

Datum, 5 januari 2021

Geachte minister van BZK, beste Kajsa Ollongren,

Graag wil ik van de gelegenheid gebruik maken om een beknopte reactie te geven op de wijzigingen Huisvestingswet 2014 die recent door uw ministerie ter internetconsultatie zijn aangeboden.

Inleiding

Het voorliggende wetsvoorstel strekt tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verbetering van de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van die wet. Om dit te bereiken worden onder andere de regels aangaande woonruimteverdeling en de sturing en het toezicht op het lokale huisvestingsbeleid aangevuld en aangepast.

Op veel onderdelen verschaft de Memorie van Toelichting duidelijkheid over de beoogde wetswijzigingen die moeten leiden tot de gewenste verbeteringen uit voorgaande alinea.

Tegelijkertijd lijken er in de afgelopen weken op het onderdeel 'voorrang eigen inwoners bij sociale koopwoningen' enkele hardnekkige misverstanden te zijn ontstaan waarvoor ik in deze reactie aandacht vraag. Zie ter ondersteuning de landelijke berichtgeving in de bijlage rondom 'voorrang eigen inwoners' van december 2021.

Conclusie reactie

- Geef maximale duidelijkheid over Artikel 14 in de gewijzigde Huisvestingswet mbt sociale koopwoningen in relatie tot percentages lokale en/ of regionale voorrang!
- Borg maximale transparantie mbt percentages lokale en/ of regionale voorrang!
- Breid het interbestuurlijk toezicht uit mbt de percentages lokale en/ of regionale voorrang!

Reactie

Mijn reactie richt zich hoofdzakelijk op wijzigingen betreffende de woonruimteverdeling zoals beschreven in de Memorie van Toelichting onder artikel 3.1. En in het bijzonder op artikel 3.1.1. in relatie tot artikel 3.1.2; 3.1.3. ; 3.1.4.

Onderstaande tabel uit artikel 3.1.1 maakt inzichtelijk tot welk maximaal percentage een woningmarktregio of gemeente bij aangetoonde schaarste het recht op vrijheid van vestiging kan inperken op grond van de Huisvestingswet. Het percentage voor lokale voorrang is met 5% verhoogt van 25 naar 30%. Het totale percentage op basis waarvan voorrang verleend kan worden aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio blijft ongewijzigd op 50% van het totaal. Hiermee wordt geborgd dat woningzoekenden zonder maatschappelijke en economische binding kans maken op de overige 50% van de vrijkomende woningen.

Huisvestingswet 2014 (huidige regeling)		Voorstel ter wijziging (nieuwe regeling)	
Percentage voorrang aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio	Maximaal 50% van het totaal	Percentage voorrang aan woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de woningmarktregio	Maximaal 50% van het totaal
Percentage voorrang aan woningzoekenden met lokale binding	Maximaal 50% van het bovenstaande percentage (25% van het totaal)	Percentage voorrang aan woningzoekenden met lokale binding	Maximaal 60% van het bovenstaande percentage (30% van het totaal)

Vallen sociale koopwoningen wel of niet binnen deze maximale inperking van 50%?

Bij veel gemeenten bestaat dus onduidelijkheid over de toegevoegde categorie sociale koopwoningen in relatie tot de maximale percentages dat voorrang mag worden verleend aan woningzoekenden met regionale of lokale binding.

De volgende 3 uiteenlopende interpretaties passeerden de afgelopen weken de revue:

- 1) '30% van alle koopwoningen binnen een nieuwbouwproject mogen met voorrang aan eigen inwoners worden toegewezen. Dat is bovenop de maximaal 50% bij sociale huur.'**

Feitelijk zou dat in veel gemeenten betekenen dat **alle sociale (nieuwbouw) koopwoningen** met voorrang aan eigen inwoners verkocht zullen worden (ivm categorieën sociale woningbouw in bestemmingsplannen/ doelgroepenverordeningen)

Deze interpretatie druist m.i. in tegen het recht van vrijheid van vestiging en de wens van de minister om minimaal 50% van de woningen beschikbaar te houden voor woningzoekenden zonder maatschappelijke of economische binding.

- 2) '30% van alle sociale koopwoningen mogen met voorrang aan eigen inwoners worden toegewezen. Dit percentage staat los van de maximale percentage sociale huurwoningen. (50%)'**

Ook deze interpretatie maakt een te grote inbreuk op de vrijheid van vestiging.

Uitgezonderd natuurlijk gemeenten waar uitsluitend de sociale koopwoningenmarkt gereguleerd zou worden en waar verder geen gebruik gemaakt wordt van regionale of lokale voorrangen aan reguliere woningzoekenden of urgente.

- 3) 'Maximaal 30% van alle vergunningplichtige sociale woningen (huur en koop) mogen met voorrang aan eigen inwoners worden toegewezen.'**

Deze interpretatie is in mijn ogen de juiste. Een gemeente die sociale koopwoningen op grond van de gewijzigde Huisvestingswet vergunningplicht maakt en opneemt in haar Huisvestingsverordening, verruimt hiermee haar vergunningplichtige woningaanbod. Binnen het totale vergunningplichtige woningaanbod -sociale huur- en koopwoningen tezamen- mag maximaal 50 % met regionale voorrang worden toegewezen. Binnen deze 50% mag maximaal 30% worden toegewezen aan woningzoekenden met maatschappelijke of economische binding. Hieronder vallen ook alle urgent woningzoekenden.

Advies:

Gezien de geïllustreerde uiteenlopende interpretaties adviseer ik om maximale duidelijkheid te verschaffen welk vergunningplicht woningaanbod (sociale huur en/ of koop), onder welke add voorwaarden binnen de percentages lokale/ regionale voorrang vallen in de gewijzigde Huisvestingswet; Artikel 14.

In het verlengde hiervan doe ik ook de aanbeveling voor meer interbestuurlijk toezicht vanuit de Provincie, niet alleen bij de totstandkoming van de Huisvestingsverordening, maar ook op de inperking van het recht op vrijheid van vestiging uit internationale verdragen. Elke gemeente zou maximale transparantie moeten bieden over de percentages regionale en lokale voorrang op grond van artikel 14 uit de Huisvestingswet.

Dat geldt eveneens voor het woningaanbod waarop woningzoekenden met lokale/ regionale binding voorrang hebben. Ik benadruk bewust **aanbod** omdat veel gemeenten niet op het woningaanbod lijken te rapporteren/ sturen, maar op het aantal sociale woningen dat uiteindelijk aan woningzoekenden met lokale/ regionale binding is toegewezen. Gemeenten doen dat om de percentages voor lokale/ regionale binding te kunnen omzeilen. Net zoals sommige gemeente urgenten met lokale/ of regionale voorrang buiten de telling houden.

Dashbord tbv monitoren maximale percentages

Net als bij het interbestuurlijk toezicht op de taakstelling vergunninghouders zouden gemeenten m.i. jaarlijks moeten rapporten over de percentages voorrang aan woningzoekenden met lokale en regionale binding. Dit is in mijn ogen de enige manier om als overheid te borgen en controle te houden dat het recht op vrijheid van vestiging niet meer wordt ingeperkt dan de Huisvestingswet 2014 en internationale verdragen toestaan. Een dergelijk dashboard vergroot niet alleen de transparantie naar burgers en tussen gemeenten, maar geeft ook beter inzicht in het functioneren van de verschillende woningmarktregio's en hun invulling aan de Huisvestingswet 2014.

Mocht u behoefte hebben aan een toelichting op deze reactie, kunt u mij hiervoor benaderen.

Met vriendelijke groet,

Mareike Naumann

mnaumann@xs4all.nl

tel: 0618799625

Bijlagen:

Enkele reacties van gemeenten in de media

<https://amp.nos.nl/artikel/2407989-gemeenten-positief-over-plan-voorrang-eigen-inwoners-bij-nieuwbouw.html>

<https://www.trouw.nl/economie/gemeenten-mogen-eigen-inwoners-voorrang-geven-bij-toewijzen-nieuwbouwhuizen~b4f3ce73/>

<https://content.financefeeds.nl/financieel-nieuws/1158-eigen-inwoners-voorrang-bij-koop-nieuwbouw>