



> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

Aan de voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-
Generaal
Postbus 20018
2500 EA Den Haag

Ministerie van Binnenlandse
Zaken en Koninkrijksrelaties

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA Den Haag

Kenmerk
2023-0000373841

Uw kenmerk

Datum 22 juni 2023
Betreft Kamerbrief bij nota van wijziging wetsvoorstel tot wijziging
van de Huisvestingswet 2014

Hierbij stuur ik u naar aanleiding van de plenaire behandeling op 21 juni 2023 van het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie het volgende toe:

- een nota van wijziging; en,
- de appreciatie van de aangekondigde wijziging van het amendement Grinwis-Nijboer¹, zoals toegezegd tijdens de behandeling.

Doel en belang van het wetsvoorstel

We kampen op dit moment in Nederland met een grote schaarste aan betaalbare woningen. Daarom moeten we met meer tempo en meer regie meer betaalbare woningen bouwen. Maar het is ook zo dat de schaarste de komende jaren nog wel blijft bestaan. Dat betekent dat we moeten zorgen dat de schaarse betaalbare woningen die er zijn beschikbaar komen voor mensen met een laag of middeninkomen. De Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten de bevoegdheid om in deze schaarste de noodzakelijke keuzes te maken over een rechtvaardige verdeling van woonruimte. Om dit te kunnen hebben gemeenten grote behoefte aan een wijziging van deze wet.

Door deze wetswijziging moet het mogelijk worden dat middeninkomens die in de stad willen wonen en starters die graag in het eigen dorp willen blijven wonen meer kans hebben om een woning te vinden. De grote steden hebben middeninkomens nodig: onze agenten, onze verpleegkundigen en onze leraren. Op het platteland gaat het over de leefbaarheid en het ervoor zorgen dat starters in hun eigen dorp kunnen blijven wonen. Daarom is dit wetsvoorstel nodig.

Werking wetsvoorstel

¹ Kamerstukken II, 2022-23, 36190, nr. 12.

Datum
22 juni 2023

Kenmerk
2023-0000373841

Ondanks de grote roep van gemeenten om dit wetsvoorstel zijn er misverstanden ontstaan over de werking hiervan. En dan vooral over het onderdeel dat aan de bestaande koopwoningen raakt. Want gaat een gemeente bijvoorbeeld bepalen aan wie een huiseigenaar zijn huis mag verkopen? En mag een verkoper zijn huis nog wel verkopen voor de prijs die hij wil? Ik maak graag van deze gelegenheid gebruik om nader toe te lichten wat het wetsvoorstel hierover regelt om op die manier de misverstanden hierover weg te nemen.

1. *Mag ik als verkoper mijn huis nog verkopen voor de prijs die ik wil?*

Ja, daar verandert niets aan. De verkoper bepaalt zelf de vraagprijs en aan wie hij verkoopt op basis van de binnengekomen biedingen. Dat betekent dus ook dat je iedere verkoopprijs zowel boven als onder de 355.000 euro gewoon mag accepteren. Wel is het zo dat de gemeente kan bepalen dat als de koopsom onder de €355.000 ligt deze woning alleen bewoond mag worden door mensen met een middeninkomen. Overigens mag de gemeente deze grens ook lager vaststellen, bijvoorbeeld op €250.000, als dat gezien de lokale (markt)situatie passender is voor de lokale behoefte.

2. *Moet ik als verkoper een vergunning aanvragen?*

Nee dat hoeft niet. Alleen de koper moet mogelijk een vergunning aanvragen bij een gemeente die daarom vraagt om in de woning te mogen wonen.

3. *Krijg ik nu een lagere prijs voor mijn woning als ik deze verkoop?*

Mogelijk wordt de groep potentiële kopers wat kleiner, maar dat hoeft in een schaarse markt waar grote vraag naar woningen is niet per definitie te leiden tot lagere verkoopprijzen. Andersom geldt: als een woning rond de grens van €355.000 te koop wordt aangeboden, kan een koper ervoor kiezen om meer dan €355.000 te bieden zodat hij geen vergunning nodig heeft om in de woning te mogen wonen. Dit kan ertoe leiden dat je een (iets) hogere prijs krijgt voor je woning.

4. *Is dit een inbreuk op het eigendomsrecht?*

Als de maatregel al raakt aan het eigendomsrecht dan is dit minimaal en indirect. Want de verkoper kan zijn huis verkopen voor de prijs die hij ervoor kan krijgen. De maatregel moet voorzienbaar en kenbaar zijn, het algemeen belang dienen en proportioneel zijn. Dat geldt hier. Lage en middeninkomens krijgen namelijk meer kans om een koopwoning te kopen. Daar waar de maatregel zou raken aan het eigendomsrecht is dat dus gerechtvaardigd en bovendien heeft deze maatregel in het verleden ook al bestaan.

Voor een nadere toelichting op de precieze werking van deze maatregel, verwijst ik naar bijlage 1.

Nota van wijziging

Tijdens het debat heb ik toegezegd om middels een nota van wijziging ten aanzien van bestaande koop nog twee punten nader te expliciteren:

Datum

22 juni 2023

Kenmerk

2023-0000373841

1. Indien een gemeente de bewoning van bestaande koopwoningen vergunningsplichtig maakt, kan de gemeente enkel inkomenseisen stellen aan de koper, en dus geen andere criteria zoals lokale binding of het hebben van een vitaal beroep. Dit volgde reeds uit de praktische werking van de wet, maar is nu ook expliciet wettelijk verankerd.
2. Aanvullend krijgt de gemeenteraad de verplichting om de inkomenseis die het vastlegt te relateren aan het leenvermogen van de toekomstige bewoner. Deze maatregel moet ertoe leiden dat de juiste inkomenscategorieën gehanteerd worden voor de juiste kooprijkssegmenten.

Amendement Grinwis-Nijboer²

Tijdens de plenaire behandeling van het wetsvoorstel hebben de leden Nijboer (PvdA) en Grinwis (CU) aangekondigd hun amendement onder nr. 12 te wijzigen. Dit amendement strekt er momenteel toe dat gemeente gedurende een periode van vijf jaar geen schaarste meer te hoeven onderbouwen voor de inzet van de huisvestingsverordening. Deze termijn van vijf jaar zouden de indieners willen aanpassen naar drie jaar. Indien de indieners dit amendement formeel zouden aanpassen, blijft mijn oordeel om dit amendement te ontraden. Ook bij een termijn van drie jaar acht ik dit amendement namelijk juridisch zeer kwetsbaar om de volgende redenen. Het instellen van een huisvestingsverordening met toewijzingsregels maakt een inbreuk op het recht van vrijheid van vestiging. Daarom moet, op grond van het Europese Verdrag voor de rechten van de Mens (EVRM), aangetoond worden dat een dergelijke beperking noodzakelijk, geschikt en proportioneel is. Het is gerechtvaardigd de vrijheid van vestiging te beperken voor het voorkomen en tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Schaarste is een lokale aangelegenheid die ook verschilt per categorie van woonruimte. Dat kan dus verschillen per gemeente en per regio. In zijn algemeenheid stellen dat er door de landelijke schaarste ook automatisch in iedere gemeente in Nederland aan alle typen woonruimte schaarste bestaat, zoals de indieners betogen, is onvoldoende om de vrijheid van vestiging te beperken zonder dat dit lokaal onderbouwd is. Indien dit niet is onderbouwd kan ook de noodzaak en geschiktheid van de huisvestingsverordening niet worden onderbouwd. Wel begrijp ik dat het voor gemeenten lastig kan zijn om schaarste aan te tonen. Daarom wil ik hen graag een handreiking bieden om hen hierbij te helpen en ga ik in gesprek met de VNG over hoe dat het beste vormgegeven kan worden.

De minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,

Hugo de Jonge

² *Kamerstukken II, 2022-23, 36190, nr. 12.*

Datum
22 juni 2023

Kenmerk
2023-0000373841

Bijlage 1: hoe werkt de gewijzigde Huisvestingswet voor bestaande koop?

Een koopwoning zou voor iedereen die dat wil haalbaar moeten zijn. Door de schaarste aan woningen is het moeilijk om er tussen te komen als woningzoekende. Met name betaalbare woningen zijn schaars. Starters en middeninkomens krijgen steeds minder kansen. Het is belangrijk dat jongeren en gezinnen de kans krijgen om te blijven wonen in het dorp of de stad waar ze zijn opgegroeid. En ook ouderen moeten in hun eigen dorp kunnen blijven wonen op het moment dat ze bijvoorbeeld mantelzorg nodig hebben. En daarnaast willen we dat mensen met een cruciaal beroep zoals de politieagent, de leraar of de verpleegkundige dicht bij het werk kunnen wonen. Daarom krijgt de gemeente, naast mogelijkheden bij huur en nieuwbouw, ook de mogelijkheid om middeninkomens die een koopwoning zoeken te helpen. Tot en met 2014 was dit al onderdeel van de Huisvestingswet. Gemeenten hebben in de laatste evaluatie van de wet uitdrukkelijk gevraagd om de wet aan te passen om ervoor te zorgen dat betaalbare koopwoningen weer vaker bewoond kunnen worden door mensen met een inkomen dat past bij de woning. Niet alle gemeenten gaan van deze mogelijkheid gebruik maken: ze moeten aantoonbaar laten zien dat de balans tussen aanbod en vraag naar betaalbare koopwoningen flink uit balans is en er daarom een flinke schaarste is.

Hoe werkt het bij de verkoop van bestaande woningen?

- Gemeenten kunnen categorieën koopwoningen tot €355.000 in de huisvestingsverordening aanwijzen als vergunningsplichtig. Ze kunnen deze grens ook lager stellen als dat meer passend is bij de lokale situatie, bijvoorbeeld op €250.000. Zo kunnen woningzoekers met een inkomen passend bij deze woning deze ook gaan bewonen.
- Als je in een woning wilt wonen met een verkoopprijs tot €355.000 heb je in gemeenten die de regels aanpassen een huisvestingsvergunning nodig om daadwerkelijk in de woning te mogen gaan wonen. Deze huisvestingsvergunning wordt toegewezen door de gemeenten aan kopers met een huishoudinkomen onder een vastgestelde grens.
- Gemeenten kunnen alleen vergunning instellen als ze onderbouwen dat er schaarste is aan deze woningen voor de aangewezen inkomensgroepen. Hierbij zorgt de gemeente dat de bovengrens van de koopsom aansluit bij wat de vastgestelde inkomensgroep aan hypotheek kan krijgen.
- Bij de verkoop van een bestaande woning bepaalt de verkoper aan wie hij zijn woning gunt op basis van binnengekomen biedingen. Wanneer de woning verkocht wordt voor een verkoopprijs boven de €355.000, heeft de koper geen huisvestingsvergunning nodig om de woning te bewonen.
- Bij een verkoopprijs onder de €355.000 heeft de koper mogelijk wel een huisvestingsvergunning nodig. In gemeenten waar een huisvestingsvergunning geldt, kan een gemeente een koper enkel nog de huisvestingsvergunning weigeren wanneer zij niet voldoet aan de inkomensgrens.