

Vergaderjaar 2022–2023

36 190

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

Nr. 7

VERSLAG

Vastgesteld 21 november 2022

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken, belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen van haar bevindingen.

Onder het voorbehoud dat de regering op de gestelde vragen en de gemaakte opmerkingen afdoende zal hebben geantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van dit wetsvoorstel voldoende voorbereid.

Inhoudsopgave**blz.**

I	ALGEMEEN	2
	1. Inleiding	2
	2. Aanleiding	8
	3. Inhoud van het wetsvoorstel	8
	3.1 Woonruimteverdeling	8
	3.1.1 Loslaten maximum percentage voor het verlenen van voorrang op basis van lokale binding	9
	3.1.2 Voorrang aan vitale beroepsgroepen	11
	3.1.3 Mogelijkheid huisvestingsvergunning voor sociale koopwoningen	14
	3.1.4 Delegatie van uitvoering van urgentieregelingen	16
	3.1.5 Verduidelijking personen met urgentie én lokale binding en de verhouding met de percentages	17
	3.2 Woonruimtevoorraadbeheer	18
	3.2.1 Sturen op grond van behoud van leefbaarheid bij woonruimtevoorraadbeheer	18
	3.3 Sturing en toezicht op het huisvestingsbeleid	18
	3.3.1 De mogelijkheid van een hardheidsclausule in de huisvestingsverordening	18

3.3.2	Voorwaarden voor het gebruik van de Huisvestingswet 2014	18
3.3.3	Grotere rol provincie bij totstandkoming huisvestingsverordening	18
3.4	Technische wijzigingen	19
3.4.1	Verduidelijking zelfstandige toevoeging aan de voorraad	19
3.4.2	Toeristische verhuur	20
3.5	Verduidelijking samenhang met andere wet- en regelgeving	20
4.	Verhouding tot het hoger recht	20
4.1	Eigendomsrecht	20
4.1.1	Bij wet voorzien	20
4.1.2	Noodzakelijkheid	21
4.2	Vrijheid van verplaatsing en vestiging	21
4.2.1	Bij wet voorzien	21
4.2.2	Noodzakelijkheid, subsidiariteit en proportionaliteit	21
4.2.3	Gelijkheidsbeginsel	21
5.	Uitvoering, toezicht en handhaving	21
6.	Gevolgen voor burgers en bedrijven	22
7.	Advies en consultatie	22
7.1	Advies van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)	22
7.2	Advies van het Interprovinciaal Overleg (IPO)	22

I ALGEMEEN

1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van de stukken behorend bij de Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 en hebben hierover enkele vragen/opmerkingen.

De leden van de D66-fractie hebben kennisgenomen van de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014. Deze leden hebben nog enkele vragen die ze aan de regering wil voorleggen. Zij delen de ambitie van de regering om genoeg woningen beschikbaar te houden voor mensen met een laag- of middeninkomen. Wel hebben zij nog vragen bij verschillende onderdelen van de wet en bij meerdere aanpassingen van de wet ten opzichte van de wetswijziging onder de vorige verantwoordelijke Minister. De leden van de D66-fractie vragen zich af waarom de regering in één keer de sprong wil maken naar een mogelijkheid voor gemeenten om 50% van de woningen toe te wijzen aan mensen met een lokale binding. Waarom is er niet gewacht op de evaluatie van de door de vorige verantwoordelijke Minister genomen stap naar 30%? Waarop baseert de regering dat dit niet voldoende was en hoe komt de regering aan het percentage van 50%? Heeft de regering goed genoeg onderzocht wat de invloed op de nationale woningmarkt zal zijn? Zo ja, zou dit onderzoek dan gedeeld kunnen worden?

Daarnaast vinden zij het belangrijk dat mensen de mogelijkheid hebben om zelf te kunnen kiezen waar zij willen wonen. De vrijheid van verplaatsing en de vrijheid van vestiging zijn een groot goed. Deelt de regering de mening dat moet worden voorkomen dat de wijziging van de wet de vrijheid van mensen te veel inperkt?

De leden van de PVV-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel en hebben daartoe nog enkele vragen.

De leden van de CDA-fractie hebben met interesse kennisgenomen van het wetsvoorstel ter wijziging van de Huisvestingswet 2014. Deze leden hebben nog enkele vragen en opmerkingen.

De leden van de SP-fractie hebben kennisgenomen van de wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014. Hierover hebben deze leden nog enkele vragen en opmerkingen.

Kan de regering aangeven welke gevolgen deze wijzigingen van de Huisvestingswet hebben voor het huisvesten van de verschillende aandachtsgroepen, met name voor (dreigend) dakloze mensen. Kan de regering in haar antwoord het nieuwe plan van aanpak voor het huisvesten van dakloze mensen, zoals is aangekondigd in het programma «een (t)huis voor iedereen», betrekken? Kan de regering aangeven wat de (mogelijke) gevolgen zijn van de voorgestelde wijzigingen voor de wachtlijst voor een sociale huurwoning? De leden van de SP-fractie vragen tevens aan de regering in hoeverre deze wijzigingen van de Huisvestingswet de schaarse ambtelijke capaciteit opslotken die ingezet kan worden voor de bouwcapaciteit. Kan de regering aangeven waarom zij gebruik maakt van het WoON onderzoek uit 2018 en niet uit 2021? Hoe gaat de regering deze wijzigingen monitoren en welke monitoringsmogelijkheden heeft de regering?

Heeft de regering de (mogelijke) effecten van de voorgestelde wijzigingen op de doorstroming en het aantal verhuisbewegingen geanalyseerd? Zo ja, wat zijn de uitkomsten? Zo nee, waarom niet? Indien geen analyse gemaakt is, deelt de regering de mening dat deze analyse essentieel is omdat de woningmarkt op slot zit, en derhalve altijd een analyse gemaakt dient te worden om de mogelijke effecten op de doorstroming en het aantal verhuisbewegingen van de voorgestelde wijzigingen op voorhand te analyseren, zodat de woningmarkt niet nog verder op slot gaat? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Deelt de regering de mening dat hetgeen zij beoogt veel beter gerealiseerd kan worden via volkshuisvesting (lees; toegelaten instellingen) dan via de woningmarkt, aangezien woningcorporaties gewend zijn om onder andere met woonruimteverdelingssystemen/regels te werken? Zo ja, waarom bouwt de regering niet meer ruimte (financieel en ruimtelijk) in voor toegelaten instellingen waarop sturing vanuit het Rijk wel mogelijk c.q. makkelijk is via onder andere de Woningwet? Zo nee, waarom niet? Kan de regering reflecteren op het fundamenteel mensenrecht op wonen als collectief; hoe wordt dit collectieve recht door deze voorgestelde wijzigingen beter gewaarborgd? Deelt de regering de mening dat de voorgestelde wijzigingen vooralsnog weinig positief effect zullen sorteren aangezien er ook negatieve effecten te verwachten zijn en de totale ambtelijke capaciteit van Rijk, provincie en gemeente ingezet moet worden op een gering netto positief effect? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Hoe hoog staan deze voorgestelde wijzigingen op de agenda van deze regering?

Op welke manier gaan de voorgestelde wijzigingen een bijdrage leveren aan het oplossen van de wooncrisis? Deelt de regering de mening dat het huisvestingsbeleid op de schop moet om de wooncrisis echt het hoofd te kunnen bieden? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Deelt de regering de mening dat bij het managen van schaarste altijd sprake is van winnaars en verliezers? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Welke bestaande en/of nieuwbouwwoningen vallen wel onder de regulering en welke bestaande en/of nieuwbouwwoningen kunnen gewoon vrij verkocht of verhuurd worden? Kan de regering daarbij ook

ingaan op de mogelijke gevolgen van de voorgestelde wijzigingen op de verhuur van bestaande sociale huurwoningen in het bezit van particulieren?

Klopt het dat de Huisvestingswet in het bijzonder op bescherming van kwetsbare groepen in de woningmarkt moet toezien? Zo ja, hoe worden/zijn deze kwetsbare groepen gedefinieerd? Zo nee, waarom niet? Indien de Huisvestingswet wel toeziet op bescherming van kwetsbare groepen, hoe worden deze kwetsbare groepen beschermd aangezien de keuze voor vitale beroepsgroepen aan de gemeente overgelaten wordt en dus arbitrair is/kan zijn, waardoor bijvoorbeeld de vuilnisman of de schoonmaakster geen (extra) bescherming krijgt?

Welke oorzaken liggen ten grondslag aan de problemen die de regering signaleert, die haar nopen om deze wijzigingen voor te stellen? Kan de regering reflecteren op de kritiek van de Raad van State met betrekking tot de probleemanalyse?

Welke (neven)effecten van de voorgenomen wijzigingen van wetgeving en beleid zijn te verwachten voor de verschillende belanghebbenden, op korte en lange termijn?

Kan de regering aangeven waarom een cijfermatige motivering ontbreekt of mag ontbreken?

Hoe dienen de voorgestelde wijzigingen gezien te worden in het licht van het wetsvoorstel goed verhuurderschap?

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de aanpassing van de wet gemeenten meer ruimte biedt voor het invoeren van een opkoopbescherming. Vanwege het ongelijke speelveld tussen beleggers en starters vinden deze leden dit zeer wenselijk, maar zouden liever een verregaander beleid hierop zien waarbij het opkopen van woningen voor de verhuur per definitie verboden wordt en beleggers bij gemeenten moeten bewijzen waarom een ontheffing gerechtvaardigd is. Zij constateren dat de opkoopbescherming alleen voor bestaande woningen geldt. Bij de aankoop van een nieuwgebouwde woning die niet eerder is bewoond geldt de opkoopbescherming dan ook niet. Echter, een belegger die een nieuwbouwwoning opkoopt voegt, zonder die zelf ontwikkelt te hebben, geen extra woning aan de woningvoorraad toe. In feite is een dergelijke nieuwbouwwoning dan gelijk aan een bestaande woning. Zij willen graag van de regering weten waarom het opkoopverbod dan toch niet geldt voor nieuwbouwwoningen.

Deze leden vinden het belangrijk om te voorkomen dat jongeren door beleggers weg worden gedrukt uit hun eigen dorp of stad. Daarom zijn zij van mening dat het maximum percentage (nu vastgesteld op 50%) van de huurwoningvoorraad, wat via het verlenen van voorrang op basis van economische, maatschappelijke of lokale binding aangewezen mag worden, hoger mag zijn. Dit sluit ook aan op de adviezen van gemeenten die gebruik maken van deze regeling. De keuze van de regering om het percentage niet te verhogen is gemaakt op basis van gemiddelden wat betreft woningvraag van inwoners binnen gemeenten. Lokaal kan de nood echter erg verschillen en kan de grens van 50% dus veel te laag zijn. Zij zijn benieuwd hoe de regering de relatie tussen een algemene grens en sterk verschillende lokale situaties ziet.

De leden van de PvdA-fractie kunnen zich voorstellen dat gemeenten vitale beroepsgroepen voorrang kunnen geven op woningen wanneer dat nodig is. Wanneer klaslokalen geen docent meer hebben vanwege het gebrek aan betaalbare huisvesting in de wijde omtrek is een dergelijke regeling hard nodig. Deze leden vragen zich af of het niet verstandiger is om het Rijk te laten bepalen wat vitale beroepen zijn om willekeur te voorkomen.

Om de bouw van betaalbare woningen zo snel en compleet mogelijk plaats te laten vinden, willen deze leden toezicht en coördinatie op gemeentelijke woonvisies door provincies. Echter, gemeenten mogen

gemotiveerd afwijken van provinciaal advies. Zij vragen zich af of er geen doorzettingsmacht van provincies nodig is. Dat gebeurt straks wel in de wet regie op de volkshuisvesting op de woonvisie en het woonprogramma. Hoe verhoudt zich dat dan met deze beperkte invloed van de provincie op diezelfde gemeentelijke woonvisie?

De leden van de GroenLinks-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de wijziging van de Huisvestingswet 2014. Deze leden hebben op dit moment een aantal vragen en opmerkingen die zij graag aan de regering voorleggen.

Zij lezen dat in het wetsvoorstel wordt geregeld dat urgentiecategorieën met een bindingscriterium, meetellen binnen de limiet voor voorrang op grond van lokale binding. Gemeenten geven vooral urgenties aan kwetsbare inwoners uit hun gemeente om een huisvestingsprobleem op te lossen. Het doel hiervan is onder andere een goede maatschappelijke integratie van deze kwetsbare doelgroep. Volgens de gemeenten ontstaat door het wetsvoorstel het probleem dat het voorgestelde percentage van 50% fors onder druk komt te staan. Het kan naar verwachting niet meer gebruikt worden waar het eigenlijk voor bedoeld is: mensen met een lokale binding uit de eigen gemeente een kans geven om een woning te kopen of te huren. De kans is immers reëel dat de 50% opgaat aan het huisvesten van mensen met een urgentie, zeker in centrumgemeenten, met relatief meer daklozenopvang en stadsvernieuwing. Daarnaast ontstaat de perverse prikkel om zo min mogelijk urgentiegroepen aan te wijzen, waardoor kwetsbare groepen buiten te boot dreigen te vallen. Deze leden zien daarom graag dat urgenties niet meetellen binnen de ruimte voor lokaal maatwerk. Zij vragen waarom de regering er toch voor heeft gekozen om – anders dan onder de huidige regelgeving – urgenten wel mee te tellen binnen de limiet voor voorrang op grond van lokale binding.

In het verlengde hiervan vragen zij in welke mate bindingseisen voor woningzoekenden het oplossen van het woningtekort bijdragen? Wanneer er te grote barrières zijn kan dit bijvoorbeeld de doorstroming belemmeren wanneer in de ene regio bijvoorbeeld wel woningen beschikbaar zijn waar woningzoekenden zonder binding uit een andere regio naartoe zouden willen verhuizen. Op welke wijze gaat de regering voorkomen dat met het voorgestelde wetsvoorstel de gewenste doorstroming wordt belemmerd? Kan de regering hierbij het RIGO-onderzoek betrekken? In het nieuwe wetsvoorstel wordt het voor gemeenten mogelijk gemaakt om koopwoningen tot aan de NHG-grens onder de werking van de huisvestingsverordening te laten vallen. Met deze wijziging komen betaalbare woningen ook daadwerkelijk terecht bij de groep die deze woningen het hardste nodig heeft. Deze leden zijn daarom voorstander van deze wijziging. Echter, gemeenten geven aan lokaal te willen bepalen wat de kooprijsgrens is ten behoeve van voorrang bij koopwoningen. De voorgestelde NHG-grens is een «one size fits all» benadering die geen recht doet aan de verscheidenheid van de Nederlandse woningmarkt. In sommige regio's is die NHG-grens een te lage maatstaf, waardoor gemeenten onvoldoende koopwoningen kan toewijzen. In Amsterdam valt bijvoorbeeld slechts 19% van de woningvoorraad onder de NHG-grens en dit aandeel blijft krimpen. Hierdoor hebben starters en middeninkomens in de praktijk nauwelijks profijt van de huidige wijziging. Deze leden pleiten daarom voor lokaal maatwerk en zien graag dat gemeenten in staat worden gesteld om op regionaal niveau een kooprijsgrens vast te stellen. Zij vragen om een reflectie van de regering.

De GroenLinks-fractie zien dat de regering ervoor heeft gekozen om een grotere rol te geven aan provincies. In het wetsvoorstel is opgenomen dat voortaan bij elke vaststelling of wijziging van de huisvestingsverordening de gemeente de provincie om advies moet vragen. Sommige gemeenten hebben aangegeven dat dit zorgt voor een onnodige en bureaucratische

last die in bepaalde situaties voor teveel vertraging zorgt. Deze leden zien daarom graag een nadere onderbouwing van de regering op welke manier deze verzwaring van de rol van provincies kan zorgen voor een beter lokaal huisvestigingsbeleid.

Nieuw in dit wetsvoorstel is dat in artikel 14 wordt geregeld dat urgentie-categorieën waar een bindingscriterium voor geldt, meegeteld moeten worden binnen de limiet voor voorrang op grond van lokale binding. Daar ontstaat, zo begrijpen deze leden, volgens gemeenten een probleem. Gemeenten hebben de opgaven om diverse aandachtsgroepen te huisvesten; doorgaans op basis van een urgentie. Als gemeenten deze aandachtsgroepen huisvesten, zal elke gemeente in principe alleen de eigen inwoners onder de aandachtsgroep willen huisvesten. Gemeenten huisvesten deze mensen uit de aandachtsgroepen met urgentie, vanuit het oogpunt van leefbaarheid en een goede start in de woning en de woonomgeving. Het doel hiervan is een goede maatschappelijke integratie van deze kwetsbare doelgroep. Onder de huidige regelgeving is het zo dat gemeenten «urgenten» die een binding hebben met de eigen gemeente en worden gehuisvest niet meetellen voor het percentage lokale binding. In dit wetsvoorstel moeten, zo begrijpen zij, nu urgenten dus wél worden meegeteld voor het percentage van 50%. Door deze twee van elkaar verschillende categorieën (urgenten en woningzoekenden met een lokale binding) bij elkaar te nemen, komt het voorgestelde percentage van 50% fors onder druk te staan. Gemeenten maken zich zorgen dat deze regeling hierdoor niet meer gebruikt kan worden waar het eigenlijk voor bedoeld is: mensen met een lokale binding uit de eigen gemeente een kans geven om een woning te kopen. Immers, de kans is reëel dat (een flink deel van) de 50% opgaat aan het huisvesten van mensen met een urgentie, zeker in centrumgemeenten. Gemeenten pleiten er daarom voor om urgenties buiten de limiet voor lokale binding te houden. Artikel 14 gaat over voorrang puur op grond van maatschappelijke of economische binding. Bindingseisen voor een urgentieverklaring hebben een andere achtergrond, namelijk dat gemeenten de taak hebben kwetsbare bewoners te ondersteunen bij een goede maatschappelijke integratie. Graag een reactie hierop van de regering.

De leden van de GroenLinks-fractie vinden leefbaarheid een belangrijke doelstelling van het woonbeleid. Deze leden constateren dat Aedes namens de woningcorporaties pleit voor het opnemen van het leefbaarheids criterium als zelfstandig criterium in de wet. Graag ontvangen zij een reactie van de regering op deze suggestie.

De leden van de Groen-Links-fractie vinden het van groot belang om de toeristische verhuur goed te reguleren, zeker in gebieden waar sprake is van een grote woningnood. Graag vernemen deze leden of de regering van mening is dat de huidige wetgeving voldoende werkbaar is in de praktijk

Zij maken zich al langere tijd zorgen over de gevolgen van de zogenoemde Rotterdam-wet. De afgelopen periode is er vanuit verschillende deskundigen en ook vanuit de Verenigde Naties kritiek geleverd op de Rotterdam-Wet. Met dit wetsvoorstel blijft de Rotterdam-Wet in stand. Heeft de regering overwogen om naar aanleiding van de kritiek deze wetsbepalingen te heroverwegen? Zo nee, waarom niet?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met grote belangstelling en instemming kennis genomen van de Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014. De huidige stand van de woningmarkt laat zien dat het woonbeleid van de overheid het afgelopen decennium op vele fronten heeft gefaald. De grondwettelijke plicht tot bevordering van voldoende woongelegenheden is in het gedrang. Meer en betere woonruimte is hard nodig, juist ook in de sociale huursector. Recent is er sprake van een keer ten goede van een woningmarktbeleid naar écht volkshuisvestingbeleid, met name

met het coalitieakkoord «Omzien naar elkaar, vooruitkijken naar de toekomst».

Begrijpelijkerwijs kost het oplossen van de wachttijden voor woningen de nodige tijd. In de tussentijd zijn deze leden van mening dat verdeling van de schaarse woonruimte op rechtvaardige wijze moet gebeuren, met oog voor de lokale context. Zij zijn daarbij van mening dat een goed woonbeleid niet stopt bij het enkel bouwen van huizen, maar dat het ook gaat om het bouwen van gemeenschappen. Daarom verwelkomen zij het voorliggende wetsvoorstel.

De huidige situatie met jarenlange wachttijden is schrijnend en moet veranderen. Zij vragen de regering daarom of het principe van passend toewijzen nog eens kritisch tegen het licht gehouden kan worden.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de problemen op de Nederlandse woningmarkt (huur en koop) zeer complex, onderling verweven en regionaal verschillend zijn. Deze leden vragen de regering te reflecteren op de rol van de voorliggende wijziging van de Huisvestingswet 2014 in het geheel van de problemen van de (sociale) woningmarkt en vragen in welke mate deze wetswijziging zal bijdragen aan het afkoelen van de verhitte (sociale) woningmarkt.

De leden van de JA21-fractie nemen met belangstelling kennis van de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet 2014. Deze leden constateren dat er een spanningsveld is tussen de wens om lokale gemeenschappen te versterken en de wijze waarop deze doelstelling door middel van het vergroten van overheidssturing op de woningmarkt wordt nagestreefd. Het heeft er voor de hen namelijk veel van weg dat in plaats van schaarste op te heffen met voldoende woningen op de markt, er wetgeving wordt opgetuigd om binnen de bestaande schaarste woonruimte fijnmazig te gaan verdelen. Met wetgeving bovendien die een inbreuk maakt op grondrechten met betrekking tot gelijke behandeling en het recht op eigendom.

Hoe kijkt de regering aan tegen de constatering van de Raad van State dat een grondige analyse van de problemen op de Nederlandse woningmarkt nodig zou zijn alvorens met een wetsvoorstel te komen dat grote vragen opwerpt over de uitvoerbaarheid, het beoogde resultaat en grondwettelijke aspecten? Is de regering van oordeel dat de verwijzing naar verschillende programma's van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening beantwoordt aan de grondige analyse die de Raad van State nodig vindt?

De Raad van State maakt zich zorgen over de geringe mate waarin de regering zich rekenschap geeft van de beperking die dit wetsvoorstel betekent voor eigenaren van woningen wat betreft hun recht tot vervreemding van hun eigendom. De leden van de JA21-fractie leggen de vraag neer bij de regering of de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet de opmaat vormt naar verdere inbreuken van het kabinet op het eigendom, bij het streven naar sturing van de woningmarkt.

De leden van de SGP-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden hebben daarover enkele vragen. Allereerst wijzen zij erop dat in het nader rapport, als reactie op de opmerkingen van de Raad van State, vrijwel consequent aangegeven wordt dat aan de bezwaren en vragen is tegemoetgekomen door de toelichting op het betreffende punt aan te vullen. Hiermee is het voor hen onduidelijk op welke wijze tegemoet gekomen is aan deze vragen en bezwaren. Daarnaast wijzen zij erop dat de Raad van State niet enkel vragen om verduidelijking, maar op bepaalde punten ook kritiek hebben. Bijvoorbeeld waar het gaat om de wenselijkheid van het voorstel in relatie tot de evaluatie van de Huisvestingswet die op bepaalde onderdelen tegen dit wetsvoorstel ingaat. Hetzelfde geldt voor de inbreuk op het eigendomsrecht of als het gaat om het prijsopdrijvend effect. Kan de

regering meer algemeen toelichten hoe tegemoet is gekomen aan de vragen en bezwaren van de Raad van State. Welke inhoudelijke aanpassingen zijn naar aanleiding van dat advies doorgevoerd?

Het lid van de BBB-fractie heeft kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Dit lid heeft hierover nog enkele vragen.

2. Aanleiding

De leden van de VVD-fractie lezen dat diverse gemeenten hebben aangegeven meer woningen middels de huisvestingsverordening te willen toewijzen. Is er onderzoek gedaan hoeveel gemeenten gebruik willen maken van de clause ten aanzien van lokale binding of gemeenschappelijke binding? Zo ja, kan de regering dit onderzoek met de Tweede Kamer delen?

Deze leden lezen dat een probleem dat in de Nationale Woon- en Bouwagenda werd geconstateerd is dat de vraag naar betaalbare woningen niet goed aansluit op de behoefte aan betaalbare woningen. Zij vragen hoe de regering verwacht dat de wijziging van de Huisvestingswet 2014 hier wel aan gaat bijdragen. Kan de regering hierop reflecteren? De leden van de VVD-fractie lezen dat gemeenten op basis van schaarste en lokale situatie kunnen bepalen welke groepen voorrang moeten krijgen. Zij vragen hoe de regering er op gaat toezien dat gemeenten de regeling tijdig aanpassen wanneer de markt daartoe aanleiding geeft.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van de conclusie uit de RIGO evaluatie dat de doelstellingen van de Huisvestingswet 2014, namelijk het kunnen sturen op woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer, worden bereikt en de regeling gehandhaafd dient te worden. Deze leden lezen in de memorie van toelichting dat ongeveer de helft van de gemeenten gebuikt maakt van een huisvestingsverordening. Verwacht de regering dat het aantal gemeenten dat gebruikmaakt van een huisvestingsverordening de komende jaren gaat stijgen, onder andere door onderhavige wetswijziging? Hoe verklaart de regering het gegeven dat het vooral gemeenten in het westen en het midden van het land zijn die gebruikmaken van een huisvestingsverordening? Heeft dit louter te maken met bevolkingsdichtheid of spelen er meer factoren?

3. Inhoud van het wetsvoorstel

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of en hoe regio's zonder huisvestingsverordening, bijvoorbeeld omdat zij een zogenaamde krimpregio zijn, baat hebben bij de voorliggende wetswijziging. Deze leden vragen welke aanpalende maatregelen het rijk voor deze regio's treft.

3.1 Woonruimteverdeling

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over de woonruimteverdeling. Kan de regering aangeven in hoeverre de problemen met deze wijzigingen in de Huisvestingswet opgelost worden, aangezien de regering nog steeds aanstuurt op een tekort van 2% van de totale voorraad?

Kan de regering reflecteren op «Grote groepen woningzoekenden worden door dit wetsvoorstel in gemeenten waar deze regel wordt ingevoerd de toegang tot de gemeente ontzegd of in elk geval sterk bemoeilijkt»? Waarom is de regering onvoldoende ingegaan op de belangen van de groepen die met deze wijzigingen nadelig worden geraakt: woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio buiten de desbetreffende

gemeente respectievelijk personen die niet behoren tot de aangewezen beroepsgroepen?

In hoeverre zullen woningzoekenden nu veel meer naar gemeenten verhuizen waar nog geen huisvestingsverordening ingevoerd is dan wel waar deze wijziging van de Huisvestingswet niet in de huisvestingsverordening is opgenomen? Kan de regering aangeven wat de (mogelijke) gevolgen voor gemeenten kunnen zijn die te weinig ambtelijk capaciteit hebben om deze voorgestelde wijzigingen door te voeren?

3.1.1 Loslaten maximum percentage voor het verlenen van voorrang op basis van lokale binding

De leden van de VVD-fractie lezen dat in de Huisvestingswet 2014 is opgenomen dat gemeenten bij het verlenen van huisvestingsvergunningen bij maximaal 50% van een categorie woningen die is aangewezen in de huisvestingsverordening voorrang kunnen geven aan woningzoekenden met economische (bijvoorbeeld vanwege ingezetenschap) of maatschappelijke binding (bijvoorbeeld vanwege ingezetenschap) aan de woningmarkt-regio. Deze leden vragen de regering hoe de 50% toewijzing aan de lokale bevolking in de praktijk wordt geregeld en gecontroleerd. Daarnaast vragen zij hoe die toewijzing eerlijk en transparant wordt geregeld. De leden van de VVD-fractie lezen dat in artikel 14 een definitie is opgenomen van maatschappelijke binding, op basis waarvan lokale voorrang kan worden gegeven. Deze leden verwachten dat deze definitie zware uitvoeringslasten met zich brengt. Gemeenten geven aan dat het onmogelijk is om voor elke woningzoekende met een mogelijke maatschappelijke binding in kaart te brengen op welke adressen de woningzoekende in de afgelopen 10 jaar was gehuisvest. Zij vragen hoe de regering naar deze signalen kijkt en vragen of de regering dit artikel aan wil passen zodat de uitvoeringslasten worden teruggedrongen. De leden van de D66-fractie constateren dat er sprake is van een structurele en nationale schaarste op de woningmarkt. Deze leden vragen zich daarom af hoe de regering ervoor gaat zorgen dat lokale bindingseisen niet gaan leiden tot het verder vastlopen van de woningmarkt. Daarnaast willen zij weten hoe de regering ervoor gaat zorgen dat deze wet rekening houdt met zowel gemeentelijke, regionale, provinciale en nationale belangen.

De leden van de PVV-fractie vragen of de regering uiteen kan zetten wanneer er sprake is van lokale binding. Betreft dit enkel sociaaleconomische binding of kan dit ook familiere binding zijn?

De leden van de CDA-fractie onderschrijven de sterke wens van gemeenten om vanuit de lokale behoefte en problematiek voorrang te kunnen geven aan lokale woningzoekenden om de sociale cohesie te bevorderen. Deze leden danken de regering dat zij met dit wetsvoorstel aan die wens tegemoet wil komen. Zij zijn benieuwd hoe de regering kijkt naar recente analyse van het Kadaster, waaruit blijkt dat 1 op de 3 gemeenten gebruik kunnen maken van de wijziging die regelt dat gemeenten de helft van de beschikbaar gekomen woningen tot de NHG-grens toe mogen wijzen aan mensen die in de gemeente werken of wonen. Uit de analyse blijkt dat in 115 gemeenten minder dan 50% van de kopers van bestaande koopwoningen uit dezelfde gemeente komt. Het gaat vaak om (kleinere) gemeenten rondom de grote steden en gemeenten in het landelijk gebied. Tegelijkertijd constateren deze leden dat gemeenten in landelijk gebied veelal geen gebruik maken van een huisvestingsverordening. Hoe beoordeelt de regering deze vaststelling en verwacht zij dat meer gemeenten in landelijke gebied naar aanleiding van deze wetwijziging gebruik gaan maken van een huisvestingsveror-

dening? (zie Kadaster.nl, «1 op de 3 gemeenten kan gebruik maken van wijziging Huisvestingswet», 6 oktober 2022)

De leden van de CDA-fractie zijn daarnaast benieuwd waarom ervoor is gekozen het begrip maatschappelijke binding dusdanig te definiëren dat er geen lokale invulling aan kan worden gegeven. Klopt het dat dit van gemeenten vraagt om voor elke woningzoekende met een maatschappelijke binding voor ten minste zes tot maximaal tien jaar in kaart te brengen op welke adressen de woningzoekende heeft gewoond? Welke uitvoeringslasten brengt dit met zich mee? Tevens vragen zij aan de regering waarom gemeenten niet meer beleidsruimte krijgen in de invulling van maatschappelijke binding, zodat uitvoeringsaspecten beter meegenomen kan worden.

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over het loslaten van het maximum percentage voor het verlenen van voorrang op basis van lokale binding. Deelt de regering de mening dat het loslaten van het maximum percentage een negatieve invloed kan hebben op het huisvesten van de verschillende aandachtsgroepen in gemeenten waar het loslaten van het maximum percentage mogelijk is gemaakt? Kan de regering haar antwoord nader toelichten en in dat antwoord expliciet nader ingaan op mensen met een urgentieverklaring?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom de regering de constatering dat circa 67% van de woningzoekenden uit gemeenten die een huisvestingsverordening hebben per se of het liefst binnen de eigen woonplaats verhuizen niet laat leiden tot een verdere uitbreiding van het «lokaal maatwerk»-percentage, maar het totaalpercentage voor lokaal maatwerk zal begrenzen op 50%. Deze leden vragen zich af of deze wens niet gehonoreerd kan worden, zij het niet landsbreed, dan bijvoorbeeld in gemeenten of kernen met een sterke lokale of regionale identiteit. Zij vragen of hier meer lokaal maatwerk te bieden is.

Gemeenten kunnen in hun verordening regels stellen over woonruimteverdeling in verband met het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Het is de bedoeling dat gemeenten maximaal 50% van de woningen mogen toewijzen aan woningzoekenden met lokale binding. De leden van de JA21-fractie vragen zich af of de definitie van lokale binding en economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio volstaat om grote verschillen tussen regio's en tussen landelijke en stedelijke gebieden te ondervangen.

Volgens de regering wordt de mogelijkheid van woningzoekenden zonder sociale en economische binding om zich te vestigen in de regio niet minder. Het bevreemdt deze leden dat een regeling die ertoe leidt dat alle gemeenten in een regio het criterium van lokale binding kunnen ophogen desondanks zou bewerkstelligen dat de mogelijkheden voor vestiging in de regio niet minder worden. De regering zal toch erkennen dat wanneer alle gemeenten in een regio het percentage toe te wijzen woningen op basis van lokale binding mogen verhogen, de mogelijkheden voor vestiging van buiten in de regio uiteindelijk afnemen?

De leden van de SGP-fractie vragen hoe het maximumpercentage voor het verlenen van voorrang op basis van lokale binding precies geregeld wordt. Hoe wordt hierop toegezien? In hoeverre wordt met het uitbreiden van de regeling met sociale koopwoningen het toezicht hierop bemoeilijkt?

Het lid van de BBB-fractie heeft een aantal vragen over het loslaten van het maximum percentage voor het verlenen van voorrang op basis van lokale binding. Klopt het dat, naast huurwoningen, ook voor nieuwbouw en bestaande woningen onder de NHG-grens een huisvestingsvergunning

verplicht kan worden gesteld? Hoe verhoudt dit voorstel zich tot het vrije vestigingsrecht van koper en het eigendomsrecht van verkoper? Hoe wordt de 50% toewijzing aan de lokale bevolking in de praktijk geregeld en gecontroleerd? Hoe wordt de 50% toewijzing aan de lokale bevolking eerlijk en transparant geregeld? Welk effect gaat dit voorstel hebben op de nieuwbouw? Gaat nieuwbouw bij voorkeur nog plaatsvinden in gemeenten die deze maatregel niet hanteren? Welk effect gaat dit voorstel hebben op de huizenprijzen van bestaande bouw? Leidt dit tot een prijsdaling van woningen onder de NHG-grens vanwege een beperkter aantal bidders of worden juist meer woningen net boven de NHG-grens te koop gezet? Gemeenten mogen deze regeling alleen instellen bij schaarste. Hoe zorgen we ervoor dat gemeenten de regeling tijdig aanpassen wanneer de markt daartoe aanleiding geeft en niet achter de feiten aanlopen waardoor ze de markt frustreren?

3.1.2 Voorrang aan vitale beroepsgroepen

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering kan toelichten waarom er voor wordt gekozen om gemeenten zelf te laten bepalen en onderbouwen wat zij onder een vitaal beroep verstaan. Is er sprake van rechtsongelijkheid nu het feitelijk mogelijk zou zijn dat men in de ene gemeente een huis kan vinden en in de andere gemeente niet? Verwacht de regering dat dit in de praktijk tot problemen gaat lijden, als gemeenten verschillende definities hanteren?

Deze leden onderschrijven dat voor het goed functioneren van de lokale samenleving, het van belang is dat personen die een vitaal beroep vervullen ook kunnen wonen in de desbetreffende gemeente. Zij vragen zich wel af wat er gebeurt als iemand die een vitaal beroep vervult, woont in een daarvoor aangewezen woonruimte en na een aantal jaar van baan verandert. Zij vragen of de regering kan toelichten wat hiervan de gevolgen zijn in de praktijk. Kan deze persoon blijven wonen in de woonruimte die eigenlijk bestemd is voor iemand met een vitaal beroep? De leden van de D66-fractie vinden dat het voor elke gemeente belangrijk is om genoeg ruimte te hebben voor vitale beroepsgroepen. Echter, deze leden hebben wel vragen bij de uitvoering. Hoe definieert de regering het begrip «vitale beroepsgroepen»? Kan het zo zijn dat in de praktijk dit begrip per gemeente kan verschillen? Is de regering alert op het risico dat een gemeente deze wet kan gebruiken om te concurreren met andere gemeenten die ook last hebben van een tekort in een bepaalde sector?

De leden van de CDA-fractie lezen in de memorie van toelichting dat gemeenten het noodzakelijk vinden om woningzoekenden met een beroep dat van vitaal belang is voor de plaatselijke samenleving met voorrang te huisvesten. De wetswijziging geeft hen daartoe de mogelijkheid. Deze leden ondersteunen deze wijziging van harte: voor het functioneren van de lokale samenleving is het van groot belang dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen. Tegelijkertijd lezen zij dat het aan de gemeente is om zelf te bepalen wat zij onder vitaal beroep verstaat, mits zij dat in de huisvestingsverordening onderbouwt en daarbij aantoont waarom die beroepen vitaal zijn voor de gemeente. De leden van de CDA-fractie zijn benieuwd waarom er in de wet geen kaders worden gegeven aan het begrip vitaal beroep. Geeft de huidige wetswijziging gemeenten niet te veel mogelijkheid om tot op detail niveau te bepalen welke beroepen zij in hun gemeenten willen hebben? Hoe wordt voorkomen dat gemeenten en masse in de huisvestingsverordening beroepsgroepen met hogere salarissen opnemen als vitale beroepsgroepen om de financiële positie van de gemeente te verbeteren? Kan de regering aangeven of bepaalde beroepsgroepen die niet gerekend worden tot vitale beroepsgroepen als gevolg van deze wijziging moeilijker een woning kunnen vinden? Zo ja, hoe is/wordt daar rekening mee

gehouden? Zo nee, is de regering bereid om hier onderzoek naar te verrichten?

De leden van de SP-fractie vragen of de regering de mening deelt dat vroegere vitale beroepen zoals havenarbeiders in Rotterdam die nu vaker dan gemiddeld vanwege het zware beroep ziek thuis zitten, straks nog moeilijker een woning in de eigen gemeente kunnen vinden. Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Hoe kijkt de regering aan tegen gemeenten die woningzoekenden juist niet willen huisvesten die een economische binding met de gemeente hebben, zoals in de gemeente Westland waar arbeidsmigranten nauwelijks gehuisvest worden?

Kunnen gemeenten oneigenlijk gebruik maken van deze voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Deelt de regering de mening dat er weliswaar niet overal even groot, maar wel overal een tekort is aan vitale beroepsgroepen? Zo ja, is deze voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet inzake vitale beroepsgroepen dan ook een verdeling van de schaarste rond deze beroepsgroepen? Zo ja, kan de regering ingaan op de concurrentie die tussen gemeenten kan ontstaan om die mensen met schaarse vitale beroepsgroepen aan te trekken?

Vitale beroepsgroepen krijgen voorrang maar de gemeenten mogen zelf bepalen wat vitale beroepsgroepen zijn. Waarom kiest de regering voor een lokale invulling en niet voor een landelijke? Leidt dit niet tot willekeur? Welke andere instrumenten heeft de regering overwogen om te hanteren om het huisvesten van mensen in een vitale beroepsgroep in gemeenten te verbeteren (afgezien van de gebaande paden zoals meer bouwen)? Kan de regering in haar antwoord toelichten waarom zij niet voor die instrumenten gekozen heeft?

Is er onderzoek gedaan naar het effect op kansen van woningzoekenden met een vitaal beroepsgroep die graag naar een gemeente willen verhuizen waar ze nog geen binding mee hebben? Zo ja, wat zijn de uitkomsten? Zo nee, waarom niet en deelt de regering de mening dat dit onderzoek wel gedaan dient te worden voordat de voorgestelde wijziging in werking treden?

De leden van de SP-fractie hebben nog enkele vragen en opmerkingen over de groep mensen met een beperking. Kan de regering aangeven in hoeverre er specifiek aandacht is (geweest) voor de groep mensen met een beperking? In hoeverre werken de voorgestelde wijzigingen in het voordeel van de bescherming van deze kwetsbare groep? Wat heeft de regering gedaan met de inbreng van leder(in) tijdens de consultatie? Deelt de regering de mening dat onder mensen met een beperking weinig mensen met een vitaal beroep zijn? Zo ja, deelt de regering dan de mening dat zij door deze voorgestelde wijzigingen potentieel dubbel geraakt worden omdat er nauwelijks voor hen passend gebouwd wordt? Zo nee, waarom niet?

Indien de regering de mening deelt dat er nauwelijks voor hen gebouwd wordt en/of onder hen minder mensen met een vitaal beroep zijn, deelt de regering dan ook de mening dat mensen met een beperking daardoor indirect gediscrimineerd worden terwijl het fundamenteel mensenrecht middels het VN-verdrag handicap en de Huisvestingswet hen juist zou moeten beschermen? Kan de regering haar antwoord nader toelichten? Indien de regering van mening is dat mensen met een beperking niet indirect gediscrimineerd worden, is de regering dan bereid om met organisaties zoals leder(in) in gesprek te gaan om daar zeker van te zijn? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Concluderend; deelt de regering de mening dat zij niet of onvoldoende rekening gehouden heeft met de belangen van mensen met een beperking die met deze voorgestelde wijzigingen nadelig worden geraakt

als ze woningzoekenden zijn met binding aan de woningmarktregio buiten de desbetreffende gemeente respectievelijk niet behoren tot de aangewezen beroepsgroepen? Te meer omdat mensen met een beperking veel vaker dan «reguliere» woningzoekenden buiten de gemeente (moeten) verhuizen, omdat binnen de eigen gemeente het vaker voorkomt dat er bijna geen passende woning voor hen te vinden is. De leden van de SP-fractie vragen of de regering op dat laatste kan reflecteren aangezien in deze voorgestelde wijzigingen ervan uitgegaan wordt dat mensen (maar dus niet alle groepen mensen) binnen de eigen gemeente (willen) verhuizen.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat het de taak van de gemeente is om zelf te bepalen wat zij onder vitaal beroep verstaat, mits zij dat in de huisvestingsverordening onderbouwt en daarbij aantoonbaar waarom die beroepen vitaal zijn voor de gemeente en dat er binnen de gemeente schaarste is aan deze beroepen. Deze leden vragen zich af of deze aanmerking niet tot verschillen tussen gemeenten en daarmee rechtsongelijkheid zal gaan leiden. Tevens vragen zij of en hoe willekeur voorkomen wordt en hoe hierop te handhaven is. Ook vragen de leden van de ChristenUnie-fractie zich af of er geen kans bestaat op perverse effecten bij woningzoekenden, bijvoorbeeld door te «jobhoppen» (frequent van baan te wisselen) om een woning te kunnen verkrijgen. Vervolgens vragen zij zich af hoe de aanmerking als vitale beroepsgroep zich verhoudt tot het recht op vrije vestiging en of dit geen grotere inbreuk op dit recht vormt dan de toewijzing op grond van lokale binding.

Gemeenten krijgen de mogelijkheid om een maximum te stellen per aangewezen categorie van woonruimten waarbij personen met een vitaal beroep voorrang krijgen. De leden van de JA21-fractie vragen zich af of hiermee een bewerkelijke bureaucratie in het leven wordt geroepen. Op papier is het wellicht mogelijk om precies te noteren hoeveel woonruimte beschikbaar moet zijn voor hoeveel personen en voor welke categorie. In de praktijk lijkt het echter ondoenlijk om op lokaal niveau dermate precies te gaan sturen, waarbij de actualiteit ook nog eens voortdurend in het oog moet worden gehouden. Deze leden zien een soort varkensmarktcyclus ontstaan waar gemeenten continu en vergeefs proberen te sturen op altijd verouderde gegevens.

Zij vragen of gemeenten mogelijk worden overbelast nu ze zelf moeten gaan bepalen en onderbouwen wat zij onder vitaal beroep verstaan. Daarbij komt de vraag of uit dit criterium mogelijk juridische geschillen gaan voortkomen.

De leden van de JA21-fractie zijn benieuwd naar de wijze waarop wordt gewaarborgd dat de criteria van uiteindelijke noodzaak, proportionaliteit en geschiktheid, vereist om dit instrument in te zetten, daadwerkelijk alsmede voldoende inhoudelijke onderbouwd gaan worden opgenomen in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Dit temeer met het oog op fundamentele kritiek van de Raad van State op de toelaatbaarheid van een inbreuk op de vrijheid van vestiging in verband met het gelijkheidsbeginsel. Deze leden vragen zich af of de regering niet al te lichtvaardig doorgaat op de tijdens de coronacrisis ingezette koers van het gemakkelijk beperken van grondrechten, zolang formeel de wettelijke criteria om deze inbreuk te rechtvaardigen worden afgevinkt. Dit ook gelet op het haast speelse gemak waarmee de bedenkingen van de Raad van State op dit onderdeel worden gepareerd.

De leden van de SGP-fractie vragen naar de invulling van de categorie «vitale beroepsgroepen». Enerzijds zijn zij positief over het feit dat dit aan gemeenten is. Anderzijds kan dit wel tot verschillen tussen gemeenten leiden. Wat is precies de argumentatie van de regering om dit geheel aan

gemeenten te laten? Wat zijn hiervan volgens de regering de voor- en nadelen?

3.1.3 Mogelijkheid huisvestingsvergunning voor sociale koopwoningen

De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huizen er zullen gaan vallen onder de categorie «sociale koop». Kan er een uitsplitsing gemaakt worden hoe groot deze categorie per provincie is?

Deze leden zijn benieuwd welke effecten er zullen plaatsvinden van het toevoegen van de categorie «sociale koop» en de mogelijkheden die gemeenten krijgen om ook deze woningen aan specifieke doelgroepen toe te wijzen. Kunnen de effecten met een cijfermatige onderbouwing uiteengezet worden?

Zij lezen dat de regering stelt dat deze maatregel geen onevenredige ingreep is in het eigendomsbezit. Kan de regering dit nader onderbouwen nu het feitelijk betekent dat een huizenbezitter geen vrijheid heeft om de woning aan eenieder te kunnen verkopen, aangezien de koper aan speciale eisen moet voldoen voordat hij of zij in de woning kan gaan wonen?

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering verwacht dat door deze maatregel niet nog minder mensen een passende koopwoning kunnen vinden.

Deze leden vragen of de regering geen prijsopdrijvend effect verwacht door het toevoegen van de categorie «sociale koop».

Zij lezen dat het niet is toegestaan om (resterende) ruimte uit de ene categorie (bijvoorbeeld sociale koop) in te zetten voor het verlenen van huisvestingsvergunningen in een andere categorie (bijvoorbeeld bepaalde huurwoningen). Hoe gaat de regering hierop handhaven?

De leden van de D66-fractie zijn er van overtuigd dat huisvestingsvergunningen kunnen helpen om genoeg huizen beschikbaar te houden voor middeninkomens. Wel hebben deze leden vragen bij de bepaling van het begrip «sociale koopwoning» en het hanteren van de NHG-grens. Waarom legt de regering deze grens vast terwijl er tussen gemeente veel verschil zit in de prijs van woningen? Hoe gaat de regering ervoor zorgen dat ook in een stad als Amsterdam, waar relatief weinig woningen onder de NHG-grens vallen, genoeg huizen beschikbaar komen/blijven voor middeninkomens? Ziet de regering geen mogelijkheid tot maatwerk per regio of het aanvragen van een uitzondering?

De leden van de D66-fractie constateren dat de Waddeneilanden door deze wetswijziging hun uitzonderingspositie verliezen, waardoor zij zich ook aan de NHG-grens moeten houden. Hoe gaat de regering voorkomen dat huizen op de Waddeneilanden massaal gaan worden opgekocht?

Daarnaast vragen deze leden zich af waarom de regering geen uitzondering maakt voor woningcorporaties. Zij verliezen nu de mogelijkheid om te beslissen tussen betaalbare koop of betaalbare huur. Waarom haalt de regering deze keuzemogelijkheid bij woningcorporaties weg?

Zij vragen zich ook af of deze wet de mogelijkheid biedt om speculatieve leegstand aan te pakken.

De leden van de CDA-fractie lezen in de memorie van toelichting dat het wetsvoorstel regelt dat gemeenten een huisvestingsvergunning verplicht kunnen stellen voor het in gebruik geven of nemen van sociale koopwoningen, zodat deze woningen alleen in gebruik gegeven of genomen mogen worden door iemand die een huisvestingsvergunning krijgt. Hierbij wordt iedere koopwoning onder de NHG-grens beschouwd als een sociale koopwoning. Deze leden zijn benieuwd naar het effect van deze maatregel op de huizenprijzen van de bestaande bouw. Worden de huizenprijzen lager vanwege het beperkte aantal gegadigden of worden huizenprijzen juist hoger om maar boven de NHG-grens uit te komen?

Daarnaast zijn zij benieuwd hoe de 50%-regel voor sociale koopwoningen in de praktijk gaat uitpakken. Hoe gaan gemeenten bijvoorbeeld bepalen welke sociale koopwoningen onder de vergunningsplicht gaan vallen? Wordt het mogelijk dat bij twee vergelijkbare woningen de ene wel en de andere niet onder de vergunningsplicht valt? Op welke wijze worden bewoners ingelicht over het gegeven dat hun woning bij verkoop onder de vergunningsplicht valt?

Tevens vragen zij om een nadere toelichting op het pleidooi van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten om het mogelijk te maken om binnen een bepaalde bandbreedte op regionaal niveau een koopprijs vast te stellen, in plaats van de NHG-grens. In sommige regio's is die NHG-grens te hoog, in een aantal regio's is daar nauwelijks een koopwoning voor te krijgen. Onderschrijft de regering deze constatering? De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het feit dat de uitzonderingspositie van de Waddeneilanden geborgd is gebleven. Deze leden concluderen echter dat door de nieuwe formulering van het 2e lid van artikel 7 een (juridisch) probleem met de uitvoering van de bindingsgrens voor koopwoningen in de huisvestingsverordeningen van de Waddeneilanden ontstaat. Is de regering bereid lid 2 van artikel 7 dusdanig te formuleren dat het mogelijk blijft om een WOZ waarde als grens te stellen en «middeldure» bij artikel 7 toe te voegen om deze gelijk te stellen aan artikelen 40 en 41?

De leden van de SP-fractie hebben nog enkele vragen over de mogelijkheid van een huisvestingsvergunning voor sociale koopwoningen. Bestaat de mogelijkheid dat bij de invoering van deze voorgestelde wijzigingen in de koopsector minder aanbod onder de sociale koopgrens beschikbaar kan komen om aan de toewijzingssystematiek te ontkomen? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Klopt het dat de markt (gezien de gestegen rente, bouw- en personeelskosten en inflatie) voornamelijk woningen zal bouwen die rond de NHG-grens (2023: 405.000 euro) zullen kosten? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Klopt het dat deze woningen met een inkomen tot modaal nooit betaalbaar zijn, aangezien de financiering op basis van een modaal huishoudinkomen en zelfs iets hoger nooit die NHG-grens kan bedragen? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Deelt de regering de mening dat een sociale koopwoning geen realistisch alternatief is voor mensen die een huishoudinkomen hebben behorend bij de inkomensgrenzen die voor de Woningwet gelden en dus deze voorgestelde wijzigingen voor hen geen extra bescherming hierin biedt? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Heeft de regering onderzoek laten uitvoeren naar het effect van deze nieuwe huisvestingsvergunning op de koopprijs? Zo ja, welke conclusies zijn hieruit getrokken? Zo nee, waarom niet?

Bestaat de mogelijkheid dat als het enigszins kan, de woning boven de NHG-grens geprijsd zal worden om aan de toewijzingssystematiek te ontkomen, waardoor de voorgestelde wijzigingen tot prijsopdrijving en/of langere verkoopprocessen kan leiden? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Kan de regering garanderen dat de voorgestelde wijziging niet meer nadelen oplevert dan voordelen?

Uit de beantwoording van feitelijke vragen blijkt dat in 2022 van januari tot en met juli 2022 43.026 nieuwbouwwoningen opgeleverd zijn (exclusief transformatiewoningen). In diezelfde periode zijn 11.786 nieuwbouwwoningen aangeschaft onder de NHG-kostengrens. Daarmee is op 27% van de opgeleverde nieuwbouwwoningen een hypotheek afgesloten met NHG garantie. Kan de regering aangeven hoe zij de mogelijke huisvestingsvergunning voor sociale koopwoningen in het licht

van deze cijfers ziet? Acht zij de toewijzingssystematiek nog steeds praktisch uitvoerbaar?

De leden van de ChristenUnie-fractie verwelkomen een opkoopbescherming voor sociale koopwoningen. Om uitwassen tegen te gaan is een opkoopbescherming een probaat middel. Deze leden vragen de regering waarom deze bescherming alleen voor sociale koopwoningen zou moeten gaan gelden en niet voor woningen in het middensegment. Zij vragen naar de werking van de 50%-regel voor koopwoningen in de praktijk. Zij vragen hoe wordt bepaald welke koopwoningen onder de vergunningsplicht vallen, hoe wordt voorkomen dat bij twee vergelijkbare woningen de ene woning wel en de andere woning niet onder de vergunningplicht valt, hoe en wanneer bewoners geïnformeerd worden over het feit dan hun woning bij verkoop onder de vergunningsplicht valt, en wat er gebeurt wanneer er binnen een gemeente al meer dan 50% van de woningen vergunningsplichtig is.

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben begrepen dat enkele gemeenten in de consultatie hebben gepleit voor een lokale invulling van de kooprijsgrens, die nu vastgelegd wordt op de NHG-grens. Omdat de woningprijzen lokaal sterk kunnen verschillen, kan het volgens deze gemeenten wenselijk zijn hier lokaal in te differentiëren. Zij vragen aan de regering om een reflectie op dit verzoek.

De leden van de SGP-fractie begrijpen dat de maatregel met betrekking tot de sociale koopwoningen zich beperkt tot woningen tot aan de NHG-grens. Deze leden wijzen erop dat er veel verschil zit in huizenprijzen tussen gemeenten of regio's. In hoeverre wordt hiermee rekening gehouden in het licht van deze generieke grens? In gebieden met een lage gemiddelde huizenprijs zullen relatief veel woningen onder deze grens zitten, terwijl dat in gebieden met een hoge gemiddelde prijs juist beperkt is. Hoe apprecieert de regering dat? Ontstaan hierdoor geen ongewenste verschillen tussen gemeenten? Waarom heeft de regering niet gekozen voor een bandbreedte, waarbinnen gemeenten lokaal beleid vorm kunnen geven?

Daarnaast vragen zij naar de gevolgen van deze maatregel op de huizenprijzen. In hoeverre verwacht de regering een prijsopdrijvend effect doordat het voor verkopers voordelig kan zijn een prijs vast te stellen die hoger is dan de NHG-grens? Boven deze grens geldt de huisvestingsvergunning niet, waardoor ook woningzoekenden zonder lokale binding kans maken. Worden woningzoekenden met een lokale binding hiermee niet op achterstand gezet?

3.1.4 Delegatie van uitvoering van urgentieregelingen

De regering schrijft dat, indien er geen huisvestingsverordening is, de corporatie zelf (in plaats van de gemeente) een transparant woningtoewijzingsbeleid mag voeren waarbij aandacht is voor urgent woningzoekenden. De leden van de PVV-fractie vragen zich in dit verband af hoe het zit met de rechtsbescherming. In het geval van een huisvestingsverordening staat het de belanghebbende vrij om bezwaar en beroep in te dienen. Hoe is dit geregeld als de corporatie «in de plaats van de gemeente treedt»? Hoe is deze delegatie geregeld? Hoe werkt dit in de praktijk, wanneer er op een later moment tóch een huisvestingsvergunning door de gemeenteraad wordt vastgesteld maar deze een andere urgentieregeling behelst dan de corporatie?

De leden van de SP-fractie vragen of er een kans is op het juridisch aanvechten van deze voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingswet? Zo ja, hoe groot is deze kans? Zo nee, waarom niet?

Kan de regering garanderen dat de voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingswet geen financiële consequenties met zich meebrengen

voor zowel het Rijk, de provincie en de gemeente? Kan de regering haar antwoord nader toelichten?

Kan de regering uitleggen in hoeverre deze voorgestelde wijzigingen bijdragen aan het realiseren van een op mensenrechten gebaseerd huisvestingsbeleid? Kan de regering uitleggen hoe zij in deze voorgestelde wijzigingen het fundamenteel mensenrecht op wonen als uitgangspunt gehanteerd heeft?

Een gemeente mag buiten de huisvestingsverordening om geen andere of aanvullende afspraken maken over de verdeling van sociale koopwoningen waarop dit wetsvoorstel ziet. De leden van de JA21-fractie vragen hoe hierop wordt toegezien, omdat het optuigen van de huisvestingsverordening met allerlei extra voorwaarden sluipend kan plaatsvinden.

3.1.5 Verduidelijking personen met urgentie én lokale binding en de verhouding met de percentages

De leden van de D66-fractie begrijpen waarom de regering ervoor kiest om urgentiegevallen mee te nemen in de maximum voorrangpercentage voor lokale bindingseisen, omdat anders het totale percentage erg hoog kan uitvallen. Deze leden vragen zich echter wel af wat er volgens deze wetwijziging moet gebeuren wanneer een gemeente al over op zijn maximum zit, maar nog steeds urgentiegevallen heeft met een lokale binding. Mag een gemeente deze mensen in nood nog wel huisvesten? Daarnaast vragen zij zich af hoe de regering kijkt naar de positie van gemeenten met relatief meer sociale huurwoningen dan de omringde gemeenten. Is er wel sprake van een gelijk speelveld wanneer de gemeenten met relatief meer sociale huurwoningen al (dichterbij) de maximering komt door het hebben van meer urgentiegevallen? Hoe voorziet deze wet hier in?

De leden van de CDA-fractie vragen de regering uitgebreider te reflecteren op de kritiek vanuit de VNG op het feit dat urgenten moeten worden meegeteld voor het percentage van 50%. VNG stelt dat door deze twee van elkaar verschillende categorieën (urgenten en woningzoekenden met een lokale binding) bij elkaar te nemen, het voorgestelde percentage van 50% fors onder druk komt te staan, zeker in centrumgemeenten. Deze leden vragen de regering waarom er niet voor is gekozen om urgenten buiten de limiet voor lokale binding te houden.

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de stapeling van woningzoekenden die vallen onder het percentage van 50% waarvoor een gemeente voorrang kan verlenen. Klopt het dat woningzoekenden met een urgentie, zoals bepaald in artikel 12 Huisvestingswet 2014, die tevens een lokale binding hebben, meetellen voor dat percentage? In hoeverre verschilt dit van de huidige praktijk? Ontstaat hiermee niet het risico dat een groot deel van de ruimte die gemeenten hebben om woningzoekenden met een lokale binding voorrang te verlenen, ingenomen wordt door woningzoekenden met een urgentie? Kan de regering een inschatting geven van het percentage woningzoekenden, zoals bepaald in artikel 12 Huisvestingswet 2014, dat onder het percentage van 50% valt? Kan de regering nader toelichten waarom deze groep niet buiten de groep woningzoekenden met een lokale binding valt?

3.2 Woonruimtevoorraadbeheer

3.2.1 Sturen op grond van behoud van leefbaarheid bij woonruimtevoorraadbeheer

De leden van de D66-fractie vragen zich af waarom het leefbaarheids criterium niet is opgenomen in de wet. Deelt de regering de mening dat leefbaarheid een goede reden is om te sturen op woonruimtevoorraadbeheer?

Daarnaast vragen deze leden zich af hoe de regering ervoor gaat zorgen dat gemeenten met relatief weinig sociale huur zich houden aan het streven naar 30% sociale huur, zodat er ook ruimte omstaat om te mengen in wijken met veel leefbaarheidsuitdagingen.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering of het begrip leefbaarheid niet meer verduidelijking behoeft en of hier niet ook sociale leefbaarheid onder verstaan kan worden, zodat ook gemeenschapsvorming gediend kan worden.

3.3 Sturing en toezicht op het huisvestingsbeleid

3.3.1 De mogelijkheid van een hardheidsclausule in de huisvestingsverordening

De regering schrijft: «In de Huisvestingswet 2014 wordt geen hardheidsconclusie opgenomen. Wel kan de gemeenteraad op grond van bestaande praktijk in de huisvestingsverordening een bepaling opnemen dat het college van B&W mag afwijken van regels in de huisvestingsverordening.» De leden van de PVV-fractie vragen zich af of verdringing of een onredelijk lange wachtlijst van één doelgroep ten opzichte van de voorrang voor een andere groep grond is om van de regels af te wijken. Erkent de regering dat zij daarmee een ongelijke situatie ten koste van de Nederlandse woningzoekenden in stand houdt?

3.3.2 Voorwaarden voor het gebruik van de Huisvestingswet 2014

De leden van de D66-fractie constateren dat deze wet gemeenten meer mogelijkheden geeft tot het sturen op woonruimtevoorraadbeheer. Hoe gaat de regering zorgen dat de grip op de nationale woningmarkt niet verloren raakt? Hoe gaat de regering sturen op het wel of niet toepassen van voorrang? Hoe gaat de regering monitoren wat de invloed van deze wetswijziging zal zijn met betrekking tot dit onderwerp?

Deelt de regering de mening dat deze wet gaat over de verdeling van woonruimte en geen structurele oplossing is voor de tekorten op de woningmarkt? Zo ja, hoe gaat de regering ervoor zorgen dat gemeenten die deze wet toepassen geprikkeld blijven om te werken aan structurele oplossingen voor de landelijke woningmarkt?

De leden van de SGP-fractie constateren dat het aantonen van schaarste nog steeds een belangrijk criterium is voor het gebruik van huisvestingsverordening. In hoeverre worden gemeenten ondersteund bij het aantonen van schaarste? Is de regering het eens dat dit voor veel gemeenten lastig is? Is de regering bereid aanvullende handvatten te bieden aan gemeenten om schaarste aan te tonen?

3.3.3 Grotere rol provincie bij totstandkoming huisvestingsverordening

De leden van de VVD-fractie lezen dat het college burgemeester en wethouders bij het vaststellen en wijzigen van een huisvestingsverordening advies moet vragen aan gedeputeerde staten om de provincie meer inzicht te geven in huisvestingsverordeningen van gemeenten en om de provincie vanuit haar regionale blik adviezen te kunnen laten geven

over de regionale opgaven ten aanzien van volkshuisvesting. Deze leden lezen dat het advies niet dwingend is, maar dat afwijking door gemeenten goed en gemotiveerd dient te worden afgewogen. Deelt de regering de mening dat dit voor extra bureaucratisch druk zorgt, die onwenselijk is? Kan de regering hierop reflecteren?

De leden van de D66-fractie constateren dat zowel gemeenten als provincies vragen hebben over de rol van provincies bij de totstandkoming van huisvestingsverordeningen. Aangezien de gemeente wel advies moeten vragen aan de provincie, maar dit advies niet bindend is. Deze leden vragen zich af of dit geen onnodige bureaucratie in de hand werkt. Zou de regering een helder beeld kunnen geven van deze procedure en over hoe het ervoor moet zorgen dat gemeenten deze wet op de juiste manier zullen gebruiken?

Daarnaast vragen zij zich af of het niet onnodig vertragend werkt om gemeenten voor elke kleine aanpassing aan de huisvestingsverordening advies te laten vragen aan de provincie, terwijl de regering juist snellere procedures nastreeft. Is er een mogelijkheid tot uitzondering wanneer er sprake is van een kleine verandering in lijn met de regionale woonvisie? Kan de regering een reactietermijn voor de provincies toevoegen, zodat vertraging wordt voorkomen?

De leden van de PVV-fractie lezen: «Op basis van het interbestuurlijk toezicht dienen gedeputeerde staten van de provincies toezicht te houden op de wijze waarop gemeenten gebruik maken van hun bevoegdheden op basis van de Huisvestingswet 2014.» Hoe ziet dit interbestuurlijk toezicht er in de praktijk uit? Kunnen gemeenten door provincies «afgerkend» worden? Concreet: indien een gemeente in zijn huisvestingsverordening regelt dat er geen voorrang wordt gegeven aan vergunninghouders op basis van het feit dat zij vergunninghouder zijn, wat zijn hier dan de – juridische en bestuurlijke – gevolgen van voor de desbetreffende gemeente?

De leden van de SGP-fractie hebben vragen over de grotere rol van de provincie over het Huisvestingsbeleid van gemeenten. Deze leden lezen dat het huidige beleid niet altijd goed werkt, met name door de verschillende invulling tussen provincies. Op stelselniveau wordt beoogd geen wijzigingen door te voeren, zo lezen zij. Tegelijk krijgen provincies wel een grotere rol, namelijk een adviesrecht voor de gedeputeerde staten. Waarom is niet gekozen voor het uniformeren van het beleid tussen provincies en wordt een extra plicht ingevoerd? In hoeverre verwacht de regering hiermee problemen op te lossen, en voor welk probleem is deze maatregel precies een oplossing? In hoeverre worden hiermee de administratieve lasten verhoogd voor zowel provincies als gemeenten?

3.4 Technische wijzigingen

3.4.1 Verduidelijking zelfstandige toevoeging aan de voorraad

De leden van de D66-fractie vinden het belangrijk dat de regering ook gaat kijken naar het versterken van de onzelfstandige voorraad. Veel studenten willen namelijk graag op kamers wonen. Deze leden vragen zich daarom af waarom er wel een vergunning nodig is om zelfstandige woonruimte te veranderen naar een onzelfstandige woonruimte, maar dat er geen vergunning nodig is om onzelfstandige huurwoningen zelfstandig te maken. Deelt de regering de mening dat ook onzelfstandige woonruimte moet worden beschermd?

3.4.2 Toeristische verhuur

De leden van de D66-fractie constateren dat er voor gemeente op dit moment geen verplichting is om aan het Ministerie van Binnenlandse Zaken te melden wanneer er gebruik wordt gemaakt van de Wet Toeristisch Verhuur, hierdoor is er geen zekerheid over de volledigheid van het overzicht. Kan de regering dit verplichten, zodat er voor bedrijven en burgers die afhankelijk zijn van deze wetgeving duidelijkheid ontstaat? Daarnaast constateren deze leden dat gemeenten geen gebruik maken van eenzelfde centrale systeem voor de uitgifte van registratienummers. Dit kan problematisch zijn voor partijen die in meerdere gemeente actief zijn wanneer zij door Europese regelgeving in de toekomst registratienummers van accommodaties zelf moeten controleren. Deelt de regering de mening dat dit moet worden aangepast?

De leden van de CDA fractie merken op dat het Ministerie van Binnenlandse Zaken een website (<https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/toeristische-verhuur/overzicht-registratieverplichting>) heeft met een overzicht van gemeenten die de Wet Toeristische Verhuur hebben ingevoerd. Of dit overzicht volledig is hebben deze leden echter niet kunnen vaststellen. Waarom heeft de regering ervoor gekozen gemeenten niet te verplichten om als ze de genoemde wet invoeren dit aan het ministerie te melden? Immers riskeren verhuurders en platforms een boete als ze niet op tijd aan de verplichtingen voldoen.

3.5 Verduidelijking samenhang met andere wet- en regelgeving

De leden van de D66-fractie constateren dat de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek door veel gemeenten wordt gezien als een erg zwaar middel om te gebruiken, maar er ligt wel behoefte bij gemeenten om te kunnen sturen op leefbaarheid. Is de regering er van overtuigd dat deze wet dit voldoende mogelijk gaat maken? Geeft deze wet genoeg ruimte om aan een specifieke wijkaanpak te doen? Ziet deze regering deze wet ook als een manier om de leefbaarheid te beïnvloeden wanneer de «Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek» te zwaar wordt geacht? Zo ja, kan de regering dan nog toelichten hoe dit ook voor specifieke wijken mogelijk is?

4. Verhouding tot het hoger recht

4.1 Eigendomsrecht

De leden van de VVD-fractie vragen hoe het voorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 zich verhoudt tot het vrije vestigingsrecht van koper en het eigendomsrecht van verkoper.

De leden van de SP-fractie hebben een vraag over het eigendomsrecht. Is er een diepgaande (juridische) analyse van de impact op het eigendomsrecht gemaakt? Zo ja, wat zijn de mogelijke risico's? Zo nee, waarom niet?

4.1.1 Bij wet voorzien

De leden van de D66-fractie vinden het belangrijk dat wanneer het eigendomsrecht wordt beïnvloedt door een wet, dit gebeurt met een helder doel. Waarop baseert de regering de overtuiging dat het verhogen van de maximum van 30% naar 50% voor het toewijzen van woningen aan mensen met een lokale binding, genoeg voordelen meebrengt om het eigendomsrecht op deze manier te beïnvloeden. Deelt de regering de mening dat het logischer is om deze wetswijziging pas te overwegen wanneer er geëvalueerd is wat de invloed is geweest van het verhogen van het maximum van 25% naar 30%?

4.1.2 Noodzakelijkheid

De regering schrijft dat: «gemeenten een vergunningsplicht voor sociale koopwoningen kunnen instellen. Hierdoor kan het zijn dat een koper niet voor een huisvestingsvergunning in aanmerking komt en de woning ook niet mag verhuren.» De leden van de PVV-fractie vragen of de regering inzichtelijk heeft hoeveel gemeenten van deze mogelijkheid gebruik gaan maken. Deze leden lezen dat deze maatregel maar in beperkte mate tot een verminderde aankoopprijs zou kunnen leiden; heeft de regering in beeld in welke gevallen hier sprake van is? Om welke bedragen gaat het dan? Erkent de regering dat het wel tot een verhoogde aankoopprijs zou kunnen leiden om zo nét buiten de NHG-grens te vallen? Erkent de regering dat hierdoor nóg minder koopwoningen in het betaalbare segment (tot de NHG-grens) kunnen komen? Hoe gaat de regering om met potentiële kopers die een hypotheek kunnen krijgen rond de NHG-grens maar hierdoor geen woning kunnen kopen omdat daar een vergunning op rust?

4.2 *Vrijheid van verplaatsing en vestiging*

De leden van de VVD-fractie vragen of de regering inzichtelijk heeft wat het effect van deze wetswijziging gaat zijn op de nieuwbouw. Verwacht de regering dat nieuwbouw bij voorkeur gaat plaatsvinden in gemeenten die deze maatregelen niet hanteren?

4.2.1 Bij wet voorzien

De leden van de D66-fractie zijn bezorgd over de invloed van deze wetswijziging op de vrijheid van verplaatsing en vestiging. Kan de regering aantonen dat het verhogen van het maximumpercentage naar 50% voor het toewijzen op lokale binding zo noodzakelijk wordt geacht dat het de vrijheid van verplaatsing en vestiging mag schaden?

4.2.2 Noodzakelijkheid, subsidiariteit en proportionaliteit

De leden van de D66-fractie willen graag weten hoe de regering ervoor gaat zorgen dat deze wet alleen wordt gebruikt wanneer dit noodzakelijk wordt geacht en dan wel binnen proporties. Zodat het eigendomsrecht, vrijheid van verplaatsing en het gelijkheidsbeginsel niet onnodig worden geschaad.

4.2.3 Gelijkheidsbeginsel

De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe de regering kijkt naar gelijkheidsproblemen die kunnen ontstaan door deze wetswijziging. Hoe gaat de regering voorkomen dat de woningkansen te zeer afhankelijk wordt van het aanbod binnen eigen gemeenten?

Daarnaast vragen deze leden zich af hoe de voorrangregels de woningkans beïnvloeden voor aandachtsgroepen.

5. Uitvoering, toezicht en handhaving

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de 50% toewijzing aan de lokale bevolking in de praktijk wordt geregeld en gecontroleerd.

De leden van de D66-fractie zijn kritisch over deze wetswijziging en met name op de uitvoering, toezicht en handhaving. Zou de regering duidelijk kunnen maken hoe het de uitvoering van deze wet door gemeenten in goede banen gaat leiden?

6. Gevolgen voor burgers en bedrijven

De leden van de D66-fractie vragen zich af hoe de regering ervoor gaat zorgen dat pensioenfondsen, beleggers en ontwikkelaars die in meerdere gemeenten actief zijn niet worden afgeremd door te grote gemeentelijke verschillen?

Daarnaast vragen deze leden zich af of deze wet ook voor de BES-eilanden gaat gelden. Zo niet, waarom niet?

Op het moment constateren deze leden dat woonkosten stijgen onder invloed van de energiekosten, dat is een acuut probleem. Tegelijkertijd zien initiatiefnemers dat huurwoningen van particuliere verhuurders, zeker in grote steden vaak een minder gunstig energielabel hebben. Er bestaan subsidieregelingen waar eigenaren gebruik van kunnen maken ter verduurzaming maar daarvan wordt beperkt gebruikgemaakt. Huurders hebben op grond van artikel 243 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek de mogelijkheid om verduurzaming van hun woning af te dwingen, tegen een redelijke huurverhoging. Daarbij gaat het echter alleen om het thermisch isoleren van scheidingsconstructies en het verbeteren van verwarmingsketels. Deze regeling is inhoudelijk niet wezenlijk gemoderniseerd sinds de invoering daarvan rond de eeuwwisseling. Is de regering van mening dat het een goed idee is om artikel 243 van boek 7 uit te breiden, zodat ook andere verbeteringen ten behoeve van de duurzaamheid van de woning sterker afdwingbaar worden?

7. Advies en consultatie

7.1 Advies van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG)

De leden van de CDA-fractie lezen in de evaluatie van de Huisvestingswet dat er gemeenten zijn die alleen voor urgentievergunningen een huisvestingsverordening in het leven roepen. Dat is niet efficiënt. Deze leden lezen dat de regering dit punt meeneemt in de bredere overwegingen op het gebied van het huisvesten van aandachtsgroepen en de regie op de volkshuisvesting. Zij zijn benieuwd waarom er niet voor is gekozen om in dit wetsvoorstel voor gemeenten de mogelijkheid op te nemen om op een eenvoudigere manier een huisvestingsvergunning te verstrekken aan statushouders en urgente woningzoekenden.

Gesteld wordt dat gemeente in hun verordening regels «kunnen» stellen met betrekking tot woonruimteverdeling voor «zover dit nodig is» voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Zij vragen of de regering kan aangeven wanneer er sprake is van schaarste.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen de regering te reageren op de opmerking van de VNG dat «Artikel 14 gaat over voorrang puur op grond van maatschappelijke of economische binding. Bindingseisen voor een urgentieverklaring hebben een andere achtergrond, namelijk dat gemeenten de taak hebben kwetsbare bewoners te ondersteunen bij een goede maatschappelijke integratie. Die twee moeten niet op één hoop worden geveegd.» Tevens vragen deze leden te reageren op de opmerking dat het «Voor gemeenten lastig blijft om op een juridisch houdbare manier de onderbouwing dat er sprake is van schaarste in een procedure overeind te houden».

7.2 Advies van het Interprovinciaal Overleg (IPO)

De leden van de PVV-fractie lezen tot hun afschuw dat het IPO de wettelijke urgentie van statushouders terug in de Huisvestingswet wil. De regering schrijft hierover: «In het kader van de wettelijke verplichte taakstelling dienen gemeenten te voldoen aan het huisvesten van de

opgelegde aantallen vergunninghouders. Daarmee is de urgentie van het huisvesten van deze aandachtsgroep als enige doelgroep waar dat wettelijk is vastgelegd voor alle gemeenten, naar het oordeel van de regering duidelijk.» Deze leden vragen zich af: erkent de regering dat hiermee de wettelijke urgentie van statushouders in de praktijk in stand is gebleven ondanks dat die uit de Huisvestingswet is geschrapd? Hoe beoordeelt de regering dat een taakstelling wordt gebruikt / misbruikt voor het geven van voorrang aan statushouders? Erkent de regering dat een taakstelling niet automatisch zou moeten leiden tot voorrang?

De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over de rol van de provincie. Wat is nu de rol van de provincie? Klopt het dat de provincie slechts advies uitbrengt? Zo ja, betekent dit automatisch dat de gemeente elk advies naast zich neer kan leggen (weliswaar gemotiveerd)? Hoe verhoudt zich dat dan met deze beperkte invloed van de provincie op diezelfde gemeentelijke woonvisie? Waarom heeft de regering hier niet gekozen voor instemming van de provincie, aangezien bij de nieuwe Wet versterken regie volkshuisvesting meer en verdergaande bevoegdheden aan de provincies zullen worden toegekend?

Waarom heeft de regering er niet voor gekozen dat er toezicht komt op de inhoud van woonvisies, aangezien gemeenten zoals Rotterdam een woonvisie opstellen, waarin de afname van het aantal betaalbare huurwoningen (lees: sociale huurwoningen) expliciet als doelstelling is opgenomen, terwijl dat het huisvesten van starters met een vitale beroepsgroep enorm moeilijk maakt?

Op welke manier wordt er wel toezicht en monitoring toegepast?

De voorzitter van de commissie,
Hagen

De adjunct-griffier van de commissie,
Honsbeek