogelijkheid tot het instellen van een huisvestingsvergunning van enkel huurwoningen naar nieuwbouw koopwoningen met een verkoopprijs tot maximaal de betaalbaarheidsgrens (in 2023: € 355.000). Ook geef ik gemeenten meer ruimte om regels te stellen over woonruimtevoorraad-beheer. Waar dat nu alleen mag in het geval van schaarste, mag dit straks ook om de leefbaarheid te behouden. Met dit wetsvoorstel krijgen gemeenten dan ook (nog) meer mogelijkheden om maatwerk te bieden bij het aanpakken van de lokale uitdagingen in de volkshuisvesting.

2. Amendement Peter de Groot c.s.¹

*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?*

De stelling van de leden van GroenLinks-PvdA en OPNL dat het amendement van De Groot c.s. (36 190, nr. 11) de mogelijkheid voor gemeenten vermindert om na de eerste verkoop doelgroepen te plaatsen en spreidingsbeleid te voeren klopt feitelijk. Ten aanzien van de inbreuk op het eigendomsrecht heeft een meerderheid van de Tweede Kamer overwogen dat de vergunningsplicht voor de bewoning van bestaande koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens een te grote inbreuk op dit recht zou betekenen. Aan het recht om aan eenieder te kunnen verkopen veranderde het initiële wetsvoorstel niets. Alleen zou een koper voor daadwerkelijke bewoning aan bepaalde voorwaarden moeten voldoen.

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.

Het wetsvoorstel geeft gemeenten de mogelijkheid om een vergunningsplicht in te voeren voor nieuwbouw koopwoningen tot ten hoogste de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Dat is dus een lagere grens dan de huidige NHG-grens van € 405.000. Om iets te kunnen zeggen over de reikwijdte van de vergunningsplicht moet dus worden gekeken naar het aantal woningtransacties van woningen onder de betaalbaarheidsgrens, en niet naar het aantal woningtransacties van woningen onder de NHG-grens. Het oorspronkelijke wetsvoorstel maakte het voor gemeenten mogelijk om een vergunningsplicht in te stellen voor de bewoning van zowel bestaande als nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. In 2019 en 2020 waren dit ongeveer 160.000 woningen per jaar,

¹ Kamerstukken II, 2022/23, 36 190, nr. 11.

maar dat cijfer zal per jaar variëren op basis van het aantal woningtransacties en de ontwikkeling van de huizenprijzen. Als gevolg van het amendement van De Groot c.s. maakt het wetsvoorstel het in zijn huidige vorm alleen nog mogelijk om deze vergunningsplicht te introduceren voor nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Dit vermindert de reikwijdte van het wetsvoorstel aanzienlijk, namelijk tot ongeveer 16.800 koopwoningen per jaar in 2019 en 2020. Voor de komende jaren zal dit cijfer uiteraard afhankelijk zijn van de daadwerkelijke realisatie van deze categorie woningen.

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?

Zoals in het antwoord op de voorgaande vraag uiteengezet, vermindert de reikwijdte van het wetsvoorstel naar ongeveer 16.800 nieuwbouw koopwoningen per jaar in 2019 en 2020. Onder dit begrip vallen ook nieuwe woningen die ontstaan na bijvoorbeeld de transformatie van kantoorpanden tot appartementen.

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.

Tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer hebben de gemeenten, bij monde van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)², ingebracht dat zij geen voorstander waren van het beperken van de reikwijdte van het wetsvoorstel tot enkel nieuwbouw koopwoningen. Daarentegen hebben gemeenten ook te kennen gegeven blij te zijn dat zij in elk geval wél mogelijkheden krijgen ten aanzien van nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens.

*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.».³ 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?*

Nu het wetsvoorstel het enkel nog mogelijk maakt voor gemeenten om bij schaarste een vergunningsplicht in te stellen voor de bewoning van nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens, is een prijsdalend effect naar alle waarschijnlijkheid niet meer aan de orde. Bij nieuwbouwwoningen staat de koopprijs vrijwel altijd op voorhand vast, en is daarom geen sprake van een biedproces waarbij koper en verkoper tot een koopprijs komen. Daarnaast mag een gemeente deze maatregel alleen instellen indien er schaarste is aan betaalbare koopwoningen, waarmee gewaarborgd is dat de groep belangstellenden altijd groot genoeg is en het risico op prijsdaling wordt gemitigeerd.

² <https://vng.nl/nieuws/geef-eigen-inwoners-en-mensen-met-vitaal-beroep-kans-bestaan>

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

*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?*

Uiteraard is de reikwijdte van het wetsvoorstel kleiner geworden nu als gevolg van het amendement van De Groot c.s. de bestaande koopwoningen zijn uitgesloten. Echter ziet het wetsvoorstel ook op maatregelen inzake woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer die nog altijd wel toegepast kunnen worden voor zowel huur als nieuwbouw koop. Daarmee zijn de reikwijdte en de effectiviteit van het wetsvoorstel nog altijd groot.

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.*

Dit wetsvoorstel continueert de mogelijkheid om bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor ten hoogste 50% van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voorrang te verlenen aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Dit percentage bestaat in het huidige stelsel al en wijzigt niet. Voor woningzoekenden die geen binding hebben aan de woningmarktregio wijzigt er door dit wetsvoorstel dus niets ten aanzien van hun mogelijkheden en kansen. Wat dit wetsvoorstel wel wijzigt is dat de gemeenteraad zelf kan beslissen bij hoeveel procent van deze huisvestingsvergunningen zij voorrang geeft aan woningzoekenden met lokale binding. Indien een gemeenteraad in de huisvestingsverordening vastlegt dat bij meer dan 25% van de huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met lokale binding aan de gemeente zullen woningzoekenden die uitsluitend binding aan de regio hebben waarschijnlijk minder snel in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning in die gemeente. Voor deze beperkte groep woningzoekenden kan dit een beperking zijn van het recht op vrijheid van vestiging. De gemeenteraad moet dit effect daarom goed overwegen bij het vaststellen van de lokale huisvestingsverordening. Daarnaast moet voor de vaststelling van de verordening ook overleg gevoerd worden met de andere gemeenten in de woningmarktregio. Verder regelt dit wetsvoorstel dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch gebonden zijn aan de gemeente voorrang wordt gegeven aan in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. Indien de gemeenteraad van deze bevoegdheid gebruik maakt, kan dit ertoe leiden dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch gebonden zijn aan de gemeente, woningzoekenden met een vitaal beroep eerder in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning dan woningzoe-

kenden met een ander beroep. Dit heeft tot gevolg dat woningzoekenden die geen vitaal beroep hebben, maar wel economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, mogelijk langer moeten wachten op een woning. Dit kan voor deze laatste groep een beperking zijn van het recht op vrijheid van vestiging. Ook dit moet door de gemeente goed overwogen worden bij de vaststelling van de lokale huisvestingsverordening.

*De leden van de **VVD**-fractie vragen de regering uitgebreider in te gaan op de spanning tussen de toelaatbaarheid van de beperking van de vrijheid van vestiging en de verenigbaarheid met het gelijkheidsbeginsel die onder het wetsvoorstel ligt.*

Met de leden van de VVD-fractie deel ik dat hier een spanningsveld bestaat, dat door een gemeente goed afgewogen zal moeten worden tegen het algemeen belang bij het instellen van een lokale huisvestingsverordening. Het wetsvoorstel brengt daarin geen verandering aan. Om deze afweging te kunnen maken, bieden artikel 2 van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de Rechten van de Mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM) en artikel 12 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (hierna: IVBPR) een afwegingskader ten aanzien van de inbreuk op de vrijheid van vestiging. Een beperking van dit grondrecht is gerechtvaardigd indien aan de volgende voorwaarden is voldaan.

1. De maatregel is bij wet voorzien

Dit betekent dat de maatregel een wettelijke grondslag moet hebben. Alle maatregelen zijn in het wetsvoorstel opgenomen en krijgen daarmee een wettelijke grondslag. Hierbij krijgt de gemeenteraad de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening deze maatregelen in te voeren, waarmee de maatregelen ook in de lokale regelgeving wordt vastgelegd. Hiermee wordt elke vorm van willekeur voorkomen en is de maatregel voldoende kenbaar en voorzienbaar. Daarmee wordt aan dit eerste criterium voldaan.

2. De maatregelen zijn noodzakelijk in een democratische samenleving in het belang van de nationale veiligheid of de openbare veiligheid, voor de handhaving van de openbare orde, voor de voorkoming van strafbare feiten, voor de bescherming van de gezondheid of van de goede zeden of de bescherming van de rechten en vrijheden van anderen

De maatregelen in dit wetsvoorstel die zien op woonruimteverdeling zijn noodzakelijk ter bescherming van de rechten en vrijheden van anderen, omdat zij worden genomen ter bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan huurwoningen en nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens.

3. De maatregel kan niet met een minder ingrijpende maatregel bereikt worden (subsidiariteit) en de maatregel is proportioneel

Met de lokale uitwerking door de gemeenteraad is geborgd dat de maatregelen die gemeenten op basis van de Huisvestingswet 2014 introduceren voldoen aan de vereisten van subsidiariteit, proportionaliteit, noodzakelijkheid en geschiktheid. De Huisvestingswet 2014 schrijft dit dan ook voor. Om te voorkomen dat er een te grote inbreuk wordt gemaakt op de vrijheid van vestiging is daarnaast in zowel de huidige wet als het wetsvoorstel voorzien dat gemeenten maximaal 50% van de vrijkomende woningen mogen toewijzen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding. Daarmee wordt zowel op wetsniveau als lokaal

gewaarborgd dat de inbreuk op de vrijheid van vestiging gerechtvaardigd kan worden, waarmee ook voldaan wordt aan dit derde criterium.

Ten aanzien van de spanning met het gelijkheidsbeginsel, heeft de Afdeling advisering van de Raad van State in haar advies beschreven dat de vrijheid van verplaatsing en vestiging in bepaalde omschreven gebieden mag worden onderworpen aan beperkingen die bij de wet zijn voorzien en gerechtvaardigd worden door het algemeen belang in een democratische samenleving.⁴ De Afdeling heeft tevens in haar advies aangegeven dat mag worden aangenomen dat wanneer een beperking aan deze maatstaf voldoet, daarmee tevens voldoende grond is om gerechtvaardigd te zijn in het licht van internationale gelijkheidsnormen als bedoeld in de artikelen 14 van het EVRM en 26 van het IVBPR.

*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?*

Bij het stellen van regels omtrent woonruimtevoorraadbeheer is geen sprake van een inbreuk op de vrijheid van verplaatsing en vestiging, zoals dat bij het stellen van regels omtrent woonruimteverdeling wel het geval is. Natuurlijk zullen de maatregelen die een gemeenteraad in het kader van het woonruimtevoorraadbeheer neemt wel noodzakelijk, geschikt en proportioneel moeten zijn, bijvoorbeeld vanwege de mogelijke inmenging in het eigendomsrecht.

*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?*

Een gemeenteraad mag een huisvestingsverordening voor ten hoogste vier jaar vaststellen, waarna het opnieuw moet bezien of de maatregelen noodzakelijk zijn. Daarmee is voorzien in een (verplichte) periodieke heroverweging van de maatregelen. Daarnaast zal het wetsvoorstel zelf na vijf jaar worden geëvalueerd. Hierbij zal ook bekeken worden of het stelsel op dit punt aanpassing behoeft.

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*

⁴ Artikel 2, vierde lid, van het Vierde Protocol van het EVRM en Europees Hof voor de Rechten van de Mens 6 november 2017, nr. 43494/09, Garib t. Nederland, ECLI:CE:ECHR:2016:0223JUD004349409.

OPNL. In het verlengde hiervan constateren de leden van de **CDA**-fractie 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?

Het doel van de maatregel om nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens aan te kunnen wijzen als vergunningsplichtig is om woningzoekenden met een laag of middeninkomen meer kansen te geven op het kopen van een eigen woning. Omdat deze doelgroepen tot een bepaald bedrag kunnen lenen, en vanwege de proportionaliteit van deze maatregel, heb ik ervoor gekozen om een maximumgrens te introduceren, namelijk de betaalbaarheidsgrens van € 355.000. Bij deze grens is een woning in algemene zin financierbaar voor mensen met een middeninkomen. Dit blijkt bijvoorbeeld ook uit de huidige leennormen (zie tabel). Eerder werd in het wetsvoorstel de NHG-kostengrens gebruikt als prijsgrens voor koopwoningen. Echter, door de forse stijging van de NHG-kostengrens per 2023, heb ik de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens en met het oog op het doel van dit wetsvoorstel besloten de betaalbaarheidsgrens te gebruiken. Uiteraard heb ik oog voor de verschillende behoeften van gemeenten op dit punt, bijvoorbeeld omdat de huizenprijzen per regio verschillen. Daarom geef ik gemeenten de mogelijkheid om, op basis van de lokale behoefte, zelf te bepalen welke grens zij willen hanteren, waarbij € 355.000 (jaarlijks geïndexeerd met de CPI), het maximum is. Daarmee is dus ruimte voor lokaal maatwerk. Een hogere grens acht ik niet wenselijk, omdat dit aan het doel van de maatregel voorbij zou gaan, waarmee ook de inbreuk op het eigendomsrecht in verhouding tot het maatschappelijke belang moeilijk te rechtvaardigen is.

Tabel 1: leennormen

Huishoudinkomen	Leencapaciteit (zonder schulden), rente 4,25%
€ 40.000 (modaal)	€ 166.000
€ 45.000	€ 187.000
€ 50.000	€ 208.000
€ 55.000	€ 233.000
€ 60.000 (1,5x modaal)	€ 264.000
€ 65.000	€ 292.000
€ 70.000	€ 326.000
€ 75.000	€ 356.000
€ 80.000 (2x modaal)	€ 386.000
€ 85.000	€ 410.000
€ 90.000	€ 442.000
€ 95.000	€ 467.000
€ 100.000 (2,5x modaal)	€ 500.000

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?

In het oorspronkelijke wetsvoorstel bestond de mogelijkheid om de vergunningsplicht waar de leden van de ChristenUnie-fractie op doelen (ook) in te voeren voor bestaande koopwoningen. Deze mogelijkheid is echter door de Tweede Kamer, ten gevolge van een amendement, uit het wetsvoorstel gehaald. Wat wel mogelijk blijft is om de bewoning van nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 onder de vergunningsplicht te laten vallen. Bij nieuwbouwwoningen is, in tegenstelling tot de bestaande voorraad, geen sprake van een biedproces waarbij koper en verkoper de vergunningsplicht zouden kunnen vermijden door een hogere prijs overeen te komen. Er is immers sprake van een vaste prijs waarvoor de woning aangeboden wordt. Op deze prijs kunnen gemeenten sturen, bijvoorbeeld via (anterieure) overeenkomsten of regels op grond van de ruimtelijke ordening. Zodra een nieuwbouwwoning wordt aangeboden, kan de gemeente ten gevolge van dit wetsvoorstel ook via de vergunningsplicht ervoor zorgen dat deze woningen ook bewoond worden door de doelgroep waarvoor ze gebouwd zijn. De handhaving hierop is, conform het bestaande stelsel van de Huisvestingswet 2014, belegd bij het college van burgemeester en wethouders. Het instrumentarium dat zij tot haar beschikking heeft is bestuursrechtelijk, en biedt instrumenten als een last onder dwangsom en bestuurlijke boetes. Gezien de brede ervaring die gemeenten reeds hebben met de handhaving op de Huisvestingswet 2014 verwacht ik dat de personele capaciteit voldoende is.

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.*

Huizenkopers hebben ten aanzien van het kopen van een woning in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid. Huizenkopers dienen informatie in te winnen of advies te vragen (onderzoeksplicht) en er geldt een informatieplicht van de verkopende partij. Hierbij hoort ook dat een potentiële koper onderzoek doet naar bijvoorbeeld de bestemming van een pand en de vergunningsplichten die eventueel rusten op de bewoning van het pand. Indien de verkopende partij de koper niet informeert over het feit dat de koper een huisvestingsvergunning voor bewoning dient te hebben, dan hangt het van de omstandigheden van het geval af of een koper een geslaagd beroep kan doen op dwaling (op grond van 6:228, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek). Uiteindelijk is het aan de rechter om hier een oordeel over te vellen.

Daarnaast hebben notarissen en makelaars ook een verantwoordelijkheid in de wijze waarop huizenkopers worden gefaciliteerd bij het inwinnen van informatie en het vragen van advies (informatieplicht). In hun relatie

met de huizenkopers verwacht de regering van deze professionele betrokken partijen een proactieve rol. Ik verwacht van makelaars en tussenpersonen dat zij huizenkopers hierin al hun bekwaamheid bijstaan en op eventuele beperkingen aan de bewoning te wijzen om zo te voorkomen dat een woning wordt aangekocht waarvoor een vergunningsplicht geldt waarvoor de kandidaat-koper niet in aanmerking komt. Daarnaast geldt dat bij de verkoop van nieuwbouwwoningen de voorwaarden vooraf kenbaar zijn en dat de verkoper daar naar alle waarschijnlijkheid ook op zal toetsen.

De gemeenteraad moet een huisvestingsverordening bekendmaken alvorens zij in werking kan treden. De maatregelen die een gemeenteraad opneemt in de huisvestingsverordening zijn dan ook kenbaar voor zowel de huizenkoper als de verkoper en de makelaar. Dit is vergelijkbaar met de huidige praktijk ten aanzien van bijvoorbeeld bestemmingsplannen.

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.*

De hardheidsclausule die gemeenteraden in hun huisvestingsverordening kunnen opnemen ziet op individuele gevallen waarin de persoonlijke situatie van een woningzoekende zo schrijnend is dat het niet verlenen van een huisvestingsvergunning tot een onbillijkheid van overwegende aard zou leiden. Gedacht kan bijvoorbeeld worden aan een mantelzorger die net niet ver genoeg van de mantelzorgontvanger af woont om in aanmerking te komen voor een urgentieverklaring, maar waarbij de omstandigheden zodanig zijn dat het niet verlenen van een urgentieverklaring zou leiden tot een zeer schrijnende situatie. Ook kan gedacht worden aan een woningzoekende die in verband met problemen van relationele aard of geweld dringend op zoek is naar een woonruimte, maar nog niet de huidige woonruimte heeft verlaten en daarom niet in aanmerking zou komen voor een huisvestingsvergunning. Ook in deze gevallen kan het college van burgemeester en wethouders met een beroep op de hardheidsclausule een huisvestingsvergunning verlenen.

8. Evaluatie 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?*

In het oorspronkelijke wetsvoorstel bestond de mogelijkheid om de vergunningsplicht waar de leden van de ChristenUnie-fractie op doelen (ook) in te voeren voor bestaande koopwoningen. Deze mogelijkheid is echter door de Tweede Kamer, ten gevolge van een amendement, uit het wetsvoorstel gehaald. Wat wel mogelijk blijft is om de bewoning van

nieuwbouw koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 onder de vergunningsplicht te laten vallen. Bij nieuwbouwwoningen is, in tegenstelling tot de bestaande voorraad, geen sprake van een biedproces waarbij koper en verkoper de vergunningsplicht zouden kunnen vermijden door een hogere prijs overeen te komen. Er is immers sprake van een vaste prijs waarvoor de woning aangeboden wordt. Daarom zie ik bij de huidige vorm van het wetsvoorstel geen risico meer op een prijsverhogend effect. Evenwel ben ik bereid om het verzoek van de leden van de fracties van GroenLinks-PvdA en OPNL te betrekken bij de evaluatie van dit wetsvoorstel, over vijf jaar.

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?*

Het kabinet kiest ervoor om asielbescherming te bieden aan hen die daar recht op hebben. Daar is Nederland vanwege internationale en Europese wet- en regelgeving ook toe gehouden. Asielzoekers die hier mogen blijven, en dus een verblijfsvergunning krijgen, moeten snel kunnen integreren, participeren en bijdragen aan de Nederlandse samenleving. Tijdige huisvesting is hierbij essentieel. Daarnaast zorgt een snelle doorstroom naar huisvesting ervoor dat de maatschappelijke impact en financiële kosten die gepaard gaan met de opvang van asielzoekers beperkt kan worden gehouden. Vergunninghouders hebben echter niet vanzelf zicht op een woning. Ze hebben geen wachttijd opgebouwd, hebben geen netwerk en zijn de taal nog niet machtig. Bovendien hebben zij geen plek van waaruit zij een woning kunnen zoeken. Om deze reden bestaat de wettelijke taakstelling, die ziet op een evenredige en rechtvaardige verdeling van het aantal te huisvesten vergunninghouders over de gemeenten. Bij de uitvoering van deze taakstelling hebben gemeenten de mogelijkheid om vergunninghouders met urgentie te huisvesten, indien zij dat nodig achten. Dat woningzoekenden met lokale binding of een vitaal beroep achtergesteld zouden worden ten opzichte van statushouders deel ik niet, te meer omdat het voorliggende wetsvoorstel voor juist deze groepen de mogelijkheden verruimt om met voorrang een woning te verkrijgen.

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*

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

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?

In het geval van schaarste aan woonruimte is het per definitie zo dat groepen woningzoekenden met elkaar concurreren. De vraag is immers (veel) groter dan het aanbod. Het is aan de overheid om deze schaarste op een rechtvaardige manier te verdelen. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten hier mogelijkheden toe. Hoe nijpend de noodzaak voor huisvesting voor de maatschappelijk dan wel economisch gebonden woningzoekenden is, kan regionaal en lokaal verschillen. Daarom is ervoor gekozen om de gemeenteraad zelf de regie te geven over hoe de maximale ruimte van 50% wordt ingevuld. Bij het invullen van deze ruimte moet de gemeenteraad de belangen van alle groepen zorgvuldig tegen elkaar afwegen. Hierbij mogen gemeenteraden ook, op basis van de lokale en regionale situatie, bepalen aan welke groepen woningzoekenden zij in de huisvestingsverordening voorrang geven. Hierdoor kan het zo zijn dat de ene gemeenteraad ervoor kiest om woningzoekenden met binding aan de gemeente in de huisvestingsverordening op te nemen als voorrangscategorie, en de andere gemeenteraad ervoor kiest om in de huisvestingsverordening voorrang te geven aan woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio. Het bepalen van het niveau is dan ook aan de gemeenteraad. Om te waarborgen dat de lokale huisvestingsverordening afgestemd is op de andere huisvestingsverordeningen in de regio, is het college van burgemeester en wethouders verplicht om deze af te stemmen met de andere colleges van burgemeester en wethouders in de woningmarktregio.

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.

Het niveau van de woningmarktregio is een noodzakelijk schaalniveau van afstemming. Dit moet er namelijk voor zorgen dat het lokale beleid rondom bijvoorbeeld woonruimteverdeling goed is afgestemd op de andere gemeenten in de regio. De Huisvestingswet 2014 bevordert de regionale afstemming daarom niet alleen, maar schrijft ook voor dat afstemming op het niveau van de woningmarktregio moet plaatsvinden (art. 6, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014).

*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?

Een van de conclusies van de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 was als volgt:

«In de Huisvestingswet 2014 is het interbestuurlijke toezicht op de gemeentelijke regelgeving beperkt. Provincies hebben het zicht op de huisvestingsverordeningen verloren en spreken gemeenten niet aan op onrechtmatige regelgeving en inconsistenties tussen hun huisvestingsbeleid en hun woningbouwbeleid. Gemeenten worden alleen gecorrigeerd wanneer burgers naar de rechter stappen.»⁶

Gezien de toezichthoudende taak van provincies in het kader van het interbestuurlijk toezicht en voor de werking van het stelsel vind ik dit onwenselijk. Daarom heb ik ervoor gekozen om gemeenten te verplichten om advies te vragen aan de provincie wanneer zij hun lokale verordeningen willen opstellen of wijzigen. Van deze verplichting kunnen zij niet afwijken. Op deze manier komt de provincie weer aan tafel bij de totstandkoming van huisvestingsverordeningen en wordt zij beter in staat gesteld haar toezichthoudende rol uit te voeren. Met de leden van de CDA-fractie ben ik het eens dat de termijn van zes weken waarbinnen de provincie haar advies moet geven tot vertraging kan leiden in het proces. Echter acht ik deze vertraging goed verdedigbaar, omdat dit de provincie in staat stelt een gedegen advies te geven en het positieve effect dat dit heeft op zowel de lokale huisvestingsverordeningen als op het stelsel van de Huisvestingswet 2014.

*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.».⁷ De leden van de **PVV**-fractie vragen of de 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?*

Uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 is gebleken dat provincies het zicht op de huisvestingsverordeningen hebben verloren en dat zij gemeenten niet aanspreken op onrechtmatige regelgeving en inconsistenties tussen hun huisvestingsbeleid en hun woningbouwbeleid. Hoewel het correct is dat gemeentelijke verordeningen gepubliceerd moeten worden op lokaleregelgeving.overheid.nl, blijkt dat dit onvoldoende houvast biedt voor de provincie om haar toezichthoudende rol in te

⁶ RIGO, Evaluatie van de Huisvestingswet 2014, p.2: <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2020/11/20200512-Evaluatie-Huisvestingswet-def.pdf>.

⁷ Kamerstukken II, 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 18.

vullen. Ik heb het daarom noodzakelijk geacht om de provincie een formele adviesrol te geven bij de totstandkoming of wijziging van een huisvestingsverordening. Deze adviesrol kan echter niet bindend zijn, omdat in het stelsel van de Huisvestingswet 2014 de gemeenteraad de bevoegdheid heeft om een huisvestingsverordening vast te stellen. Evenwel acht ik het wenselijk dat het provinciale advies niet vrijblijvend is. Daarom moet de gemeenteraad straks (inhoudelijk) kunnen onderbouwen waarom het een advies van de provincie niet opvolgt. Omdat ik er vertrouwen in heb dat gemeenten dit in voorkomende gevallen naar eer en geweten zullen doen, heb ik ervoor gekozen hier geen verdere kaders en criteria voor te introduceren. Indien een gemeenteraad ervoor kiest om, al dan niet ondanks een advies van de provincie, onrechtmatige regels te introduceren in de huisvestingsverordening heeft de provincie op grond van het interbestuurlijk toezicht de mogelijkheid om hierop in te grijpen.

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.»⁸ 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?

Omdat het introduceren van een dergelijke maatregel inbreuk maakt op de vrijheid van vestiging moet de gemeenteraad de noodzaak, de geschiktheid en de proportionaliteit van de maatregel onderbouwen in het licht van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Het wetsvoorstel schrijft niet voor hoe deze onderbouwing precies plaats moet vinden. Echter ligt het voor de hand dat dit gebeurt op basis van cijfermatig materiaal dat aantoonst dat er schaarste is in de gemeente en dat deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten, bijvoorbeeld voor vitale beroepsgroepen zoals leerkrachten.

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.

Het is bij het aanwijzen van beroepsgroepen aan de gemeenteraad om een onderscheid te maken tussen welke functies zij binnen een beroepsgroep vitaal achten. Een gemeente zou dus ervoor kunnen kiezen om, in het voorbeeld dat de PVV-fractie aanhaalt, een wijkagent en een HR-medewerker van de politie niet allebei als vitale beroepen aan te

⁸ Kamerstukken II, 2021/22, 36 190, nr. 3, p. 34.

merken. Hierbij geldt wel dat de vitale beroepsgroepen alleen in aanmerking kunnen komen voor voorrang op een huisvestingsvergunning in de gemeente waarin zij (functioneel) werkzaam zijn. De voorrang geldt daarmee dus niet voor woningzoekenden die in een bepaalde gemeente willen wonen maar in een andere gemeente in het land (functioneel) hun beroep uitoefenen. Het is aan de gemeenteraad om hier nadere regels over te stellen.

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?

Ten aanzien van dit vraagstuk zijn sommige gemeenten voorstander van de overheveling van hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014 naar de Omgevingswet, terwijl er ook (grote) gemeenten zijn die juist het tegenovergestelde bepleiten. In het kader van het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting heb ik gezien of het noodzakelijk, juridisch mogelijk en praktisch uitvoerbaar is om dit hoofdstuk over te hevelen. Daaruit is mij gebleken dat er geen noodzaak toe bestaat, omdat gemeenten in de praktijk met beide stelsels uit de voeten kunnen en dat deze naast elkaar kunnen bestaan. Ten aanzien van de juridische mogelijkheden ben ik tot de conclusie gekomen dat het niet mogelijk is om hoofdstuk 4 met slechts een technische wijziging 1-op-1 over te hevelen naar de Omgevingswet. De reden hiervoor is dat op basis van hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014 ook zaken geregeld zijn die niet logischerwijs onder de Omgevingswet passen. Voorbeelden hiervan zijn de regels over toeristische verhuur voor aanbieders en platforms en de opkoopbescherming. Tot slot gaat de Omgevingswet op 1 januari 2024 in werking, hetgeen zeker in het begin veel zal vragen van de uitvoeringscapaciteit van gemeenten. Ook in deze context zie ik geen meerwaarde om op dit moment hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014 over te hevelen, wat voor veel gemeenten zal betekenen dat zij hun lokale verordeningen moeten aanpassen. Wel ben ik bereid om, in samenwerking met de VNG, dit punt te betrekken bij de evaluatie van dit wetsvoorstel, over vijf jaar.

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 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?

Ik vind, met de leden van de CDA-fractie, ook dat het belangrijk is dat gemeenten in landelijk gebied zoveel als mogelijk gebruik maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet 2014 hen biedt als er sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste (bij woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer) of leefbaarheidsproblematiek (bij woonruimtevoorraadbeheer). Omdat het als gevolg van dit wetsvoorstel nog beter mogelijk wordt voor gemeenten om in te spelen op de lokale behoeften verwacht ik ook dat zij dit gaan doen. Om te waarborgen dat deze lokale maatregelen ook regionaal passend zijn, is het college van burgemeester en wethouders verplicht om het voorstel tot een lokale huisvestingsverordening af te stemmen met de colleges van burgemeesters en wethouders van gemeenten uit de woningmarktregio. Indien het nagelaten wordt dit te doen, kan de provincie op basis van het interbestuurlijke toezicht ingrijpen. Daarnaast werk ik aan het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting. Een van de onderdelen van dit wetsvoorstel is dat gemeenten verplicht worden om een urgentieregeling in te stellen in de vorm van een huisvestingsverordening. Ook dit moet ertoe leiden dat gemeenten in landelijk gebied ook gebruik gaan maken van de overige, niet verplichte onderdelen van de Huisvestingswet 2014.

De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
H.M. de Jonge