

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Uitsluitend verzonden via internetconsultatie.nl

Datum : 11 januari 2022

Ref : 20220103/NZ/JF

Betreft : wijziging van de Huisvestingswet 2014

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij geeft de brancheorganisatie van projectontwikkelaars (NEPROM) haar reactie op het wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014, specifiek onderdeel E dat het huidige artikel 7, tweede lid, wijzigt c.q. vervangt. Met deze wijziging krijgt de gemeenteraad de bevoegdheid om ook toewijzingsregels inzake sociale koop op te nemen in de huisvestingsverordening.

Wij bendrukken daarbij het belang van een evenwichtige woningmarkt. Alleen als de markt in balans is, ontstaat (voldoende) doorstroming en komen kopers in alle segmenten voldoende aan bod voor woonruimte. Alleen als vraag en aanbod (indien en voor zover mogelijk) in evenwicht zijn, is sprake van een 'gezonde' situatie waarbij woningen betaalbaar zijn en blijven. Op dit moment zijn beschikbaarheid en betaalbaarheid de belangrijkste issues op de woningmarkt. Die adresseer je niet met de invoering van de juridische mogelijkheid tot weinig verfijnd toewijzingsbeleid. Dat is de verkeerde knop om aan te draaien en het inzetten van die optie zou mogelijk zelfs averechts uit kunnen pakken. Het is tegen deze achtergrond dat wij op het voorstel reageren. Wij signaleren binnen deze context de volgende vragen en aandachtspunten.

Vragen en aandachtspunten

1. Het wetsvoorstel heeft volgens de tekst betrekking op alle koopwoningen met een koopprijs van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie. Volgens de Memorie van Toelichting (3.1.3) gaat het om sociale koopwoningen, die in het bestemmings- of omgevingsplan ook als zodanig als woningcategorie gebouwd zijn. In dat geval gaat het niet om alle koopwoningen (<NHG). In de wettekst ontbreekt de in de Memorie van Toelichting genoemde koppeling (aan het bestemmings- of omgevingsplan). Zou u een en ander kunnen verduidelijken? Op welke woningen heeft het voorstel betrekking?
2. Het wetsvoorstel gaat aanzienlijke gevolgen hebben voor de prijzen van woningen die onder het concept vallen, ongeacht welke van de twee bovengenoemde lezingen men volgt. Prijzen gaan stijgen omdat de bodem van de prijs met dit voorstel 'op NHG-niveau' wordt gelegd. In onze visie worden de woningen in dit segment (<NHG) hiermee minder goed bereikbaar voor geïnteresseerde kopers. Wij vinden dat onwenselijk omdat

er juist veel behoefte is aan woningen in het (goedkopere) segment. Bent u zich bewust van dit neveneffect en is dit resultaat uw bedoeling? En wat gaat u doen om negatieve effecten (in de zin van ongewenste prijsstijgingen) te voorkomen?

3. De NEPROM spreekt haar twijfels en zorgen uit over de juridische houdbaarheid van het voorstel tot toewijzing op grond van economische of maatschappelijke gebondenheid. Dit in verband met het Europees recht op vrije vestiging en de mogelijk onge-rechtvaardigde inbreuk die het voorstel op het eigendomsrecht van de koper maakt. Voor de consument betekent dit voorstel een enorme beperking van zijn eigendoms-recht en de verkoopbaarheid van zijn woning. Uiteindelijk belemmert dat de doorstro-ming. Bij het formuleren van het wetsvoorstel is kennelijk geen rekening gehouden met bijv. een antispeculatiebeding waarmee de koper op grond van de anterieure overeen-komst op verzoek van gemeenten vaak ook nog rekening moet houden. Voor de consu-ment is dit voorstel al met al veel te belastend.
Met name de genoemde NHG-grens als definitie van sociale koop is in dat kader discu-tabel; dat is namelijk hoger dan dat daar naar huidige en gebruikelijke maatstaven onder wordt verstaan. Bij de NHG-grens gaat men uit van een gemiddelde/middensegment. Heeft u onderzoek gedaan of laten doen naar de juridische houdbaarheid van het voor-stel en zo ja, bent u bereid de uitkomsten daarvan openbaar te maken? En waarom zou deze beoordeling anders uitpakken dan in 2014; toen deze argumenten tot de beperking van toewijzingsmogelijkheden hebben geleid?
4. Wat betekent dit voorstel voor de huisvesting van overige aandachtsgroepen? Aange-zien iedere woning maar een keer gebouwd wordt/beschikbaar komt en vervolgens (tel-kens) een keer toegewezen kan worden, is het reëel dat overige aandachtsgroepen door dit voorstel in de knel komen. Wij doelen dan op bijvoorbeeld statushouders en buiten-landse studenten. Hoe ziet u dat?
5. De voorgestelde regeling vergt het uiterste van met name de toch al beperkte ambtelijke en bestuurlijke capaciteit. Er gaat veel tijd, energie en geld zitten in het opstellen, onder-bouwen, in procedure brengen, het handhaven etc. van een dergelijke verordening. Vol-gens ons is het efficiënter de beperkt beschikbare middelen in te zetten op het begelei-den en tot stand brengen van nieuwe initiatieven en projecten in een gemeente. In de huidige beperkte situatie kan het niet allebei. Ergens zal het voorstel ten koste gaan van de gewenste snelle doorlooptijden en de productie van (nieuwbouw)woningen. Hoe wilt u hiermee omgaan?
6. Ook voor marktpartijen betekent het voorstel een extra administratieve last. Per ge-meente kunnen regels straks namelijk verschillen. Dat leidt tot een gebrek aan uniformiteit, onzekerheid en willekeur (richting de koper). De (computer)systemen die landelijk opererende marktpartijen hanteren om woningen toe te wijzen, zijn hierop niet inge-richt. Marktpartijen willen richting de inschrijvers/geïnteresseerden transparant kunnen maken hoe de toewijzing is verlopen en willen liever niet (door- of terug)verwijzen naar (regels van) de gemeente (uit oogpunt van klantvriendelijkheid).

Marktpartijen merken bovendien in het algemeen dat het ontwikkelingsproces aan de voorkant sowieso steeds langer duurt omdat gemeenten ook op andere vlakken verschillende lokale eisen hanteren. Alles bij elkaar opgeteld, remt dit de planvorming. Hoe gaat u voorkomen dat dit/deze knelpunt(en) prominent en actueel wordt/worden?

7. Hoe verhoudt dit wetsvoorstel zich tot de brief d.d. 9 november 2021 van destijds demissionair minister Ollongren over “verbeterstrategie koopproces van huizen”? Marktpartijen worden daarin geacht zich daar te committeren aan een non-discriminatoire toewijzingsprocedure van nieuwbouwwoningen. NEPROM-leden zijn op grond van de gedragscode al langer gehouden hierin te voorzien. Daar is draagvlak voor. Het wordt als vanzelfsprekend beschouwd. Hoe kan het dat de lokale overheid vervolgens wel onderscheid mag maken bij de toewijzing, op basis van bijvoorbeeld het al dan niet hebben van een baan of de plaats waar je opgroeit? Dat lijkt nogal dubbel.
8. Tot slot komen wij terug op de achtergrond die wij aan het begin van deze brief schetsen. Wij vinden het onverstandig dat door dit voorstel meer woningen in het goedkope segment vallen. Er kan daardoor minder gebouwd worden in het duurdere segment. Binnen een project zijn dat de woningen die de ontwikkeling financieel haalbaar maken. Uiteindelijk leidt een beperkt aanbod in dat segment tot alsmaar stijgende prijzen, hetgeen juist niet de bedoeling is. De markt raakt zo alleen maar verder uit balans. De vraag en het geld zijn er namelijk wel; juist bij doelgroepen die men graag ziet doorstromen.

Verzoek

Wij verzoeken u deze punten in de volgende versie te verwerken en wensen u succes bij de verdere behandeling van dit dossier.

Tot een nadere toelichting op deze brief zijn wij bereid.

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema,
directeur NEPROM

c.c.: Tweede Kamer