Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

TER ONDERTEKENING

Nota actief openbaar
Ja

Onze referentie
2023-0000606501

Datum
29 september 2023

Opgesteld door
[redacted]

Samengewerkt met
CZW

Bijlage(n)
1

Aan minBZK
Van dgVB

nota

Nota naar aanleiding van het verslag (EK) bij wijziging van de Huisvestingswet 2014

Aanleiding
Op 19 september 2023 is het verslag van de Eerste Kamer over het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 (hierna, Hvw 2014) vastgesteld. De nota naar aanleiding van het verslag is inmiddels gereed voor verzending naar de Eerste Kamer. Op 3 oktober is voorts gebleken dat dit voorstel niet controversieel is verklaard.

Geadviseerd besluit
U wordt geadviseerd:
- kennis te nemen van de hoofdlijnen van het verslag van de Eerste Kamer;
- in te stemmen met de beantwoording door ondertekening van de nota naar aanleiding van het verslag (nr. 1).

Toelichting
Kern van het verslag en de beantwoording
De leden van de VVD-fractie, de CDA-fractie, de PVV-fractie, de fractie van GroenLinks-PvdA, de fractie van de ChristenUnie en het lid van de OPNL-fractie hebben een bijdrage geleverd aan het verslag. Op hoofdlijnen zijn de volgende inhoudelijke thema's te onderscheiden.

1. **Potentie voor maatwerk.** De ChristenUnie vraagt of het voorliggend wetsvoorstel in voldoende mate maatwerk kan bieden voor de complexe problematiek die op de woningmarkt speelt. De leden van de fracties van GroenLinks-PvdA, OPNL en CDA vragen tevens of een vaste betaalbaarheidsgrens afdoende maatwerkopties biedt voor regionale verschillen. In de nota n.a.v. het verslag zijn de extra mogelijkheden die de wijzigingen in het wetsvoorstel bieden met betrekking tot maatwerk nader toegelicht. Ook wordt uitgelegd dat u een betaalbaarheidsgrens boven de huidige een te grote inbreuk op het eigendomsrecht vindt, en dat daardoor dit maximum te rechtvaardigen is. Echter zijn gemeenteraden niet gebonden aan dit maximum – zij kunnen zelf op basis van lokale behoeften een lagere grens instellen, en op die manier maatwerk bieden.
2. **Amendement Peter de Groot c.s.**[1] De leden van de fracties van de ChristenUnie, GroenLinks-PvdA en OPNL vragen extra toelichting over de

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

vermindering in mogelijkheden om doelgroepen te plaatsen na het amendement van Peter de Groot. U licht toe dat door het amendement bestaande bouw koopwoningen uitgesloten zijn van de vergunningsplicht, en dat hierdoor de reikwijdte van het voorstel in dat opzicht is verminderd, maar dat de algehele reikwijdte nog steeds groot is door de toepasbaarheid van het wetsvoorstel op huurwoningen en nieuwbouwkoopwoningen.

3. **Eigendomsrecht en vrijheid van vestiging.** De leden van de fracties van de VVD en het CDA vragen naar de validiteit van de inperking op de vrijheid van vestiging die met dit wetsvoorstel gepaard gaat, en de spanning tussen de beperking van de vrijheid van vestiging en het gelijkheidsbeginsel. U licht toe dat de wijzigingen in het wetsvoorstel een gerechtvaardigde inperking op het grondrecht van vrijheid van vestiging zijn, op grond van artikel 2 van het Vierde Protocol bij het EVRM en de fundamentele vrijheden en artikel 12 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten.

4. **Effecten prijsplafond.** De leden van de ChristenUnie-fractie vragen zich af of er toezicht is op het met opzet de vergunningsplicht vermijden door woningen net boven het prijsplafond te verkopen. De leden van de fracties van GroenLinks-PvdA en OPNL vragen naar de effecten van dit prijsplafond op de huizenprijzen. In de beantwoording zet u uiteen dat, doordat dit wetsvoorstel alleen voor nieuwbouwkoopwoningen geldt, er geen gevaar voor overbieden net boven het prijsplafond bestaat, omdat nieuwbouw niet een dergelijk biedproces kent zoals dat voor bestaande bouw geldt. Dit is ook waarom u geen verschil in huizenprijzen tussen gemeenten die wel en niet met deze vergunningsplicht werken voorziet.

5. **Groepen woningzoekenden die vergunningsvoorrang krijgen.** De leden van de VVD-fractie vragen of de woningzoekenden met verschillende lokale bindingen met elkaar concurreren. De PVV-fractie vraagt zich voorts af of alle functies binnen een beroepsgroep als vitaal moeten worden aangemerkt. In het verslag is toegelicht dat gemeenteraden op basis van lokale schaarste woningzoekenden met een bepaald type binding voorrang kunnen geven. Dit moet wel worden afgestemd met andere gemeenten in de woningmarktregio. Hoe vitale beroepen die voorrang kunnen krijgen worden aangemerkt is aan de gemeenten zelf - niet alle functies binnen een beroepsgroep hoeven dezelfde status te krijgen.

6. **Overige punten.** Naast bovenstaande zijn er enkele vragen gesteld over rechtsbescherming als de koper uitgegaan is van onjuiste informatie bij het aangaan van een koopovereenkomst (dwaling), de compatibiliteit van de Huisvestingswet 2014 met de Omgevingswet, de wettelijke taak tot huisvesting van statushouders, en de stimulering van het gebruik van een huisvestingsverordening. Deze vragen zijn feitelijk beantwoord.

Verdere proces
Na uw akkoord zal de commissie BZK naar verwachting tijdens haar commissievergadering van 10 of 17 oktober besluiten of zij het wetsvoorstel wenst aan te melden voor plenaire behandeling. Onze hoop is dat de plenaire behandeling vervolgens nog in 2023 plaats zal vinden, zodat het wetsvoorstel op 1 januari 2024 in werking kan treden.

Informatie die niet openbaar gemaakt kan worden
In de openbaar gemaakte versie van deze nota zijn alle persoonsgegevens van ambtenaren geanonimiseerd.

Bijlagen

Volgnummer	Naam	Informatie
1	Nota naar aanleiding van het verslag	