

Vergaderjaar 2022–2023

36 190

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

Nr. 19

TWEEDE NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 26 juni 2023

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel I, onderdeel F, komt te luiden:

Artikel 9 wordt als volgt gewijzigd:

1. Het tweede lid wordt als volgt gewijzigd:

a. Aan het slot van onderdeel b wordt «, en» vervangen door een puntkomma.

b. In onderdeel c, wordt «48, Woningwet» vervangen door «48 van de Woningwet».

c. Onder vervanging van de punt aan het slot van onderdeel c door «, en» wordt een onderdeel toegevoegd, luidende:

d. hebben voor bestaande voor verkoop bestemde woonruimte uitsluitend betrekking op het huishoudinkomen van woningzoekenden en houden daarbij rekening met het daarbij passende leenvermogen.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

3. Het tweede lid, onderdeel d, is niet van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

B

Na artikel I, onderdeel G, wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

GA

Artikel 11 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» Geplaatst.

2. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. Het eerste lid is niet van toepassing op bestaande voor verkoop bestemde woonruimte met uitzondering van woonruimte die gelegen is in de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

C

Artikel I, onderdeel I, onder 4, komt te luiden:

4. Na het vierde lid (nieuw) worden twee leden toegevoegd, luidende:

5. Indien bij het verlenen van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 12, tevens voorrang wordt verleend omdat zij economische of maatschappelijke binding als bedoeld in het tweede lid hebben, worden deze huisvestingsvergunningen meegeteld bij de percentages, bedoeld in dat lid.

6. Het eerste en tweede lid zijn niet van toepassing op bestaande voor verkoop bestemde woonruimte met uitzondering van woonruimte die gelegen is in de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland.

Toelichting

Algemeen

Bij de plenaire behandeling van dit wetsvoorstel in de Tweede Kamer bleek dat er enkele misverstanden zijn met betrekking tot de voorwaarden die de gemeenteraad kan verbinden aan een huisvestingsvergunning voor de bewoning van betaalbare koopwoningen. Deze nota van wijziging strekt ertoe om dit te verduidelijken.

Dit wetsvoorstel maakt het mogelijk dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening ook koopwoningen met een koopprijs tot ten hoogste € 355.000 kan aanwijzen als vergunningplichtig voor bewoning. Dit betekent dat voor woningen met een koopprijs tot ten hoogste € 355.000 een huisvestingsvergunning nodig is om daadwerkelijk in de woning te mogen gaan wonen. Deze vergunningplicht voor betaalbare koopwoningen is dus uitsluitend vereist voor degene die de woonruimte wil gaan bewonen én niet voor degene die de woonruimte verkoopt.

Indien de gemeenteraad een vergunningplicht instelt voor betaalbare koopwoningen, zijn er bepaalde voorwaarden waaraan woningzoekenden moeten voldoen om in aanmerking te komen voor een vergunning. Zo kunnen in de huisvestingsverordening criteria worden gesteld als bedoeld in artikel 9 van de Huisvestingswet 2014. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan criteria omtrent het huishoudinkomen. Woningzoekenden die niet voldoen aan deze criteria komen niet in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. Daarom worden dit ook wel absolute criteria genoemd.

Verder biedt de Huisvestingswet 2014 de gemeenteraad de bevoegdheid om voorrangscriteria te bepalen (artikel 11 en 14 van de Huisvestingswet 2014). Deze voorrangscriteria kunnen uitsluitend worden toegepast, indien er meerdere woningzoekenden zijn die een huisvestingsvergunning aanvragen voor dezelfde woonruimte. Op basis van die

voorrangscriteria wordt dan bepaald aan welke woningzoekende de huisvestingsvergunning wordt verleend. Deze criteria kunnen betrekking hebben op de passendheid van de woonruimte (aard, grootte of prijs van de woonruimte) voor een bepaalde woningzoekende, het hebben van maatschappelijke of economische binding aan de gemeente waarin de woonruimte is gelegen, of het behoren tot een bepaalde vitale beroepsgroep.

De mogelijkheid om een vergunningplicht voor koopwoningen met een koopprijs tot ten hoogste € 355.000 op te nemen in de huisvestingsverordening ziet zowel op de koop van een bestaande woning als op nieuw te bouwen koopwoningen.

Bij nieuwbouwwoningen wordt meestal gewerkt met een systeem van inschrijvingen, waardoor er meerdere gegadigden zijn voor één woning. Om te bepalen welke woningzoekende in een dergelijke woning mag wonen, controleert de gemeente eerst of de woningzoekenden die zich hebben ingeschreven voldoen aan de absolute criteria. Indien een woningzoekende niet aan die criteria voldoet, komt hij niet in aanmerking voor een huisvestingsvergunning. In de groep van woningzoekenden die wel voldoen aan deze absolute criteria wordt vervolgens gekeken welke voorrangscriteria van toepassing zijn (bijvoorbeeld lokale binding of het uitoefenen van een vitaal beroep) om te bepalen wie in de woning mag wonen. Een dergelijk systeem van voorrangscriteria werkt dus uitsluitend, indien er meerdere gegadigden zijn voor een woning. En dit is enkel het geval bij nieuwbouw koopwoningen en huurwoningen.

Bij bestaande woonruimte die te koop wordt aangeboden kan alleen worden gewerkt met absolute criteria, en niet worden gewerkt met voorrangscriteria. De reden hiervoor is dat de selectie van de koper plaatsvindt door de verkoper op basis van een biedingsproces. Daardoor is er maar één «winnaar» van het biedproces die de woning koopt, en dus ook maar één aanvrager bij de gemeente voor een huisvestingsvergunning. Vanwege het ontbreken van meerdere gegadigden voor een dergelijke woning, is het niet mogelijk om voorrangscriteria toe te passen. Bij bestaande bouw kan de gemeenteraad dus alleen bepalen dat de koper voor bewoning van die woning een huisvestingsvergunning moet aanvragen waarbij uitsluitend getoetst wordt aan de eerdergenoemde absolute criteria bedoeld in artikel 9 van de Huisvestingswet 2014. Op deze wijze kan de gemeenteraad ervoor zorgen dat betaalbare koopwoningen vaker terecht komen bij de doelgroep.

Bij bestaande bouw kunnen dus geen voorrangscriteria worden opgenomen in de huisvestingsverordening. Dit volgde reeds uit de praktische werking van de wet, maar door deze nota van wijziging wordt dit expliciet wettelijk verankerd. Daarnaast wordt bepaald dat de gemeenteraad voor bestaande koopwoningen met een koopprijs voor ten hoogste € 355.000 bij het bepalen van de inkomenseis rekening houdt met het leenvermogen van de woningzoekende. Immers, bij gebruikmaking van deze mogelijkheid zal de gemeenteraad moeten aantonen dat de gestelde inkomenseis passend is voor het gestelde doel, namelijk dat betaalbare koopwoningen beschikbaar blijven voor de doelgroep.

Artikelsgewijs

A

In dit onderdeel wordt bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening voor het afgeven van huisvestingsvergunningen voor bestaande koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste € 355.000

alleen als criterium kan opnemen het inkomen van de woningzoekende, gerelateerd aan het leenvermogen. Het ligt in de rede dat de gemeenteraad hierbij als uitgangspunt de leennormen hanteert zoals die zijn opgenomen in de Tijdelijke regeling hypothecair krediet. Dit is niet van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland. Vanwege het insulaire karakter van deze gemeenten bestaat hiervoor reeds een uitzondering, die gehandhaafd blijft.

B en C

In deze onderdelen wordt bepaald dat de gemeenteraad bij bestaande koopwoningen geen voorrangsregels kan opnemen in de huisvestingsverordening voor het afgeven van huisvestingsvergunningen. Dit geldt niet voor de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland. Vanwege het insulaire karakter van deze gemeenten bestaat hiervoor reeds een uitzondering, die gehandhaafd blijft.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge