

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 D66-fractie, de PVV-fractie, de CDA-fractie, de SP-fractie, de PvdA-fractie, de GroenLinks-fractie, de ChristenUnie-fractie, de JA21-fractie, de SGP-fractie en het lid van de BBB-fractie voor hun bijdragen.

Ik ben verheugd met de bijdragen van de verschillende fracties aan het verslag. In deze beantwoording wordt zoveel mogelijk de hoofdstukindeling van het verslag gevolgd.

## **Inhoud**

I ALGEMEEN .....	2
1. Inleiding .....	2
2. Aanleiding.....	21
3. Inhoud van het wetsvoorstel .....	23
3.1 Woonruimteverdeling .....	23
3.1.1 Loslaten maximum percentage voor het verlenen van voorrang op basis van lokale binding .....	24
3.1.2 Voorrang aan vitale beroepsgroepen .....	31
3.1.3 Mogelijkheid huisvestingsvergunning voor koopwoningen tot € 355.000.....	41
3.1.4 Delegatie van uitvoering van urgentieregelingen .....	50
3.1.5 Verduidelijking personen met urgentie én lokale binding en de verhouding met de percentages.....	52
3.2 Woonruimtevoorraadbeheer .....	54
3.2.1 Sturen op grond van behoud van leefbaarheid bij woonruimtevoorraadbeheer .....	54
3.3 Sturing en toezicht op het huisvestingsbeleid.....	55
3.3.1 De mogelijkheid van een hardheidsclausule in de huisvestingsverordening.....	55
3.3.2 Voorwaarden voor het gebruik van de Huisvestingswet 2014 .....	55
3.3.3 Grotere rol provincie bij totstandkoming huisvestingsverordening.....	56
3.4 Technische wijzigingen .....	58
3.4.1 Verduidelijking zelfstandige toevoeging aan de voorraad.....	58
3.4.2 Toeristische verhuur.....	59
3.5 Verduidelijking samenhang met andere wet- en regelgeving.....	59
4. Verhouding tot het hoger recht .....	60
4.1 Eigendomsrecht.....	60
4.1.1. Bij wet voorzien.....	62
4.1.2. Noodzakelijkheid .....	63

4.2 Vrijheid van verplaatsing en vestiging .....	64
4.2.1. Bij wet voorzien.....	65
4.2.2. Noodzakelijkheid, subsidiariteit en proportionaliteit.....	65
4.2.3. Gelijkheidsbeginsel.....	65
5. Uitvoering, toezicht en handhaving .....	65
6. Gevolgen voor burgers en bedrijven.....	66
7. Advies en consultatie .....	67
7.1. Advies van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) .....	67
7.2. Advies van het Interprovinciaal Overleg (IPO) .....	69

## I ALGEMEEN

### 1. Inleiding

*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. Zij vragen waarom er niet is gewacht op de evaluatie van de door de vorige verantwoordelijke minister genomen stap naar 30%, waarop de regering baseert dat dit niet voldoende was en hoe de regering komt aan het percentage van 50%. Ook vragen zij of de regering goed genoeg onderzocht heeft wat de invloed op de nationale woningmarkt zal zijn en zo ja, of dit onderzoek dan gedeeld zou kunnen worden.*

Uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 blijkt dat sinds de invoering van de Huisvestingswet 2014 steeds meer gemeenten gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om voorrang te geven aan woningzoekenden met regionale en lokale binding. Het percentage van alle gemeenten die verdelingsregels stellen is gestegen van 55% in 2016 naar 74% in 2020<sup>1</sup>. Graag zouden zij de mogelijkheid zien om een hoger percentage dan de huidige 25% van de beschikbare woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding. Zo krijgen woningzoekenden die een lokale binding met de gemeente hebben meer kansen om woonruimte te vinden in de eigen gemeente. Dat hier behoefte aan is blijkt ook uit cijfers uit WoON2018, die indiceren dat circa 67% van de woningzoekenden uit gemeenten die een huisvestingsverordening hebben per se of het liefst binnen de eigen woonplaats verhuizen. Daarentegen wil 18% per se of het liefst naar een andere gemeente en tot slot is het voor 15% onduidelijk. De wens van gemeenten om meer woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding moet afgewogen worden tegen het recht op vrijheid van vestiging van de woningzoekenden zonder lokale binding. Op basis van deze afweging stel ik voor om de maximering van lokale bindingseisen van 25% die nu geldt los te laten. Gemeenten worden hiermee in staat gesteld om de huidige ruimte van maximaal 50% voor economische of maatschappelijke binding op grond van de lokale behoeften zelf te verdelen. Het is correct dat mijn ambtsvoorganger in de consultatieversie van dit wetsvoorstel voor heeft gesteld het bestaande percentage van 25% voor lokale bindingseisen op te hogen naar 30%. Echter heeft het nieuwe kabinet de verruiming van dit percentage, mede naar aanleiding van de consultatie van het wetsvoorstel, heroverwogen en besloten de maximering los te laten, waardoor gemeenten binnen de maximale 50% de ruimte krijgen om zelf te bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen personen met binding aan de regio of gemeente.

<sup>1</sup> Evaluatie Huisvestingswet 2014. Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid. RIGO, 12 mei 2020.

*Daarnaast vinden de leden van D66 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. Zij vragen of de regering de mening deelt dat moet worden voorkomen dat de wijziging van de wet de vrijheid van mensen te veel inperkt.*

Ik deel de opvatting dat deze wetwijziging niet de vrijheid van mensen om zelf te kunnen kiezen waar zij willen wonen te veel moet inperken. Bij de volgende drie maatregelen uit dit wetsvoorstel kan er sprake zijn van een inbreuk op het recht om voor woningzoekenden vrijelijk hun verblijfplaats te kiezen:

1. De gemeenteraad krijgt de bevoegdheid om voor koopwoningen tot € 355.000 een vergunningplicht in te voeren voor het in gebruik geven of nemen van die woningen. Dit kan een beperking zijn voor een woningzoekende die niet in aanmerking komt voor een huisvestingsvergunning.
2. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen kan voor ten hoogste 50% van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Dit percentage wijzigt niet. Voor woningzoekenden die geen binding hebben aan de woningmarktregio wijzigt er dus niets door dit wetsvoorstel. 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 procent van de huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met lokale binding zullen woningzoekenden met binding uitsluitend aan de regio waarschijnlijk minder snel in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Voor deze beperkte groep woningzoekenden kan dit een beperking zijn van het recht op vrijheid van vestiging.
3. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk 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 of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente, woningzoekenden met een vitaal beroep eerder in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. 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.

Het recht op vrijheid van vestiging is vastgelegd in 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 in artikel 12 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (hierna: IVBPR). Een beperking van dit grondrecht kan gerechtvaardigd zijn<sup>2</sup> indien:

- 1) De maatregel bij wet is voorzien;
- 2) De maatregel noodzakelijk is 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;
- 3) de maatregel niet met een minder ingrijpende maatregel bereikt kan worden (subsidiariteit) en de maatregel proportioneel is.

Ad 1) De maatregel is bij wet voorzien. Dit betekent:

---

<sup>2</sup> Voor artikel 12 van het IVBPR geldt een vergelijkbaar toetsingskader.

- dat de maatregel een *wettelijke grondslag* moet hebben. Alle bovengenoemde maatregelen zijn opgenomen in het wetsvoorstel en de gemeenteraad krijgt de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening deze maatregelen in te voeren. Hiermee wordt elke vorm van willekeur voorkomen en is de maatregel voldoende kenbaar en voorzienbaar. Zowel het wetsvoorstel als de huisvestingsverordening waarin de vergunningplicht wordt opgenomen, moeten bekend worden gemaakt, zodat eenieder hiervan kennis kan nemen. Voor het wetsvoorstel geldt op basis van de systematiek van de Vaste Verandermomenten dat er een ruime termijn is tussen de bekendmaking van de wet en de inwerkingtreding ervan. Indien de gemeenteraad voornemens is een vergunningplicht in te voeren, zal zij dit ruim van tevoren bekend moeten maken zodat woningzoekenden hierop kunnen anticiperen.

Ad 2) de maatregelen zijn noodzakelijk ter bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. De mogelijkheid om een vergunningplicht in te voeren voor koopwoningen tot € 355.000 is noodzakelijk omdat de mogelijkheid om een betaalbare koopwoning te kunnen verwerven voor starters en woningzoekenden met een middeninkomen zeer beperkt zijn. Door deze maatregel komen woningzoekenden die het meest recht hebben op een woning in het kader van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Hierdoor wordt de beschikbaarheid van koopwoningen voor redelijke prijzen voor starters en middeninkomens vergroot.

De maatregelen die betrekking hebben op het voorrang verlenen aan woningzoekenden op basis van lokale binding en aan vitale beroepen zijn eveneens noodzakelijk ter bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. Deze maatregelen worden genomen ter bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure huurwoningen. De mogelijkheid voor de gemeenteraad om in de huisvestingsverordening te bepalen dat binnen de groep woningzoekenden met regionale binding aan meer woningzoekenden met lokale binding voorrang kan worden gegeven, is noodzakelijk in het geval van schaarste voor de sociale cohesie in de gemeente. Het kan voorkomen dat woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de gemeente verdrongen worden door woningzoekenden die uitsluitend binding hebben met de woningmarktregio. Woningzoekenden die hun hele leven of een groot deel ervan in de gemeente gewoond hebben en waarvan de familie vaak ook in de gemeente woonachtig is, zijn vaak actief in plaatselijke sport- of vrijwilligersorganisaties en bevorderen daardoor de sociale cohesie. Aangezien hun hele leven verweven is met de plaatselijke gemeenschap is het gerechtvaardigd dat zij voorrang verkrijgen bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Dit niet alleen omdat ze een bijdrage leveren aan de plaatselijke gemeenschap, maar ook omdat zij er volledig geworteld zijn.

Door de schaarste aan woonruimte kunnen vitale beroepsgroepen onvoldoende passende woonruimte vinden in bepaalde gemeenten. Dit heeft tot gevolg dat er een tekort ontstaat in bepaalde gemeenten aan deze vitale beroepsgroepen. Voor het goed functioneren van de lokale gemeenschap is het noodzakelijk en in het algemeen belang om dit effect te voorkomen door voorrang te kunnen verlenen aan woningzoekenden met vitale beroepsgroepen.

Ad 3) De maatregel inzake de mogelijkheid om een vergunningplicht in te voeren voor koopwoningen tot € 355.000 is proportioneel omdat de gemeenteraad de vergunningplicht alleen kan invoeren indien zij kan motiveren dat dit noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste tegen te gaan. Daarnaast is de vergunningplicht beperkt tot woningen met een koopprijs van ten hoogste € 355.000. De maatregel voldoet ook aan de subsidiariteits eis. Alternatieve mogelijkheden om de kansen van de doelgroep op een (betaalbare) koopwoning te vergroten, betekenen veelal het subsidiëren van de doelgroep. Dit heeft, zeker wanneer dit op grotere schaal wordt toegepast, een prijsopdrijvende werking en doet afbreuk aan verantwoorde kredietverlening aan consumenten (leennormen) en is om die redenen niet doeltreffend.

De voorgestelde maatregelen die betrekking hebben op het voorrang verlenen aan woningzoekenden op basis van lokale binding en aan vitale beroepen zijn eveneens proportioneel,

omdat hierdoor de vrijheid van vestiging van slechts een zeer beperkte groep wordt beperkt. Het in de Huisvestingswet 2014 opgenomen maximale percentage van 50% waarbij voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding blijft gehandhaafd. Op deze wijze wordt gegarandeerd dat woningzoekenden zonder economische of maatschappelijke binding alsnog reële kans hebben om zich te vestigen in de woningmarktregio of gemeente. De voorgestelde maatregelen kunnen alleen worden ingevoerd indien de gemeenteraad de noodzaak en de geschiktheid ervan onderbouwt in de huisvestingsverordening. Ook is voldaan aan de subsidiariteitseis. Immers, betreft het een aanpassing van een reeds bestaande wettelijke regeling.

*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. Zij vragen of de regering kan aangeven welke gevolgen deze wijzigingen van de Huisvestingswet hebben voor het huisvesten van de verschillende aandachtsgroepen, met name voor (dreigend) dakloze mensen en of 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', kan betrekken.*

Gemeenten hebben op grond van de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid om woonruimteverdeelregels op te nemen in een huisvestingsverordening. Zij kunnen daarbij bijvoorbeeld regels opnemen voor bepaalde categorieën van woonruimte waarbij op basis van inkomen voorrang wordt verkregen. Daarnaast kunnen gemeenten een urgentieregeling in de huisvestingsverordening opnemen, waarbij categorieën van woningzoekenden kunnen worden aangewezen voor wie woonruimte dringend noodzakelijk is. Dit gebeurt in veel gemeenten ook al. Deze mogelijkheden veranderen niet met het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014 (hierna: het wetsvoorstel). De wijzigingen in dit wetsvoorstel gelden voor alle woningzoekenden. Zo kunnen regels voor lokale binding ook voor aandachtsgroepen gelden, zij kunnen immers ook inwoner zijn van een gemeente of juist niet. Of de voorgestelde wijzigingen in het wetsvoorstel gevolgen hebben voor de huisvesting van aandachtsgroepen is afhankelijk van de invulling die gemeenten hier lokaal aan geven. In dit kader is het goed te wijzen op het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting dat ik in voorbereiding heb waarbij de Huisvestingswet 2014 nogmaals gewijzigd zal worden. Dat wetsvoorstel zal voor een deel invulling geven aan het Nationaal Actieplan Dakloosheid<sup>3</sup> en het programma Een thuis voor iedereen<sup>4</sup> en de doelstellingen die daarin genoemd zijn.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering kan aangeven wat de (mogelijke) gevolgen zijn van de voorgestelde wijzigingen voor de wachtlijst voor een sociale huurwoning.*

Wachtlijsten worden uiteindelijk pas korter wanneer er woningen vrijkomen. Dat kan ofwel door het vrijkomen van bestaande woningen, bijvoorbeeld door doorstroming van mensen uit een sociale huurwoning naar een koopwoning, ofwel door nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen. De Huisvestingswet 2014 heeft op beide zaken geen invloed. De Huisvestingswet 2014 gaat primair over woonruimteverdeling en dus over hoe de bestaande voorraad verdeeld kan en mag worden. Dat laat onverlet dat het stellen van woonruimteverdeelregels wel verschil kan maken voor woningzoekenden onderling en hun plek op de wachtlijst. Deze regels worden lokaal gesteld en de voorgestelde wijzigingen geven gemeenten alleen meer ruimte om bepaalde groepen zoals woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de gemeente en woningzoekenden met een vitaal beroep voorrang te geven.

---

<sup>3</sup> Bijlage bij Kamerstukken II 2021/22, 29325, nr. 139.

<sup>4</sup> Bijlage bij Kamerstukken II 2021/22, 32847, nr. 883.

*De leden van de SP-fractie vragen tevens aan de regering in hoeverre deze wijzigingen van de Huisvestingswet de schaarse ambtelijke capaciteit opslokken die ingezet kan worden voor de bouwcapaciteit.*

De voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 zijn wijzigingen waar gemeenten al langer naar vragen en op wachten, zo blijkt ook uit de evaluatie. Of gemeenten ook gebruik gaan maken van deze mogelijkheden blijft een keuze van gemeenten. Zij kunnen er ook voor kiezen om de ambtelijke capaciteit anders in te zetten. Gemeenten hebben hiernaast al veel ervaring op grond van het huidige wettelijke kader met het verlenen van huisvestingsvergunningen en het controleren of deze juist zijn afgegeven.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering kan aangeven waarom zij gebruik maakt van het WoON onderzoek uit 2018 en niet uit 2021.*

Ten tijde van het opstellen van dit wetsvoorstel was het WoON2021 nog niet beschikbaar. Het WoON2021 is op 9 juni naar uw Kamer gestuurd.<sup>5</sup> Het wetsvoorstel is op 26 april 2022 al voor advies bij de Raad van State ingediend.<sup>6</sup> Om deze reden is gebruik gemaakt van het WoON2018.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie hoe de regering deze wijzigingen monitoren en welke monitoringmogelijkheden de regering heeft.*

De Huisvestingswet 2014 is geëvalueerd in 2020. De evaluatie is de aanleiding voor het onderhavige wetsvoorstel. In artikel IV van dit wetsvoorstel is opgenomen dat de in dit wetsvoorstel opgenomen wijzigingen vijf jaar na inwerkingtreding ervan zullen geëvalueerd worden.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering de (mogelijke) effecten van de voorgestelde wijzigingen op de doorstroming en het aantal verhuisbewegingen heeft geanalyseerd. Zo ja, wat zijn de uitkomsten en zo nee, waarom niet. Zij vragen of indien geen analyse gemaakt is, de regering de mening deelt 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. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk voor gemeenten om regels te stellen inzake de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer. Daarbij hebben zij de mogelijkheid om binnen de kaders van de Huisvestingswet 2014, op basis van de lokale behoeften, zelf te bepalen welke regels zij precies introduceren. Het is om deze reden niet mogelijk om vooraf de (mogelijke) effecten van de voorgestelde wijzigingen op de doorstroming en het aantal verhuisbewegingen te analyseren. In meer algemene zin blijkt uit onderliggende cijfers van het WoON2018 dat circa 67% van de woningzoekenden uit gemeenten die een huisvestingsverordening hebben per se of het liefst binnen de eigen woonplaats verhuizen. Daarentegen wil 18% per se of het liefst naar een andere gemeente en tot slot is het voor 15% onduidelijk. Door gemeenten met dit wetsvoorstel meer mogelijkheden te geven om woningzoekenden met lokale binding voorrang te geven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning, kan er lokaal ook voor gezorgd worden dat woningzoekenden die binnen de eigen gemeente willen verhuizen hier meer kans op maken, met als gevolg dat dit ook een positief effect op de doorstroming binnen de gemeente heeft.

---

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2021/2,2 32 847, nr. 918.

<sup>6</sup> Kabinetsmissive van 26 april 2022, no.2022000969.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering de mening deelt 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. Indien dat het geval is, vragen deze leden waarom de regering niet meer ruimte (financieel en ruimtelijk) inbouwt voor toegelaten instellingen waarop sturing vanuit het Rijk wel mogelijk c.q. makkelijk is via onder andere de Woningwet. Zo nee, dan vragen zij waarom niet.*

Toegelaten instellingen vervullen een belangrijke rol bij de huisvesting van woningzoekenden met relatief lagere inkomens. Daarnaast is het van belang, bijvoorbeeld om de huidige tekorten terug te dringen, gebruik te maken van de inzet van particuliere, commerciële en institutionele verhuurders. De Huisvestingswet 2014 regelt de verdeling van woonruimte en maakt hierin geen onderscheid tussen woningen van toegelaten instellingen en private verhuurders in de mogelijkheden die gemeenten krijgen om te sturen op de verdeling.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering kan reflecteren op het fundamenteel mensenrecht op wonen als collectief; zij vragen hoe dit collectieve recht door deze voorgestelde wijzigingen beter wordt gewaarborgd.*

De overheid heeft een zorgplicht om voldoende woongelegenheden te bevorderen. Woningen van woningcorporaties met een aanvangshuur tot aan de liberalisatiegrens zijn in de basis bedoeld als betaalbare woningen voor woningzoekenden met lage inkomens en aandachtsgroepen. Door de schaarste en gestegen prijzen is de beschikbaarheid van een betaalbaar huis voor steeds minder mensen vanzelfsprekend geworden. In het programma Betaalbaar Wonen heb ik aangegeven welke maatregelen ik neem om huurders meer te beschermen en woningen betaalbaar te maken en te houden. Ook het wetsvoorstel goed verhuurderschap<sup>7</sup> is daar onderdeel van en is erop gericht om de positie van de huurder te beschermen en ongewenste excessen zoals discriminatie, intimidatie en ongewenst verhuurdergedrag tegen te gaan. Tot slot draagt ook de huidige Huisvestingswet 2014 bij aan een evenwichtige toewijzing van woningen en daarmee het verkrijgen van woonruimte door de meest kwetsbare mensen in de samenleving. Gemeenten hebben met deze wet instrumenten om te sturen op de woonruimteverdeling. Zo kunnen zij bijvoorbeeld voorrangregels introduceren, evenals urgentieregels. Het is de bedoeling dat juist de meest kwetsbare mensen voor dergelijke vormen van voorrang in aanmerking komen. Tevens kunnen gemeenten door een huisvestingsvergunning in te stellen voor categorieën van woonruimte ervoor zorgen dat de relatief goedkopere woonruimten toekomen aan de lagere inkomens, of dat grote woningen terecht komen bij grote gezinnen. Dit maakt dat de Huisvestingswet 2014 bijdraagt aan de zorgplicht van de overheid om voldoende woongelegenheden te bevorderen. In dit kader is het goed te wijzen op het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting dat ik in voorbereiding heb. Het doel van deze wet is de sturing op de volkshuisvesting meer te verstevigen.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering de mening deelt 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. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

De voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingswet 2014 zijn wijzigingen waar gemeenten al langer naar vragen en op wachten, zo blijkt ook uit de evaluatie. Of gemeenten ook gebruik maken van deze mogelijkheden blijft een keuze van gemeenten. Zij kunnen er ook voor kiezen om de ambtelijke capaciteit anders in te zetten. Gemeenten hebben hiernaast al veel ervaring op grond

---

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2021/2022, 36 130, nr. 2.

van het huidige wettelijke kader met het verlenen van huisvestingsvergunningen en het controleren of deze juist zijn afgegeven.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie hoe hoog deze voorgestelde wijzigingen op de agenda van deze regering staan.*

Mijn beleid ten aanzien van zowel wonen als bouwen is omschreven in diverse programma's, zoals de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Betaalbaar Wonen. Ieder beleidsvoorstel uit deze programma's draagt bij aan het aanpakken van de problemen in de volkshuisvesting en staat dan ook hoog op mijn agenda. Dit geldt ook voor het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, want dat draagt onder andere bij aan de mogelijkheden die gemeenten hebben om de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegen te gaan.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie op welke manier de voorgestelde wijzigingen een bijdrage gaan leveren aan het oplossen van de wooncrisis. Zij vragen of de regering de mening deelt dat het huisvestingsbeleid op de schop moet om de wooncrisis echt het hoofd te kunnen bieden. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

Zoals in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel is beschreven, is er een groot woningtekort en zijn er hoge prijzen in zowel de huur- als de koopsector. Dat is niet zomaar opgelost. Dit wetsvoorstel moet in samenhang worden gezien met verschillende maatregelen, zoals ik die heb aangekondigd in mijn diverse programma's. Deze maatregelen tezamen moeten eraan bijdragen deze crisis op te lossen. Zo moeten er onder andere meer woningen worden gebouwd en worden maatregelen getroffen om de middenhuur betaalbaar te houden. Daarnaast zijn de afgelopen jaren al diverse maatregelen genomen om de huurstijgingen te beperken. De Huisvestingswet 2014 geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om maatregelen te nemen die de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegengaan. De gemeenteraad moet aantonen dat schaarste aanwezig is in de categorieën van woonruimte waar zij regels voor opstelt in haar huisvestingsverordening en dat dit leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten.<sup>8</sup> Tevens moet zij aantonen dat de maatregelen in de huisvestingsverordening geschikt zijn om die effecten te verminderen. Door het opnemen van maatregelen voor woonruimteverdeling in de huisvestingsverordening komen de schaarse woningen terecht bij woningzoekenden die deze het meest dringend nodig hebben. Met dit wetsvoorstel wordt het tevens mogelijk gemaakt om maatregelen die zien op woonruimtevoorraadbeheer te onderbouwen vanuit het behoud van de leefbaarheid. Wanneer er voldoende betaalbare woningen zijn voor iedereen is woonruimteverdeling door de gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014 niet nodig. De Huisvestingswet 2014 en de voorgestelde wijzigingen leveren dus een bijdrage aan het mitigeren van de gevolgen van schaarste.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering de mening deelt dat bij het managen van schaarste altijd sprake is van winnaars en verliezers. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar de beantwoording van de vraag hiervoor. De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten mogelijkheden om op de verdeling van woonruimte te sturen. Zij mogen dit enkel doen indien schaarste tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten leidt. Natuurlijk betekent het verkrijgen van een woning door de ene woningzoekende dat een andere woningzoekende die woning niet meer kan krijgen. Dat is het gevolg van schaarste. Het is wel zo dat de ene woningzoekende meer kansen heeft om zelf te voorzien in een woonruimte dan de andere woningzoekende, bijvoorbeeld doordat hij of zij een hoger inkomen heeft. De

---

<sup>8</sup> ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336.



Huisvestingswet 2014 geeft mogelijkheden om hierbij te zorgen voor een meer rechtvaardige verdeling van de beschikbare woonruimte, doordat aan bepaalde groepen woningzoekenden voorrang kan worden verleend. Het betreft woningzoekenden die minder goed zelf kunnen voorzien in huisvesting en daardoor geen of niet passende woonruimte hebben.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie welke bestaande en/of nieuwbouwwoningen wel onder de regulering vallen en welke bestaande en/of nieuwbouwwoningen kunnen gewoon vrij verkocht of verhuurd worden. Zij vragen of de regering daarbij ook kan ingaan op de mogelijke gevolgen van de voorgestelde wijzigingen op de verhuur van bestaande sociale huurwoningen in het bezit van particulieren.*

De gemeenteraad kan in een huisvestingsverordening categorieën van woonruimte aanwijzen waarvoor een vergunningplicht geldt om daar te mogen wonen. Op dit moment kan dat alleen nog voor huurwoningen. Het kan daarbij zowel om particuliere huurwoningen gaan als om huurwoningen van woningcorporaties. Met dit wetsvoorstel wordt het ook mogelijk gemaakt om een vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 op te nemen in de huisvestingsverordening. In principe kunnen alle bestaande- en/of nieuwbouw-koopwoningen vrij verkocht worden. Het wetsvoorstel regelt enkel de bewoning van koopwoningen met een sociaal karakter. Eerder werd in het wetsvoorstel de NHG-kostengrens gebruikt als prijsgrens voor koopwoningen.<sup>9</sup> Door de forse stijging van de NHG-kostengrens per 2023 wil ik de nieuwe NHG-grens loskoppelen van de betaalbaarheidsgrens, zoals ik eerder in mijn brief van 11 oktober 2022 over de aanpassingen aan de Nationale Hypotheek Garantie per 2023 heb geschetst.<sup>10</sup> Doordat de inkomens de afgelopen jaren veel minder sterk zijn gestegen dan de NHG-kostengrens (welke de huizenprijsontwikkeling volgt), wordt ook in de nota van wijziging bij dit wetsvoorstel een bedrag van € 355.000 gehanteerd als prijsgrens.<sup>11</sup>

Een gemeente kan koopwoningen tot ten hoogste € 355.000 in de huisvestingsverordening aanwijzen. Dit heeft als consequentie dat voor iedere koopwoning onder deze grens een huisvestingsvergunning nodig is om daadwerkelijk in de woning te mogen gaan wonen. In de huisvestingsverordening moet de gemeenteraad verder ook de regels voor toewijzing van deze woningen vaststellen. Daarbij moet de gemeenteraad zich houden aan de bepalingen uit de Huisvestingswet 2014. Dit betekent bijvoorbeeld dat bij maximaal 50% van de huisvestingsvergunningen voor koopwoningen voorrang mag worden gegeven aan woningzoekenden met maatschappelijke en economische binding aan de woningmarktregio, de gemeente of een deel van de gemeente. Ik ga ervan uit dat de leden van de SP-fractie vragen of particuliere huurwoningen met een aanvangshuurprijs tot aan de liberalisatiegrens ook (kunnen) vallen onder de regels die gemeenten in de huisvestingsverordening opnemen. Hierop kan bevestigend geantwoord worden. Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening woonruimteverdelingsregels opnemen voor in die verordening aangewezen categorieën van woonruimten indien ze kunnen onderbouwen dat de schaarste aan dit soort woningen tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten leidt. Gemeenten kunnen dus in de huisvestingsverordening zowel huurwoningen met een aanvangshuurprijs tot aan de liberalisatiegrens alsook middenhuur woningen aanwijzen. De regels gelden dan voor alle woningen in die categorie zowel corporaties als voor de particuliere voorraad. Indien de gemeente in haar huisvestingsverordening ook heeft opgenomen dat aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding aan de woningmarktregio voorrang wordt verleend, waaronder bijvoorbeeld voorrang voor vitale beroepsgroepen of voorrang voor woningzoekenden met lokale binding vallen, dan gelden deze regels ook voor particuliere verhuurders.

---

<sup>9</sup> Deze aanpassing wordt in de nota van wijziging nader toegelicht.

<sup>10</sup> Kamerstukken II 2022/23, 32874, nr. 970

<sup>11</sup> Deze prijsgrens is gelijk aan de NHG-grens van 2022.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of het klopt dat de Huisvestingswet in het bijzonder op bescherming van kwetsbare groepen in de woningmarkt moet toezien. Indien dat het geval is, vragen deze leden hoe worden/zijn deze kwetsbare groepen gedefinieerd. Indien dat niet het geval is, vragen zij waarom niet. Indien de Huisvestingswet wel toeziet op bescherming van kwetsbare groepen, dan vragen zij hoe deze kwetsbare groepen beschermd worden aangezien de keuze voor vitale beroepsgroepen aan de gemeente overgelaten wordt en dus arbitrair is/kan zijn, waardoor bijvoorbeeld de vuilnismen of de schoonmaakster geen (extra) bescherming krijgt.*

Gemeenten hebben op grond van de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid om woonruimteverdeelregels op te nemen in een huisvestingsverordening indien er schaarste is en dat noodzakelijk is om de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste tegen te gaan. Zij kunnen daarbij bijvoorbeeld voor in de huisvestingsverordening aangewezen categorieën woonruimte in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte voorrang geven aan in de verordening aangewezen categorieën woningzoekenden. Daarnaast kunnen gemeenten een urgentieregeling in de huisvestingsverordening opnemen, waarbij categorieën van woningzoekenden kunnen worden aangewezen voor wie woonruimte dringend noodzakelijk is. Deze woningzoekenden kunnen dan met urgentie een woonruimte krijgen. Dit gebeurt reeds in veel gemeenten. Gemeenten kunnen er met al deze mogelijkheden voor zorgen dat de schaarse woningen passend worden toegewezen aan woningzoekenden die daar het meest behoefte aan hebben. Naast de bestaande mogelijkheden kan de gemeenteraad na inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel in de huisvestingsverordening bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio voorrang wordt gegeven aan de in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. Het moet daarbij beroepen betreffen die van vitaal belang zijn voor de lokale samenleving en waar een tekort aan is in de gemeente of woningmarktregio. Het kan hier zoal gaan om verpleegkundigen, politieagenten en onderwijzers, maar ook over bijvoorbeeld militairen die in de buurt van een kazerne moeten wonen. Welke beroepen vitaal voor de lokale samenleving worden geacht zal daardoor kunnen verschillen per gemeente. Om willekeur te voorkomen, moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>12</sup> Het kan hierbij dus ook gaan om vuilnismannen en/of schoonmaaksters, indien daar lokaal een tekort aan zou zijn. Overigens heb ik een wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting in voorbereiding, waarbij de Huisvestingswet 2014 nogmaals gewijzigd zal worden. Dit wetsvoorstel zal voor een deel invulling geven aan het programma Een thuis voor iedereen en de doelstellingen die daarin zijn opgenomen.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie welke oorzaken ten grondslag liggen aan de problemen die de regering signaleert, die haar nopen om deze wijzigingen voor te stellen. Zij vragen of de regering kan reflecteren op de kritiek van de Raad van State met betrekking tot de probleemanalyse.*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar hoofdstuk 2 van de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel en het nader rapport, waarin ik uitgebreid ben ingegaan op het advies van de afdeling Advisering van de Raad van State bij dit wetsvoorstel.

---

<sup>12</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie welke (neven)effecten van de voorgenomen wijzigingen van wetgeving en beleid zijn te verwachten voor de verschillende belanghebbenden, op korte en lange termijn. Zij vragen of de regering kan aangeven waarom een cijfermatige motivering ontbreekt of mag ontbreken.*

In zijn algemeenheid zijn de onderbouwing en de te verwachten (neven)effecten omschreven in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel. Echter, de precieze effecten van deze wetswijziging op lokaal niveau zijn op voorhand niet in te schatten, omdat het aan gemeenten is om te bepalen of zij gebruik maken van het instrumentarium dat de Huisvestingswet 2014 hen biedt. Indien zij dit instrumentarium inzetten, zullen zij een gedegen onderbouwing moeten maken, waarin zij ook de (neven)effecten van de lokale regels in kaart moeten brengen. Verder heb ik de gemaakte keuzes zo veel als mogelijk cijfermatig onderbouwd, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de bevindingen uit de evaluatie van de wet en WoON 2018.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie hoe de voorgestelde wijzigingen bezien dienen te worden in het licht van het wetsvoorstel goed verhuurderschap.*

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap ziet op het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars in relatie tot woningzoekenden en huurders, terwijl de Huisvestingswet 2014 ziet op de mogelijkheden voor gemeenten om regels te stellen inzake de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer. Beide wettelijke stelsels staan thematisch dus los van elkaar, maar zijn wel complementair aan elkaar omdat het gemeenten de mogelijkheid biedt om te sturen op de bewoning en de fysieke kenmerken van woningen, als op het gedrag van verhuurders en verhuurbemiddelaars bij de verhuur van woningen.

*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.*

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom het opkoopverbod niet toch voor nieuwbouwwoningen geldt. De opkoopbescherming – zoals in eerste instantie in consultatie gebracht door de toenmalige minister van BZK en door uw Kamer opgenomen in de wet via amendement<sup>13</sup> bij het wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet is primair vormgegeven en bedoeld voor de bestaande bouw. De problematiek omtrent het opkopen voor de verhuur speelt ook met name in de bestaande bouw.

De wetstekst zelf maakt echter niet expliciet of de mogelijkheden zich beperken tot bestaande bouw. Het doel van de opkoopbescherming is te voorkomen dat goedkope en middeldure koopwoningen op plekken waar schaarste is aan die woningen worden opgekocht voor de verhuur. Door de opkoopbescherming krijgen mensen zoals starters en middeninkomens meer kans op een betaalbare koopwoning. Het instrument ziet toe op de bescherming van koopwoningen. Starters en middeninkomens zijn immers niet op zoek naar een woning in verhuurde staat. Woningen die in verhuurde staat worden verkocht vallen dan ook niet onder de opkoopbescherming. Om te bepalen

---

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2020/21, 35517, nr. 53

of het gaat om een koopwoning, wordt gekeken of de betreffende woning op moment van verkoop vrij van huur of gebruik is. Als deze vrij van huur of gebruik is, classificeert deze onder de opkoopbescherming als koopwoning. Nieuwbouwwoningen zijn bij oplevering altijd vrij van huur of gebruik. Daarbij komt dat de ontwikkelaar de woningen die hij heeft gebouwd voor de verhuur vaak niet zelf verhuurt, maar verkoopt aan een investeerder die deze woningen gaat verhuren. Wanneer nieuwbouw onder de opkoopbescherming zou vallen, ontstaat de tegenstrijdige situatie dat woningen die gebouwd zijn met de intentie om te verhuren niet kunnen worden verhuurd omdat deze aan de voorwaarden voor de opkoopbescherming voldoen. Dat is onwenselijk, omdat er op die wijze geen huurwoningen zouden kunnen worden toegevoegd aan de schaarse woningvoorraad. Doordat de wetstekst niet expliciet maakt dat de mogelijkheden van de opkoopbescherming zich beperken tot de bestaande bouw, is er veel onduidelijkheid in de markt ontstaan. De verduidelijking in de Huisvestingswet 2014 dat de opkoopbescherming inderdaad enkel voor de bestaande bouw geldt, is nodig om problemen bij de bouw van huurwoningen te voorkomen.

Het is overigens niet zo dat gemeenten niks kunnen doen om nieuwgebouwde koopwoningen te beschermen tegen ongewenste opkoop door beleggers. Zo kan een gemeente via de privaatrechtelijke gronduitgifte-, erfpacht of anterieure overeenkomst voorwaarden vastleggen. In deze voorwaarden kan bijvoorbeeld worden vastgelegd dat een woning door de eigenaar bewoond moet worden. Deze vorm van een zelfbewoningsplicht wordt in verschillende gemeenten toegepast. De opkoopbescherming laat deze mogelijkheden om te sturen op de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen bij nieuwbouw onverlet. Het is aan de gemeente om intern het beleid en de toepassing op elkaar af te stemmen.

*Daarnaast vinden de leden van de PvdA-fractie 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 vigerende Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten de mogelijkheid om maximaal 50% van de (huur)woningvoorraad met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Dit maximale percentage van 50% blijft op stelselniveau ongewijzigd. Daardoor ontstaat op het stelselniveau geen nieuwe of aanvullende inmenging op het recht van vrijheid van vestiging. Een verhoging van dit percentage acht ik een te grote inbreuk op de vrijheid van vestiging en niet in overeenstemming met het Europees recht. Evenwel ben ik bewust van de lokale verschillen en ben ik ervan bewust dat de druk op de lokale woningmarkt in sommige gemeenten hoger is dan gemiddeld. Juist daarom krijgen gemeenten meer vrijheid om op basis van de lokale situatie het maximale percentage van 50% zelf in te vullen.

*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.*

Door schaarste aan woonruimte kunnen vitale beroepsgroepen onvoldoende passende woonruimte vinden. Dit heeft tot gevolg dat er een tekort ontstaat in bepaalde gemeenten aan deze vitale

beroepsgroepen. Voor het functioneren van de lokale samenleving is het van belang dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen. Het is daarom in het algemeen belang om ervoor te zorgen dat personen uit deze vitale beroepsgroepen woonruimte kunnen vinden. Het kan hier zoal gaan om verpleegkundigen, politieagenten en onderwijzers, maar ook over bijvoorbeeld militairen die in de buurt van een kazerne moeten wonen. Om die reden heb ik in dit wetsvoorstel de mogelijkheid voor de gemeenteraad opgenomen om in de huisvestingsverordening te bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarkt voorrang wordt gegeven aan de in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. Ik begrijp de vraag van de leden van de PvdA-fractie of het niet beter is het Rijk te laten bepalen wat vitale beroepen zijn. Toch vind ik het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. Welke beroepen vitaal voor de lokale samenleving worden geacht zullen daardoor kunnen verschillen per gemeente. De gemeenteraad moet in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>14</sup>

*Om de bouw van betaalbare woningen zo snel en compleet mogelijk plaats te laten vinden, willen de leden van de PvdA-fractie 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. Zij vragen hoe dat zich dan verhoudt met deze beperkte invloed van de provincie op diezelfde gemeentelijke woonvisie.*

De gemeentelijke woonvisies zijn een instrument uit de Woningwet. Het betreft een beleidsdocument waarin de gemeente het woonbeleid opneemt. In dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de verplichting om in de woonvisie twee punten te onderbouwen als zij de huisvestingsverordening gaan wijzigen vanwege overwegingen die samenhangen met schaarste. Allereerst moeten gemeenten de maatregelen die zij nemen om deze schaarste tegen te gaan onderbouwen. Daarnaast moeten gemeenten hun inzet op het gebied van (regionale) woningbouwprogrammering onderbouwen. Indien een nieuwe huisvestingsverordening wordt vastgesteld of een bestaande wordt gewijzigd moet de gemeente inderdaad de provincie om advies vragen. Van dit advies kan de gemeenteraad alleen gemotiveerd afwijken. Voor deze adviesrol van de provincie is gekozen om ervoor te zorgen dat de provincie meer inzicht verwerft in de huisvestingsverordeningen van gemeenten en de verschillende woonruimteverdelingsregels die daarin zijn opgenomen. Tevens draagt dit bij aan een meer gecoördineerde aanpak in de realisatie van de regionale opgaves. De provincie kan op deze wijze inschatten hoe de huisvestingsverordeningen van de verschillende gemeenten zich verhouden tot die opgave.

Ik ben voornemens de woonvisie te wijzigen en te verbreden in het wetsvoorstel versterken regie volkshuisvesting dat ik momenteel in voorbereiding heb met als doel om de regie op de volkshuisvesting te versterken.

*De leden van de GroenLinks-fractie zien 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*

---

<sup>14</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

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. Zij vragen op welke wijze de regering gaat voorkomen dat met het voorgestelde wetsvoorstel de gewenste doorstroming wordt belemmerd en of de regering hierbij het RIGO-onderzoek kan betrekken. Nieuw in dit wetsvoorstel is dat in artikel 14 wordt geregeld dat urgentiecategorieën waar een bindingscriterium voor geldt, meegeteld moeten worden binnen de limiet voor voorrang op grond van lokale binding. Daar ontstaat, zo begrijpen de leden van GroenLinks, 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 evaluatie van de Huisvestingswet 2014, zoals uitgevoerd door RIGO, gaat over de werking van de Huisvestingswet 2014. Dit onderzoek heeft geleid tot een aantal aanbevelingen, maar had geen betrekking op de effecten van de voorgenomen maatregelen. In zijn algemeenheid geldt dat de percentages zoals opgenomen in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 zijn gemaximeerd vanwege de vrijheid van vestiging. De vrijheid van vestiging is internationaalrechtelijk vastgelegd in artikel 2 van het Vierde Protocol bij het EVRM, en dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Zie hierover uitgebreider het antwoord op de vraag van de leden van de D66 fractie over hetzelfde onderwerp.

Dat urgenten aan wie óók lokale bindingseisen worden gesteld meetellen voor de maximale percentages die voor maatschappelijke en economische binding gelden is niet nieuw. Ook op basis van de vigerende Huisvestingswet 2014 dienen toewijzingen op basis van een urgentieverklaring die ook bindingseisen bevat, meegeteld te worden voor de percentages, bedoeld in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. Er is dus geen sprake van nieuw beleid of een wijziging van de regelgeving. Indien een gemeente in de huisvestingsverordening heeft bepaald dat een urgente groep ook maatschappelijk of economische binding moet hebben of indien binnen de groep personen met urgentie extra voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden die maatschappelijke of economische binding hebben, worden zij meegeteld voor de percentages, bedoeld in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. Het is in verband met de vrijheid van vestiging niet toegestaan om deze percentages te omzeilen. Wanneer gemeenten bindingseisen als voorwaarde stellen om in aanmerking te komen voor urgentie of aan urgenten extra voorrang wordt verleend op basis van binding, terwijl deze niet wordt meegerekend voor de maximale percentages in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014, worden de maximum percentages die gelden voor binding omzeild. In het uiterste geval zou dat er zelfs toe kunnen leiden dat bij alle verleende huisvestingsvergunningen op

de een of andere wijze sprake is van een vorm van voorrang op basis van maatschappelijke of economische binding.

*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. De leden van de GroenLinks-fractie 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. De leden van de GroenLinks-fractie 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.*

In het wetsvoorstel is gekozen om aan te sluiten bij de betaalbaarheidsgrens van € 355.000, wat de woning in algemene zin financieerbaar maakt voor mensen met een middeninkomen.<sup>15</sup> Eerder werd in het wetsvoorstel de NHG-kostengrens gebruikt als prijsgrens voor koopwoningen. Door de forse stijging van de NHG-kostengrens per 2023 wil ik de nieuwe NHG-grens loskoppelen van de betaalbaarheidsgrens. Daarom wordt ook in dit wetsvoorstel, zoals is opgenomen in de bijgaande nota van wijziging, een bedrag van € 355.000 gehanteerd als prijsgrens voor betaalbaarheid. Gemeenten kunnen op basis van de lokale volkshuisvestelijke situatie ook een grens onder de € 355.000 hanteren; waarmee er dus ruimte is voor lokaal maatwerk door gemeenten. Voor een afwijking naar boven zie ik onvoldoende grond en noodzaak. Het huidige wetsvoorstel zie ik als een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht, een verruiming van de prijsgrens beschouw ik niet als verdedigbaar.

*De GroenLinks-fractie ziet 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 huisvestingsbeleid.*

Momenteel heeft de provincie op grond van het generieke toezicht alleen achteraf een rol bij de lokale huisvestingsverordeningen. Uit de evaluatie van de wet is gebleken dat provincies het zicht op de huisvestingsverordeningen van gemeenten zijn verloren, hetgeen ook het toezicht belemmert. Daarom is gekozen voor een uitbreiding van de rol van de provincie door middel van een adviesrecht bij de totstandkoming of wijziging van een huisvestingsverordening. Dit heeft twee redenen. Ten eerste komt er hierdoor meer inzicht in de huisvestingsverordeningen van gemeenten en de verschillende woonruimteverdelingsregels die daarin zijn opgenomen. Ten tweede is hiervoor gekozen om te zorgen voor een meer gecoördineerde aanpak in de realisatie van de regionale opgave in de volkshuisvesting. De provincie heeft daar meer zicht op en kan goed inschatten hoe de huisvestingsverordening zich verhoudt tot die opgave. Deze uitgebreidere rol moet ook in

---

<sup>15</sup> Gemeenten mogen zelf een doelgroep definiëren die zij via toewijzing willen bijstaan in hun zoektocht naar een koopwoning. Het ligt hierbij in de regel dat gemeenten rekening houden met of de beoogde doelgroep adequaat aansluit bij de categorie woningen die zij als vergunningplichtig vaststellen. Zo heeft het invoeren van een vergunningplicht (en voorrangstelsel) voor woningen tot € 355.000 geen effect wanneer de gemeente de doelgroep om voor voorrang in aanmerking te komen qua inkomen beperkt tot € 40.000 bruto jaarinkomen.

samenhang worden gezien met het verplichten van gemeenten om in de woonvisie te onderbouwen welke maatregelen de gemeente neemt om deze schaarste tegen te gaan en de inzet van de gemeente op het gebied van (regionale) woningbouwprogrammering.

*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.*

Ik ben het met de leden van GroenLinks eens dat leefbaarheid een belangrijke doelstelling is van het woonbeleid. Om deze reden introduceer ik met dit wetsvoorstel de grondslag 'behoud van de leefbaarheid' dan ook als nieuwe grondslag voor het introduceren van regels inzake woonruimtevoorraadbeheer. Inzake woonruimteverdeling is dit echter een criterium dat moeilijk inpasbaar is in de Huisvestingswet 2014 vanwege de inbreuk op de vrijheid van vestiging die hiermee wordt gemaakt. In het oorspronkelijke wetsvoorstel van de Huisvestingswet 2014, enkele jaren geleden, was dit criterium opgenomen. Na een negatief advies van de Afdeling advisering van de Raad van State<sup>16</sup> hierover omdat een dergelijk criterium makkelijk leidt tot ongerechtvaardigde discriminatie is dit criterium destijds komen te vervallen door middel van een nota van wijziging<sup>17</sup> in de Huisvestingswet 2014. Wel kan op grond van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (hierna: Wbmgp) woonruimteverdeling plaatsvinden op grond van leefbaarheid indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van reeds bestaande grootstedelijke problematiek. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens<sup>18</sup> heeft geoordeeld dat deze vorm van selectieve woningtoewijzing uitsluitend gerechtvaardigd is indien dit plaatsvindt in specifieke gebieden waar minder ingrijpende middelen om de bestaande leefbaarheidsproblemen aan te pakken geen soelaas brengen. Om deze reden is het bestrijden van reeds bestaande grootstedelijke problematiek als grondslag opgenomen in de Wbmgp en zie ik geen mogelijkheid en vind ik niet wenselijk om de grondslag leefbaarheid op te nemen voor woonruimteverdeling in dit wetsvoorstel.

*De leden van de GroenLinks-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.*

Sinds de invoering van de Wet toeristische verhuur per 1 januari 2021 hebben diverse gemeenten gebruik gemaakt van de instrumenten uit deze wet om de toeristische verhuur van woonruimte te reguleren. Daaruit maak ik op dat de huidige wet- en regelgeving voldoende werkbaar en uitvoerbaar is in de praktijk. In artikel 52, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat binnen vijf jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de Wet toeristische verhuur aan de Staten-Generaal een verslag over de doeltreffendheid en de effecten van die wet in de praktijk wordt gezonden. Deze wet is in werking getreden op 1 januari 2021 en dus zal voor 1 januari 2026 een evaluatie aan Uw Kamer worden aangeboden. Daarnaast heeft de Europese Commissie onlangs een voorstel tot een verordening over dataverzameling en -deling ten aanzien van toeristische verhuur gepresenteerd. Nederland is hier positief over, zoals is omschreven in het BNC-fiche<sup>19</sup>, omdat hiermee onder meer een datadeelverplichting wordt geïntroduceerd voor platforms, ten behoeve van de handhaving van lokale wet- en regelgeving door gemeenten.

<sup>16</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32271, nr. 4.

<sup>17</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32271, nr. 8.

<sup>18</sup> EHRM 23 februari 2016, Garib vs. the Netherlands.

<sup>19</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/publicaties/2022/11/07/fiche-1-verordening-dataverzameling-en-deling-kortetermijnverhuur-accommodatie/fiche-1-verordening-dataverzameling-en-deling-kortetermijnverhuur-accommodatie.pdf>



*De leden van de GroenLinks-fractie 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. Zij vragen of de regering naar aanleiding van de kritiek heeft overwogen om deze wetsbepalingen te heroverwegen. Indien dat niet het geval is, vragen zij de reden daarvan.*

Voor een reactie op het VN-Communiqué met betrekking tot de toepassing van de Wbmgp verwijs ik u naar de beantwoording die mijn ambtsvoorganger aan de Kamer heeft gezonden naar aanleiding van vragen van de leden Beckerman (SP) en Van Baarle (DENK) aan de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties over de sloop van de Tweebosbuurt en de VN-brief aan Rotterdam, ingezonden d.d. 7 juli 2021; antwoord ontvangen d.d. 7 september 2021<sup>20</sup>. Tevens verwijs ik u naar de reactie op de VN-brief<sup>21</sup>. Dit heeft mij geen aanleiding gegeven om de eisen aan te passen die in de wet zijn vastgelegd voor het beoordelen van de gebiedsaanvragen om selectieve woningtoewijzing te mogen toepassen van gemeenten om selectieve woningtoewijzing te mogen toepassen op grond van de Wbmgp. Het toepassen van selectieve woningtoewijzing op grond van de Wbmgp blijf ik voor gemeenten mogelijk maken. Uit de landelijke evaluatie die RIGO heeft uitgevoerd en die eind 2021 in uw Kamer is besproken, blijkt dat selectieve woningtoewijzing voor gemeenten een nuttige aanvulling is op het brede palet aan maatregelen en voldoet aan de lokale behoefte. De inzet van dit instrument draagt bij aan de versterking van kwetsbare buurten en wijken en aan het verbeteren van het perspectief van bewoners. Ik verwijs hierbij verder naar de brief van mijn ambtsvoorganger en het evaluatierapport van RIGO.<sup>22</sup> Ook heeft in 2017 de Grote Kamer van het Europees Hof voor de Rechten van de Mens geoordeeld dat de toepassing van selectieve woningtoewijzing op grond van artikel 8 Wbmgp geen schending is van het EVRM en dat de beperking van de vrijheid van vestiging een legitieme beperking is.<sup>23</sup> Verder heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State begin 2022 in een uitspraak met betrekking tot artikel 8 Wbmgp aangegeven, dat het beleid dat erop gericht is om de instroom van huishoudens zonder inkomen uit werk te beperken in bepaalde aangewezen gebieden, geen discriminatoir karakter heeft.<sup>24</sup>

*De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met grote belangstelling en instemming kennisgenomen 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.*

Door de huurprijs en het inkomen mee te nemen bij de toewijzing van een huurwoning van een woningcorporatie met een aanvangshuur tot aan de liberalisatiegrens zullen deze huurwoningen

<sup>20</sup> Kamerstukken II 2020/21, Aangangsels van de Handelingen; nr. 3970 (2021Z13003).

<sup>21</sup> <https://spcommreports.ohchr.org/TMResultsBase/DownloadFile?gId=36358>

<sup>22</sup> Kamerstukken II 2020/21, 33 340, nr. 24.

<sup>23</sup> Garib vs. The Netherlands, EHRM 6 november 2017, case number 43494/09

<sup>24</sup> ECLI:NL:RVS:2022:363 d.d. 9 februari 2022.

worden toegewezen aan huishoudens met een lager inkomen. Bovendien moeten huishoudens met de laagste inkomens een woning met een lage huurprijs krijgen toegewezen. Op deze manier zijn huishoudens met een hoger inkomen aangewezen op de vrije sector en wordt daardoor de wachttijd op een huurwoning van een woningcorporatie met een aanvangshuur tot aan de liberalisatiegrens beperkt. Dit is geregeld in de Woningwet en geldt dus voor alle woningcorporaties.

*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.*

Zoals in de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel is beschreven en in de beantwoording van vragen van de SP is aangegeven, is er een groot woningtekort en zijn er hoge prijzen in zowel de huur- als de koopsector. Dat is niet zomaar opgelost. Dit wetsvoorstel moet in samenhang worden gezien met verschillende maatregelen, zoals ik die heb aangekondigd in mijn diverse programma's. Deze maatregelen tezamen moeten eraan bijdragen deze crisis op te lossen. Zo moeten er onder andere meer woningen worden gebouwd en worden maatregelen getroffen om de middenhuur betaalbaar te houden. Daarnaast zijn de afgelopen jaren al diverse maatregelen genomen om de huurstijgingen te beperken. De Huisvestingswet 2014 geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om maatregelen te nemen die de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegengaan. De gemeenteraad moet aantonen dat schaarste aanwezig is in de categorieën van woonruimte waar zij regels voor opstelt in haar huisvestingsverordening en dat dit leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten.<sup>25</sup> Tevens moet zij aantonen dat de maatregelen in de huisvestingsverordening geschikt zijn om die effecten te verminderen. Door het opnemen van maatregelen voor woonruimteverdeling in de huisvestingsverordening komen de schaarse woningen terecht bij woningzoekenden die deze het meest dringend nodig hebben. Met het wetsvoorstel wordt het tevens mogelijk gemaakt om maatregelen die zien op woonruimtevoorraadbeheer te onderbouwen vanuit het behoud van de leefbaarheid. Wanneer er voldoende betaalbare woningen zijn voor iedereen is woonruimteverdeling door de gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014 niet meer nodig. De Huisvestingswet 2014 en de voorgestelde wijzigingen leveren dus een bijdrage aan het mitigeren van de gevolgen van schaarste.

*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 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. Zij vragen hoe de regering aankijkt 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. Zij vragen of de regering van oordeel is 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*

---

<sup>25</sup> ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336.

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.

Wat betreft de mogelijke inbreuk die gemaakt wordt door deze maatregelen op de vrijheid van vestiging verwijs ik de leden van de JA21-fractie naar het antwoord op de vraag van de leden van de D66-fractie over hetzelfde onderwerp. In dat antwoord is onderbouwd waarom de regering deze inbreuk gerechtvaardigd acht.

De eventuele inmenging van het eigendomsrecht komt voort uit de bevoegdheid die de gemeenteraad in het wetsvoorstel krijgt om een vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 (met een koopprijs van ten hoogste € 355.000) in te stellen indien schaarste leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten. Hierdoor kan het voorkomen dat een potentiële koper niet in aanmerking komt voor een vergunning. Voor de groep potentiële kopers die niet in aanmerking komt voor een vergunning geldt dat zij naar alle waarschijnlijkheid geen bod zullen uitbrengen. Minder potentiële kopers leidt tot minder (hoge) biedingen. Hierdoor kan het voorkomen dat de verkoper bij de verkoop van zijn woning een lagere verkoopprijs zal ontvangen dan wanneer de maatregel niet was ingevoerd. Hetgeen een inmenging<sup>26</sup> zou kunnen zijn op het eigendomsrecht als bedoeld in artikel 1 Eerste Protocol van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM). Op basis van het EVRM is een inmenging op het eigendomsrecht gerechtvaardigd indien aan de 3 volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1) De maatregel is voorzien bij wet;
- 2) De maatregel dient een algemeen belang;
- 3) De maatregel is proportioneel (fair balance).

Ad 1) De maatregel is bij wet voorzien. Dit betekent:

- dat de maatregel een *wettelijke grondslag* moet hebben. De bevoegdheid voor de gemeenteraad om een vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 in te stellen wordt geregeld in artikel 7 van het wetsvoorstel);

- dat de maatregel voldoende *voorzienbaar* is. Op basis van dit wetsvoorstel kan de gemeenteraad een vergunningplicht instellen waarbij ze zowel de categorieën van woonruimte waarop deze vergunningplicht betrekking heeft als de categorieën van woningzoekenden die in aanmerking kunnen komen voor een vergunning moet aanwijzen. Hierdoor wordt elke vorm van willekeur voorkomen. Voor het wetsvoorstel geldt op basis van de systematiek van de Vaste Verandermomenten dat er een ruime termijn is tussen de bekendmaking van de wet en de inwerkingtreding ervan. Indien de gemeenteraad voornemens is een vergunningplicht in te voeren, zal zij dit ruim van te voren bekend moeten maken zodat eigenaren van woonruimte en potentiële kopers hierop kunnen anticiperen.

- dat de maatregel voldoende *kenbaar* is. Zowel het wetsvoorstel als de huisvestingsverordening waarin de vergunningplicht wordt opgenomen, moeten bekend worden gemaakt, zodat eenieder hiervan kennis kan nemen.

Ad 2) De maatregel moet daarnaast een algemeen belang dienen. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) heeft onder andere de volgende doelstellingen van algemeen belang erkend:

- de bestrijding van 'sociale onrechtvaardigheden' (*social injustices*) op de woningmarkt<sup>27</sup>;

---

<sup>26</sup> Er is geen sprake van ontneming van eigendom. Bij ontneming van eigendom is de overheid verplicht de eigenaar te compenseren (ECLI:NL:RBDHA:2020:6377, r.o. 4.47).

<sup>27</sup> EHRM 21 februari 1986, James e.a. t. UK, app. No. 8793/79, para. 47.

- het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende personen<sup>28</sup>.

Dit wetsvoorstel regelt dat de gemeenteraad voor het in gebruik nemen of geven van koopwoningen tot € 355.000 een vergunningplicht kan introduceren. Hierdoor zullen in de meeste omstandigheden alleen degenen die in aanmerking komen voor zo een huisvestingsvergunning dit soort woningen willen kopen. Daardoor krijgen starters en mensen met een (laag) middeninkomen meer kans om een koopwoning te bemachtigen. Hierdoor draagt de maatregel bij aan de bestrijding van 'sociale onrechtvaardigheden' op de koopwoningmarkt. Voor een vergunning komt alleen de woningzoekende in aanmerking die daar het meeste recht op heeft in het kader van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Hierdoor wordt de beschikbaarheid van koopwoningen voor redelijke prijzen voor starters en middeninkomens vergroot. Daarmee is de maatregel in het algemene belang en acht de regering het doel van de inmenging in het eigendomsrecht gerechtvaardigd.

Ad 3) De maatregel is proportioneel omdat:

- de gemeenteraad de vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 alleen kan invoeren indien zij kan motiveren dat dit noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste tegen te gaan;
- de vergunningplicht beperkt is tot woningen met een koopprijs van ten hoogste € 355.000;<sup>29</sup>
- de maatregel een minimale inbreuk maakt op het eigendomsrecht. De maatregel kan zowel een prijsverhogend als een prijsverlagend effect hebben. Echter, door schaarste in het segment koopwoningen tot € 355.000 en de decentrale verplichting tot het aantonen daarvan, schat ik de kans op dalende verkoopprijzen zeer klein. Ook de kans dat de maatregelen ertoe leiden dat kopers een prijs overeen willen komen die boven de € 355.000 ligt, omdat zij geen huisvestingsvergunning kunnen krijgen, of dat verkopers er bij het aanbieden al voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs, schat ik in als zeer klein. Uitsluitend wanneer er sprake is van een prijs verlagend effect is er sprake van een inmenging op het eigendomsrecht.
- het belang van het tegengaan van de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste aan koopwoningen tot € 355.000 voor starters en middeninkomens zwaarder weegt dan het belang om te voorkomen dat de eigenaar een mogelijk lagere verkoopprijs voor de woning zal krijgen.

*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 tegemoetgekomen 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. Zij vragen of de regering meer algemeen kan toelichten hoe tegemoet is gekomen aan de vragen en bezwaren van de Raad van State. Zij vragen welke inhoudelijke aanpassingen naar aanleiding van dat advies zijn doorgevoerd.*

De Afdeling advisering van de Raad van State heeft in haar advies op vrijwel alle punten aangeraden om de onderbouwing en rechtvaardiging van verschillende elementen van het wetsvoorstel nader te motiveren. Bijvoorbeeld ten aanzien van de inbreuk op het eigendomsrecht

<sup>28</sup> EHRM 19 december 1989; Mellacher/Oostenrijk, app. No. 10522/83, para 47 en EHRM 28 september 1995, Spadea en Scalabrino/Italië, app. No. 12868/87, para. 31.

<sup>29</sup> De Waddeneilanden zijn uitgezonderd van deze grens, vanwege het bijzondere insulaire karakter van deze gemeenten.

en het prijsopdrijvende effect waar de leden van de SGP-fractie aan refereren. Ik heb al deze adviezen ter harte genomen en hier gehoor aan gegeven door de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel uit te breiden.

Daarnaast refereert de Afdeling advisering van de Raad van State, zoals de leden van de SGP-fractie terecht stellen, aan een van de aanbevelingen van de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 die ziet op het heroverwegen van de mogelijkheid tot het verlenen van voorrang aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente. Hierbij merkt de Afdeling advisering van de Raad van State op dat het onduidelijk was waarom aan gemeenten de mogelijkheid wordt geboden om meer maatwerk (lokale – regionale binding) te kunnen toepassen binnen de bestaande grens waar maximaal bij 50% van de verleende huisvestingsvergunningen voorrang mag worden gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Dit voorstel komt voort uit de wens van gemeenten om woningzoekenden met lokale binding makkelijker voorrang te kunnen geven. Op deze wijze kan meer en beter maatwerk geleverd worden en is het mogelijk lokaal te bevorderen dat starters en ouderen hun wooncarrière kunnen voortzetten in de eigen gemeente. Onverlet blijft dat de gemeenteraad het percentage voor lokale binding in de huisvestingsverordening moet onderbouwen. Door woningcorporaties en provincies is bij de evaluatie van de wet aangegeven dat het verhogen van het percentage voor lokale binding mogelijk ten koste zou gaan van de vrijheid van vestiging. Echter, het maximale percentage voor toewijzing met voorrang wijzigt niet, waardoor de vrijheid van vestiging op stelsel- of regioniveau niet méér wordt beperkt. Het is een sterke wens van gemeenten om vanuit de lokale behoefte en problematiek voorrang te kunnen geven aan lokale woningzoekenden om de sociale cohesie te bevorderen. De regering kiest ervoor om aan die wens tegemoet te komen. Vanuit de gemeenten zijn voldoende argumenten aangedragen waarom de mogelijkheid tot meer lokaal maatwerk noodzakelijk is. Deze keuze is, naar aanleiding van het advies van de Raad van State op dit punt, in hoofdstuk 3.1.1 van de memorie van toelichting nader onderbouwd.

## **2. Aanleiding**

*De leden van de VVD-fractie lezen dat diverse gemeenten hebben aangegeven meer woningen middels de huisvestingsverordening te willen toewijzen. Zij vragen of er onderzoek is gedaan hoeveel gemeenten gebruik willen maken van de clause ten aanzien van lokale binding of gemeenschappelijke binding. Indien dat het geval is, dan vragen zij of de regering dit onderzoek met de Tweede Kamer kan delen.*

RIGO Research en Advies heeft in 2020 het rapport 'Evaluatie Huisvestingswet 2014' gepubliceerd. Hieruit blijkt dat vanwege de krapte op de woningmarkt steeds meer gemeenteraden voorrang willen geven aan woningzoekenden met een regionale en lokale binding. In 2020 zijn er in totaal 102 gemeenten die gebruikmaken van de mogelijkheid om voorrang te geven aan woningzoekenden met lokale of regionale binding, van de 179 gemeenten die een huisvestingsverordening hebben. Dat betekent dat 74% van alle gemeenten die een verordening met betrekking tot woonruimteverdeling hebben, voorrang geven op grond van binding. Het aantal gemeenten dat gebruikmaakt van binding is gestegen. In 2016 was dit percentage 55% (98 van de 178), in 2018 was dit 65% (118 van de 181). Bijna alle gemeenten hanteren binding voor maximaal de helft van het aanbod. Vanwege de schaarste op de woningmarkt, die niet zomaar opgelost is, verwacht ik dat in de toekomst nog meer gemeenten gebruik zullen willen maken van dit instrumentarium. Het onderzoeksrapport is online gepubliceerd.<sup>30</sup>

---

<sup>30</sup> <https://www.rigo.nl/wp-content/uploads/2020/11/20200512-Evaluatie-Huisvestingswet-def.pdf>.

*De leden van de VVD-fractie 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 en of de regering hierop kan reflecteren.*

De leden van de VVD-fractie vestigen aandacht op het probleem dat de gehanteerde definitie voor betaalbare koopwoningen niet aansluit bij wat voor veel starters en middeninkomens betaalbaar is. Op dit moment is de bewoning van koopwoningen tot € 355.000 niet gereguleerd. Dit wetsvoorstel beoogt regulering mogelijk te maken door introductie van een vergunningstelsel door gemeenten om zo woningen tot € 355.000 (maar dus ook onder deze prijsgrens) toe te wijzen. Dit houdt in dat deze koopwoningen tot € 355.000 alleen bewoond kunnen worden door mensen met een aantoonbare behoefte aan een betaalbare koopwoning. Daar deze woningen terechtkomen bij de beoogde doelgroep, zal er meer sprake zijn van een passende woonruimteverdeling.

*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 erop gaat toezien dat gemeenten de regeling tijdig aanpassen wanneer de markt daartoe aanleiding geeft.*

Het klopt dat de opgaven en problemen in de volkshuisvesting met de tijd veranderen, waardoor ook de lokale huisvestingsverordening mee zou moeten veranderen. Om deze reden schrijft de Huisvestingswet 2014 voor dat een huisvestingsverordening een maximale looptijd van vier jaar mag hebben. Na deze vier jaar zal de gemeenteraad dus een nieuwe verordening moeten opstellen die tegemoetkomt aan de opgaven en problemen die op dat moment spelen op het gebied van de volkshuisvesting.

*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 gebruik maakt van een huisvestingsverordening. Zij vragen of de regering verwacht dat het aantal gemeenten dat gebruik maakt van een huisvestingsverordening de komende jaren gaat stijgen, onder andere door onderhavige wetswijziging. Zij vragen hoe de regering verklaart het gegeven dat het vooral gemeenten in het westen en het midden van het land zijn die gebruikmaken van een huisvestingsverordening. Ook vragen zij of dit louter te maken heeft met bevolkingsdichtheid of spelen er meer factoren.*

Uit het rapport 'Evaluatie Huisvestingswet 2014' van RIGO Research en Advies blijkt dat het aantal gemeenten met een huisvestingsverordening sinds 2016 is gestegen. In 2020 maakten in totaal 179 gemeenten in Nederland gebruik van een huisvestingsverordening. Dit aantal ligt lager dan bij de vorige inventarisatie. In 2018 hadden 187 gemeenten een huisvestingsverordening, maar vanwege gemeentelijke fusies moet er niet worden gekeken naar absolute aantallen. In 2020 waren er 355 gemeenten in Nederland, in 2018 waren dit er 380. In relatieve zin is het aantal gemeenten met een huisvestingsverordening dus gestegen van 49% in 2018 naar ruim 50% in 2020. In 2021 publiceerde Companen hun onderzoeksrapport 'Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021'.<sup>31</sup> Hieruit blijkt dat in 2021 190 gemeenten een huisvestingsverordening hadden. Vanwege de schaarste op de woningmarkt, die niet zomaar opgelost is, verwacht ik dat in de toekomst nog meer gemeenten gebruik zullen willen maken van dit instrumentarium. Daarnaast wordt gevraagd of ik kan verklaren dat vooral gemeenten in het westen en het midden van het land gebruikmaken van een huisvestingsverordening. De druk op de woningmarkt, en daarmee de schaarste, is in het westen en het midden van het land hoger dan in de perifere gebieden. Echter,

---

<sup>31</sup> Kamerstukken II 2021/22, 32847-883, bijlage 'Voorrang bij toewijzing sociale huurwoningen 2021'.

dit betekent niet dat de perifere gebieden in Nederland geen schaarste kennen of niet aan woonruimteverdeling willen doen. Dit blijkt ook uit het rapport van Companen uit 2021.

### **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.*

Indien er in een krimpregio geen sprake is van schaarste, is er geen aanleiding of grondslag om het instrumentarium van de Huisvestingswet 2014 in te zetten voor woonruimteverdeling. Dat wil echter niet zeggen dat krimpregio's geen gebruik kunnen maken van de wetswijziging. Zo kunnen zij wel een urgentieregeling introduceren en, als sprake is van leefbaarheidsproblematiek, regels stellen over woonruimtevoorraadbeheer, toeristische verhuur en opkoopbescherming.

#### **3.1 Woonruimteverdeling**

*De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over de woonruimteverdeling. Zij vragen of de regering kan 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.*

Zoals in de beantwoording van eerdere vragen van de fracties van de SP en de ChristenUnie is aangegeven, is er een groot woningtekort en zijn er hoge prijzen in zowel de huur- als de koopsector. Dat is niet zomaar opgelost. Dit wetsvoorstel moet in samenhang worden gezien met verschillende maatregelen, zoals ik die heb aangekondigd in mijn diverse programma's. Deze maatregelen tezamen moeten eraan bijdragen deze crisis op te lossen. Zo moeten er onder andere meer woningen worden gebouwd en worden maatregelen getroffen om de middenhuur betaalbaar te houden. Daarnaast zijn de afgelopen jaren al diverse maatregelen genomen om de huurstijgingen te beperken. De Huisvestingswet 2014 geeft de gemeenteraad de mogelijkheid om maatregelen te nemen die de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegengaan. De gemeenteraad moet aantonen dat schaarste aanwezig is in de categorieën van woonruimte waar zij regels voor opstelt in haar huisvestingsverordening en dat dit leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten.<sup>32</sup> Tevens moet zij aantonen dat de maatregelen in de huisvestingsverordening geschikt zijn om die effecten te verminderen. Door het opnemen van maatregelen voor woonruimteverdeling in de huisvestingsverordening komen de schaarse woningen terecht bij woningzoekenden die deze het meest dringend nodig hebben. Met dit wetsvoorstel wordt het tevens mogelijk gemaakt om maatregelen die zien op woonruimtevoorraadbeheer te onderbouwen vanuit het behoud van de leefbaarheid.

Wanneer er voldoende betaalbare woningen zijn voor iedereen is woonruimteverdeling door de gemeente op basis van de Huisvestingswet 2014 niet nodig. De Huisvestingswet 2014 en de voorgestelde wijzigingen leveren dus een bijdrage aan het mitigeren van de gevolgen van schaarste.

Overigens merk ik op dat het statistische woningtekort een indicator is van de spanning op de regionale woningmarkt. Deze indicator is onderdeel van de Primos-prognose. Bij een normale spanning op een regionale woningmarkt bedraagt het statistisch woningtekort circa 2%. Een situatie van 0% tekort (complete ontspanning) kan negatieve gevolgen hebben zoals risico's op leegstand, problemen met verkoop- en verhuurbaarheid en waardedaling in kwetsbare segmenten. Daarom wordt aangestuurd op een tekort van circa 2%.

---

<sup>32</sup> ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336.

*Daarnaast vragen de leden van de SP of de regering kan 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'. Zij vragen waarom de regering onvoldoende is 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.*

Een randvoorwaarde bij het stellen van regels op grond van de Huisvestingswet 2014 is de vrijheid van vestiging. Deze vrijheid kan slechts beperkt worden indien dit noodzakelijk is om de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste tegen te gaan. Daar doet dit wetsvoorstel geen afbreuk aan. Bij het verdelen van schaarse woonruimte zal het altijd zo zijn dat dit voor de ene groep woningzoekenden voordeliger en voor een andere groep nadeliger uitpakt. Dit maakt dat lokaal gerechtvaardigde en onderbouwde keuzes gemaakt moeten worden in de woonruimteverdeling. Om te voorkomen dat 'grote groepen woningzoekenden de toegang tot de gemeente ontzegd of in elk geval sterk bemoeilijkt wordt', schrijft de Huisvestingswet 2014 voor dat gemeenten voor maximaal 50% van de woningvoorraad voorrang mogen geven bij het verlenen van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden met een bepaalde binding (economisch of maatschappelijk). Daarmee blijft minimaal de helft van de voorraad altijd toegankelijk voor groepen woningzoekenden die geen maatschappelijke of economische binding hebben. Hierbij merk ik op dat dit reeds zo geregeld is in de Huisvestingswet 2014. Naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is de memorie van toelichting bij dit wetsvoorstel op dit punt aangevuld.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie in hoeverre woningzoekenden nu veel meer naar gemeenten zullen verhuizen waar nog geen huisvestingsverordening ingevoerd is dan wel waar deze wijziging van de Huisvestingswet niet in de huisvestingsverordening is opgenomen. Zij vragen of de regering kan aangeven wat de (mogelijke) gevolgen voor gemeenten kunnen zijn die te weinig ambtelijk capaciteit hebben om deze voorgestelde wijzigingen door te voeren.*

Op grond van de Huisvestingswet 2014 is het reeds mogelijk voor gemeenten om bij schaarste woonruimteverdeelsregels te introduceren. Uit de evaluatie van deze wet en uit mijn gesprekken met alle betrokken partijen is mij niet gebleken dat woningzoekenden veel meer naar gemeenten verhuizen waar geen huisvestingsverordening is ingevoerd. Ook uit de cijfers, zie hoofdstuk 3.1 van de memorie van toelichting, blijkt dat de verhuiscapaciteit en -bewegingen van woningzoekenden geenszins gebaseerd zijn op het al dan niet aanwezig zijn van een huisvestingsverordening. Daarnaast zijn gemeenten niet verplicht tot het invoeren van een huisvestingsverordening. Ook zijn zij niet verplicht een reeds bestaande huisvestingsverordening aan te passen, omdat dit wetsvoorstel juist meer mogelijkheden biedt aan gemeenten en niet minder.

### *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 werk) of maatschappelijke binding (bijvoorbeeld vanwege ingezetenschap) aan de woningmarktregio. 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.*

Indien een gemeente in de huisvestingsverordening heeft vastgelegd dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor een bepaald percentage (maximaal 50%) voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding, dan zal de gemeente



hiervoor een eigen registratie moeten bijhouden. Gemeenten hebben hier verschillende manieren voor, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een helder en transparant woonruimteverdeelsysteem. Gemeenten meten meestal op jaarbasis in hoeverre de maximumpercentages worden bereikt. Vaak wordt van tevoren een inschatting gemaakt van het aantal vergunningen dat op basis van maatschappelijke of economische voorrang mag worden verleend. Daarbij worden de cijfers van het vorige jaar gebruikt. Aan het eind van het jaar wordt gekeken of het maximumaantal niet overschreden wordt. De gemeenteraad heeft een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij dus bijsturen. Provincies houden er in generieke zin toezicht op of de gemeente zich aan de wet houdt in het kader van het interbestuurlijk toezicht.

*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 definitie van maatschappelijke binding in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 is niet nieuw en bestaat reeds vele jaren. Uit de evaluatie van de wet is niet gebleken dat deze definitie in de praktijk tot problemen of onuitvoerbare lasten leidt. Daarom zie ik vooralsnog geen aanleiding om de definitie te wijzigen.

*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 vigerende Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten de mogelijkheid om maximaal 50% van de in de huisvestingsverordening aangewezen (huur)woningvoorraad met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Dit maximale percentage van 50% blijft ongewijzigd. Op stelselniveau verwacht ik dan ook niet dat dit wetsvoorstel zal leiden tot 'het verder vastlopen van de woningmarkt'. Wel maakt dit wetsvoorstel het mogelijk voor gemeenten om binnen dit percentage van maximaal 50% zelf te bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio of de gemeente. Daarmee zorgt dit wetsvoorstel ervoor dat gemeenten meer ruimte hebben om binnen dit maximumpercentage voorrang te verlenen op basis van lokale óf regionale binding.

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

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kan voorrang worden verleend aan woningzoekenden die economische of maatschappelijke binding hebben. Economische binding is van toepassing wanneer de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft om zich te vestigen in die woningmarktregio, gemeente of deel van een gemeente. Van maatschappelijke binding is sprake wanneer de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, gemeente of deel van de gemeente te vestigen. Van maatschappelijke binding is ook sprake indien een woningzoekende ten minste zes

jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of deel van die gemeente. Starters die hun hele leven of een groot deel ervan in de gemeente gewoond hebben en waarvan de familie vaak ook in de gemeente woonachtig is, zijn vaak actief in plaatselijke sport- of vrijwilligersorganisaties en bevorderen daardoor de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid in een bepaalde wijk of buurt. Aangezien hun hele leven verweven is met de plaatselijke gemeenschap is het gerechtvaardigd dat zij voorrang verkrijgen bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Dit niet alleen omdat ze een bijdrage leveren aan de plaatselijke gemeenschap, maar ook omdat zij er volledig geworteld zijn. Het hebben van familie die ook woonachtig is in de gemeente kan daarom ook meegewogen worden bij het met voorrang verlenen van een huisvestingsvergunning op basis van maatschappelijke binding.

*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. Zij vragen hoe de regering deze vaststelling beoordeelt en of zij verwacht dat meer gemeenten in landelijke gebied naar aanleiding van deze wetswijziging gebruik gaan maken van een huisvestingsverordening (zie Kadaster.nl, '1 op de 3 gemeenten kan gebruik maken van wijziging Huisvestingswet', 6 oktober 2022).*

In zijn algemeenheid klopt het dat gemeenten in landelijk gebied minder gebruik maken van een huisvestingsverordening. Dit blijkt ook uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014. De reden hiervoor is dat in deze gebieden veelal geen of minder sprake is van schaarste aan huurwoningen, waardoor er ook geen noodzaak bestaat om woonruimteverdeelregels in te stellen. Naar aanleiding van de voorgestelde wetswijziging krijgen gemeenten ook de mogelijkheid om woonruimteverdeelregels te introduceren voor koopwoningen tot € 355.000 tot de grens van € 355.000, mits zij kunnen aantonen dat schaarste bestaat aan dit soort koopwoningen en dat dit leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Gezien deze nieuwe mogelijkheid verwacht ik dat gemeenten in landelijk gebied met schaarste aan koopwoningen tot € 355.000 meer gebruik zullen gaan maken van een huisvestingsverordening.

*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. Zij vragen of het klopt 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. Ook vragen zij welke uitvoeringslasten dit met zich meebrengt. Tevens vragen zij aan de regering waarom gemeenten niet meer beleidsruimte krijgen in de invulling van maatschappelijke binding, zodat uitvoeringsaspecten beter meegenomen kan worden.*

Bij het verlenen van huisvestingsvergunningen kan voorrang worden verleend aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding. Economische binding is van toepassing wanneer de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft om zich te vestigen in die woningmarktregio, gemeente of deel van de gemeente. Van maatschappelijke binding is sprake wanneer de woningzoekende een redelijk, met de plaatselijke

samenleving verband houdend belang heeft zich in die woningmarktregio, gemeente of deel van de gemeente te vestigen. Van maatschappelijke binding is ook sprake indien een woningzoekende ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene is geweest van die woningmarktregio, die gemeente of deel van die gemeente. Het is aan gemeenten om te bepalen of een woningzoekende bij het verlenen van een huisvestingsvergunning in aanmerking komt voor voorrang op basis van maatschappelijke of economische binding. Hierbij heeft de gemeente enige beleidsruimte. Een woningzoekende kan op basis van binding een huisvestingsvergunning aanvragen. De bewijslast ligt hier bij de woningzoekende, niet bij de gemeente. De gemeente keurt de aanvraag van de woningzoekende alleen goed of af. Deze systematiek bestaat al en zorgt dus ook niet voor nieuwe uitvoeringslasten voor gemeenten.

*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. Zij vragen of de regering de mening deelt 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. Ook vragen zij of de regering haar antwoord nader kan toelichten en in dat antwoord expliciet nader ingaan op mensen met een urgentieverklaring.*

Nee, die mening deel ik niet. Gemeenten hebben de verantwoordelijkheid om een rechtvaardig (woon)beleid te voeren, waarbij zij ook aandacht hebben voor de huisvesting van de diverse aandachtsgroepen. Bij het instellen van een huisvestingsverordening zal een gemeente dan ook een goede afweging moeten maken tussen alle woningzoekenden, die al dan niet tot een aandachtsgroep behoren, maatschappelijke of economische binding hebben of juist op grond van een urgentieverklaring gehuisvest moeten worden. De verruiming van de mogelijkheden voor toewijzing op grond van lokale binding kan daarbij juist ook positieve effecten hebben voor aandachtsgroepen die tevens lokale binding hebben. Om de huisvesting van aandachtsgroepen verder te waarborgen heb ik in mijn beleidsprogramma 'Een thuis voor iedereen' beschreven welke aanvullende stappen ik op dit gebied zet, bijvoorbeeld in het kader van het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting dat ik momenteel in voorbereiding heb.

*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.*

Ik ben mij bewust van de lokale verschillen en dat de druk op de lokale woningmarkt in sommige gemeenten hoger ligt dan het gemiddelde. Juist daarom krijgen gemeenten meer vrijheid om het maximale percentage van 50% van de woningvoorraad die zij met voorrang kunnen toewijzen aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding zelf in te vullen. Dit valt binnen de grenzen van het beperken van de vrijheid van vestiging en verplaatsing. Deze fundamentele rechten kunnen alleen worden beperkt indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving. Dat belang is gelegen in het tegengaan van de onevenwichtige effecten van schaarste aan woonruimte. Het verhogen van dit percentage tot boven de 50% acht ik ongewenst omdat dit een te grote inbreuk is op de vrijheid van vestiging.

*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.*

Ja. Daarnaast is het aan gemeenten om lokaal te bepalen hoe zij deze bindingseisen inzetten. Op deze manier kunnen de grote verschillen tussen regio's en tussen landelijke en stedelijke gebieden ondervangen worden.

*Volgens de regering wordt de mogelijkheid van woningzoekenden zonder sociale en economische binding om zich te vestigen in de regio niet minder. Het bevreemdt de leden van JA21 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 leden van de JA21-fractie vragen of de regering erkent 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 vigerende Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten de mogelijkheid om maximaal 50% van de (huur)woningvoorraad met voorrang toe te wijzen aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio. Dit maximale percentage van 50% blijft ongewijzigd. Daardoor blijven woningzoekenden zonder enige vorm van binding (bijvoorbeeld woningzoekenden van buiten de regio) evenveel mogelijkheden houden om zich op een bepaalde plek te vestigen. Binnen dit maximale percentage van 50% maakt dit wetsvoorstel het mogelijk voor gemeenten om zelf te bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen regionale en lokale woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding. Omdat het hierbij gaat om het verdelen van schaarste, moeten gemeenten op basis van de lokale noden en behoeften keuzes maken. Ik ben het met de leden van JA21 eens dat dit er in de praktijk toe zou kunnen leiden dat een gemeente ervoor kiest om meer ruimte dan nu het geval is te gebruiken voor woningzoekenden met lokale binding. Echter zal de gemeente moeten onderbouwen dat deze keuze op grond van de lokale situatie noodzakelijk, effectief en proportioneel is, waarbij het ook de effecten moet meewegen voor woningzoekenden die niet aan dit bindingsvereiste voldoen. Bovendien zal dan nog steeds de overige 50% van de woningvoorraad zonder voorrang moeten worden toegewezen.

*De leden van de SGP-fractie vragen hoe het maximumpercentage voor het verlenen van voorrang op basis van lokale binding precies geregeld wordt. Zij vragen hoe hierop wordt toegezien. Ook vragen zij in hoeverre met het uitbreiden van de regeling met koopwoningen tot € 355.000 het toezicht hierop wordt bemoeilijkt.*

Indien een gemeente in de huisvestingsverordening heeft vastgelegd dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor een bepaald percentage (maximaal 50%) voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding zal de gemeente hiervoor een eigen registratie moeten bijhouden. Gemeenten hebben hier verschillende manieren voor, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een helder en transparant woonruimteverdeelsysteem. Gemeenten meten meestal op jaarbasis in hoeverre de maximumpercentages worden bereikt. Vaak wordt van tevoren een inschatting gemaakt van hoeveel vergunningen er op basis van maatschappelijke of economische voorrang mag worden verleend. Daarbij worden de cijfers van het vorige jaar gebruikt. Aan het eind van het jaar wordt gekeken of het maximumaantal niet overschreden wordt. De gemeenteraad heeft een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij dus bijsturen. Provincies houden er in generieke zin toezicht op of de gemeente zich aan de wet houdt in het kader van het interbestuurlijk toezicht.

Voor woningen in de categorie koopwoningen tot € 355.000 geldt dat een huisvestingsvergunning nodig is om daadwerkelijk in de woning te mogen gaan wonen. Zodra een gemeente koopwoningen heeft aangewezen in de huisvestingsverordening gelden hiervoor de toewijzingskaders uit de Huisvestingswet 2014, zoals de maximale percentages voor economische of maatschappelijke binding.

Daarbij is het van belang te vermelden dat de mogelijkheden tot voorrang (o.b.v. economische of maatschappelijke binding) beperkt zijn tot nieuwbouwwoningen, daar voorrangsverlening bij bestaande bouw niet mogelijk is. Bij de verkoop van een bestaande woning bepalen de verkoopprijs en voorwaarden immers aan wie de verkoper zijn woning gunt. De verkoper heeft geen verantwoordelijkheid om bij de kandidaat-kopers te toetsen of zij in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Wel dient hij kandidaten ervan op de hoogte te stellen dat er in zijn gemeente een vergunningplicht geldt voor woningen tot bedrag X (maximaal € 355.000). Na verkoop van een bestaande woning, kan de gemeente niet meer interveniëren met voorrangregels. Feitelijk prevaleert het gunningsrecht van de verkoper hier boven de voorrangregels die de gemeente in de huisvestingsverordening heeft opgenomen. Dit neemt echter niet weg dat de huisvestingsverordening wel degelijk zowel voor bestaande- als nieuwbouw geldt: in beide gevallen hebben nieuwe bewoners wel een huisvestingsvergunning nodig (zie kader).

*Sander en Marianne verkopen hun woning in gemeente Y. Aniek, Iris en Janno hebben interesse in deze woning en brengen een bod uit. Sander en Marianne verkopen hun woning voor € 325.000 aan Aniek, daar zij het hoogste bod heeft uitgebracht. Aniek voldoet aan de eisen die gemeente Y in haar huisvestingsverordening heeft gesteld aan verkrijging van een huisvestingsvergunning. Omdat zij de enige is die voor dit adres een huisvestingsvergunning aan kan vragen (alleen zij gaat er wonen), is er van een voorrangregeling geen sprake.*

*In een nieuwe situatie zijn Iris en Janno aangewezen op nieuwbouw in gemeente Y. Gemeente Y geeft op koopwoningen tot € 300.000 voorrang aan mensen die maatschappelijk en/of economisch gebonden zijn aan de gemeente. Janno is politieagent in gemeente Y en wil – net als Iris, werkzaam als lerares in gemeente X – een nieuwbouwwoning van € 275.000 kopen in gemeente Y. Bij de inschrijving moeten Iris en Janno beiden een huisvestingsvergunning kunnen overleggen aan de ontwikkelaar die de woningen verkoopt. Zowel Iris als Janno komen in aanmerking voor de huisvestingsvergunning op basis van hun inkomen. Hoewel zij dezelfde prijs moeten betalen voor de woning, gaat de woning naar Janno. Janno krijgt immers voorrang op Iris, omdat Janno 'economisch gebonden' is aan gemeente Y en Iris niet.*

*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. Het lid vraagt of het klopt dat, naast huurwoningen, ook voor nieuwbouw en bestaande woningen onder de NHG-grens een huisvestingsvergunning verplicht kan worden gesteld.*

Dat klopt. Ik merk hierbij op dat bij nota van wijziging de grens voor koopwoningen wordt gemaximeerd op € 355.000 in plaats van dat de NHG-grens wordt gehanteerd. Eerder werd in het wetsvoorstel de NHG-kostengrens gebruikt als prijsgrens voor koopwoningen. Door de forse stijging van de NHG-kostengrens per 2023 wil ik de nieuwe NHG-grens loskoppelen van de betaalbaarheidsgrens, daarom wordt ook in dit wetsvoorstel een bedrag van € 355.000 gehanteerd als prijsgrens. Alle categorieën bestaande- en/of nieuwbouw-koopwoningen met een kostprijs tot € 355.000 kunnen onder de vergunningplicht vallen, wanneer de gemeente deze daartoe heeft aangewezen. De gemeente kan geen onderscheid maken tussen koopwoningen tot € 355.000 wanneer zij tot dezelfde categorie behoren.<sup>33</sup> Zodra een gemeente koopwoningen heeft

<sup>33</sup> Dit betekent dat twee meergezinswoningen van € 300.000 beiden onder een vergunningplicht zouden vallen wanneer gemeenten de categorie 'meergezinswoningen tot € 325.000' zou aanwijzen als vergunningplichtig. Een eengezinswoning van € 300.000 zou daardoor niet onder de vergunningplicht vallen.

aangewezen in de huisvestingsverordening gelden hiervoor de toewijzingskaders uit de Huisvestingswet 2014, zoals de maximale percentages voor economische of maatschappelijke binding.

*Ook vraagt het lid van de BBB-fractie hoe dit voorstel zich verhoudt tot het vrije vestigingsrecht van koper en het eigendomsrecht van verkoper.*

Het in dit wetsvoorstel voorgestelde instrumentarium acht ik een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht. Ik verwijs hiervoor ook naar mijn antwoord op de vraag van de leden van de JA21-fractie over hetzelfde onderwerp. Ook acht ik het voorstel in overeenstemming met het vrije vestigingsrecht van koper. Zie hiervoor mijn beantwoording van de vraag van de leden van de D66-fractie over hetzelfde onderwerp.

*Ook vraagt het lid van de BBB-fractie hoe de 50% toewijzing aan de lokale bevolking in de praktijk wordt geregeld en gecontroleerd. Ook vraagt het lid van de BBB-fractie hoe de 50% toewijzing aan de lokale bevolking eerlijk en transparant wordt geregeld.*

Indien een gemeente in de huisvestingsverordening heeft vastgelegd dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor een bepaald percentage (maximaal 50%) voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding, dan zal de gemeente hiervoor een eigen registratie moeten bijhouden. Gemeenten hebben hier verschillende manieren voor, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een helder en transparant woonruimteverdeelsysteem. Gemeenten meten meestal op jaarbasis in hoeverre de maximumpercentages worden bereikt. Vaak wordt van tevoren een inschatting gemaakt van hoeveel vergunningen er op basis van maatschappelijke of economische voorrang mag worden verleend. Daarbij worden de cijfers van het vorige jaar gebruikt. Aan het eind van het jaar wordt gekeken of het maximumaantal niet overschreden wordt. De gemeenteraad heeft een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij dus bijsturen. Provincies houden er in generieke zin toezicht op of de gemeente zich aan de wet houdt in het kader van het interbestuurlijk toezicht.

*Ook vraagt het lid van de BBB-fractie welk effect dit voorstel gaat hebben op de nieuwbouw. Zij vraagt of nieuwbouw bij voorkeur nog gaat plaatsvinden in gemeenten die deze maatregel niet hanteren.*

Mij is niet duidelijk hoe het wetsvoorstel de nieuwbouw negatief zou kunnen beïnvloeden. De mogelijkheid voor gemeenten om een huisvestingsvergunning in te voeren ten behoeve van bewoning van woningen tot ten hoogste € 355.000 beperkt de behoefte aan/vraag naar betaalbare woningbouw niet, waardoor ik geen effecten op de nieuwbouwproductie veronderstel.

*Ook vraagt het lid van de BBB-fractie welk effect dit voorstel gaat hebben op de huizenprijzen van bestaande bouw. Zij vraagt of dit leidt tot een prijsdaling van woningen onder de NHG-grens vanwege een beperkter aantal bieders of dat juist meer woningen net boven de NHG-grens te koop worden gezet.*

Het wetsvoorstel beoogt om de schaarste aan koopwoningen tot € 355.000 voor bijvoorbeeld starters en middeninkomens tegen te gaan. Daarbij wordt de ingebruikname van een woning beïnvloed. Niet alle geïnteresseerden komen immers in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Doordat niet langer alle potentiële kopers in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning, zou een prijsdalend effect kunnen optreden. Ik vermoed dat dit hoogstens een mineur prijseffect met zich meebrengt, gelet op de schaarste in dit segment. In theorie zouden de maatregelen er ook toe kunnen leiden dat kopers een prijs overeen willen komen die boven de

€ 355.000 ligt, of dat verkopers er bij het aanbieden al voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs. Dit zou dan resulteren in een licht prijsopdrijvend effect. Doordat de verkoopprijs van een woning in de eerste plaats wordt bepaald door de taxatiewaarde en de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van de taxatiewaarde van de woning, schat ik dit effect in als zeer gering.

*Het lid van de BBB-fractie stelt dat gemeenten deze regeling alleen mogen instellen bij schaarste. Zij vragen hoe we ervoor zorgen dat gemeenten de regeling tijdig aanpassen wanneer de markt daartoe aanleiding geeft en niet achter de feiten aanlopen waardoor ze de markt frustreren.*

Het klopt dat de opgaven en problemen in de volkshuisvesting met de tijd veranderen, waardoor ook de lokale huisvestingsverordening mee zou moeten veranderen. Om deze reden schrijft de Huisvestingswet 2014 voor dat een huisvestingsverordening een maximale looptijd van vier jaar mag hebben. Na deze vier jaar zal de gemeente dus een nieuwe verordening moeten opstellen die tegemoetkomt aan de opgaven en problemen die op dat moment spelen op het gebied van de volkshuisvesting. Daarnaast ga ik ook uit van vertrouwen in de lokale democratie en aldus in de gemeenteraad om op gewijzigde omstandigheden in te spelen.

### *3.1.2 Voorrang aan vitale beroepsgroepen*

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

Door schaarste aan woonruimte kunnen vitale beroepsgroepen onvoldoende passende woonruimte vinden. Dit heeft tot gevolg dat er een tekort ontstaat in bepaalde gemeenten aan deze vitale beroepsgroepen. Voor het functioneren van de lokale samenleving is het van belang dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen. Het is daarom in het algemeen belang om ervoor te zorgen dat personen uit deze vitale beroepsgroepen woonruimte kunnen vinden. Om die reden heb ik in dit wetsvoorstel de mogelijkheid voor de gemeenteraad opgenomen om in de huisvestingsverordening te bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio of aan de gemeente voorrang wordt gegeven aan de in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. Ik acht het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. Welke beroepen vitaal voor de lokale samenleving worden geacht zullen daardoor kunnen verschillen per gemeente. Het kan hier zoal gaan om verpleegkundigen, politieagenten en onderwijzers, maar ook over bijvoorbeeld militairen die in de buurt van een kazerne moeten wonen. Om willekeur te voorkomen moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>34</sup>

---

<sup>34</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

*De leden van de VVD-fractie 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. Ook vragen zij of deze persoon kan blijven wonen in de woonruimte die eigenlijk bestemd is voor iemand met een vitaal beroep.*

Het klopt dat een woningzoekende die op het moment dat hij of zij voor woonruimte in aanmerking komt een huisvestingsvergunning moet aanvragen. Indien de woningzoekende voldoet aan de voorwaarden voor het verkrijgen van voorrang vanwege het uitoefenen van een vitaal beroep en hij of zij tevens aan de andere voorwaarden voldoet, dan moet hij of zij deze vergunning krijgen. Dit betreft inderdaad een momentopname, waarbij het beroep moet worden aangetoond. Dit is niet anders dan het aanvragen van een huisvestingsvergunning op basis van het inkomen. In deze gevallen moet ook het inkomen worden aangetoond op het moment van aanvragen van de vergunning. Hetzelfde geldt voor het mogen huren van een corporatiewoning. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio of aan de gemeente voorrang wordt gegeven aan in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat een aantal van de aangewezen categorieën woonruimte met voorrang kan worden toegewezen aan de vitale beroepsgroepen. Dit betekent dus niet dat gemeenten woonruimte specifiek vrijhouden voor deze groep woningzoekenden.

*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. Zij vragen hoe de regering het begrip 'vitale beroepsgroepen' definieert. Tevens vragen zij of het zo kan zijn dat in de praktijk dit begrip per gemeente kan verschillen. Daarnaast vragen zij of de regering alert is 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.*

Een vitale beroepsgroep wordt in de memorie van toelichting gedefinieerd als een beroepsgroep die van groot belang is voor het functioneren van de lokale samenleving. Voor het functioneren van de lokale samenleving is het van belang dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen en dat gemeenten voorrang kunnen verlenen aan woningzoekenden die een vitaal beroep vervullen. Ik acht het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. Welke beroepen vitaal voor de lokale samenleving worden geacht zullen daardoor kunnen verschillen per gemeente. Om willekeur te voorkomen moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>35</sup>

Woningzoekenden die met voorrang in aanmerking willen komen voor een huisvestingsvergunning vanwege het uitoefenen van een vitaal beroep moeten dit beroep uitoefenen in de betreffende gemeente of woningmarktregio. Het betreft immers een vorm van maatschappelijke of economische binding met de gemeente of de woningmarktregio. Of de woningzoekende in kwestie het beroep in de gemeente of in de woningmarktregio dient uit te oefenen is afhankelijk van hoe

---

<sup>35</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.



dit in de huisvestingsverordening van de betreffende gemeente is opgenomen. De kans bestaat dat wanneer in de ene gemeente een woningzoekende die een vitale beroepsgroep uitoefent met voorrang een woonruimte kan krijgen, woningzoekenden die onder deze vitale beroepsgroep vallen er de voorkeur aan geven om zich in die gemeente te vestigen. Wanneer zij nog niet in de gemeente of regio werken, moeten zij daarvoor van baan wisselen. Dit kan in theorie tot gevolg hebben dat veel woningzoekenden met de vitale beroepsgroep in kwestie naar de gemeente verhuizen waar zij een woning kunnen krijgen. Dit zou in andere gemeenten tot een tekort kunnen leiden. Echter wanneer dit effect zich voordoet staat het de omliggende gemeenten vrij om ook deze beroepsgroep als voorrangscategorie aan te wijzen.

*De leden van de CDA-fractie zijn benieuwd waarom er in de wet geen kaders worden gegeven aan het begrip vitaal beroep. Zij vragen of de huidige wetswijziging gemeenten niet te veel mogelijkheid geeft om tot op detail niveau te bepalen welke beroepen zij in hun gemeenten willen hebben.*

Door schaarste aan woonruimte kunnen vitale beroepsgroepen onvoldoende passende woonruimte vinden. Dit heeft tot gevolg dat er een tekort ontstaat in bepaalde gemeenten aan deze vitale beroepsgroepen. Voor het functioneren van de lokale samenleving is het van belang dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen. Het is daarom in het algemeen belang om ervoor te zorgen dat personen uit deze vitale beroepsgroepen woonruimte kunnen vinden. Om die reden heb ik in dit wetsvoorstel de mogelijkheid voor de gemeenteraad opgenomen om in de huisvestingsverordening te bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio of aan de gemeente voorrang wordt gegeven aan de in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. Ik vind het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. Welke beroepen vitaal voor de lokale samenleving worden geacht zullen daardoor kunnen verschillen per gemeente. Om willekeur te voorkomen moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>36</sup>

*Ook vragen de leden van de CDA-fractie 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.*

Ik acht het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. Om willekeur te voorkomen moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>37</sup> Gemeenten kunnen dus niet zomaar beroepsgroepen met een hoog inkomen uitkiezen en die als

---

<sup>36</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

<sup>37</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

voorrangscategorie opnemen. Indien het beroepsgroepen betreft waar wel een tekort aan bestaat en deze beroepsgroep van vitaal belang is voor de lokale samenleving kan de gemeente natuurlijk wel die groepen aanwijzen. Daarnaast moeten gemeenten nog steeds onderbouwen dat in de aangewezen categorie van woonruimte schaarste bestaat en dat de voorgenomen maatregelen de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste tegengaan.

*Ook vragen de leden van de CDA-fractie of de regering kan aangeven of bepaalde beroepsgroepen die niet gerekend worden tot vitale beroepsgroepen als gevolg van deze wijziging moeilijker een woning kunnen vinden. Indien dat het geval is, vragen zij hoe daar rekening mee is/wordt gehouden. Indien dat niet het geval is, vragen zij of de regering bereid is om hier onderzoek naar te verrichten.*

De Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten mogelijkheden om regels te stellen over de verdeling van woonruimte in het geval schaarste aan woonruimte leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Wanneer sprake is van schaarste is het bij het verlenen van voorrang per definitie zo dat de ene woningzoekende wel een woning krijgt, waar een ander langer moet wachten. Op welke manier dit precies uitpakt zal afhankelijk zijn van lokaal te maken keuzes. Wel zijn landelijk grenzen gesteld in verband met de vrijheid van vestiging en het voorkomen dat woningzoekenden die niet onder een voorrangsgroep vallen helemaal geen toegang meer tot een specifieke gemeente of regio hebben (het maximale percentage van 50%, red.). Bovendien moeten de woonruimteverdelingsregels er juist op toe zien dat degenen die de meeste behoefte hebben aan woonruimte omdat zij daar zelf niet in kunnen voorzien voorrang krijgen boven woningzoekenden die daarin wel zelf kunnen voorzien. De genomen maatregelen moeten immers zien op het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste.<sup>38</sup>

Door deze voorrang voor woningzoekenden met een vitaal beroep ontstaat er mogelijk minder ruimte voor andere woningzoekenden. Dit acht ik gerechtvaardigd, omdat het voor het functioneren van de samenleving van groot belang is dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen. Het mogen stellen van bindingseisen in de vorm van vitale beroepsgroepen is noodzakelijk met het oog op het algemeen belang.

Hierbij is nog van belang te vermelden dat gemeenten zich aan de maximumpercentages voor het verlenen van huisvestingsvergunningen met voorrang op grond van maatschappelijke of economische binding hebben te houden. Het verlenen van voorrang voor vitale beroepsgroepen valt ook binnen deze percentages. Gemeenten verdelen dus de ruimte die zij binnen de maximumpercentages hebben anders.

Het is niet goed mogelijk van tevoren de precieze gevolgen of effecten van deze regeling te onderzoeken, nu de exacte effecten van dit wetsvoorstel en van de regeling omtrent vitale beroepsgroepen zeer afhankelijk zijn van lokaal te maken keuzes, die ook afhankelijk zijn van de wensen van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij dus bijsturen. Daarnaast houden provincies in generieke zin toezicht op of de gemeente zich aan de wet houdt in het kader van het interbestuurlijk toezicht. Het effect van de voorgestelde wijzigingen zal over vijf jaar uit de evaluatie blijken. Indien mij al eerder signalen bereiken dat de wet onwenselijke gevolgen heeft is het natuurlijk mogelijk hier eerder onderzoek naar te verrichten en zo nodig de wet aan te passen.

*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. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

---

<sup>38</sup> ABRvS 14 december 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3753.

Voor het effect van de regeling waarbij vitale beroepsgroepen voorrang krijgen verwijs ik naar het antwoord op de vraag hiervoor. Indien de gemeente van mening is dat een groep woningzoekenden in de problemen komt en geen woning kan vinden waar zij dit wel dringend nodig heeft, kan de gemeente deze groep woningzoekenden als urgentiecategorie aanwijzen.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie hoe de regering aankijkt 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.*

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten instrumenten om te sturen op woonruimteverdeling, maar gemeenten zijn niet verplicht om gebruik te maken van deze instrumenten. Het is aan gemeenten om te besluiten of zij regels voor economische of maatschappelijke binding in de huisvestingsverordening opnemen. Iedere woningzoekende die aan de eisen voor een huisvestingsvergunning voldoet kan een huisvestingsvergunning aanvragen. Dat geldt ook voor arbeidsmigranten. Dat is niet anders wanneer een gemeente regels heeft opgenomen in de huisvestingsverordening waarbij woningzoekenden met economische binding voorrang krijgen. Economische binding is van toepassing wanneer de woningzoekende met het oog op de voorziening in het bestaan een redelijk belang heeft om zich te vestigen in die woningmarktregio, gemeente of deel van een gemeente. Ook een arbeidsmigrant zou onder die definitie kunnen vallen. Wanneer een woningzoekende, ook een arbeidsmigrant, voldoet aan de voorwaarden voor het verlenen van een huisvestingsvergunning moet de gemeente deze verlenen. Binnen de wettelijk geldende kaders is het aan gemeenten om te bepalen hoe zij invulling geven aan het gebruik van de mogelijkheden uit de Huisvestingswet 2014.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of gemeenten oneigenlijk gebruik kunnen maken van deze voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

In het stelsel van de Huisvestingswet 2014 zijn voldoende waarborgen ingebouwd die voorkomen dat gemeenten oneigenlijk gebruik kunnen maken van dit wetsvoorstel. Allereerst is het wettelijke kader uitputtend, wat wil zeggen dat gemeenten alleen van de bevoegdheden gebruik kunnen maken die in het wetsvoorstel zijn opgenomen. Daarbij moet de gemeente bovendien altijd onderbouwen dat de genomen maatregelen noodzakelijk, effectief en proportioneel zijn om bijvoorbeeld de inbreuk op de vrijheid van vestiging te rechtvaardigen. De gemeenteraad heeft een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij dus bijsturen. Het toezicht op de huisvestingsverordening is, conform het interbestuurlijke toezicht, belegd bij de provincie. Omdat een huisvestingsverordening een algemeen verbindend voorschrift is, kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld tegen de huisvestingsverordening op zichzelf. Immers, er is geen bezwaar mogelijk tegen algemeen verbindende voorschriften. In een procedure tegen een huisvestingsvergunning kan de huisvestingsverordening wel worden getoetst en (gedeeltelijk) onverbindend worden verklaard. Verder staat de gang naar de civiele rechter open.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering de mening deelt dat er weliswaar niet overal even groot, maar wel overal een tekort is aan vitale beroepsgroepen. Indien dit het geval is vragen zij of deze voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet inzake vitale beroepsgroepen dan ook een verdeling van de schaarste rond deze beroepsgroepen is. Indien dit het geval is vragen zij of de regering kan ingaan op de concurrentie die tussen gemeenten kan ontstaan om die mensen met schaarse vitale beroepsgroepen aan te trekken.*

Ik acht het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. Om willekeur te voorkomen moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde

vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>39</sup> In de praktijk kan het hierbij voorkomen dat meerdere gemeenten vanwege tekorten dezelfde beroepsgroepen aanwijzen. Het kan dus zijn dat woningzoekenden met een bepaald vitaal beroep op basis van deze maatregel uit meerdere gemeenten kunnen kiezen om hun beroep uit te voeren en daar vervolgens in aanmerking kunnen komen voor voorrang. Deze maatregel kan daardoor invloed hebben op de verdeling van schaarste aan deze beroepsgroepen, echter is deze verdeling van vele factoren afhankelijk en niet alleen van de kansen op een woonruimte. Daarnaast is er, gezien de al bestaande krapte op de arbeidsmarkt en het al bestaande tekort aan personen die vitale beroepen vervullen, reeds een zekere mate van concurrentie bij het aantrekken van deze beroepsgroepen. Naar verwachting zal deze maatregel deze concurrentie daarom niet verder vergroten, maar is de maatregel wel een (extra) instrument voor gemeenten om in te zetten bij de werving van vitale beroepsgroepen.

*De leden van de SP-fractie stellen dat vitale beroepsgroepen voorrang krijgen maar de gemeenten mogen zelf bepalen wat vitale beroepsgroepen zijn. Zij vragen waarom de regering kiest voor een lokale invulling en niet voor een landelijke. Ook vragen zij of dit niet leidt tot willekeur.*

Door schaarste aan woonruimte kunnen vitale beroepsgroepen onvoldoende passende woonruimte vinden. Dit heeft tot gevolg dat er een tekort ontstaat in bepaalde gemeenten aan deze vitale beroepsgroepen. Voor het functioneren van de lokale samenleving is het van belang dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen. Het is daarom in het algemeen belang om ervoor te zorgen dat personen uit deze vitale beroepsgroepen woonruimte kunnen vinden. Om die reden heb ik in dit wetsvoorstel de mogelijkheid voor de gemeenteraad opgenomen om in de huisvestingsverordening te bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente voorrang wordt gegeven aan de in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. Ik acht het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. De gemeenteraad moet in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>40</sup>

*Ook vragen de leden van de SP-fractie welke andere instrumenten de regering heeft 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). Zij vragen of de regering in haar antwoord kan toelichten waarom zij niet voor die instrumenten gekozen heeft.*

De Huisvestingswet 2014 is de enige wet die instrumenten biedt aan gemeenten voor de verdeling van woonruimte. Het voorrang verlenen aan specifieke groepen behoort daar dus bij uitstek thuis. Dit ook via een andere route regelen vermindert de transparantie en effectiviteit van de regelgeving. Daarom heb ik er bewust voor gekozen om aan te sluiten bij de systematiek van de

---

<sup>39</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

<sup>40</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

Huisvestingswet 2014. Hiervoor zie ik, naast het zorgen voor meer woningbouw, geen andere mogelijke instrumenten.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of er onderzoek gedaan is 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. Indien dat het geval is vragen zij wat daarvan de uitkomsten zijn. Indien dat niet het geval is vragen zij waarom niet en vragen zij of de regering de mening deelt dat dit onderzoek wel gedaan dient te worden voordat de voorgestelde wijziging in werking treden.*

Woningzoekenden die met voorrang in aanmerking willen komen voor een huisvestingsvergunning vanwege het uitoefenen van een vitale beroepsgroep moeten dat beroep wel uitoefenen in de woningmarktregio waar deze voorrang in de huisvestingsverordening is opgenomen. Het betreft immers een vorm van maatschappelijke of economische binding. Of de woningzoekende in kwestie het beroep in de gemeente of in de woningmarktregio dient uit te oefenen is afhankelijk van hoe dit in de huisvestingsverordening van de betreffende gemeente is opgenomen. Wanneer woningzoekenden die onder de aangewezen vitale beroepsgroep vallen nog niet in de gemeente of regio werken, moeten zij eerst van baan wisselen. Door het uitoefenen van het vitale beroep in de betreffende gemeente of woningmarktregio wordt de maatschappelijke of economische binding tot stand gebracht. Het is niet goed mogelijk om van tevoren de precieze gevolgen of effecten van deze regeling te onderzoeken, nu de effecten van dit wetsvoorstel en van de regeling omtrent vitale beroepsgroepen zeer afhankelijk zijn van lokaal te maken keuzes, die ook afhankelijk zijn van de wensen van de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij dus bijsturen. Daarnaast houden provincies in generieke zin toezicht op of de gemeente zich aan de wet houdt in het kader van het interbestuurlijk toezicht. Het effect van de voorgestelde wijzigingen zal verder over vijf jaar uit de evaluatie moeten blijken. Indien mij al eerder signalen bereiken dat de wet onwenselijk gevolgen heeft is het natuurlijk mogelijk hier eerder onderzoek naar te verrichten en zo nodig de wet aan te passen.

*De leden van de SP-fractie vragen of de regering kan aangeven in hoeverre er specifiek aandacht is (geweest) voor de groep mensen met een beperking. Zij vragen in hoeverre de voorgestelde wijzigingen in het voordeel van de bescherming van deze kwetsbare groep werken. Zij vragen wat de regering heeft gedaan met de inbreng van Ieder(in) tijdens de consultatie en of de regering de mening deelt dat onder mensen met een beperking weinig mensen met een vitaal beroep zijn. Indien dit het geval is vragen zij of de regering dan de mening deelt dat zij door deze voorgestelde wijzigingen potentieel dubbel geraakt worden omdat er nauwelijks voor hen passend gebouwd wordt. Indien dit niet het geval is vragen zij 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, vragen zij of de regering dan ook de mening deelt 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. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten. Indien de regering van mening is dat mensen met een beperking niet indirect gediscrimineerd worden, vragen zij of de regering dan bereid is om met organisaties zoals Ieder(in) in gesprek te gaan om daar zeker van te zijn. Ook vragen zij of de regering haar antwoord nader kan toelichten. Concluderend vragen zij of de regering de mening deelt 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.*

Gemeenten hebben al mogelijkheden om te zorgen dat kwetsbare inwoners of woningzoekenden met een beperking, zoals de SP-fractie omschrijft, voorrang krijgen op woonruimte. Allereerst hebben gemeenten de mogelijkheid om voorrang te verlenen op basis van passendheid. Zij kunnen in de huisvestingsverordening opnemen dat voor specifieke categorieën van woonruimte, bijvoorbeeld woningen geschikt voor mensen die zorg nodig hebben, voorrang geldt voor woningzoekenden met een beperking. Daarnaast kunnen gemeenten een urgentieregeling in de huisvestingsverordening opnemen, waarmee zij woningzoekenden die dringend andere, meer passende woonruimte nodig hebben voorrang kunnen geven.

*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 aantoont 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.*

Door schaarste aan woonruimte kunnen vitale beroepsgroepen onvoldoende passende woonruimte vinden. Dit heeft tot gevolg dat er een tekort ontstaat in bepaalde gemeenten aan deze vitale beroepsgroepen. Voor het functioneren van de lokale samenleving is het van belang dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen. Het is daarom in het algemeen belang om ervoor te zorgen dat personen uit deze vitale beroepsgroepen woonruimte kunnen vinden. Om die reden heb ik in dit wetsvoorstel de mogelijkheid voor de gemeenteraad opgenomen om in de huisvestingsverordening te bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente voorrang wordt gegeven aan de in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. Ik acht het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. Welke beroepen vitaal voor de lokale samenleving worden geacht zullen daardoor kunnen verschillen per gemeente. Om willekeur te voorkomen moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>41</sup>

*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.*

Ja, door deze voorrang voor woningzoekenden met een vitaal beroep ontstaat er mogelijk minder ruimte voor andere woningzoekenden. Dit beperkt inderdaad het recht op vrijheid van vestiging, die niet anders is dan bij het verlenen van voorrang op grond van bijvoorbeeld lokale binding. Dit acht ik gerechtvaardigd, omdat het voor het functioneren van de lokale samenleving van groot belang is dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen. Het mogen

---

<sup>41</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

stellen van bindingseisen in de vorm van vitale beroepsgroepen is noodzakelijk met het oog op het algemeen belang. Het klopt dat een woningzoekende die op het moment dat hij of zij voor een woning in aanmerking komt een huisvestingsvergunning moet aanvragen. Net als met andere criteria op basis waarvan voorrang wordt verleend, geldt dat de toetsing plaatsvindt op het moment van de aanvraag van een vergunning. Indien de omstandigheden wijzigen nadat de huisvestingsvergunning is verleend, is dit geen reden om de huisvestingsvergunning in te trekken. Dit zou immers betekenen dat door die gewijzigde omstandigheden een huurder zijn woning zou moeten verlaten en gedwongen wordt elders woonruimte te zoeken.

*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.*

Het klopt dat gemeenten de mogelijkheid krijgen om een maximum te stellen aan het aantal personen met een vitaal beroep aan wie voorrang wordt verleend bij de uitgifte van huisvestingsvergunningen. De reden hiervoor is dat op het moment dat het tekort aan een bepaalde vitale beroepsgroep in een gemeente is opgelost, het ook niet meer te rechtvaardigen is dat deze beroepsgroep voorrang krijgt op andere personen met economische binding. De uitvoering hiervan heeft als vanzelfsprekend enige gevolgen voor de administratieve lasten, welke ik verdedigbaar vind met het oog op het doel van deze maatregel.

*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 varkensmarktscyclus ontstaan waar gemeenten continu en vergeefs proberen te sturen op altijd verouderde gegevens. De leden van de JA21-fractie 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.*

Door schaarste aan woonruimte kunnen vitale beroepsgroepen onvoldoende passende woonruimte vinden. Dit heeft tot gevolg dat er een tekort ontstaat in bepaalde gemeenten aan deze vitale beroepsgroepen. Voor het functioneren van de lokale samenleving is het van belang dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen. Het is daarom in het algemeen belang om ervoor te zorgen dat personen uit deze vitale beroepsgroepen woonruimte kunnen vinden. Om die reden heb ik in dit wetsvoorstel de mogelijkheid voor de gemeenteraad opgenomen om in de huisvestingsverordening te bepalen dat binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente voorrang wordt gegeven aan de in de huisvestingsverordening aangewezen vitale beroepsgroepen. Ik acht het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. Welke beroepen vitaal voor de lokale samenleving worden geacht zullen daardoor kunnen verschillen per gemeente. Om willekeur te voorkomen moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening onderbouwen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen aan deze woningzoekenden helpt bij het aanpakken van dit tekort. Zij kan dit bijvoorbeeld met een onderzoek onderbouwen. De gemeenteraad moet de noodzaak van het opstellen van zowel de huisvestingsverordening zelf als de genomen maatregelen daarin altijd goed onderbouwen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>42</sup>

---

<sup>42</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

Gemeenten hebben verschillende manieren om bij te houden in hoeverre zij gebruik maken van de maximumpercentages voor voorrang, bijvoorbeeld op basis van lokale binding. Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het bijhouden daarvan. Wanneer de gemeente een woonruimteverdeelsysteem hanteert is het gemakkelijker ervoor te zorgen dat gebruik wordt gemaakt van de voorrangpercentages.

Gemeenten meten meestal op jaarbasis in hoeverre de maximumpercentages worden gebruikt. Vaak wordt van tevoren een inschatting gemaakt hoeveel vergunningen er op basis van voorrang mogen worden verleend. Daarbij worden de cijfers van het verleden jaar gebruikt. Aan het eind van het jaar wordt gekeken of het maximumaantal ongeveer gehaald dan wel niet overschreden wordt.

*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.*

Op grond van artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014, kan de gemeenteraad van de bevoegdheden die betrekking hebben op woonruimteverdeling (waaronder het verlenen van voorrang aan vitale beroepsgroepen en woningzoekenden met regionale of lokale binding) slechts gebruik maken indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. De gemeenteraad zal dan ook in de huisvestingsverordening moeten onderbouwen dat er schaarste is en én dat de inzet van het instrumentarium van dit wetsvoorstel in de concrete situatie noodzakelijk, geschikt en proportioneel is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van die schaarste te bestrijden. De gemeenteraad heeft een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij bijsturen. Provincies houden er in generieke zin toezicht op of de gemeente zich aan de wet houdt in het kader van het interbestuurlijk toezicht. Indien een gemeenteraad een huisvestingsverordening vaststelt, kan het college van burgemeester en wethouders bepaalde besluiten nemen op grond van die huisvestingsverordening (bijvoorbeeld een vergunning afgeven). Tegen die besluiten kan bezwaar en eventueel beroep worden ingesteld. In een dergelijke procedure kan ook de huisvestingsverordening aan hoger recht worden getoetst. Omdat een huisvestingsverordening een algemeen verbindend voorschrift is, kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld tegen de huisvestingsverordening op zich. Immers, er is geen bezwaar mogelijk tegen algemeen verbindende voorschriften. De gang naar de civiele rechter staat wel open.

*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.*

Nee, ik heb de voorgestelde maatregelen niet lichtvaardig genomen en uitvoerig getoetst aan het hoger recht. Dit wetsvoorstel borduurt bovendien voort op het al bestaande stelsel van de Huisvestingswet 2014. Naar aanleiding van het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is de belangenafweging nader toegelicht in de memorie van toelichting. In het kader van de vereiste proportionaliteit is het (beoogde) effect van de wijzigingen nader omschreven. Ook wordt in de toelichting 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.



Voor wat betreft de inbreuk op het recht van vrije vestiging, verwijs ik naar de beantwoording van de vraag van de leden van de D66-fractie over hetzelfde onderwerp en voor wat betreft de inmenging van het eigendomsrecht verwijs ik naar de beantwoording van de vraag van de leden van de JA21- fractie over dit onderwerp.

*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. Zij vragen wat precies de argumentatie is van de regering om dit geheel aan gemeenten te laten en wat hiervan volgens de regering de voor- en nadelen zijn.*

Voor het functioneren van de lokale samenleving is het van belang dat er voldoende personen beschikbaar zijn om vitale beroepen te vervullen en dat gemeenten voorrang kunnen verlenen aan woningzoekenden die een vitaal beroep vervullen. Ik acht het wenselijk om gemeenten zelf te laten bepalen welke beroepsgroepen zij vitaal achten. Welke beroepen vitaal voor de lokale samenleving worden geacht zullen daardoor kunnen verschillen per gemeente. Om willekeur te voorkomen moeten gemeenten in de huisvestingsverordening op grond van een gedegen onderbouwing aantonen welke beroepsgroepen vitaal zijn voor de lokale samenleving, motiveren dat er een tekort is aan bepaalde vitale beroepsgroepen en dat het met voorrang verlenen van huisvestingsvergunningen helpt bij het aanpakken van dit tekort. Overigens moeten gemeenten in de huisvestingsverordening altijd goed onderbouwen welke maatregelen zij nemen. Dit blijkt ook uit de rechtspraak en de toetsing die op de onderbouwing van schaarste wordt gedaan.<sup>43</sup>

### 3.1.3 Mogelijkheid huisvestingsvergunning voor koopwoningen tot € 355.000

*De leden van de VVD-fractie vragen hoeveel huizen er zullen gaan vallen onder de categorie 'sociale koop'. Zij vragen of er een uitsplitsing gemaakt kan worden hoe groot deze categorie per provincie is.*

Ik heb het Kadaster gevraagd het aandeel woningen in de koopwoningvoorraad per provincie uit te splitsen naar woningen tot de prijsgrens van € 355.000 en € 355.000 euro en duurder. Op basis hiervan heeft het Kadaster een schatting gemaakt, gebaseerd op de laatst bekende transactiepreisen per woning vanaf 1 januari 1995. Deze prijzen zijn vervolgens geïndexeerd naar 1 oktober 2022 met behulp van de algemene prijsontwikkeling in Nederland. Het Kadaster verwacht dat deze methode een goed beeld geeft van de verdeling per 1 januari 2023. Hieruit blijkt dat voor Nederland geldt dat 42% van alle koopwoningen een waarde heeft onder de € 355.000 euro en dus 58% meer waard is.

*Tabel 1 Aandeel koopwoningen in de koopwoningvoorraad, onder en vanaf € 355.000<sup>44</sup>*

	<i>Schatting gebaseerd op de laatste bekende transactiepreisen per woning</i>		
	Onder € 355.000	€ 355.000 en hoger	Totaal
Drenthe	56%	44%	100%
Flevoland	54%	46%	100%
Friesland	63%	37%	100%

<sup>43</sup> Zie bijvoorbeeld: ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NLRVS:2021:1336 en Rechtbank Rotterdam 14 maart 2022, ECLI:NL:RBROT:2022:1764.

<sup>44</sup> Bron: Kadaster

Gelderland	39%	61%	100%
Groningen	69%	31%	100%
Limburg	57%	43%	100%
Noord-Brabant	35%	65%	100%
Noord-Holland	32%	68%	100%
Overijssel	51%	49%	100%
Utrecht	22%	78%	100%
Zeeland	63%	37%	100%
Zuid-Holland	42%	58%	100%
Nederland	42%	58%	100%

*De leden van de VVD-fractie 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. Zij vragen of de effecten met een cijfermatige onderbouwing uiteengezet kunnen worden.*

Een cijfermatige onderbouwing van welke effecten er zullen plaatsvinden als gevolg van het toevoegen van de categorie koopwoningen tot € 355.000 is niet voorhanden. Wel heb ik onderzocht welke effecten er – ten aanzien van de prijzen van koopwoningen – zouden kunnen optreden als gevolg van de mogelijkheden die het wetsvoorstel gemeenten biedt. Daar het wetsvoorstel beoogt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan koopwoningen tot € 355.000 voor bijvoorbeeld starters en middeninkomens tegen te gaan, wordt de ingebruikname van een woning beïnvloed. Daarmee komen niet langer alle geïnteresseerde kopers in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, wat de groep potentiële kopers zou kunnen verkleinen. Hierdoor zou een prijsdalend effect kunnen optreden. Ik vermoed dat dit hoogstens een mineur prijseffect met zich meebrengt, gelet op de schaarste in dit segment. In theorie zouden de maatregelen er ook toe kunnen leiden dat kopers een prijs overeen willen komen die boven de € 355.000 ligt, of dat verkopers er bij het aanbieden al voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs. Dit zou dan resulteren in een licht prijsopdrijvend effect. Doordat de verkoopprijs van een woning in de eerste plaats wordt bepaald door de taxatiewaarde en de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van de taxatiewaarde van de woning, schat ik dit effect in als zeer gering.

*De leden van de VVD-fractie lezen dat de regering stelt dat deze maatregel geen onevenredige ingreep is in het eigendomsbezit. Zij vragen of de regering dit nader kan 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.*

Voor een reactie op deze vraag verwijs ik naar de beantwoording van de vraag van de leden van de JA21-fractie over hetzelfde onderwerp.

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

Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten een stelsel van vergunningverlening kunnen instellen, waardoor voornamelijk diegenen die in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning nog een koopwoning tot € 355.000 willen kopen. Dit maakt dat bepaalde doelgroepen meer kans maken op het bemachtigen van een passende koopwoning. Het wetsvoorstel draagt daardoor

onder andere bij aan het verkleinen van de schaarste voor starters en mensen met een (laag) middeninkomen en verzekert dat de woning in ieder geval wordt bewoond door iemand die daar het meeste recht op heeft in het kader van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Daarmee zorgt het wetsvoorstel niet voor minder mensen die een passende woning kunnen vinden, maar juist voor meer mensen die een passende woning kunnen vinden.

*De leden van de VVD-fractie vragen of de regering geen prijsopdrijvend effect verwacht door het toevoegen van de categorie 'sociale koop'.*

In theorie zouden de maatregelen ertoe kunnen leiden dat kopers een prijs overeen willen komen die boven de € 355.000 ligt, of dat verkopers er bij het aanbieden al voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs. Dit zou dan resulteren in een licht prijsopdrijvend effect. Doordat de verkoopprijs van een woning in de eerste plaats wordt bepaald door de taxatiewaarde en de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van de taxatiewaarde van de woning, schat ik dit effect in als zeer gering.

*De leden van de VVD-fractie 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). Zij vragen hoe de regering hierop gaat handhaven.*

De VVD-fractie vraagt hoe de regering gaat handhaven op het gebruiken van (resterende) ruimte uit de ene categorie ten behoeve van het verlenen van huisvestingsvergunningen in een andere categorie. In eerste instantie heeft de gemeenteraad een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij bijsturen richting het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast houden provincies er in generieke zin toezicht op of de gemeente zich aan de wet houdt in het kader van het interbestuurlijk toezicht.

*De leden van de D66-fractie zijn ervan 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. Zij vragen waarom de regering deze grens vastlegt terwijl er tussen gemeenten veel verschil zit in de prijs van woningen. Daarnaast vragen de leden van de D66-fractie hoe de regering ervoor gaat zorgen dat ook in een stad als Amsterdam, waar relatief weinig woningen onder de NHG-grens vallen, genoeg huizen beschikbaar komen/blijven voor middeninkomens. Zij vragen of de regering geen mogelijkheid ziet tot maatwerk per regio of het aanvragen van een uitzondering.*

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk dat iedere koopwoning met een koopprijs tot € 355.000 onder de definitie valt. In sommige regio's kan de maximumgrens van € 355.000 een te lage maatstaf zijn waardoor gemeenten minder profijt hebben van de wetswijziging dan anderen. Op basis van de lokale volkshuisvestelijke situatie kunnen gemeenten ook een grens onder de € 355.000 hanteren; daarmee is er ruimte voor lokaal maatwerk door gemeenten. Voor een afwijking naar boven zie ik onvoldoende juridische grond. Het huidige wetsvoorstel acht ik een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht, een verruiming van de prijsgrens zie ik niet als verdedigbaar.

*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. Zij vragen hoe de regering gaat voorkomen dat huizen op de Waddeneilanden massaal gaan worden opgekocht.*

De Huisvestingswet 2014 kent op het gebied van woonruimteverdeling een uitzonderingspositie voor de Waddeneilanden, te weten de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel

en Vlieland. Hierdoor is het voor deze gemeenten mogelijk om ook voor koopwoningen te regelen dat deze alleen in gebruik gegeven of genomen mogen worden door iemand die een huisvestingsvergunning krijgt. Hierbij zijn zij niet wettelijk gebonden aan een maximale koopprijsgrens op dit moment. Als deze gemeenten, als gevolg van dit wetsvoorstel, gebonden zouden worden aan de NHG-grens zou dit de facto een inperking betekenen van de mogelijkheden die zij nu al hebben. Om dit te voorkomen voorziet dit wetsvoorstel (opnieuw) in een uitzonderingspositie voor deze gemeenten, die regelt dat zij niet gebonden zijn aan een maximale kostenprijsgrens. Zij verliezen hun uitzonderingspositie – anders dan de leden van de D66-fractie veronderstellen – dus niet.

*Daarnaast vragen de leden van D66 zich af waarom de regering geen uitzondering maakt voor woningcorporaties. Zij verliezen nu de mogelijkheid om te beslissen tussen betaalbare koop of betaalbare huur. Zij vragen waarom de regering deze keuzemogelijkheid bij woningcorporaties weghaalt.*

De wettelijke taak van woningcorporaties is vastgelegd in de Woningwet. Dit wetsvoorstel laat deze wettelijke taak ongewijzigd, waardoor er geen sprake is van het weghalen van een keuzemogelijkheid die de leden van de D66-fractie veronderstellen.

*Ook vragen de leden van D66 zich af of deze wet de mogelijkheid biedt om speculatieve leegstand aan te pakken.*

Het wetsvoorstel biedt gemeenten daar indirect de handvatten voor. Wanneer gemeenten zowel gebruikmaken van de mogelijkheden die het wetsvoorstel hen biedt om koopwoningen tot € 355.000 toe te wijzen door middel van een vergunningstelsel en tegelijkertijd een opkoopbescherming hebben ingevoerd, wordt het zeer oninteressant om een woning speculatief leeg te laten staan. Daarnaast kunnen gemeenten de Leegstandswet gebruiken om de leegstand van woonruimte tegen te gaan.

*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 koopwoningen tot € 355.000, 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. Zij vragen of de huizenprijzen lager worden vanwege het beperkte aantal gegadigden of dat huizenprijzen juist hoger worden om maar boven de NHG-grens uit te komen.*

In theorie zouden de maatregelen ertoe kunnen leiden dat kopers een prijs overeen willen komen die boven de € 355.000 ligt, of dat verkopers er bij het aanbieden al voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs. Dit zou dan resulteren in een licht prijsopdrijvend effect. Doordat de verkoopprijs van een woning in de eerste plaats wordt bepaald door de taxatiewaarde en de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van de taxatiewaarde van de woning, schat ik dit effect in als zeer gering. De leden van de CDA-fractie schetsen met hun vraagstelling adequaat de beide nuances die er bestaan bij de vermeende effecten op de huizenprijzen als gevolg van het wetsvoorstel.

*Daarnaast zijn de leden van de CDA-fractie benieuwd hoe de 50%-regel voor koopwoningen tot € 355.000 in de praktijk gaat uitpakken. Zij vragen hoe gemeenten bijvoorbeeld bepalen welke koopwoningen tot € 355.000 onder de vergunningplicht gaan vallen. Ook vragen zij of het mogelijk*

*wordt dat bij twee vergelijkbare woningen de ene wel en de andere niet onder de vergunningplicht valt.*

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad categorieën van woonruimte aanwijzen waarvoor een vergunningplicht geldt. Op grond van dit wetsvoorstel kan de gemeenteraad ook een vergunningplicht introduceren voor koopwoningen tot € 355.000. Bij twee (in prijs en categorie) vergelijkbare woningen vallen beide woningen dan ook onder de vergunningplicht. Zodra een gemeente koopwoningen heeft aangewezen in de huisvestingsverordening gelden hiervoor de toewijzingskaders uit de Huisvestingswet 2014, zoals de maximale percentages voor economische of maatschappelijke binding. Een gemeente die de toewijzingspercentages om voorrang te geven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding ten volste heeft benut, zal een huisvestingsvergunning moeten uitgeven aan eenieder die aan de gestelde voorwaarden voor verkrijging voldoet, zonder daarbij voorrang toe te kennen.

*Tevens vragen de leden van de CDA-fractie op welke wijze bewoners worden ingelicht over het gegeven dat hun woning bij verkoop onder de vergunningplicht valt.*

Huizenkopers hebben ten aanzien van het kopen van een woning in eerste instantie een eigen verantwoordelijkheid. Ik acht het van belang dat huizenkopers informatie inwinnen of advies vragen. Informatie en advies dient zo toegankelijk mogelijk te zijn. Notarissen en makelaars hebben ook een verantwoordelijkheid in de wijze waarop huizenkopers worden gefaciliteerd bij het inwinnen van informatie en het vragen van advies. 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 vergunningplicht geldt waarvoor de kandidaat-koper niet in aanmerking komt.

*Tevens vragen de leden van de CDA-fractie 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. Zij vragen of de regering deze constatering onderschrijft.*

De leden van de CDA-fractie vragen om een nadere toelichting op het pleidooi van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten om op regionaal niveau een bandbreedte vast te stellen. Ik erken dat in sommige regio's de maximumgrens van € 355.000 een te lage maatstaf kan zijn waardoor gemeenten minder profijt hebben van de wetswijziging dan anderen. Op basis van de lokale volkshuisvestelijke situatie kunnen gemeenten ook een grens onder de € 355.000 hanteren; daarmee is er ruimte voor lokaal maatwerk door gemeenten. Voor een afwijking naar boven zie ik onvoldoende juridische grond. Het huidige wetsvoorstel acht ik een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht, een verruiming van de prijsgrens ziet zij niet als verdedigbaar. Het staat gemeenten vrij om in regionaal verband een koopprijs vast te stellen, mits zij deze op basis van de lokale volkshuisvestelijke situatie kunnen motiveren.

*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. Zij vragen of de regering bereid is 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.*

Het klopt dat de uitzonderingspositie van de Waddeneilanden behouden is gebleven, wat betekent dat deze gemeenten niet gehouden zijn aan kooprijsgrens van € 355.000. Zij kunnen dus een hogere grens in hun lokale huisvestingsverordening vastleggen, die ook gebaseerd kan zijn op de WOZ-waarde van een woning. Hetgeen de leden van de CDA-fractie beogen te regelen is daarmee al in deze wet voorzien. Het toevoegen van het woord 'middeldure' bij artikel 7 acht ik onwenselijk, omdat ik in dit kader heb gekozen voor een grens van € 355.000 en het toevoegen van 'middeldure' in dit artikel zou impliceren dat gemeenten ook boven deze grens van € 355.000 uit zouden kunnen komen. Daarbij merk ik op dat het beleidsdoel van artikel 7 (vergunningstelsel voor de bewoning van koopwoningen tot € 355.000) wezenlijk anders is dan die van artikelen 40 en 41 (de opkoopbescherming van woningen voor de verhuur), waardoor het verschil tussen deze artikelen ook te rechtvaardigen is.

*De leden van de SP-fractie hebben nog enkele vragen over de mogelijkheid van een huisvestingsvergunning voor koopwoningen tot € 355.000. Zij vragen of de mogelijkheid bestaat 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. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

De leden van de SP-fractie vragen zich af of de mogelijkheid bestaat dat bij de invoering van vergunningplicht er minder aanbod onder de grens van € 355.000 beschikbaar komt om aan de toewijzingssystematiek te ontkomen. Zij impliceren daarmee dat kopers boven de € 355.000 bieden om onder de vergunningplicht uit te komen. In theorie zouden de maatregelen ertoe kunnen leiden dat kopers liever een prijs boven de € 355.000 overeen willen komen (om aan de vergunningplicht te kunnen ontkomen), of dat verkopers er al bij het aanbieden voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs. Dit zou dan resulteren in een licht prijsopdrijvend effect. Doordat de verkoopprijs van een woning in de eerste plaats wordt bepaald door de taxatiewaarde en de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van de taxatiewaarde van de woning, schat ik dit effect in als zeer gering.

*Ook vragen de leden van de SP of het klopt 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. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

In mijn Programma Betaalbaar Wonen heb ik ingezet op het beter afstemmen van het woningaanbod op de bestedingsruimte van huishoudens. Voor middeninkomens en starters wil ik onder andere het aandeel koopwoningen onder de NHG-grens wil vergroten. De leden van de SP wijzen erop dat de NHG-grens in 2023 stijgt naar € 405.000. Ik ben mij ervan bewust dat deze prijsgrens niet langer als 'sociaal', noch als betaalbaar kan worden beschouwd. Daarom heb ik aan het onderscheid tussen koopwoningen tot de NHG-grens en boven de NHG-grens de betaalbaarheidsgrens van € 355.000 toegevoegd. Deze grens zal ook als prijsgrens voor het toewijzen van koopwoningen gaan gelden, zoals is voorzien in de bijgevoegde nota van wijziging van het wetsvoorstel. Aan deze grens zal worden gerefereerd als de betaalbaarheidsgrens. Ik hecht er wel aan de SP-fractie erop te wijzen dat de woningbouwprogrammering in de meeste gevallen in samenspraak tussen gemeente en ontwikkelaar tot stand komt. Een hoog percentage koopwoningen met een prijs rond de betaalbaarheidsgrens beschouw ik van grote toegevoegde waarde.

*Ook vragen de leden van de SP of het klopt 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. De leden vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

De leden van de SP-fractie wijzen erop dat woningen met een aankoop prijs van € 405.000 met een inkomen tot modaal niet betaalbaar zijn. Ook ik zie dat mensen met een modaal inkomen veel eigen geld zullen moeten inbrengen om een woning te kunnen aankopen met een prijs van € 405.000. In het Programma Betaalbaar Wonen is ervoor gekozen om voor de definitie van betaalbare koopwoningen aan te sluiten bij de NHG-grens van € 355.000 (in 2022). Deze prijsgrens gold als financierbaar voor tweeverdieners met een inkomen rond twee keer modaal (zonder overwaarde). Ook in dit wetsvoorstel wordt een grens van € 355.000 gehanteerd als prijsgrens. Eerder werd in het wetsvoorstel de NHG-kostengrens gebruikt als prijsgrens voor koopwoningen. Door de forse stijging van de NHG-kostengrens per 2023 wil ik de nieuwe NHG-grens loskoppelen van de betaalbaarheidsgrens, zoals ik eerder in mijn brief van 11 oktober 2022 over de aanpassingen van de Nationale Hypotheek Garantie per 2023 heb geschetst.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering de mening deelt 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. De leden vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

De leden van de SP-fractie vragen of de regering de mening deelt dat koopwoningen tot € 355.000 geen realistisch alternatief zijn voor mensen met een huishoudinkomen tussen de € 40.765 en € 45.014. Op basis van de leennormen kan men met een dergelijk inkomen een bedrag tussen de € 160.000 en € 180.000 lenen.<sup>45</sup> Daarmee klopt de constatering van de SP-leden dat (sociale) koopwoningen voor mensen met een dergelijk huishoudinkomen geen uitkomst zijn, waardoor zij vaker aangewezen zullen zijn op het huren van een woning. Om deze huishoudens evenwel beter te beschermen heb ik in mijn programma Betaalbaar Wonen omschreven welke maatregelen ik neem, om te zorgen voor meer betaalbare huur- en koopwoningen.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering onderzoek heeft laten uitvoeren naar het effect van deze nieuwe huisvestingsvergunning op de koop prijs. Indien dat het geval is, vragen zij welke conclusies hieruit zijn getrokken. Indien dat niet het geval is, vragen zij waarom niet. Ook vragen de leden van de SP-fractie of de mogelijkheid bestaat 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. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

Ik heb onderzocht welke effecten er – ten aanzien van de prijzen van koopwoningen – zouden kunnen optreden als gevolg van de mogelijkheden die het wetsvoorstel gemeenten biedt. Daar het wetsvoorstel beoogt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan koopwoningen tot € 355.000 voor bijvoorbeeld starters en middeninkomens tegen te gaan, wordt de ingebruikname van een woning beïnvloed. Daarmee komen niet langer alle geïnteresseerde kopers in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, wat de groep potentiële kopers zou kunnen verkleinen. Hierdoor zou een prijsdalend effect kunnen optreden. Ik vermoed dat dit hoogstens een mineur prijseffect met zich meebrengt, gelet op de schaarste in dit segment. In theorie zouden de maatregelen er ook toe kunnen leiden dat kopers een prijs overeen willen komen die boven de € 355.000 ligt, of dat verkopers er bij het aanbieden al voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs. Dit zou dan resulteren in een licht prijsopdrijvend effect. Doordat de verkoop prijs van een woning in de eerste plaats wordt bepaald door de taxatiewaarde en de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van de taxatiewaarde van de woning, schat ik dit effect in als zeer gering.

---

<sup>45</sup> Gebaseerd op de *Financieringslastnormen 2023* van het Nibud, o.b.v. veronderstelde rente van 4,75%

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering kan garanderen dat de voorgestelde wijziging niet meer nadelen oplevert dan voordelen.*

Gelet op hoe het wetsvoorstel door verschillende partijen is ontvangen, denk ik dat het wetsvoorstel gemeenten goede aanknopingspunten en ruimte biedt om hun woonbeleid nader vorm te geven. Het wetsvoorstel voorziet in nadere sturingsmogelijkheden waar al langere tijd om wordt verzocht (onder andere door gemeenten). Daarmee zie ik meer voordelen van deze wetswijziging dan de door de leden van de SP-fractie veronderstelde nadelen.

*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. De leden van de SP-fractie vragen of de regering kan aangeven hoe zij de mogelijke huisvestingsvergunning voor koopwoningen tot € 355.000 in het licht van deze cijfers ziet. Zij vragen of zij de toewijzingssystematiek nog steeds praktisch uitvoerbaar acht.*

De leden van de SP-fractie vragen zich af of de toewijzingssystematiek praktisch uitvoerbaar is, gelet op het feit dat er 11.786 nieuwbouwwoningen zijn aangekocht voor een prijs onder de NHG-kostengrens. Ik zie niet direct het verband tussen het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen en de praktische uitvoerbaarheid van de mogelijkheden die het wetsvoorstel ten aanzien van koopwoningen tot € 355.000 biedt. Al deze koopwoningen zouden, wanneer alle gemeenten in Nederland een vergunningstelsel zouden hanteren tot de gehanteerde prijsgrens (onder de € 355.000) en alle gemeenten deze categorie van woonruimte zouden aanwijzen, vallen onder de vergunningplicht. Ik beschouw de toewijzingssystematiek dan ook als uitvoerbaar.

*De leden van de ChristenUnie-fractie verwelkomen een opkoopbescherming voor koopwoningen tot € 355.000. Om uitwassen tegen te gaan is een opkoopbescherming een probaat middel. Deze leden vragen de regering waarom deze bescherming alleen voor koopwoningen tot € 355.000 zou moeten gaan gelden en niet voor woningen in het middensegment.*

De leden van de ChristenUnie verwelkomen een opkoopbescherming voor koopwoningen tot € 355.000. Zij vragen zich af waarom deze bescherming alleen voor koopwoningen tot € 355.000 zou moeten gaan gelden en niet voor woningen in het middensegment. Hierbij merk ik op dat het vergunningsstelsel dat dit wetsvoorstel introduceert ziet op de bewoning van koopwoningen tot € 355.000, hetgeen iets anders is dan de al bestaande opkoopbescherming, die ziet op het tegengaan van de opkoop van woningen voor de verhuur ervan. Daar woningprijzen regionaal sterk kunnen verschillen, kunnen gemeenten op basis van de lokale volkshuisvestelijke situatie verschillende grenzen hanteren. Voor de mogelijkheden die het wetsvoorstel ten aanzien van koopwoningen biedt, zijn deze beperkt tot een prijsgrens van ten hoogste € 355.000. Hiermee zie ik voldoende ruimte voor lokaal maatwerk door gemeenten. Voor een afwijking naar boven zie ik voor wat betreft deze maatregelen onvoldoende juridische grond.

Gemeenten mogen al sinds 1 januari 2022 een opkoopbescherming invoeren voor zowel goedkope als middeldure koopwoningen. De opkoopbescherming maakt dat de aangewezen koopwoningen minder interessant worden als verhuurbelegging. Voor de woningen die onder de opkoopbescherming vallen, geldt een verbod op verhuur zonder verhuurvergunning voor een periode van vier jaar. Om dit instrument in te voeren zal de gemeente in haar huisvestingsverordening woningen en gebieden moeten aanwijzen waarvoor de opkoopbescherming geldt. Elke gemeente mag afzonderlijk bepalen tot welke prijsgrens woningen goedkoop en middelduur zijn. Dit dient aan de hand van een onderbouwing, gekoppeld aan de WOZ-waarde, te geschieden. Deze prijsgrens is dus niet gebonden aan de € 355.000 waaraan



gemeenten ten aanzien van de mogelijkheden voor toewijzing van koopwoningen tot € 355.000 zijn gehouden.

*De leden van de ChristenUne-fractie vragen voorts naar de werking van de 50%-regel voor koopwoningen in de praktijk. Zij vragen hoe wordt bepaald welke koopwoningen onder de vergunningplicht 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 vergunningplicht valt, en wat er gebeurt wanneer er binnen een gemeente al meer dan 50% van de woningen vergunningplichtig is.*

Het primaire doel van deze maatregel is dat starters en middeninkomens meer kans maken op een koopwoning. Hiertoe kunnen gemeenten in hun huisvestingsverordening bepalen dat koopwoningen onder de grens van € 355.000 onder de vergunningplicht vallen. Gemeenten kunnen hierbij onderscheid maken in categorieën woonruimte. Wanneer een categorie woonruimte is aangewezen, is het niet mogelijk om binnen de aangewezen categorie woonruimte slechts 50 procent aan te wijzen, omdat dit tot rechtsongelijkheid zou leiden. Concreet houdt dit in dat gemeenten geen onderscheid kunnen maken tussen koopwoningen tot € 355.000 wanneer zij tot dezelfde categorie behoren. Wat is geregeld, is dat gemeenten bij het verstrekken van vergunningen voor deze koopwoningen bij maximaal de helft van deze vergunningen (50%) voorrang kan verlenen aan woningzoekenden met lokale of regionale binding.

De mogelijkheden tot het verlenen van voorrang zijn ten aanzien van koopwoningen tot € 355.000 in feite beperkt tot nieuwbouwwoningen, daar voorrangsverlening bij bestaande bouw niet mogelijk is (zie kader). Bij bestaande bouw vindt een biedprocedure plaats, waarbij de verkoper de woning aan diegene met het beste bod verkoopt. Vervolgens wordt de vergunning aangevraagd door de koper, waarbij de koper ten behoeve van verkrijging van de vergunning moet voldoen aan de aan de vergunning gestelde eisen (bijvoorbeeld ten aanzien van het inkomen). Bij nieuwbouw is de toepassing van voorrangsregels wel mogelijk. Hier geschiedt de verkoop van verschillende woonruimten tegelijkertijd en vindt deze niet op basis van biedingen plaats. In een dergelijke situatie kunnen gemeenten nieuwbouwwoningen met voorrang toewijzen aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding, of andere voorrangsregels hanteren die de gemeente heeft opgenomen in haar huisvestingsverordening (conform de mogelijkheden die het wetsvoorstel biedt). Dit neemt niet weg dat de huisvestingsverordening zowel voor bestaande- als nieuwbouw geldt: in beide gevallen hebben nieuwe bewoners een huisvestingsvergunning nodig voor rechtmatige bewoning.

*Sander en Marianne verkopen hun woning in gemeente Y. Aniek, Iris en Janno hebben interesse in deze woning en brengen een bod uit. Sander en Marianne verkopen hun woning voor € 325.000 aan Aniek, daar zij het hoogste bod heeft uitgebracht. Aniek voldoet aan de eisen die gemeente Y in haar huisvestingsverordening heeft gesteld aan verkrijging van een huisvestingsvergunning. Omdat zij de enige is die voor dit adres een huisvestingsvergunning aan kan vragen (alleen zij gaat er wonen), is er van een voorrangsregeling geen sprake.*

*In een nieuwe situatie zijn Iris en Janno aangewezen op nieuwbouw in gemeente Y. Gemeente Y geeft op koopwoningen tot € 300.000 voorrang aan mensen die maatschappelijk en/of economisch gebonden zijn aan de gemeente. Janno is politieagent in gemeente Y en wil – net als Iris, werkzaam als leraar in gemeente X – een nieuwbouwwoning van € 275.000 kopen in gemeente Y. Bij de inschrijving moeten Iris en Janno beiden een huisvestingsvergunning kunnen overleggen aan de ontwikkelaar die de woningen verkoopt. Zowel Iris als Janno komen in aanmerking voor de huisvestingsvergunning op basis van hun inkomen. Hoewel zij dezelfde prijs moeten betalen voor de woning, gaat de woning naar Janno. Janno krijgt immers voorrang op Iris, omdat Janno 'economisch gebonden' is aan gemeente Y en Iris niet.*

*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 koopwoningen tot € 355.000 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. Zij vragen in hoeverre hiermee rekening wordt 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. De leden van de SGP-fractie vragen zich af hoe de regering dat apprecieert. Zij vragen of hierdoor geen ongewenste verschillen tussen gemeenten ontstaan. Tevens vragen zij waarom de regering niet heeft gekozen voor een bandbreedte, waarbinnen gemeenten lokaal beleid vorm kunnen geven.*

De leden van de ChristenUnie hebben begrepen dat in de consultatie is gepleit voor een lokale invulling van de kooprijsgrens en de wenselijkheid hier lokaal in te differentiëren. Ook de leden van de SGP-fractie wijzen erop dat er veel verschil zit in huizenprijzen tussen gemeenten of regio's. Ik erken dat woningprijzen regionaal sterk kunnen verschillen. Het wetsvoorstel biedt gemeenten ruimte om op basis van de lokale volkshuisvestelijke situatie ook een grens lager dan € 355.000 te hanteren; daarmee is er ruimte voor lokaal maatwerk door gemeenten. Voor een afwijking naar boven zie ik onvoldoende juridische grond. Het huidige wetsvoorstel acht ik een gerechtvaardigde regulering van het eigendomsrecht, een verruiming van de prijsgrens zie ik niet als verdedigbaar. Het staat gemeenten vrij om in regionaal verband een koopprijs vast te stellen, mits zij deze op basis van de lokale volkshuisvestelijke situatie kunnen motiveren.

*Daarnaast vragen de leden van de SGP-fractie naar de gevolgen van deze maatregel op de huizenprijzen. Zij vragen in hoeverre de regering een prijsopdrijvend effect verwacht 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. Zij vragen of woningzoekenden met een lokale binding hiermee niet op achterstand worden gezet.*

Ik heb onderzocht welke effecten er – ten aanzien van de prijzen van koopwoningen – zouden kunnen optreden als gevolg van mogelijkheden die het wetsvoorstel gemeenten biedt. Daar het wetsvoorstel beoogt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan koopwoningen tot € 355.000 voor bijvoorbeeld starters en middeninkomens tegen te gaan, wordt de ingebruikname van een woning beïnvloed. Daarmee komen niet langer alle geïnteresseerde kopers in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, wat de groep potentiële kopers zou kunnen verkleinen. Hierdoor zou een prijsdalend effect kunnen optreden. Ik vermoed dat dit hoogstens een mineur prijseffect met zich meebrengt, gelet op de schaarste in dit segment. In theorie zouden de maatregelen er ook toe kunnen leiden dat kopers een prijs overeen willen komen die boven de € 355.000 ligt, of dat verkopers er bij het aanbieden al voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs. Dit zou dan resulteren in een licht prijsopdrijvend effect. Doordat de verkoopprijs van een woning in de eerste plaats wordt bepaald door de taxatiewaarde en de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van de taxatiewaarde van de woning, schat ik dit effect in als zeer gering.

### *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. De leden vragen hoe dit is geregeld als de corporatie "in de plaats van de gemeente treedt". Zij vragen hoe deze delegatie is geregeld. Ook vragen zij hoe dit in de praktijk werkt, wanneer er op een later moment tóch een huisvestingsvergunning door de gemeenteraad wordt vastgesteld maar deze een andere urgentieregeling behelst dan de corporatie.*

Indien een gemeenteraad geen huisvestingsverordening heeft vastgesteld, mag de corporatie zelf een transparant toewijzingsbeleid voeren. Woningcorporaties moeten zich daarbij houden aan de toewijzingsregels in de Woningwet inzake inkomensgrenzen en passendheid. Indien een woningzoekende bezwaar heeft tegen het toewijzingsbeleid van een corporatie, kan hij daarover een klacht indienen bij de klachtencommissie van de woningcorporatie.

De gemeenteraad kan alleen op basis van de Huisvestingswet 2014 toewijzingsregels (waaronder op basis van urgentie) stellen. De Huisvestingswet 2014 is een uitputtende regeling voor de verdeling van woonruimte door de gemeente voor aangewezen huurwoningen van particulieren als van woningcorporaties. Het is niet mogelijk voor gemeenten om op andere wijze (bijvoorbeeld in de vorm van convenanten of woonvisies) directe of indirecte regels rondom woonruimteverdeling op te stellen. Indien er een huisvestingsverordening is dienen woningcorporaties zich dan ook aan de regels uit deze verordening te houden en kunnen zij geen vrij toewijzingsbeleid voeren. Prestatieafspraken, woonvisies en convenanten tussen gemeenten en woningcorporaties kunnen worden gemaakt, maar mogen geen regels betreffende woonruimteverdeling bevatten. Indien een gemeente in de huisvestingsverordening urgentiebepalingen opneemt, dan dienen daarin ook de kaders worden vastgelegd over de wijze waarop woningzoekenden kunnen verzoeken om indeling in een urgentiecategorie. Tegen een beslissing omtrent de indeling in een urgentiecategorie kan een woningzoekende bezwaar maken en evt. (hoger) beroep instellen. Burgemeester en wethouders kunnen van hun bevoegdheid om woningzoekenden in urgentiecategorieën in te delen mandaat verlenen. Artikel 19 van de Huisvestingswet 2014 bepaalt dat burgemeester en wethouders van de bevoegdheden krachtens de artikelen 15 tot en met 17 mandaat kunnen verlenen aan eigenaren of beheerders van woonruimte voor zover het die woonruimte betreft. Daarbij zullen de voorrangregels in de huisvestingsverordening moeten worden gevolgd. Mandaat kan bijvoorbeeld worden verleend aan een corporatie. Als er mandaat is verleend is er nog steeds sprake van een besluit waartegen bezwaar en beroep openstaat.

*De leden van de SP-fractie vragen of er een kans is op het juridisch aanvechten van deze voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingswet. Indien dat het geval is, vragen zij hoe groot deze kans is. Indien dat niet het geval is, vragen zij waarom niet.*

Indien een gemeenteraad een huisvestingsverordening vaststelt, kan het college van burgemeester en wethouders bepaalde besluiten nemen op grond van die huisvestingsverordening (bijvoorbeeld een vergunning afgeven). Tegen die besluiten kan bezwaar en eventueel beroep worden ingesteld. In een dergelijke procedure kan ook de huisvestingsverordening ter toetsing worden voorgelegd. Omdat een huisvestingsverordening een algemeen verbindend voorschrift is, kan geen bezwaar en beroep worden ingesteld tegen de huisvestingsverordening op zichzelf. Immers, er is geen bezwaar mogelijk tegen algemeen verbindende voorschriften. De gang naar de civiele rechter staat wel open.

*De leden van de SP-fractie vragen of de regering kan garanderen dat de voorgestelde wijzigingen in de Huisvestingswet geen financiële consequenties met zich meebrengen voor zowel het Rijk, de provincie en de gemeente. Zij vragen of de regering haar antwoord nader kan toelichten.*

De voorgestelde wijzigingen geven gemeenten meer mogelijkheden en bevoegdheden in de toewijzing en verdeling van woonruimte en woonruimtevoorraadbeheer. Zij geven gemeenten geen

nieuwe taak. Het is aan gemeenten om te besluiten of zij hier gebruik van willen maken. Met name waar het een uitbreiding van de mogelijkheden in het verlenen van voorrang voor huurwoningen betreft hebben gemeenten hier in veel gevallen al een systeem voor opgetuigd en zijn zij al gewend hiervoor vergunningen te verlenen.

*Ook vragen de leden van de SP-fractie of de regering kan uitleggen in hoeverre deze voorgestelde wijzigingen bijdragen aan het realiseren van een op mensenrechten gebaseerd huisvestingsbeleid. Zij vragen of de regering kan uitleggen hoe zij in deze voorgestelde wijzigingen het fundamenteel mensenrecht op wonen als uitgangspunt gehanteerd heeft.*

De overheid heeft een zorgplicht om voldoende woongelegenheden te bevorderen. Onder andere de sociale huursector is in de basis bedoeld om betaalbare woningen voor lage inkomens en aandachtsgroepen toegankelijk te maken. Door de schaarste en gestegen prijzen is de beschikbaarheid van een betaalbaar huis voor steeds minder mensen vanzelfsprekend geworden. In het programma Betaalbaar Wonen kunt u daarom lezen welke maatregelen ik neem om huurders meer te beschermen en woningen betaalbaar te maken en houden. Ook het wetsvoorstel goed verhuurderschap is daar onderdeel van en is erop gericht om de positie van de huurder te beschermen en ongewenste excessen zoals discriminatie, intimidatie en ongewenst verhuurdergedrag tegen te gaan. Tot slot draagt ook de huidige Huisvestingswet 2014 bij aan het verkrijgen van woonruimte door de meest kwetsbare mensen in de samenleving. Gemeenten hebben met deze wet onder meer instrumenten om te sturen op de woonruimteverdeling. Zo kunnen zij bijvoorbeeld voorrangregels introduceren, evenals urgentieregels. Het is de bedoeling dat juist de meest kwetsbare woningzoekenden voor dergelijke vormen van voorrang in aanmerking komen. Tevens kunnen gemeenten door een huisvestingsvergunning in te stellen voor categorieën van woonruimte ervoor zorgen dat de relatief goedkopere woonruimten toekomen aan de lagere inkomens, of dat grote woningen terecht komen bij grote gezinnen. Dit maakt dat de Huisvestingswet 2014 bijdraagt aan het invullen van de zorgplicht van de overheid om voldoende woongelegenheden te bevorderen.

*Een gemeente mag buiten de huisvestingsverordening om geen andere of aanvullende afspraken maken over de verdeling van koopwoningen tot € 355.000 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.*

Indien een gemeente regels willen stellen op het gebied van woonruimteverdeling – zowel bij huur- als koopwoningen – kan zij dit alleen doen door een huisvestingsverordening op grond van de Huisvestingswet 2014 vast te stellen. De gemeenteraad heeft daarbij een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij dus bijsturen. Het toezicht hierop is conform de regels van het interbestuurlijke toezicht in eerste instantie belegd bij de provincie.

### *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. Zij vragen of een gemeente deze mensen in nood nog wel mag huisvesten. Daarnaast vragen deze leden zich af hoe de regering kijkt naar de positie van gemeenten met relatief meer sociale huurwoningen dan de omringde gemeenten. Zij vragen of er wel sprake is van een gelijk speelveld wanneer de gemeenten met relatief meer sociale*

*huurwoningen al (dichterbij) de maximering komt door het hebben van meer urgentiegevallen. Zij vragen hoe deze wet hierin voorziet.*

Het is aan de gemeenteraad om te bepalen hoe zij de huisvestingsverordening en de voorrangregels vormgeeft. De situatie is per gemeente immers anders. Het is dan ook aan de gemeenteraad om te bepalen of zij aan woningzoekenden die voor urgentie in aanmerking komen de eis stelt dat zij economische of maatschappelijke binding moeten hebben om voor urgentie in aanmerking te komen. Dat staat los van het aantal sociale huurwoningen in een gemeente, maar burgemeester en wethouders moeten bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening deze afstemmen met burgemeester en wethouders van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio waarin de gemeente is gelegen. Artikel 16 noemt een categorie woningzoekenden ten aanzien van wie een eventueel in de huisvestingsverordening geregelde voorrang voor woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding niet van toepassing is. Het betreft een limitatieve opsomming: de uitzondering kan alleen gelden voor woningzoekenden die in blijf-van-mijn-lijf-huizen verblijven. De personen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege problemen van relationele aard of geweld in de relationele sfeer mogen niet worden geweigerd, ook niet indien ze zich in een andere gemeente willen vestigen dan waar het opvanghuis of de voormalige woning ligt. Bij de verlening van huisvestingsvergunningen kan voor ten hoogste 50% van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. In dit wetsvoorstel is opgenomen dat de gemeenteraad voor ten hoogste 50% bij het verlenen van deze huisvestingsvergunningen voorrang kan geven aan woningzoekenden met regionale of lokale binding. Gemeenten krijgen dus in beginsel meer ruimte om voorrang te verlenen aan woningzoekenden met urgentie die maatschappelijke of economische binding hebben binnen de gemeente of een deel van de gemeente. Immers, voorheen gold dat voor ten hoogste 25% voorrang kon worden gegeven aan woningzoekenden met lokale binding.

*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. Zij vragen of het klopt dat woningzoekenden met een urgentie, zoals bepaald in artikel 12 Huisvestingswet 2014, die tevens een lokale binding hebben, meetellen voor dat percentage. Daarnaast vragen zij in hoeverre dit verschilt van de huidige praktijk. Zij vragen of hiermee niet het risico ontstaat 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. Tevens vragen zij of de regering een inschatting kan geven van het percentage woningzoekenden, zoals bepaald in artikel 12 Huisvestingswet 2014, dat onder het percentage van 50% valt. Ook vragen zij of de regering nader kan toelichten waarom deze groep niet buiten de groep woningzoekenden met een lokale binding valt.*

Dat woningzoekenden met urgentie aan wie óók bindingseisen worden gesteld meetellen voor de maximale percentages die voor maatschappelijke of economische binding gelden is geenszins nieuw. Immers, ook onder de huidige Huisvestingswet 2014 tellen woningzoekenden met urgentie waaraan de eis wordt gesteld dat ze binding moeten hebben, mee binnen de percentages die worden gesteld in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. Omdat hier in de praktijk onduidelijkheden over bleken te bestaan, bevat de toelichting bij dit wetsvoorstel de verduidelijking – en dus geen nieuw beleid – dat indien een gemeente in de verordening heeft bepaald dat een urgente groep ook maatschappelijk of economische binding moet hebben of indien binnen de groep personen die urgentie krijgen extra voorrang gegeven wordt aan woningzoekenden die maatschappelijke of economische binding hebben, dat zij dan ook meetellen voor de percentages,

bedoeld in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. Het is in verband met de vrijheid van vestiging niet toegestaan om deze percentages te omzeilen, hetgeen feitelijk gebeurt indien de bindingseisen als voorwaarde worden meegenomen bij de urgentie categorieën of aan personen die urgentie krijgen met binding extra voorrang wordt verleend terwijl dit niet wordt meegerekend binnen de geldende percentages. In het uiterste geval zou dat er zelfs toe kunnen leiden dat bij alle huisvestingsvergunningen een of ander vorm van bindingseisen gelden, zodat woningzoekenden zonder binding geen enkele mogelijkheid hebben om zich in de gemeente te vestigen. Het doel van de maximale percentages in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 is gelegen in het borgen van de vrijheid van vestiging. Dit is internationaalrechtelijk vastgelegd in artikel 2 van het Vierde Protocol bij het EVRM en dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden indien dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving.

Bij de verlening van huisvestingsvergunningen kan voor ten hoogste 50% van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio. Dit percentage wijzigt niet. Wat dit wetsvoorstel wijzigt is dat de gemeenteraad zelf kan beslissen bij hoeveel procent van deze huisvestingsvergunningen zij voorrang geeft aan woningzoekenden met lokale binding. Gemeenten krijgen dus in beginsel juist meer ruimte om aan woningzoekenden met urgentie lokale bindingseisen te stellen. Hierbij wordt opgemerkt dat het aan de gemeenteraad is om te bepalen hoe zij de huisvestingsverordening en de voorrangregels vormgeeft. De situatie is per gemeente immers anders. Het is dan ook aan de gemeente om te bepalen of zij aan personen die voor urgentie in aanmerking komen de eis stelt dat zij óók lokale binding moeten hebben om voor urgentie in aanmerking te komen. Gemeenten zijn niet verplicht om dit te doen. Indien een gemeente voorziet dat zij veel personen met urgentie moet huisvesten, lijkt het dan ook niet logisch om bij de verlening van huisvestingsvergunningen aan personen met urgentie de eis te stellen dat zij lokale binding moeten hebben, omdat de gemeente voor ten hoogste 50% van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte, voorrang mag geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente of de woningmarktregio.

### **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. Zij vragen of de regering de mening deelt dat leefbaarheid een goede reden is om te sturen op woonruimtevoorraadbeheer.*

Ja, deze mening deel ik. Om deze reden is behoud van de leefbaarheid dan ook geïntroduceerd als grondslag om regels te stellen inzake woonruimtevoorraadbeheer.

*Daarnaast vragen de leden van D66 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.*

Het sturen op de woningbouwrealisatie en op de realisatie van verschillende type woningen, waaronder 30% sociale huur, is geen onderdeel van de Huisvestingswet 2014. De Huisvestingswet 2014 gaat over de verdeling en het beheer van de bestaande woningvoorraad, dus over wie waar mag wonen en hoe de bestaande woningvoorraad beschermd kan worden. Ik neem dit wel mee in het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting dat ik in voorbereiding heb.

*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.*

Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk om ook op grond van het behoud van de leefbaarheid regels te introduceren inzake woonruimtevoorraadbeheer in den brede. Hiermee krijgen gemeenten een extra instrument in handen om ongewenste verkamering en de daarmee gepaard gaande overlast en grote druk op de openbare ruimte te voorkomen. Het begrip "behoud van de leefbaarheid" ziet in deze context enkel op de effecten van woonruimtevoorraadbeheer op het behoud van de leefbaarheid van de openbare ruimte en/of de fysieke leefomgeving in de omgeving van de woning. Hierbij valt onder meer te denken aan een tekort aan parkeerplekken, te veel afvalcontainers, woonoverlast en vervuiling. Om gemeenten voldoende ruimte te geven om dit begrip lokaal nader uit te werken en te onderbouwen heb ik ervoor gekozen om dit begrip niet nader in te kaderen, met dien verstande dat het begrip 'behoud van de leefbaarheid' in dit kader geen betrekking kan hebben op de bevolkingssamenstelling of sociale kenmerken.

### **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. Zij vragen of de regering erkent dat zij daarmee een ongelijke situatie ten koste van de Nederlandse woningzoekenden in stand houdt.*

De hardheidsclausule die gemeenten 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. Zodoende kan ervoor worden gezorgd dat een woningzoekende in dat geval toch een huisvestingsvergunning kan verkrijgen. Op basis van een hardheidsclausule is het niet mogelijk om aan categorieën van woningzoekenden/doelgroepen een huisvestingsvergunning te verlenen. Gemeenten maken van deze bevoegdheid terughoudendheid gebruik. De situatie die de leden van de PVV-fractie omschrijven houdt geen verband met de hardheidsclausule, omdat woningzoekenden die op de wachtlijst staan reeds in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning.

#### *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. Zij vragen hoe de regering gaat zorgen dat de grip op de nationale woningmarkt niet verloren raakt. Tevens vragen zij hoe de regering gaat sturen op het wel of niet toepassen van voorrang. Tevens vragen zij hoe de regering monitoren gaat wat de invloed van deze wetswijziging zal zijn met betrekking tot dit onderwerp.*

Provincies kunnen via het generiek toezicht controleren of de gemeente zich aan haar wettelijke taak houdt. Verder zal via de uitbreiding van de rol van de provincie meer inzicht ontstaan in de verschillende huisvestingsverordeningen en de regels die gemeente hanteren. Het past echter in de Huisvestingswet 2014 dat gemeenten lokale of regionale keuzes maken over woonruimteverdeling, waarbij zij bezien wat lokaal nodig is. Momenteel heb ik een wetsvoorstel regie op de volkshuisvesting in voorbereiding waarin ik zal zorgen voor meer grip op volkshuisvesting. Verder zal het effect van de voorgestelde wijzigingen over vijf jaar uit de evaluatie blijken. Tot die tijd blijf ik uiteraard in nauw contact staan met gemeenten om zicht te houden op de werking van de wet in de praktijk.

*Ook vragen de leden van de D66-fractie of de regering de mening deelt dat deze wet gaat over de verdeling van woonruimte en geen structurele oplossing is voor de tekorten op de woningmarkt. Indien dat het geval is, vragen zij hoe de regering ervoor gaat zorgen dat gemeenten die deze wet toepassen geprikkeld blijven om te werken aan structurele oplossingen voor de landelijke woningmarkt.*

Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening regels stellen met betrekking tot woonruimteverdeling voor zover er schaarste is en indien dit nodig is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste. In dit wetsvoorstel krijgen gemeenten de verplichting om in de gevallen waarin zij de huisvestingsverordening gaan wijzigen vanwege overwegingen die samenhangen met schaarste in die woonvisie twee zaken te onderbouwen. Allereerst moet de gemeente de maatregelen die zij neemt om deze schaarste tegen te gaan onderbouwen. Daarnaast moet de gemeente haar inzet op het gebied van de (regionale) woningbouwprogrammering onderbouwen. Met deze verplichting moet de gemeente in elk geval motiveren welke maatregelen zij neemt om de schaarste tegen te gaan.

Hiernaast wordt vanuit het rijk steeds meer regie gevoerd op de woningbouw, onder andere door het sluiten van (regionale) woondeals, maar ook door het wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting dat in voorbereiding is. In 2023 gaat dit wetsvoorstel in consultatie.

*De leden van de SGP-fractie constateren dat het aantonen van schaarste nog steeds een belangrijk criterium is voor het gebruik van huisvestingsverordening. Zij vragen zich af in hoeverre gemeenten worden ondersteund bij het aantonen van schaarste. Zij vragen zich ook af of de regering het eens dat dit voor veel gemeenten lastig is. Daarnaast vragen zij zich af of de regering bereid is aanvullende handvatten te bieden aan gemeenten om schaarste aan te tonen.*

Gemeenten moeten al sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 onderbouwen dat de maatregelen die zij vastleggen in de huisvestingsverordening noodzakelijk en geschikt zijn om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste tegen te gaan onderbouwen. In de meeste gevallen gaat dit goed en hebben gemeenten hier geruime ervaring in op gedaan, waar zij ook van elkaar kunnen leren. Daarnaast geven uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>46</sup> duidelijk aan waar een onderbouwing aan moet voldoen. Ten slotte bestaat er een handreiking bij de modelverordening van de VNG<sup>47</sup> die nader ingaat op de wijze waarop een huisvestingsverordening onderbouwd moet worden. Ik ben voornemens deze modelverordening met de VNG te actualiseren en zal hierbij ook de onderbouwing van schaarste meenemen.

### *3.3.3 Grotere rol provincie bij totstandkoming huisvestingsverordening*

*De leden van de VVD-fractie lezen dat het college van 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. Zij vragen of de regering de mening deelt dat dit voor extra bureaucratisch druk zorgt, die onwenselijk is. Tevens vragen zij of de regering hierop kan reflecteren.*

Allereerst wil ik graag opmerken dat de provincie momenteel op grond van het interbestuurlijk toezicht alleen achteraf een rol heeft bij de huisvestingsverordeningen. Daarnaast begrijp ik dat het vragen van advies bij de provincie voor extra bureaucratische druk kan zorgen. Ik heb deze overweging meegewogen in de keuze om deze maatregel in het wetsvoorstel op te nemen. Uit de

---

<sup>46</sup> ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336,

<sup>47</sup> <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/modelverordeningen>.



evaluatie van de wet is gebleken dat provincies het zicht op de huisvestingsverordeningen van gemeenten zijn verloren, wat ook het toezicht belemmert. Zoals eerder in deze beantwoording benoemd is de reden dat gekozen is voor deze uitgebreidere rol tweeledig. Voor deze rol van de provincie is gekozen om ervoor te zorgen dat meer inzicht bestaat in de huisvestingsverordeningen van gemeenten en de verschillende woonruimteverdelingsregels die daarin zijn opgenomen. Tevens is hiervoor gekozen om te zorgen voor een meer gecoördineerde aanpak in de realisatie van de regionale opgave. De provincie heeft daar meer zicht op en kan goed inschatten hoe de huisvestingsverordening zich verhoudt tot die opgave. Deze uitgebreidere rol moet ook in samenhang worden gezien met het verplichten van gemeenten om in de woonvisie te onderbouwen welke maatregelen de gemeente neemt om deze schaarste tegen te gaan en de inzet van de gemeente op het gebied van (regionale) woningbouwprogrammering. Tot slot past een grotere betrokkenheid van de provincie bij het versterken van de regie op de volkshuisvesting, waarbij ook de provincie weer meer haar coördinerende rol in de huisvesting moet gaan innemen.

*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. Tevens vragen zij of de regering een helder beeld zou kunnen geven van deze procedure en over hoe het ervoor moet zorgen dat gemeenten deze wet op de juiste manier zullen gebruiken.*

De gemeenteraad legt het voornemen tot wijziging of tot het vaststellen van een huisvestingsverordening voor aan gedeputeerde staten van de provincie voor advies. De provincie krijgt zes weken de tijd om een advies te geven over de huisvestingsverordening. Daarmee kan zij onder meer controleren of de huisvestingsverordening in lijn is met de Huisvestingswet 2014. Ook kan zij advies geven indien de gemeente de huisvestingsverordening niet regionaal heeft afgestemd of over of de huisvestingsverordening in lijn is met die van de omringende gemeenten, bijvoorbeeld wanneer dit onwenselijke effecten heeft voor woningzoekenden. Indien advies uitblijft kan de gemeenteraad na zes weken haar verordening vaststellen. Indien gedeputeerde staten wel advies geeft kan de gemeenteraad of de verordening overeenkomstig dit advies aanpassen, óf in de toelichting gemotiveerd onderbouwen waarom zij afwijkt van het advies van gedeputeerde staten.

*Daarnaast vragen de leden van de D66-fractie 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. Zij vragen of er een mogelijkheid is tot uitzondering wanneer er sprake is van een kleine verandering in lijn met de regionale woonvisie.*

Nee, er is geen uitzondering in het wetsvoorstel opgenomen waarbij een kleine verandering in lijn met de regionale woonvisie niet voor advies langs de provincie hoeft. Ik ga ervan uit dat het contact tussen de provincie en de gemeente zodanig is dat zij in het geval het echt een kleine technische wijziging betreft, zij dit onderling goed kunnen afstemmen.

*Tevens vragen de leden van de D66-fractie zich af of de regering een reactietermijn voor de provincies kan toevoegen, zodat vertraging wordt voorkomen.*

In het wetsvoorstel is reeds voorzien in een reactietermijn voor provincies van maximaal zes weken om advies te geven.

*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." Zij vragen zich af hoe dit interbestuurlijk toezicht er in de praktijk uitziet en of gemeenten door provincies "afgerekend" kunnen worden. Concreet vragen zij zich af wat zijn de – juridische en bestuurlijke – gevolgen voor de desbetreffende gemeente zijn indien een gemeente in zijn huisvestingsverordening regelt dat er geen voorrang wordt gegeven aan vergunninghouders op basis van het feit dat zij vergunninghouder zijn.*

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten categorieën van woningzoekenden aanwijzen die voor voorrang in aanmerking komen. Ze hebben daarbij niet de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat bepaalde categorieën van woningzoekenden niet in aanmerking kunnen komen voor voorrang.

*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. De leden van de SP-fractie vragen zich af waarom niet is gekozen voor het uniformeren van het beleid tussen provincies en een extra plicht ingevoerd wordt. Zij vragen in hoeverre de regering verwacht hiermee problemen op te lossen, en voor welk probleem deze maatregel precies een oplossing is. Tot slot vragen zij in hoeverre hiermee de administratieve lasten worden verhoogd voor zowel provincies als gemeenten.*

Allereerst wil ik graag opmerken dat de provincie momenteel op grond van het interbestuurlijk toezicht alleen achteraf een rol heeft bij de huisvestingsverordeningen. Uit de evaluatie van de wet is gebleken dat provincies het zicht op de huisvestingsverordeningen van gemeenten zijn verloren, wat dat toezicht belemmert. Zoals eerder in deze beantwoording benoemd is de reden dat gekozen is voor deze uitgebreidere rol tweeledig. Voor deze rol van de provincie is gekozen om ervoor te zorgen dat meer inzicht bestaat in de huisvestingsverordeningen van gemeenten en de verschillende woonruimteverdelingsregels die daarin zijn opgenomen. Tevens is hiervoor gekozen om te zorgen voor een meer gecoördineerde aanpak in de realisatie van de regionale opgave. De provincie heeft daar meer zicht op en kan goed inschatten hoe de huisvestingsverordening zich verhoudt tot die opgave. Deze uitgebreidere rol moet ook in samenhang worden gezien met het verplichten van gemeenten om in de woonvisie te onderbouwen welke maatregelen de gemeente neemt om deze schaarste tegen te gaan en de inzet van de gemeente op het gebied van (regionale) woningbouwprogrammering. Tot slot past een grotere betrokkenheid van de provincie bij het versterken van de regie op de volkshuisvesting, waarbij ook de provincie weer meer haar coördinerende rol in de huisvesting moet gaan innemen.

### **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. Zij vragen of de regering de mening deelt dat ook onzelfstandige woonruimte moet worden beschermd.*

Ik deel de mening van de D66-fractie dat ook het omzetten van onzelfstandige woonruimte vergunningplichtig moet worden gemaakt. Daarom regelt dit wetsvoorstel onder andere dat de gemeenteraad ook bepaalde categorieën woonruimten kan aanwijzen die niet zonder vergunning

van het college van burgemeester en wethouders mag worden omgezet of omgezet worden gehouden van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt dat voor bijvoorbeeld de omzetting van kamers (onzelfstandige woonruimte) in studio's (zelfstandige woonruimte) een vergunning nodig is.

#### 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 toeristische verhuur, hierdoor is er geen zekerheid over de volledigheid van het overzicht. Zij vragen of de regering dit kan verplichten, zodat er voor bedrijven en burgers die afhankelijk zijn van deze wetgeving duidelijkheid ontstaat. De leden van de CDA-fractie merken op dat het ministerie van Binnenlandse Zaken een website<sup>48</sup> 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. Zij vragen of de regering ervoor heeft 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.*

Ik ben het met de leden van D66 en CDA eens dat het wenselijk is om gemeenten de verplichting te geven om aan het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties te melden wanneer zij gebruik maken van de instrumenten die de Wet toeristische verhuur hen biedt. Om deze reden heb ik deze verplichting in de bijgevoegde nota van wijziging opgenomen.

*Daarnaast constateren deze leden van de D66-fractie 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. Zij vragen of de regering de mening deelt dat dit moet worden aangepast.*

Samen met de gemeente Amsterdam en de VNG heeft mijn ambtsvoorgangster een centraal systeem opgezet voor de uitgifte van registratienummers. Dit systeem is toegankelijk via <https://www.toeristischeverhuur.nl/> en kan door iedere gemeente worden gebruikt. Met het oog op de onlangs door de Europese Commissie gepresenteerde verordening inzake toeristische verhuur en de Nederlandse positie<sup>49</sup> ten aanzien van dit voorstel zal het gebruik van dit systeem door gemeenten in de toekomst verplicht worden gesteld. Ik ben voornemens deze verplichting te introduceren bij de transpositie van de EU-verordening in de Nederlandse wet- en regelgeving.

### 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. Zij vragen of de regering ervan overtuigd is dat deze wet dit voldoende mogelijk gaat maken. Ook vragen zij of deze wet genoeg ruimte geeft om aan een specifieke wijkaanpak te doen. Ook vragen zij of deze regering deze wet ook ziet als een manier om de leefbaarheid te beïnvloeden wanneer de 'Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek' te zwaar wordt geacht. Indien dit het geval is, vragen zij of de regering dan nog kan toelichten hoe dit ook voor specifieke wijken mogelijk is.*

---

<sup>48</sup> <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/toeristische-verhuur/overzicht-registratieverplichting>

<sup>49</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/binaries/rijksoverheid/documenten/publicaties/2022/11/07/fiche-1-verordening-dataverzameling-en-deling-kortetermijnverhuur-accommodatie/fiche-1-verordening-dataverzameling-en-deling-kortetermijnverhuur-accommodatie.pdf>

Zoals in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is opgenomen, maken zowel de Huisvestingswet 2014 als de Wbmgp het mogelijk voor gemeenten om in bepaalde situaties regels te stellen inzake woonruimteverdeling. Op basis van beide wetten kan het instellen van dergelijke regels uitsluitend via een huisvestingsverordening. Op grond van de Huisvestingswet 2014 is dat alleen toegestaan in het geval van schaarste op de woningmarkt. Het is niet toegestaan om in het kader van de woonruimteverdeling eisen te stellen aan woningzoekenden met het oog op het behoud of de bevordering van de leefbaarheid. Gemeenten kunnen voor het bestrijden van bestaande ernstige leefbaarheidsproblemen gebruik maken van de Wbmgp. Er hoeft daarbij geen sprake te zijn van schaarste op de woningmarkt. De Wbmgp maakt het voor gemeenten mogelijk om selectieve woningtoewijzing toe te passen in bepaalde, specifiek aangewezen wooncomplexen, straten en andere kwetsbare gebieden, waar de leefbaarheid en veiligheid (ernstig) onder druk staat en andere maatregelen al zijn ingezet. Omdat de toepassing van selectieve woningtoewijzing voor individuele woningzoekenden ingrijpende gevolgen kan hebben (het beperkt de vrijheid van vestiging), is de inzet van deze bijzondere maatregel met veel waarborgen omgeven, zowel wat betreft de gebiedsaanwijzing als voor de aanvrager van een huisvestingsvergunning. De term die in de Wbmgp wordt gebezigd is grootstedelijke problematiek, maar grootstedelijke problematiek beperkt zich niet tot de grote steden. Ook in ruraal gebied en dorpen kan dus sprake zijn van grootstedelijke problematiek. Het gaat veelal om een cumulatie van verschillende problematiek op het gebied van wonen, werk, school, sociale problematiek etc. Met het onderhavige wetsvoorstel wordt de grondslag behoud van de leefbaarheid aan de Huisvestingswet 2014 toegevoegd. Dat is echter niet voor woonruimteverdelingsregels, maar voor regels die zien op woonruimtevoorraadbeheer, zoals verkamering.

#### **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. Ook de leden van de SP-fractie hebben een vraag over het eigendomsrecht. Zij vragen zich af of er een diepgaande (juridische) analyse van de impact op het eigendomsrecht gemaakt. Indien een analyse is gemaakt, vragen zij wat de risico's zijn en indien geen analyse is gemaakt, vragen zij waarom dat niet is gedaan.*

Doordat de gemeenteraad de bevoegdheid krijgt een vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 (met een koopprijs van ten hoogste € 355.000) in te stellen indien schaarste leidt tot onrechtvaardige en onevenwichtige effecten, kan het voorkomen dat een potentiële koper niet in aanmerking komt voor een vergunning. De potentiële kopers die niet in aanmerking komen voor een vergunning zullen geen bod uitbrengen. Minder potentiële kopers leidt tot minder (hoge) biedingen. Hierdoor kan het voorkomen dat de verkoper bij de verkoop van zijn woning een lagere verkoopprijs zal ontvangen dan wanneer de maatregel niet was ingevoerd. Hetgeen een inmenging zou kunnen zijn op het eigendomsrecht als bedoeld in artikel 1 Eerste Protocol van het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden (hierna: EVRM).<sup>50</sup> Op basis van het EVRM is een inmenging op het eigendomsrecht gerechtvaardigd indien aan de 3 volgende voorwaarden wordt voldaan:

- 1) De maatregel is voorzien bij wet;
- 2) De maatregel dient een algemeen belang;
- 3) De maatregel is proportioneel (fair balance).

---

<sup>50</sup> Er is geen sprake van ontneming van eigendom. Bij ontneming van eigendom is de overheid verplicht de eigenaar te compenseren (ECLI:NL:RBDHA:2020:6377, r.o. 4.47).

Ad 1) De maatregel is bij wet voorzien. Dit betekent:

- dat de maatregel een *wettelijke grondslag* moet hebben. De bevoegdheid voor de gemeenteraad om een vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 in te stellen wordt geregeld in artikel 7 van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van die wet (hierna: het wetsvoorstel);

- dat de maatregel voldoende *voorzienbaar* is. Op basis van dit wetsvoorstel kan de gemeenteraad een vergunningplicht instellen waarbij ze zowel de categorieën van woonruimte waarop deze vergunningplicht betrekking heeft als de categorieën van woningzoekenden die in aanmerking kunnen komen voor een vergunning moet aanwijzen. Hierdoor wordt elke vorm van willekeur voorkomen. Voor het wetsvoorstel geldt op basis van de systematiek van de Vaste Verandermomenten dat er een ruime termijn is tussen de bekendmaking van de wet en de inwerkingtreding ervan. Indien de gemeenteraad voornemens is een vergunningplicht in te voeren, zal zij dit ruim van te voren bekend moeten maken zodat eigenaren van woonruimte en potentiële kopers hierop kunnen anticiperen.

- dat de maatregel voldoende *kenbaar* is. Zowel het wetsvoorstel als de huisvestingsverordening waarin de vergunningplicht wordt opgenomen, moeten bekend worden gemaakt, zodat eenieder hiervan kennis kan nemen.

Ad 2) De maatregel moet daarnaast een algemeen belang dienen. Het Europees Hof voor de Rechten van de Mens (hierna: EHRM) heeft onder andere de volgende doelstellingen van algemeen belang erkend:

- de bestrijding van 'sociale onrechtvaardigheden' (*social injustices*) op de woningmarkt<sup>51</sup>;

- het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor redelijke prijzen voor minder vermogende personen<sup>52</sup>.

Dit wetsvoorstel regelt dat de gemeenteraad voor het in gebruik nemen of geven van koopwoningen tot € 355.000 een vergunningplicht kan introduceren. Hierdoor zullen in de meeste omstandigheden alleen degenen die in aanmerking komen voor zo een huisvestingsvergunning dit soort woningen willen kopen. Daardoor krijgen starters en mensen met een (laag) middeninkomen meer kans om een koopwoning te bemachtigen. Hierdoor draagt de maatregel bij aan de bestrijding van 'sociale onrechtvaardigheden' op de koopwoningmarkt. Voor een vergunning komt alleen de woningzoekende in aanmerking die daar het meeste recht op heeft in het kader van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. Hierdoor wordt de beschikbaarheid van koopwoningen voor redelijke prijzen voor starters en middeninkomens vergroot. Daarmee is de maatregel in het algemene belang en acht de regering het doel van de inmenging in het eigendomsrecht gerechtvaardigd.

Ad 3) De maatregel is proportioneel omdat:

- de gemeenteraad de vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 alleen kan invoeren indien zij kan motiveren dat dit noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste tegen te gaan;

---

<sup>51</sup> EHRM 21 februari 1986, James e.a. t. UK, app. No. 8793/79, para. 47.

<sup>52</sup> EHRM 19 december 1989; Mellacher/Oostenrijk, app. No. 10522/83, para 47 en EHRM 28 september 1995, Spadea en Scalabrino/Italië, app. No. 12868/87, para. 31.

- de vergunningplicht beperkt is tot woningen met een koopprijs van ten hoogste € 355.000;<sup>53</sup>
- de maatregel een minimale inbreuk maakt op het eigendomsrecht. De maatregel kan zowel een prijsverhogend als een prijs verlagend effect hebben. Echter, door schaarste in het segment koopwoningen tot € 355.000 en de decentrale verplichting tot het aantonen daarvan, schat ik de kans op dalende verkoopprijzen zeer klein. Ook de kans dat de maatregelen ertoe leiden dat kopers een prijs overeen willen komen die boven de € 355.000 ligt, omdat zij geen huisvestingsvergunning kunnen krijgen, of dat verkopers er bij het aanbieden al voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs, schat ik in als zeer klein. Uitsluitend wanneer er sprake is van een prijs verlagend effect is er sprake van een inmenging op het eigendomsrecht.
- het belang van het tegengaan van de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste aan koopwoningen tot € 355.000 voor starters en middeninkomens weegt zwaarder dan het belang om te voorkomen dat de eigenaar een mogelijk lagere verkoopprijs voor de woning zal krijgen.

#### 4.1.1. Bij wet voorzien

*De leden van de D66-fractie vinden het belangrijk dat wanneer het eigendomsrecht wordt beïnvloed 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. Zij vragen of de regering de mening deelt 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%.*

Uit de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 blijkt dat sinds de invoering van de Huisvestingswet 2014 steeds meer gemeenten gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om voorrang te geven aan woningzoekenden met regionale en lokale binding. Het percentage (van alle gemeenten die verdelingsregels stellen) is gestegen van 55% in 2016 naar 74% in 2020<sup>54</sup>. Graag zouden zij de mogelijkheid zien om een hoger percentage (dan de huidige 25%) van de beschikbare woningen toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding. Zo krijgen woningzoekenden die een lokale binding met de gemeente hebben meer kansen op de woningmarkt. Daarnaast zouden gemeenten graag óók de mogelijkheid willen hebben om koopwoningen tot € 355.000 toe te wijzen. Dat hier behoefte aan is blijkt ook uit cijfers uit WoON2018, die indiceren dat circa 67% van de woningzoekenden uit gemeenten die een huisvestingsverordening hebben per se of het liefst binnen de eigen woonplaats verhuizen. Daarentegen wil 18% per se of het liefst naar een andere gemeente en tot slot is het voor 15% onduidelijk. Deze wens van gemeenten en woningzoekenden moet evenwel afgewogen worden tegen het recht op vrijheid van vestiging. Op basis van deze afweging stel ik voor om het totale percentage op basis waarvan voorrang verleend kan worden aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio ongewijzigd te laten op 50% van het totaal. Een wijziging van dit percentage acht ik een te grote inbreuk te maken op de vrijheid van vestiging. Binnen dit percentage stel ik echter voor om de maximering van lokale bindingseisen die nu geldt los te laten, waardoor gemeenten in staat gesteld worden om de ruimte van maximaal 50% op grond van de lokale behoeften zelf te verdelen tussen groepen met economische en maatschappelijke binding. Mijn ambtsvoorganger heeft in de consultatieversie van dit wetsvoorstel voorgesteld het bestaande maximumpercentage voor lokale binding van 25% op te hogen naar 30%. Echter heeft het nieuwe kabinet dit punt, mede naar aanleiding van de consultatie van het wetsvoorstel, heroverwogen en besloten de maximering los

<sup>53</sup> Uitzondering waddeneilanden vanwege insulaire karakter.

<sup>54</sup> Evaluatie Huisvestingswet 2014. Instrumenten voor het lokale huisvestingsbeleid. RIGO, 12 mei 2020

te laten, waardoor gemeenten binnen de maximale 50% zelf mogen bepalen hoe zij deze ruimte verdelen tussen personen met regionale of lokale binding.

#### 4.1.2. Noodzakelijkheid

*De regering schrijft dat: "gemeenten een vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 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.*

Ik heb geen inzicht in hoeveel gemeenten van de mogelijkheden die het wetsvoorstel biedt gebruik zullen gaan maken. Wel hoop ik dat veel gemeenten dat gaan doen, daar het wetsvoorstel beoogt een betere toegang tot (sociale) koopwoningen voor lage en middeninkomens te bewerkstelligen.

De vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 kan in bepaalde gebieden samenvallen met de opkoopbescherming.<sup>55</sup> De gemeenteraad kan slechts van deze bevoegdheid gebruik maken indien zij dat noodzakelijk en geschikt acht voor het bestrijden van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Het wetsvoorstel maakt het mogelijk om voor het in gebruik geven of nemen van koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste € 355.000 (koopwoningen tot € 355.000) een vergunningplicht te introduceren. De gemeenteraad kan slechts van deze bevoegdheid gebruik maken indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Het samengaan van deze maatregelen is een verdergaande inbreuk op het eigendomsrecht. Er kan alleen sprake zijn van samenloop van de maatregelen in die gebieden waarin de opkoopbescherming geldt voor woningen met een maximale koopprijs van € 355.000. Indien beide maatregelen van toepassing zijn en de eigenaar de woonruimte niet zelf bewoont, kan hij de woonruimte verkopen. Daardoor is er geen sprake van ontneming van eigendom, maar wordt de eigendom gereguleerd.

Voor wat betreft de rechtvaardiging van de inbreuk op het eigendomsrecht bij het samengaan van deze maatregelen geldt grosso modo dezelfde motivering als hierboven bij de beantwoording van de vragen van de leden van de JA21-fractie is beschreven voor wat betreft dat de maatregel bij wet moet zijn voorzien en in het algemeen belang moet zijn. Alleen de proportionaliteitstoets valt anders uit.

De maatregel is proportioneel omdat:

- De gemeenteraad moet zowel de noodzaak en geschiktheid van de invoering van de vergunningplicht voor koopwoningen tot € 355.000 als van de opkoopbescherming onderbouwen.
- Daarnaast zal de gemeenteraad indien beide maatregelen van toepassing zijn op bepaalde woonruimte, dit extra moeten motiveren.
- Voor eigenaren van woonruimte waarop beide maatregelen van toepassing zijn, is het onwaarschijnlijk dat zij een veel lagere verkoopprijs dan de marktwaarde voor de woning zullen ontvangen bij verkoop van de woonruimte. Vanwege het feit dat de beide maatregelen samen alleen kunnen worden genomen in gebieden waar schaarste is aan dit soort koopwoningen tot € 355.000 tot een prijsgrens van € 355.000 is het onwaarschijnlijk dat de vraag naar deze woningen dusdanig afneemt dat dit al te sterk zichtbaar wordt in de woningprijs.
- Het belang van het tegengaan van de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste aan koopwoningen tot € 355.000 tot een prijsgrens van € 355.000 voor starters

---

<sup>55</sup> De opkoopbescherming is geregeld in Hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014 (artt. 39-50).

en middeninkomens weegt zwaarder dan het belang om te voorkomen dat de eigenaar een mogelijk lagere verkoopprijs voor de woning zal krijgen.

*De leden van de PVV-fractie lezen dat deze maatregel maar in beperkte mate tot een verminderde aankoopprijs zou kunnen leiden; zij vragen of de regering in beeld heeft in welke gevallen hier sprake van is en om welke bedragen het dan gaat.*

De leden van de PVV hebben begrepen dat de maatregel maar in beperkte mate tot een verminderde aankoopprijs zou kunnen leiden. Dat is goed begrepen en is ook geen doelstelling van het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel beoogt een betere toegang tot (sociale) koopwoningen voor lage en middeninkomens te bewerkstelligen door hun positie ten opzichte van mensen met een grotere portemonnee te verbeteren. Een lagere aankoopprijs verandert an sich niets aan de concurrentiepositie van lage en middeninkomens ten opzichte van mensen met een grotere portemonnee. De mogelijkheden die het wetsvoorstel biedt, zie ik wel als invloedrijke mogelijkheden om de concurrentiepositie van lage en middeninkomens te verbeteren. Daar het wetsvoorstel beoogt om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan koopwoningen tot € 355.000 voor bijvoorbeeld starters en middeninkomens tegen te gaan, wordt de ingebruikname van een woning beïnvloed. Daarmee komen niet langer alle geïnteresseerde kopers in aanmerking voor een huisvestingsvergunning, wat de groep potentiële kopers zou kunnen verkleinen. Hierdoor zou een prijsdalend effect kunnen optreden. Ik vermoed dat dit hoogstens een mineur prijseffect met zich meebrengt, gelet op de schaarste in dit segment. Een cijfermatige onderbouwing van deze effecten is niet voorhanden.

*Ook vragen de leden van de PVV-fractie of de regering erkent dat het wel tot een verhoogde aankoopprijs zou kunnen leiden om zo nét buiten de NHG-grens te vallen. Zij vragen of de regering erkent dat hierdoor nog minder koopwoningen in het betaalbare segment (tot de NHG-grens) kunnen komen.*

In theorie zouden de maatregelen er ook toe kunnen leiden dat kopers een prijs overeen willen komen die boven de € 355.000 ligt, of dat verkopers er bij het aanbieden al voor kiezen een woning te koop te zetten voor een hogere prijs. Dit zou dan resulteren in een licht prijsopdrijvend effect. Doordat de verkoopprijs van een woning in de eerste plaats wordt bepaald door de taxatiewaarde en de maximale hoogte van de hypotheek afhankelijk is van de taxatiewaarde van de woning, schat ik dit effect in als zeer gering.

*Ook vragen de leden van de PVV-fractie hoe de regering om gaat met potentiële kopers die een hypotheek kunnen krijgen rond de NHG-grens maar hierdoor geen woning kunnen kopen omdat daar een vergunning op rust.*

Potentiële kopers die een hypotheek kunnen krijgen rond de NHG-grens, zullen – wanneer hun inkomen daartoe aanleiding geeft – in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning. Voor de definitie van betaalbare koopwoningen is aangesloten bij de NHG-grens van 2022. Deze bedroeg € 355.000 en is voor tweeverdieners met een inkomen rond twee keer modaal financierbaar (zonder overwaarde uit een vorige woning).

#### **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. Zij vragen of de regering verwacht dat nieuwbouw bij voorkeur gaat plaatsvinden in gemeenten die deze maatregelen niet hanteren.*



De VVD-fractie vraagt zich af wat het effect van deze wetswijziging gaat zijn op de nieuwbouw. Vooralsnog zie ik niet in hoe het wetsvoorstel en de mogelijkheden die het wetsvoorstel ten aanzien van koopwoningen tot € 355.000 biedt, de nieuwbouw negatief zouden beïnvloeden. De mogelijkheid voor gemeenten om een huisvestingsvergunning in te voeren ten behoeve van bewoning van woningen tot € 355.000 perkt de behoefte aan/vraag naar betaalbare woningbouw niet zodanig in dat ik effecten op de productie veronderstel.

#### *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. Zij vragen of de regering kan 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.*

Voor het antwoord op deze vraag verwijs ik naar de beantwoording van de vraag van de leden van de D-66 fractie over hetzelfde onderwerp.

#### *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.*

De Huisvestingswet 2014 gaat over een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte en het beheren van de woonvoorraad. Op deze wijze komen de schaarse woningen terecht bij woningzoekenden die deze het meest dringend nodig hebben. Maatregelen inzake woonruimteverdeling kunnen alleen ingezet worden indien de gemeenteraad kan aantonen dat er schaarste is en dat dit noodzakelijk is voor het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. De gemeenteraad moet ook motiveren dat de maatregelen effectief en geschikt zijn om de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste te bestrijden. Indien een gemeente dat onvoldoende doet, zal de rechter in een procedure tegen een huisvestingsvergunning de verordening geheel of gedeeltelijk onverbindend kunnen verklaren.

#### *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. Zij vragen hoe de regering gaat voorkomen dat de woningkansen te zeer afhankelijk wordt van het aanbod binnen eigen gemeenten. Daarnaast vragen deze leden zich af hoe de voorrangregels de woningkansen beïnvloeden voor aandachtsgroepen.*

De toepassing van de maatregelen leidt niet tot direct of indirect onderscheid op basis van godsdienst, levensovertuiging, politieke gezindheid, ras, geslacht, nationaliteit, hetero- of homoseksuele gerichtheid of burgerlijke staat. De wijzigingen voorzien enkel in maatregelen waarmee een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte plaatsvindt. Het is logisch dat woningzoekenden, zoals bijvoorbeeld bepaalde aandachtsgroepen, voorrang krijgen. Zonder deze voorrang zouden zij wellicht weinig kans maken op huisvesting.

## **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.*

Indien een gemeente in de huisvestingsverordening heeft vastgelegd dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor een bepaald percentage (maximaal 50%) voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding zal de gemeente hiervoor een eigen registratie moeten bijhouden. Gemeenten hebben hier verschillende manieren voor, bijvoorbeeld door gebruik te maken van een helder en transparant woonruimteverdeelsysteem. Gemeenten meten meestal op jaarbasis in hoeverre de maximumpercentages worden bereikt. Vaak wordt van tevoren een inschatting gemaakt van hoeveel vergunningen er op basis van maatschappelijke of economische voorrang mogen worden verleend. Daarbij worden de cijfers van het vorige jaar gebruikt. Aan het eind van het jaar wordt gekeken of het maximumaantal niet overschreden wordt. De gemeenteraad heeft daarnaast een controlerende rol ten aanzien van de huisvestingsverordening. Zo nodig kan zij bijsturen. Provincies houden er in generieke zin toezicht op of de gemeente zich aan de wet houdt in het kader van het interbestuurlijk toezicht.

*De leden van de D66-fractie zijn kritisch over deze wetwijziging en met name op de uitvoering, toezicht en handhaving. Zij vragen of de regering duidelijk zou kunnen maken hoe het de uitvoering van deze wet door gemeenten in goede banen gaat leiden.*

Aan de toezichts- en handhavingsbevoegdheden van de colleges van burgemeester en wethouders verandert niets met het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel ziet wel op een uitbreiding van de maatregelen die de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan opnemen.

Wat betreft het verlenen van vergunningen en het controleren of deze in de gevallen waar nodig ook zijn afgegeven hebben gemeenten op grond van het huidige wettelijke kader al veel ervaring opgedaan. Mij hebben geen signalen bereikt dat gemeenten hier nu extra hulp en ondersteuning bij nodig hebben.

## **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.*

De leden van D66 vestigen aandacht op de investeringsbereidheid van pensioenfondsen, beleggers en ontwikkelaars. Deze leden stippen de afruil aan tussen het enerzijds het mogelijk maken van gemeentelijk maatwerk tegenover anderzijds het zo min mogelijk afbreuk willen doen aan het investeringsklimaat. Verschillen tussen hoe gemeenten de mogelijkheden van de Huisvestingswet 2014 decentraal implementeren in hun woonbeleid zijn verdedigbaar, daar lokaal en regionaal de context verschilt. Op dit moment gebeurt dit daarom al op verschillende terreinen van het woonbeleid. Gemeenten hebben daarbij wel een verantwoordelijkheid om helder te communiceren over de regels die zij hanteren en ervoor te zorgen dat deze goed vindbaar zijn. Van de verruimde mogelijkheden die het wetsvoorstel aan gemeenten biedt, wordt de kans dat deze investeringen in huur- of de bouw van betaalbare koopwoningen afnemen klein geacht. Desalniettemin kunnen extra regels natuurlijk zorgen voor extra bestuurlijke lasten voor pensioenfondsen, beleggers en ontwikkelaars. Gemeentelijke afstemming kan ertoe bijdragen dat dit behapbaar blijft en is een goed gebruik waar het woonbeleid betreft. Bovendien moet dit worden afgewogen tegen de extra mogelijkheden die het wetsvoorstel gemeenten biedt, welke een aanvulling zijn op het instrumentarium dat nodig is voor een adequate woonruimteverdeling.

*Daarnaast vragen de leden van de D66-fractie zich af of deze wet ook voor de BES-eilanden gaat gelden. Indien dit niet het geval is, vragen zij zich af waarom niet.*

De Huisvestingswet 2014 geldt niet voor de BES-eilanden, omdat op deze bijzondere gemeenten de Wet volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieubeheer BES van toepassing is. Op basis van

die wet kunnen de openbare lichamen Bonaire, Sint Eustatius en Saba indien nodig een huisvestingsverordening vaststellen.

*Op het moment constateren de leden van de D66-fractie 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. Zij vragen of de regering van mening is 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.*

De leden van de D66-fractie vragen naar de mogelijkheid die huurders hebben op grond van artikel 243 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek om verduurzaming van hun woning af te dwingen, tegen een redelijke huurverhoging. Zij vragen of ik van mening ben 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.

Dit kabinet erkent dat een verbreding van het initiatiefrecht van huurders gewenst is. In het programma versnelling verduurzaming gebouwde omgeving<sup>56</sup> is hierover opgenomen dat ik voornemens ben het initiatiefrecht van huurder uit te breiden naar actueel gewenste verduurzamingsmaatregelen zoals zonnepanelen en een (hybride) warmtepomp.

## **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.*

Hoewel ik begrip heb voor het verzoek van de VNG, zie ik in de praktijk geen mogelijkheden om hieraan tegemoet te komen. Het voorrang verlenen bij het verstrekken van, ook indien dit geschiedt op basis van urgentie, is namelijk altijd een beperking van de vrijheid van vestiging van andere woningzoekenden. Een dergelijke beperking moet onder meer bij wet zijn voorzien en onder meer gerechtvaardigd worden in het algemeen belang. Daarnaast hecht ik grote waarde aan de democratische legitimatie door de gemeenteraad van de woonruimteverdeelregels. Dit is slechts te bereiken door gemeenten te verplichten om de woonruimteverdeelregels vast te leggen in een lokale huisvestingsverordening.

*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*

---

<sup>56</sup> Kamerstukken II 2022/23, 32 847, nr. 878.

*onrechtvaardige effecten van schaarste. De leden van de CDA-fractie vragen of de regering kan aangeven wanneer er sprake is van schaarste.*

Schaarste kan onder meer zien op schaarste aan betaalbare koopwoningen in het algemeen, schaarste aan huurwoningen met een specifieke prijsgrens, of schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen. Ingevolge artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad van de bevoegdheden die betrekking hebben op woonruimteverdeling slechts gebruik maken indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. De gemeenteraad zal dan ook in de huisvestingsverordening moeten onderbouwen dat er schaarste is, bijvoorbeeld door hier lokaal een onderzoek naar te (laten) verrichten en dat de ingezette instrumenten noodzakelijk en geschikt zijn om de onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van die schaarste tegen te gaan.

*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."*

Het doel van de maximale percentages die zijn opgenomen in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014 is gelegen in het borgen van de vrijheid van vestiging. Dit is internationaalrechtelijk vastgelegd in artikel 2 van het Vierde Protocol bij het EVRM, en dit grondrecht kan slechts bij wet beperkt worden als dat noodzakelijk is voor het algemeen belang in een democratische samenleving.

De artikelen 12 en 14 van de Huisvestingswet 2014 (urgentie en voorrang op grond van maatschappelijke of economische binding) kunnen naast elkaar worden gehanteerd. Hoewel de achtergrond van beide artikelen anders is, ben ik van mening dat de bindingseisen voor een urgentieverklaring overeenkomen met het verlenen van voorrang op grond van maatschappelijke of economische binding.

Het is in verband met de vrijheid van vestiging niet toegestaan om deze percentages te omzeilen, hetgeen feitelijk gebeurt indien de bindingseisen als voorwaarde worden meegenomen bij de urgentie categorieën of indien aan woningzoekenden die urgentie krijgen met binding extra voorrang wordt verleend, terwijl dit niet wordt meegerekend binnen de geldende percentages. Naar aanleiding van de consultatiereacties op dit punt is besloten het maximale percentage voor lokale binding los te laten, waardoor gemeenten op basis van de lokale situatie en in overleg met buurgemeenten en de provincie zelf kunnen bepalen hoe zij het maximale percentage van 50% dat ingeperkt mag worden, verdelen tussen groepen met regionale of lokale binding.

*Ook vragen de leden van de ChristenUnie-fractie 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".*

Gemeenten moeten al sinds de inwerkingtreding van de Huisvestingswet 2014 onderbouwen dat de maatregelen die zij vastleggen in de huisvestingsverordening noodzakelijk en geschikt zijn om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste tegen te gaan. In de meeste gevallen gaat dit goed en hebben gemeenten hier geruime ervaring in op gedaan, waar zij ook van elkaar kunnen leren. Daarnaast geven uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State<sup>57</sup> duidelijk aan waar een onderbouwing aan moet voldoen. Ten slotte bestaat er een handreiking bij de modelverordening van de VNG<sup>58</sup> die nader ingaat op de wijze waarop een huisvestingsverordening onderbouwd moet worden. Ik ben voornemens deze modelverordening met de VNG te actualiseren en zal hierbij ook de onderbouwing van schaarste meenemen.

---

<sup>57</sup> ABRvS 23 juni 2021, ECLI:NL:RVS:2021:1336,

<sup>58</sup> <https://vng.nl/rubrieken/onderwerpen/modelverordeningen>.

## 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 of de regering erkent dat hiermee de wettelijke urgentie van statushouders in de praktijk in stand is gebleven ondanks dat die uit de Huisvestingswet is geschrapt. Ook vragen zij hoe de regering beoordeelt dat een taakstelling wordt gebruikt / misbruikt voor het geven van voorrang aan statushouders. Ook vragen zij of de regering erkent dat een taakstelling niet automatisch zou moeten leiden tot voorrang.*

Het kabinet kiest ervoor om asielbescherming te bieden aan hen die daar recht op hebben. Daar is het 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. Voorts zet het kabinet in op structurele verbeteringen in de volkshuisvesting. Zo is het doel dat alle woningzoekenden een passende woning krijgen, waaronder starters, ouderen, middeninkomens, lagere inkomens, spoedzoekers en de aandachtsgroepen (waaronder vergunninghouders). Dat doet het kabinet onder meer door in te zetten op bouwen van meer sociale huurwoningen. Ook zet het kabinet in op het versneld bouwen van flexwoningen, waar zowel vergunninghouders als andere aandachtsgroepen kunnen wonen. Dit levert een bijdrage om verdringing te voorkomen. Deze inzet is toegelicht in bijvoorbeeld de Nationale Woon- en Bouwagenda, het programma Woningbouw, het programma Een thuis voor iedereen en diverse andere beleidslijnen waarover uw Kamer in 2022 is geïnformeerd.

*De leden van de SP-fractie hebben enkele vragen over de rol van de provincie. Zij vragen wat nu de rol is van de provincie en of het klopt dat de provincie slechts advies uitbrengt. Tevens vragen zij of dat automatisch betekent dat de gemeente elk advies naast zich neer kan leggen (weliswaar gemotiveerd). Zij vraagt ook hoe dit zich dan verhoudt met deze beperkte invloed van de provincie op diezelfde gemeentelijke woonvisie. Tot slot vraagt zij waarom de regering hier niet heeft gekozen voor instemming van de provincie, aangezien bij de nieuwe Wet versterken regie volkshuisvesting meer en verdergaande bevoegdheden aan de provincies zullen worden toegekend.*

Zoals ik in onderdeel 3.3.3 van deze beantwoording heb aangegeven, klopt het dat de gemeente de provincie om advies moet vragen en kan de gemeenteraad hier vervolgens gemotiveerd van afwijken. Allereerst wil ik graag opmerken dat de provincie momenteel op grond van het interbestuurlijk toezicht alleen achteraf een rol heeft bij de lokale huisvestingsverordeningen. Uit de evaluatie van de wet is gebleken dat provincies het zicht op de huisvestingsverordeningen van gemeenten zijn verloren, wat ook het toezicht belemmert. Zoals al eerder in deze beantwoording benoemd is de reden dat gekozen is voor deze uitgebreidere rol tweeledig. Voor deze rol van de provincie is gekozen om ervoor te zorgen dat meer inzicht bestaat in de huisvestingsverordeningen van gemeenten en de verschillende woonruimteverdelingsregels die daarin zijn opgenomen. Tevens

is hiervoor gekozen om te zorgen voor een meer gecoördineerde aanpak in de realisatie van de regionale opgave. De provincie heeft daar meer zicht op en kan goed inschatten hoe de huisvestingsverordening zich verhoudt tot die opgave. Deze uitgebreidere rol moet ook in samenhang worden gezien met het verplichten van gemeenten om in de woonvisie te onderbouwen welke maatregelen de gemeente neemt om deze schaarste tegen te gaan en de inzet van de gemeente op het gebied van (regionale) woningbouwprogrammering. Tot slot past een grotere betrokkenheid van de provincie bij het versterken van de regie op de volkshuisvesting, waarbij ook de provincie weer meer haar coördinerende rol in de huisvesting moet gaan innemen.

Het klopt dat ik voornemens ben de woonvisie te wijzigen en te verbreden in het wetsvoorstel met als doel om de regie op de volkshuisvesting te versterken. Dit wetsvoorstel zal in 2023 in consultatie worden gebracht.

*De leden van de SP-fractie vragen waarom de regering er niet voor heeft 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. Zij vragen op welke manier er wel toezicht en monitoring wordt toegepast.*

Zoals ik eerder heb aangegeven werk ik aan een breed wetsvoorstel versterken regie op de volkshuisvesting, waarin ik de sturing op de volkshuisvesting verstevig. De vormgeving van de woonvisie zal hierin worden meegenomen. U zult daar in 2023 over worden geïnformeerd.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge