



Overzicht van stemmingen in de Tweede Kamer

afdeling **Directie Inhoud**

aan De leden van de vaste commissie voor
Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de
Koning

datum 10 maart 2021

Betreffende wetsvoorstel:

35517

Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Woningwet, Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek en de Overgangswet nieuw Burgerlijk Wetboek naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Woningwet en om de mogelijkheden voor tijdelijke huurovereenkomsten te verruimen

Eindstemming wetsvoorstel

Het wetsvoorstel is op 10 maart 2021 met algemene stemmen aangenomen door de Tweede Kamer.

Aangenomen amendementen

Opschrift, beweegreden en diverse artikelen

14 → 15 → 21 → **48** (Koerhuis) over dat de maximale duur om woonruimte tijdelijk te verhuren met één jaar wordt verlengd tot maximaal drie jaar

De huidige mogelijkheden tot tijdelijke huurovereenkomsten werden met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 geïntroduceerd. Er kunnen generieke tijdelijke huurovereenkomsten van 2 jaar – (zelfstandige woningen, ligplaatsen en standplaatsen) en 5 jaar of korter (onzelfstandige woningen) worden afgesproken. Een tijdelijke huurovereenkomst kan nu éénmaal worden aangeboden en overeengekomen voor maximaal twee respectievelijk vijf jaar. De huurovereenkomst kan niet nogmaals worden verlengd voor een tijdelijke periode. Dit kan ervoor zorgen dat een verhuurder niet genegen is om de tijdelijke huurovereenkomst op verzoek van de huurder te verlengen, omdat de intentie van de verhuurder en huurder tijdelijke verhuur is geweest.

Amendementen zijn in volgorde van stemming - op artikelnummer - weergegeven: allereerst de aangenomen en/of overgenomen amendementen, vervolgens de verworpen of ingetrokken amendementen en tenslotte eventuele moties. Vervangen amendementen zijn d.m.v. een → aangegeven: bijv. 7 → 8 → **20**. Amendement nr. 7 is vervangen door amendement nr. 8, dat op zijn beurt vervangen is door amendement nr. 20. De vette notatie van het stuknummer geeft aan dat dit het definitieve amendement is. De stemmingslijsten worden gemaakt op basis van de ongecorrigeerde draad van de vergadering.



datum 10 maart 2021

blad 2

Afgelopen jaar was het al mogelijk om tijdelijke contracten te verlengen, op basis van de Tijdelijke wet verlenging tijdelijke huurcontracten. Deze bood een oplossing om maatwerk te kunnen verlenen bij tijdelijke huurcontracten. In de praktijk blijken zich meer situaties voor te doen waarbij toch de behoefte kan ontstaan om een tijdelijk contract te verlengen zonder dat het tijdelijke karakter van het contract verloren gaat. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan tijdelijke verhuur aan arbeidsmigranten of internationale studenten of aan tijdelijke verhuur na een scheiding. Ook kan gedacht worden aan mensen die langer de tijd nodig hebben een permanente woonruimte.

Dit amendement regelt dat de maximale duur om zelfstandige woonruimte tijdelijk te kunnen verhuren met één jaar wordt verlengd tot maximaal drie jaar. Ook wordt het mogelijk om een tijdelijk huurcontract (maximaal) één keer te verlengen, waarbij de (totale) maximumtermijn tevens drie jaar dient te zijn. Voor de verhuur van onzelfstandige woonruimte geldt dat de huidige maximumtermijn van vijf jaar ongewijzigd blijft. Wel wordt het ook hier mogelijk om maximaal één keer een verlenging overeen te komen, met dien verstande dat het totaal van de termijnen de vijf jaar niet overschrijdt.

Dit amendement regelt ook dat er een minimumduur in contracten kan worden opgenomen waarbinnen de huurder niet kan opzeggen. Hiermee wordt recht gedaan aan zowel de belangen van de huurder als de belangen van de verhuurder. De verhuurder heeft zekerheid over de minimumduur van de huurovereenkomst en de huurder houdt nog steeds de mogelijkheid om tussentijds te beëindigen na afloop van de minimumduur en blijft daardoor flexibel.

De minimumduur geldt alleen in het eerste tijdelijke huurcontract en is afhankelijk van de initieel overeengekomen duur van de huurovereenkomst. Wanneer er bijvoorbeeld een huurovereenkomst van drie jaar wordt afgesproken, dan zal de minimumduur maximaal één jaar zijn. Wanneer er een tijdelijke huurovereenkomst van twee jaar wordt gesloten zal de minimumduur maximaal zes maanden kunnen bedragen. Bij een huurovereenkomst die is aangegaan voor één jaar zal een minimumduur van maximaal drie maanden overeengekomen kunnen worden. Als de eerste huurovereenkomst voor een kortere periode dan één jaar is gesloten, kan er geen minimumduur worden overeengekomen.

Aangenomen. Voor: Krol, DENK, D66, VVD, CDA, ChristenUnie, PVV en FVD.

Opschrift, beweegreden en invoeging artikel 0I

28 → 53 (Dik-Faber c.s.) over opkoopbescherming

Algemeen

Steeds meer koopwoningen worden opgekocht door beleggers. Onderzoek¹ van het Kadaster laat zien dat het aandeel koopwoningen gekocht door particuliere beleggers tussen 2009 en 2017 is toegenomen. In 2009 werd 2 procent van de bestaande

¹ Kadaster (2019), Kopen om te verhuren.



datum 10 maart 2021

blad 3

koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder²; in 2018 was dit 6 procent. In grote steden en studentensteden is dit aandeel groter: in Amsterdam werd in 2009 4 procent van de koopwoningen die op de markt kwamen gekocht door een particuliere verhuurder; in 2018 was dit 12 procent. Voor Groningen was dit in 2009 6 procent en in 2017 15 procent³. De opgekochte woningen worden vervolgens verhuurd, waardoor deze niet meer beschikbaar zijn als koopwoning. In buurten waar veel koopwoningen worden opgekocht door beleggers ontstaat regelmatig een schaarste aan goedkope of middeldure koopwoningen, wat leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor woningzoekenden in deze categorie. Zo neemt de huur bij een bewonerswisseling gemiddeld toe met 9,5%⁴, waarbij in grote steden een stijging van meer dan 10 procent niet de uitzondering maar de regel is. De hoge huurprijzen die particuliere beleggers vragen zorgen er daarnaast voor dat deze woningzoekenden ook moeilijk een alternatieve betaalbare huurwoning kunnen vinden.

Wij willen dat starters betaalbaar kunnen starten op de woningmarkt. Momenteel is dat een forse uitdaging, zeker in steden, waarbij de schaarse voorraad aan betaalbare koopwoningen wordt opgekocht door particuliere beleggers. Dit zorgt voor nog meer schaarste, en daarmee stijgende prijzen. Om te zorgen dat goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar blijven, stellen de indieners voor om gemeenten de mogelijkheid te bieden opkoopbescherming in te stellen. Dit instrument biedt gemeenten de mogelijkheid om gebiedsgericht de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen tegen te gaan. Gemeenten kunnen het instrument gebiedsgericht invoeren, daar waar zij de noodzaak ervan zien. Dit draagt bij aan een eerlijker speelveld voor woningzoekenden zoals starters en mensen met middeninkomens en het komt tevens de leefbaarheid in de betreffende buurt ten goede.

De gemeenteraad kan een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen gebied(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren. In buurten waar goedkope en middeldure koopwoningen schaars zijn, kan de opkoop voor verhuur van deze woningen leiden tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten voor bepaalde groepen omdat zij hierdoor onvoldoende kans maken op een betaalbare koopwoning. Om de maatregel in te voeren moet de gemeenteraad eerst vaststellen of en in welke buurten van de gemeente er sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen. De problematiek kan van buurt tot buurt verschillen. Zo kunnen er binnen een gemeente buurten zijn waar goedkope en middeldure koopwoningen massaal worden opgekocht door beleggers voor de verhuur en waardoor er schaarste- of leefbaarheidsproblemen ontstaan in die buurten, terwijl er in andere buurten geen problemen hoeven te ontstaan of er juist behoefte is aan een groter huursegment. Om de problematiek daar waar nodig aan te kunnen pakken, kunnen gemeenten de opkoopbescherming gebiedsgericht invoeren via de huisvestingsverordening.

² Particuliere verhuurder wordt in dit onderzoek gedefinieerd als een natuurlijk persoon die zelf niet in de woning woont en minimaal drie woningen bezit.

³ CBS, bijna-half-miljoen-woningen-in-particuliere-verhuur.

⁴ CBS, grootste huurstijging in zes jaar.



datum 10 maart 2021

blad 4

Het is niet in alle gevallen redelijk om de eigenaar van een koopwoning te verbieden de woning te verhuren. Zo kunnen er situaties zijn waarin het wel wenselijk is dat er wordt verhuurd. In deze uitzonderingsgevallen kan de eigenaar van de woning een vergunning aanvragen bij de gemeente. Gemeenten moeten bijvoorbeeld een vergunning afgeven voor verhuur aan eerste- en tweedegraads familie. Wanneer de gemeente deze vergunning heeft afgegeven mag er alsnog worden verhuurd.

Indieners zijn ervan overtuigd dat dit amendement gemeenten een instrument biedt waarmee onevenwichtigheden in de woningmarkt aangepakt kunnen worden. Op die manier, kunnen meer kansen worden geboden aan starters en gezinnen op de woningmarkt. Onderstaand volgt een uiteenzetting van de verhouding tussen opkoopbescherming en eigendomsrecht en een artikelsgewijze toelichting.

Verhouding tot eigendomsrecht

De opkoopbescherming is een regulering van het eigendomsrecht⁵. Een regulering van het eigendomsrecht is slechts toelaatbaar indien ze gerechtvaardigd is. Dit houdt in dat voldaan moet zijn aan vier voorwaarden:

- *De maatregel moet bij wet voorzien zijn. Dat betekent dat de beperking voldoende toegankelijk, precies en voorzienbaar in de toepassing moet zijn.*

De bevoegdheid tot het instellen van de opkoopverplichting en de mogelijkheden en contouren ervan zijn neergelegd in dit wetsvoorstel. Het democratisch gekozen orgaan van de gemeente kan deze opkoopbescherming slechts invoeren door dit op te nemen in de gemeentelijke huisvestingverordening. Daarmee is voldaan aan het criterium dat de regulering van het eigendomsrecht bij wet moet zijn voorzien.

- *De beperking moet noodzakelijk zijn in het algemeen belang. Dit wil zeggen dat de maatregel een legitiem doel dient en met de maatregelen het beoogde effect wordt bereikt.*
- Het doel van de opkoopbescherming is om goedkope en middeldure koopwoningen te kunnen behouden in het koopsegment wanneer er door de opkoop van deze woningen voor verhuur sprake is van schaarste aan deze woningen of de leefbaarheid van de betreffende buurt wordt aangetast. Het zorgen voor voldoende betaalbare en geschikte woonruimte is een opdracht voor de overheid.⁶ Ondanks het feit dat er volop woningen worden bijgebouwd blijkt het dat in bepaalde gemeenten nog steeds een dusdanige schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen is, zeker in de bestaande bouw. Voor mensen die op zoek zijn naar dit type koopwoning, zoals starters en woningzoekenden mensen met een middeninkomen, is het dan ook erg lastig is om er een passende koopwoning te vinden. Daar waar de opkoop deze koopwoningen leidt tot schaarste, is het noodzakelijk dat er maatregelen worden genomen om de mogelijkheden van deze doelgroep op de woningmarkt te verbeteren. Gemeenten moeten in hun huisvestingsverordening onderbouwen dat er sprake is van ongewenste effecten door schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen, waardoor de invoering van de opkoopbescherming gerechtvaardigd is. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als de opgekochte woningen tegen hoge prijzen worden verhuurd. De opkoop-bescherming zal ervoor zorgen dat de

⁵ Artikel 1 van het Eerste Protocol bij Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.

⁶ Artikel 22 lid 2 Grondwet.



datum 10 maart 2021

blad 5

aanwezen woningen niet opgekocht worden door beleggers. Naast het zorgen voor voldoende woningen, is het ook van belang dat buurten leefbaar zijn. Een leefbare omgeving is namelijk essentieel voor het hebben van een prettig thuis. Daar waar de opkoop van woningen de leefbaarheid aantast, kan de opkoopbescherming ervoor zorgen dat er meer koopwoningen behouden blijven in dit segment. Doordat koopwoningeigenaren veelal een grotere binding hebben met de buurt kan dit de leefbaarheid van de betreffende buurt verbeteren⁷. Ook hier moeten gemeenten onderbouwen dat de opkoop van woningen de leefbaarheid van de buurt aantast en de invoering van de opkoopbescherming gerechtvaardigd is.

- *Er moet sprake zijn van een «fair balance» tussen de mate van regulering van het eigendomsrecht van woningeigenaren en het daarmee gediende algemeen belang.*

Voor de opkoopbescherming geldt in eerste plaats dat de gemeenteraad bij het invoeren van de opkoopbescherming moet onderbouwen dat deze maatregel in bepaalde buurten en voor bepaalde categorieën van woningen noodzakelijk is vanwege de schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen of leefbaarheid van de betreffende buurt. Hierdoor is het niet mogelijk om zomaar lukraak alle woningen in een gemeente aan te wijzen voor de opkoopbescherming. Voor de kopers van een woning die is aangewezen inzake de opkoopbescherming is er slechts een beperkte regulering van hun eigendomsrecht omdat zij op het moment dat zij de woning kopen weten dat zij die woning slechts met een vergunning kunnen verhuren. Daardoor is de maatregel en daarmee de beperking voorzienbaar. Het is daarnaast onwaarschijnlijk dat een eigenaar die reeds in het bezit is van de woning na de invoering van de opkoopbescherming een veel lagere verkoopprijs dan de marktwaarde voor de woning zal ontvangen. Vanwege het feit dat de opkoopbescherming alleen kan worden ingevoerd in de gebieden waar schaarste is aan dit soort goedkope en middeldure koopwoningen of met het doel om de leefbaarheid van de wijk te behouden is het onwaarschijnlijk dat de vraag naar deze woningen dusdanig afneemt dat dit al te sterk zichtbaar wordt in de woningprijs.

- *Bestaan er toereikende procedurele waarborgen voor betrokkenen*

De maatregel geldt slechts tot maximaal vier jaar na de aankoop van de woning en de woning kan in de tussentijd alsnog met een vergunning verhuurd worden. Indien de eigenaar reeds in het bezit was van de woning voor de invoering van de opkoopbescherming is de opkoopbescherming niet van toepassing. En ook indien de woning minstens zes maanden in verhuurde staat was, voorafgaand aan de datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van die woonruimte aan de nieuwe eigenaar, is de opkoopbescherming niet van toepassing op de woning. In individuele gevallen waar het eigendomsrecht van de eigenaar dusdanig wordt beperkt dat dit leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard kan een ontheffing worden verleend.

Artikelsgewijs

Artikel 0I, onderdeel A

Artikel 39

⁷ RIGO Research & Advies BV. (2008). Van huur- naar koopwoning. Effecten van verkoop van huurwoningen.



datum 10 maart 2021

blad 6

Er wordt een nieuw hoofdstuk toegevoegd aan de Huisvestingswet 2014 waarin de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming wordt opgenomen. In het voorgestelde artikel 39 worden daartoe drie nieuwe begripsbepalingen opgenomen. Voor deze begripsbepalingen is aangesloten bij de begripsbepalingen in het Burgerlijk Wetboek en de Wet waardering onroerende zaken.

Artikel 40

In artikel 2, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 is bepaald dat de gemeenteraad van zijn bevoegdheden op grond van deze wet gebruik indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van schaarste aan woonruimte, als voor het behoud van de leefbaarheid van de woonomgeving. Op basis van het voorgestelde eerste lid van artikel 40 kan de gemeenteraad de bevoegdheid om regels te stellen inzake opkoopbescherming gebruiken, conform Europese wetgeving inzake geschiktheid en noodzakelijkheid. In bepaalde gebieden waar veel woningen worden opgekocht door beleggers, kan dit de leefbaarheid aantasten. Bijvoorbeeld omdat de mutatiegraad van woningen bij particuliere verhuurders relatief hoog is, wat nadelige gevolgen kan hebben voor de sociale cohesie in die buurt. Het beschikbaar houden van koopwoningen kan in die gevallen bijdragen aan het behouden van de leefbaarheid in de betreffende buurt. Omdat de opkoopbescherming is vormgegeven als een verbod om zonder vergunning een koopwoning in gebruik te geven, zou onduidelijkheid kunnen ontstaan met het bepaalde in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014. In dat artikel is bepaald dat de gemeenteraad uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels kan geven met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte, en wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Verder is in het voorgestelde tweede lid van dat artikel bepaald dat ten aanzien van het kunnen geven van regels met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van voor verkoop bestemde woonruimte slechts van toepassing op de gemeenten Ameland, Schiermonnikoog, Terschelling, Texel en Vlieland. Hierdoor zou het onjuiste idee kunnen ontstaan dat de opkoopverplichting enkel kan worden toegepast in de gemeenten op de Waddeneilanden. Dit is echter niet het geval. Vandaar dat in artikel 40, tweede lid, is opgenomen dat de gemeenteraad met betrekking tot de opkoopbescherming in die verordening regels kan stellen betreffende goedkope en middeldure koopwoningen.

Artikel 41

In het nieuwe artikel 41, eerste lid, wordt voorgesteld om aan de gemeenteraad de bevoegdheid te geven om indien dit noodzakelijk is met het oog op de samenstelling van woonruimtevoorraad, in de huisvestingsverordening bepaalde gebieden of buurten aan te wijzen waarin de in de verordening aangewezen categorieën van woonruimte niet mogen worden verhuurd zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Deze maatregel is noodzakelijk omdat in bepaalde gemeenten een dusdanige schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen is of de leefbaarheid van de buurt door de opkoop van deze woningen dusdanig wordt aangetast. De bevoegdheid van de gemeenteraad om categorieën van woonruimte aan te wijzen die niet mogen worden verhuurd zonder vergunning van burgemeester en wethouders vormt een regulering van het eigendomsrecht van de eigenaar van die woning.



datum 10 maart 2021

blad 7

Op basis van het voorgestelde tweede lid wordt een aantal beperkingen gesteld aan welke categorieën van woonruimte in de huisvestingsverordening kunnen worden aangewezen. Ook deze beperking is ingegeven vanwege de regulering van het eigendomsrecht.

Op de eerste plaats kunnen goedkope en middeldure woningen worden aangewezen (tweede lid, onderdeel a). Gemeenten hebben zelf goed zicht op hun lokale situatie. Daarom moeten zij zelf op basis van hun lokale situatie onderbouwen tot welke WOZ-waarde in hun gemeente koopwoningen in het goedkope en middeldure segment vallen. De WOZ-waarde wordt gebruikt om op een objectieve manier te kunnen bepalen welke woningen wel en niet onder de opkoopbescherming vallen.

Verder kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening uitsluitend categorieën van woonruimte aanwijzen die verkocht worden vrij van gebruik en huur, in verhuurde staat waren voor een periode van minder dan zes maanden op het moment van de eigendomsoverdracht aan de nieuwe eigenaar of werden verhuurd met een vergunning inzake opkoopbescherming (tweede lid, onderdeel b). Hiermee wordt gezorgd dat het echt om te koop staande koopwoningen gaat, waarbij het niet mogelijk is om de maatregel te ontwijken door de woning kort voor de verkoop te verhuren. Wanneer een woning die via een afgegeven vergunning wordt verhuurd, wordt doorverkocht blijft de opkoopbescherming van toepassing. Deze woning mag enkel worden verhuurd wanneer de nieuwe verhuurder een vergunning aanvraagt en verleend krijgt. Ten slotte, kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening uitsluitend categorieën van woonruimte aanwijzen die verkocht worden na de inwerkingtreding van het verbod in de gemeente (tweede lid, onderdeel c). Hierdoor weet de koper voordat hij de woning verwerft dat het verbod om de woning zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren van toepassing is op die woning.

Hiermee wordt tegemoetgekomen aan de noodzaak dat deze beperking van het eigendomsrecht voorzienbaar moet zijn.

Op basis van het derde lid moet de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepalen voor welke soorten van ingebruikgeving van een in de verordening aangewezen woning een vergunning wordt verstrekt. In ieder geval moet in de huisvestingsverordening worden opgenomen dat een vergunning wordt verleend in de gevallen, bedoeld in het derde lid, onderdelen a, b en c.

Een vergunning wordt dus in ieder geval verleend indien de eigenaar de woning verhuurt aan een familielid in de eerste of tweede graad (onderdeel a). Hieronder vallen zowel bloed- als aanverwanten. Ten slotte, bepaalt het derde lid van dat artikel dat door het eindigen van het huwelijk of geregistreerd partnerschap de aanverwantschap niet wordt opgeheven. Zeker indien een persoon achtereenvolgens meerdere huwelijken of geregistreerde partnerschappen heeft gehad, zal niet meteen duidelijk zijn of er een bloed- of aanverwantschap in de eerste of tweede graad bestaat. Daarom zal de aanvrager van de vergunning dit bij de aanvraag moeten aantonen.



datum 10 maart 2021

blad 8

Een vergunning voor verhuur zal ook worden verleend indien de woonruimte voorafgaand ten minste een jaar door de eigenaar is bewoond en daarna wordt verhuurd met een huurovereenkomst welke een gebruik van woonruimte betreft dat naar zijn aard slechts van korte duur is⁸, met een maximum van 12 maanden, omdat de eigenaar na afloop van die termijn de woning opnieuw zelf wil betrekken (onderdeel b). Daarbij is toeristische verhuur van de woonruimten niet toegestaan. De ratio achter het toestaan van de verhuur van de woning voor maximaal 12 maanden is dat er zich situaties kunnen voordoen waarbij een eigenaar tijdelijk voor zijn werk of andere bezigheden elders moet verblijven en het in een woningmarkt met schaarste onwenselijk is dat de woning gedurende die tijd leeg zou blijven staan. Bij toeristische verhuur van woonruimte wordt de woonruimte al snel voor ongeveer € 100 per nacht verhuurd, waardoor het een stimulans zou kunnen zijn voor de eigenaar om tijdelijk elders te verblijven. Om dit te voorkomen is in de wettekst opgenomen dat voor toeristische verhuur geen vergunning wordt verleend. Dit om ontduiking van het doel van de maatregel te voorkomen.

Ten slotte wordt een vergunning voor verhuur ook verleend indien het een woonruimte betreft die onlosmakelijk verbonden is met een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte (onderdeel c). Het gaat hier niet om appartementen waarbij in de plint een winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte is, maar om gebouwen waarin de woonruimte een onlosmakelijk deel vormt van de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte. Een indicatie hiervoor is dat de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte een kadastrale eenheid vormt met de woonruimte. Indien de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en de woonruimte in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, zijn gesplitst, is de woonruimte niet meer onlosmakelijk verbonden met de winkel-, kantoor- of bedrijfsruimte en zal de vergunning geweigerd worden.

In het vierde lid is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening de bevoegdheid heeft om aan burgemeester en wethouders in bepaalde individuele gevallen de mogelijkheid te geven om een ontheffing van het verbod te verlenen. Er kunnen zich immers bepaalde situaties voordoen waarin het handhaven van het verbod in individuele gevallen, zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard. Hierbij kan bijvoorbeeld geacht worden aan de situatie waarin de eigenaar van een woonruimte waarop het verbod van toepassing is, overlijdt en van de erfgenamen in redelijkheid niet kan worden verlangd dat zij zelf de woning bewonen.

Op basis van het vijfde lid stelt de gemeente in de huisvestingsverordening regels over welke gegevens en bescheiden aangeleverd dienen te worden om aan te tonen dat zij in aanmerking komen voor een vergunning.

Artikel 42

In het voorgestelde artikel 42 wordt in het eerste lid bepaald dat de aanvraag voor een vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, uitsluitend gedaan kan worden door de eigenaar van de woonruimte.

⁸ Artikel 7:232 lid 2 BW.



datum 10 maart 2021

blad 9

Het voorgestelde tweede lid van artikel 42 regelt dat de verhuurvergunning via de elektronische weg moet kunnen worden aangevraagd. Dit vloeit voort uit artikel 8, eerste lid, van de Dienstenrichtlijn⁹, dat bepaalt dat alle procedures en formaliteiten betreffende de toegang tot en de uitoefening van een dienstenactiviteit eenvoudig, op afstand en met elektronische middelen via het betrokken één-loket met de relevante bevoegde instanties kunnen worden afgewikkeld. Deze verplichting belet echter niet om, naast de elektronische weg, ook een andere wijze van aanvraag mogelijk te maken.¹⁰

Artikel 43

Net zoals voor andere vergunningen op basis van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeente ook voor de vergunning inzake opkoopbescherming gebruikmaken van de mogelijkheden op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Zo kan de vergunning geweigerd worden indien ernstig gevaar bestaat dat de vergunning mede zal worden gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of om strafbare feiten te plegen. Dit is geregeld in het eerste en tweede lid van artikel 43.

Artikel 44

Artikel 44 regelt de gronden voor intrekking van de verhuurvergunning inzake opkoopbescherming. Een verhuurvergunning inzake opkoopbescherming kan worden ingetrokken indien blijkt dat ernstig gevaar bestaat dat deze vergunning mede wordt gebruikt om uit gepleegde strafbare feiten verkregen of te verkrijgen, op geld waardeerbare voordelen te benutten, of strafbare feiten te plegen (eerste lid).

Artikel 45

In het voorgestelde artikel 45 is bepaald voor welke overtredingen burgemeester en wethouders een bestuurlijke boete kunnen opleggen. Indien een woning die is aangewezen inzake de opkoopbescherming wordt verhuurd zonder vergunning of achteraf blijkt dat een woning waarvoor een vergunning afgegeven is niet wordt verhuurd op basis van de grond waarop de vergunning is kan een bestuurlijke boete van maximaal de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht, worden opgelegd. Indien binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van die overtreding een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van ditzelfde verbod kan een bestuurlijke boete van maximaal de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Artikel 0I, onderdeel B

⁹ Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt (PbEU 2006, L 376).

¹⁰ Overweging 52 van de Dienstenrichtlijn.



datum 10 maart 2021

blad 10

Dit amendement geeft gemeenten minimaal vijf jaar de mogelijkheid een opkoopbescherming in te voeren voor goedkope en middeldure koopwoningen. Binnen vijf jaar na de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel, vindt een evaluatie plaats naar de noodzaak en de relevantie van de maatregelen in de economische situatie van dat moment. Indien uit die evaluatie blijkt dat de noodzaak of relevantie van de maatregelen in de economische situatie van dat moment van de maatregelen kan worden aangetoond, vervallen de maatregelen op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip. Om de betrokkenheid van de Staten-Generaal als medewetgever te borgen, wordt dit koninklijk besluit eerst voorgehangen bij de Eerste en Tweede Kamer. Indien het wetsvoorstel na de eerste evaluatie niet vervalt, wordt iedere vijf jaar een evaluatie uitgevoerd met de mogelijkheid om de regeling dan alsnog te laten vervallen bij koninklijk besluit.

Aangenomen. Tegen: FVD.

Artikel I, diverse onderdelen, en artikel IV

43 (Beckerman) over het vaststellen van een woonvisie

Gezien de huidige woningnood, de grote verduurzamingsopgave, de vergrijzing en andere maatschappelijke ontwikkelingen is het belangrijk dat elke gemeente een visie heeft op de volkshuisvesting in dat gebied. Sinds de invoering van de Woningwet is de positie van huurders versterkt. Het is reeds verplicht voor woningcorporaties, gemeenten en huurders om prestatieafspraken te maken, als er een woonvisie is. Huurders, woningcorporaties en gemeenten zijn volgens de Woningwet gelijkwaardige partijen bij het maken van de prestatieafspraken. Door het verplicht stellen van het hebben van een woonvisie wordt wettelijk gewaarborgd dat in het hele land huurdersorganisaties en toegelaten instellingen een plek aan tafel krijgen bij het maken van prestatieafspraken voor hun volkshuisvestelijk beleid. De Minister heeft het voornemen geuit om in samenwerking met de Woonbond, VNG, VTW, en Aedes de kwaliteit en het functioneren van «de lokale driehoek» waar nodig te versterken. Het opstellen van een woonvisie kan hierbij helpen.

Op die manier wordt beter recht gedaan aan de zeggenschap van huurders en woningcorporaties en is de democratische legitimatie van woonbeleid duidelijker gewaarborgd.

Gemeenten krijgen na vaststelling een jaar de tijd om een woonvisie op te stellen. Deze termijn wordt redelijk geacht omdat veel gemeenten al een woonvisie hebben of op een andere manier hun volkshuisvestelijk beleid hebben vastgelegd.

Dit amendement grijpt niet in op de inhoud van de woonvisie of de prestatieafspraken.

Met algemene stemmen aangenomen.

Artikel I, onderdelen W en Z

24 → 40 (Smeulders) over verduurzaming als wettelijke kerntaak

Toegelaten instellingen, ook wel bekend als woningcorporaties, hebben een belangrijke rol bij het realiseren van voldoende betaalbare huurwoningen. Deze huurwoningen moeten



datum 10 maart 2021

blad 11

naar het oordeel van de indiener ook zo duurzaam mogelijk worden gebouwd. Dit is niet alleen belangrijk om ervoor te zorgen dat de gebouwde omgeving zo min mogelijk CO₂ uitstoot veroorzaakt – dit past binnen het beleid van de overheid om de CO₂-uitstoot zoveel mogelijk terug te dringen en om daarmee de klimaatdoelen te realiseren. Ook is het zo dat een duurzame woning de energielasten van huurders zo laag mogelijk maakt. Tenslotte is het ook in het belang van de toegelaten instellingen omdat hun woningvoorraad daarmee van goede kwaliteit blijft en financieel een hogere waarde vertegenwoordigt. Indiener is van mening dat het verduurzamen van de woningvoorraad een kerntaak van toegelaten instellingen is en dat het daarom goed is om dit naast de andere kerntaak wettelijk te verankeren.

Aangenomen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, D66, VVD, CDA en ChristenUnie.

Artikel I, invoeging onderdelen RRa en 0aA

54 (Nijboer) over het schrappen van de recidiveregeling bij het opleggen van een bestuurlijke boete

Dit amendement schrapt de herhaaldelijkheidseis bij het opleggen van een bestuurlijke boete bij overtreding van de verboden die zijn opgenomen in artikel 1b. Vanuit de handhavingspraktijk is het een uitdrukkelijke wens om de herhaaldelijkheidseis bij het opleggen van bestuurlijke boetes op grond van artikel 92a van de Woningwet te schrappen en aan te sluiten bij de methodiek van andere boetestelsels zoals die van de Huisvestingswet 2014. Zo kunnen overtreders die de goede staat en (brandveilig) gebruik van gebouwen overtreden direct een bestuurlijke boete opgelegd krijgen. De huidige voorwaarde ondermijnt de afschrikkende werking van de boete omdat een eerste overtreding geen gevolgen heeft. Bovendien kan recidive gemakkelijk voorkomen worden door stromanconstructies in het leven te roepen of telkens nieuwe bedrijven op te richten en die overtredingen te laten plegen. Ook is de meerwaarde beperkt omdat de huidige werking feitelijk identiek is aan de last onder dwangsom; het plegen van een eerste, ook zeer ernstige, overtreding blijft zonder gevolgen. De gemeente moet de overtreder namelijk eerst wijzen op een overtreding, pas bij een nieuwe overtreding is het opleggen van een boete mogelijk.

Geregeld lopen overtredingen van de Huisvestingswet 2014 en Woningwet samen. Het is niet uit te leggen dat wegens een geringe administratieve omissie zoals het ontbreken van een vergunning op grond van de Huisvestingswet 2014 direct een bestuurlijke boete kan worden opgelegd en dat voor het brandgevaarlijke huisvesten van personen in een gebouw dat daar niet voor bestemd eerst gewaarschuwd moet worden voordat een boete kan worden opgelegd. Ten slotte vergt de eis een onnodige administratie van overtredingen en vraagt het extra administratieve handelingen om het bestaan van recidive te onderzoeken. Om de redelijkheid van de straf bij een eerste overtreding te waarborgen is de derde boetecategorie gewijzigd naar een boete van de tweede categorie.

Aangenomen. Tegen: FVD.



datum 10 maart 2021

blad 12

Artikel I, invoeging onderdeel TTa

6 → 25 → **51** (Terpstra) over een hardheidsclausule

Indiener wil bewerkstelligen dat de flexibiliteit bevorderd wordt door een algemene hardheidsclausule. In de Woningwet, het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) en de Regeling toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (RTIV) is zeer veel tot in detail geregeld, wat kan leiden tot starheid en een (te) rigide uitleg van de wet. De vaak limitatief en dwingend geformuleerde bepalingen bieden de Minister c.q. de Autoriteit woningcorporaties ook geen mogelijkheden tot afwijking. Indien de wet een onbedoeld gevolg heeft, moet er de mogelijkheid bestaan daarvan af te wijken zodat er geen negatief gevolg optreedt voor de volkshuisvesting. De Eerste en Tweede Kamer der Staten-Generaal worden jaarlijks door de Minister geïnformeerd over het gebruik van de hardheidsclausule.

Aangenomen. Tegen: PVV.

Invoeging artikel Ib en wijziging artikel IV

50 (Koerhuis) over een opzeggingsgrond bij flexwoningen

Het woningtekort is groot in Nederland. Het plaatsen van flexwoningen is hiervoor een goede oplossing, omdat flexwoningen al klaar staan in de fabriek en met dezelfde tijd en moeite meer flexwoningen kunnen worden geplaatst dan vaste woningen gebouwd. Het ontbreken van een passende huurrechttoplossing voor flexwoningen zet echter een rem op de uitbreiding van dit segment. De uitbreiding van dit segment wordt kamerbreed gesteund als reactie op de knelpunten in de woningmarkt, met name voor spoedzoekers zoals statushouders, arbeidsmigranten en studenten. «De Stimuleringsaanpak Flexwonen» van het kabinet zet ook in op het tijdelijk gebruik van gronden via de Crisis- en herstelwet. Daarbij is het de bedoeling dat flexwoningen voor een periode van tien of vijftien jaar worden neergezet.

Een huurovereenkomst woonruimte kan op grond van artikel 7:271 lid 4 van het Burgerlijk Wetboek alleen door de verhuurder worden opgezegd op een van de in artikel 7:274 lid 1 onder a tot en met f van het Burgerlijk Wetboek genoemde gronden. Deze genoemde gronden zijn echter niet toepasbaar op de situatie dat de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.23a, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is komen te vervallen. Dit betekent dat de verhuurder enerzijds tegenover de gemeente verplicht is om de flexwoningen bij het vervallen van de vergunning te verwijderen, maar anderzijds tegenover de huurders verplicht blijft om de flexwoningen ter beschikking te blijven stellen. Dit is een groot knelpunt dat een rem zal zetten op de uitbreiding van dit segment.

Dit amendement regelt dat artikel 7:274 lid 1 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgebreid met een specifieke regeling voor flexwoningen. Dit amendement voegt een opzeggingsgrond toe. Daarmee kan een huurovereenkomst woonruimte, waarvoor slechts een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd is verleend, en dus aan het einde van de vergunningstermijn moet worden verwijderd, rechtsgeldig worden opgezegd tegen het einde van de vergunningstermijn. De huurders behouden huurbescherming. Als de huurder



datum 10 maart 2021

blad 13

na opzegging niet vrijwillig instemt met de beëindiging van de huurovereenkomst kan de huurovereenkomst alleen eindigen na toetsing door de rechter. Ook behouden de huurders huurprijbsbescherming.

Met algemene stemmen aangenomen.

De PVV-fractie heeft na de stemming over dit amendement aangegeven dat de fractie wenst geacht te worden tegen het amendement gestemd te hebben.

Ingetrokken en verworpen amendementen

Invoeging artikelen 0I en Ib

56 (Smeulders) over het niet automatisch aflopen van tijdelijke huurcontracten

Sinds 1 juli 2016 is de Wet doorstroming huurmarkt 2015 van kracht. Deze wet zorgt ervoor dat het eenvoudiger is geworden om tijdelijke huurovereenkomsten aan te bieden. Indiener is van mening dat hiermee een onwenselijke situatie is creëert waarbij steeds meer huurwoningen worden verhuurd met een flexibele huurovereenkomst. Dit zorgt voor steeds meer onzekerheid bij huurders die niet zeker weten hoe lang ze in hun woning mogen blijven wonen. Indiener is van mening dat het voor de verhuur van woningen aan specifieke doelgroepen begrijpelijk is dat er tijdelijke huurovereenkomsten worden aangegaan, maar vindt dat bij «reguliere» huurwoningen het uitgangspunt zou moeten zijn dat er een huurovereenkomst voor bepaalde tijd die niet automatisch afloopt zoals gold voor inwerkingtreding van de Wet doorstroming huurmarkt 2015 wordt aangegaan. Met dit amendement wordt dat uitgangspunt weer in de wet verankerd.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

Artikel I, onderdeel A

18 (Beckerman) over het verhogen van de inkomensgrens

Het amendement verhoogt de inkomensgrens voor toewijzingen van sociale huurwoningen naar anderhalf keer modaal inkomen (€ 55.000 per jaar). De inkomensgrens is voor een aantal jaren tijdelijk uitgebreid, maar dat komt per 2021 te vervallen. Dit amendement beoogt de inkomensgrens structureel te verhogen. De huidige inkomensgrens is te beperkt en zorgt voor eenzijdige wooncomplexen en buurten. Daarnaast vallen op dit moment veel mensen met een gemiddeld inkomen tussen wal en schip, omdat zij teveel verdienen voor een betaalbare huurwoning en te weinig hebben voor een koophuis.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

Artikel I, invoeging onderdeel Ka

37 (Beckerman) over instemmingsrecht bij verkoop



datum 10 maart 2021

blad 14

Huurders zijn de primaire belanghebbenden van de woning die zij huren. Het is dan ook wenselijk dat zij een wettelijk geregeld instemmingsrecht krijgen bij belangrijke beslissingen over hun thuis, zoals bij verkoop. Momenteel geldt alleen het indienen van een zienswijze door de huurdersorganisatie op verkoopplannen van een woningcorporatie. Dit amendement zorgt voor instemmingsrecht voor huurders wiens thuis de verhuurder wil verkopen. Het gaat hierbij om de verkoop van huurwoningen aan derden, niet zijnde de zittende huurder of een andere toegelaten instelling. Het is onder meer van belang bij aankopen van meerdere sociale huurwoningen in één keer door (institutionele) beleggers.

Alle huurders van de te verkopen huurwoningen worden gevraagd om hun instemming. In geval van pakketverkoop moet tenminste 70 procent van de zittende huurders instemmen met de verkoop. Hierbij wordt aangesloten bij de systematiek zoals beschreven in het Burgerlijk Wetboek omtrent de instemming van huurders bij renovatie. Daarin is geregeld dat wanneer ten minste 70 procent van de huurders binnen een «bouwkundige eenheid» van minimaal tien woningen vrijwillig instemt met het renovatievoorstel het voorstel redelijk wordt geacht. Door dit amendement zal de verhuurder een voorstel tot verkoop aan derden moeten voorleggen aan de zittende huurders. Wanneer ten minste 70 procent van de huurders binnen een «bouwkundige eenheid» van minimaal vijf woningen vrijwillig instemt met het verkoopvoorstel kan het verkooptraject doorgang vinden. Het minimale aantal woningen voor instemming bij verkoop is lager dan bij instemming voor renovatie om te voorkomen dat een verhuurder de «pakketten» opknipt om op die manier onder het instemmingsrecht uit te komen.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

Artikel I, invoeging onderdeel Ra

31 → 41 (Smeulders) over het afschaffen van de indicatieve bestedingsruimte

Met dit amendement wil indiener de indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties afschaffen. De indicatieve bestedingsruimte woningcorporaties is een dusdanig theoretisch instrument dat er altijd nog ruimte is om iets te kunnen doen als corporatie, maar heeft niets met realiteit te maken. Hierdoor komen corporaties dus minder snel in aanmerking voor bijvoorbeeld subsidies die juist bedoeld zijn om de volkshuisvesting te versterken en meer betaalbare woningen te realiseren.

Verworpen. Voor: PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

Artikel I, onderdeel T

17 (Beckerman) over leefbaarheid als onderdeel van de prestatieafspraken

Het is belangrijk dat mensen betaalbaar kunnen wonen en zich thuis en veilig voelen in hun buurt. Daarom is het van belang dat het onderwerp leefbaarheid een onderdeel blijft van de prestatieafspraken die gemaakt worden tussen huurdersorganisaties, gemeenten en



datum 10 maart 2021

blad 15

toegelaten instellingen (woningcorporaties). Het feit dat leefbaarheid soms wordt vergeten bij het maken van prestatieafspraken moet er niet toe leiden dat het onderwerp wordt geschrapt. Juist het tegenovergestelde moet gebeuren, zodat er structureel beleid kan worden gemaakt om verloedering, onveiligheid en segregatie te voorkomen in wijken en buurten. Met daarbij voldoende zeggenschap van bewoners. Dit amendement zorgt ervoor dat het onderwerp leefbaarheid niet geschrapt, maar gehandhaafd blijft als onderdeel van de prestatieafspraken.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en SGP.

Wijziging artikel I, onderdeel W, en invoeging onderdeel 4a in artikel I, onderdeel Z

8 → 29 → **42** (Terpstra) over verduurzaming van gebouwen

De indiener wil bewerkstelligen dat toegelaten instellingen meer mogelijkheden krijgen om buiten het eigen bezit duurzaamheidsactiviteiten te ontplooien. Nu biedt de Woningwet daar maar beperkte mogelijkheden voor. Zo kan de strikte regelgeving van de Woningwet een (te) grote barrière opwerpen voor toegelaten instellingen om te participeren in projecten tot verduurzaming in breder verband – meer gericht op een gehele wijk of zelfs gemeente. Dit kan er ook toe leiden dat bij complexen waar sprake is van zogenoemd gespikkeld bezit verduurzaming niet van de grond komt, of dat alleen het eigen bezit wordt verduurzaamd terwijl verduurzaming van het gehele complex vanuit financieel en technisch opzicht veel wenselijker zou zijn. Daarbij moeten toegelaten instellingen werkzaamheden op eigen kosten verduurzamings-maatregelen kunnen uitvoeren. Aldus kunnen Woningwet en Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 (BTIV) ernstig belemmerend zijn voor de uitvoering van wenselijk geachte duurzaamheidsinitiatieven. Teneinde ook in complexen met gespikkeld bezit verduurzaming te kunnen realiseren, is het wenselijk om buiten twijfel te stellen dat toegelaten instellingen ook verduurzamingsmaatregelen mogen uitvoeren met betrekking tot woningen die een bouwkundige eenheid vormen met hun eigen woongelegenheden of die van een andere toegelaten instelling – analoog aan de regeling voor diensten aan bewoners in art. 47, tweede lid, BTIV 2015 of maatschappelijk vastgoed.

Ingetrokken.

Artikel I, onderdeel Z, invoeging onderdeel 1a

Invoeging artikel Ib en artikel Iiba

19 (Beckerman) over het verhogen van de liberalisatiegrens en de DAEB-huurgrens

Met dit amendement worden de liberalisatiegrens en de DAEB-huurgrens voor sociale huurwoningen opgehoogd naar € 1.500. Gezien de woningnood is er een noodzaak om snel meer betaalbare en wat duurdere woningen te realiseren voor mensen met een laag en middeninkomen. Woningcorporaties hebben hierbij een belangrijke rol. De liberalisatie- en DAEB-grens zullen jaarlijks worden geïndexeerd en gelijk aan elkaar blijven. Door de DAEB-grens te verhogen zullen meer huurwoningen onder de Woningwet vallen en moeten



datum 10 maart 2021

blad 16

voldoen aan de geldende regels. Dit past in de lijn van de aangekondigde regulering van huurprijzen in de vrije sector, waar een brede meerderheid in de Tweede Kamer voor bestaat. Huurwoningen met een huurprijs tot € 1.500 vallen onder het Woningwaarderingstelsel (huurpunten).

Huurtoeslag zal blijven gelden voor het goedkopere deel van de sociale huursector, dus tot een huurprijs van € 752,33 (prijspeil 2021). Deze huurtoeslaggrens wordt jaarlijks geïndexeerd. Ook de grens voor de verhuurderheffing blijft gekoppeld aan deze huurtoeslaggrens van € 752,33 (prijspeil 2021), om te voorkomen dat verhuurders geen of te weinig investeringsruimte overhouden voor belangrijke maatschappelijke opgaven als het bouwen van betaalbare huizen, goed onderhoud en verduurzaming.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

Artikel I, onderdeel BB

30 → 49 (Smeulders) over het verhogen van de vrije toewijzingsruimte

Woningcorporaties spelen een belangrijke rol bij goede en betaalbare huisvesting. Omdat het van belang is om de leefbaarheid in wijken zo goed mogelijk te bevorderen is indiener van mening dat het verstandig is om de vrije toewijzingsruimte generiek te verhogen naar 15%. Hiermee wordt voorkomen dat dit telkens onderwerp wordt van lokale onderhandelingen waardoor de administratieve lasten c.q. de bestuurlijke drukte toeneemt. Dit amendement wordt gewijzigd naar aanleiding van de ingediende nota van wijziging.¹¹

Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, Van Kooten-Arissen, DENK, SGP en PVV.

Vervallen van artikel I, onderdeel XY

13 (Nijboer) over het afschaffen van de markttoets

Het amendement beoogt om de geldende markttoets voor niet DAEB-investeringen van toegelaten instellingen volledig af te schaffen. Indiener is van mening dat een toets waarbij gekeken wordt of andere partijen belangstelling hebben om niet-DAEB activiteiten uit te voeren tijdrovend is. Bovendien zouden woningcorporaties een bredere taakopvatting moeten krijgen waarbij het ontwikkelen van middenhuur ook tot de mogelijkheden behoort zonder additionele eisen. Dit amendement regelt dat de markttoets, na de opschorting van drie jaar zoals geregeld in het wetsvoorstel via de nota van wijziging¹, volledig komt te vervallen.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, SGP en PVV.

¹¹ Kamerstukken II 2020/21, 35 517, nr. 44.



datum 10 maart 2021

blad 17

Diverse artikelen

46 (Nijboer c.s.) over het afschaffen van de verhuurderheffing en de BIK

Dit amendement beoogt de verhuurderheffing met ingang van 2022 af te schaffen en woningcorporaties de ruimte te geven de huren voor langere tijd te bevriezen. Dekking wordt gevonden in het terugdraaien van de Baangerelateerde Investeringskorting (BIK) per 2022. Indieners zijn van mening dat in een wooncrisis met een actueel tekort van ruim 330.000 woningen er meer moet worden gedaan om woningcorporaties de financiële armslag te geven dit tekort in te lopen door meer betaalbare woningen te bouwen. Door de heffing op nul te stellen kunnen woningcorporaties 85.000 betaalbare woningen bouwen en wordt 60.000 fte aan werkgelegenheid gecreëerd. Bovendien stelt het woningcorporaties in staat de huren voor langere tijd te bevriezen.

Het afschaffen van de verhuurderheffing kost € 1,8 mrd. Het voornemen om de huren van de sociale sector ook volgend jaar te bevriezen gaat gepaard met 200 mln. aan additionele kosten voor woningbouwcorporaties. Na afspraken met de woningbouwcorporaties voor huurbevriezing van een additioneel jaar worden zij voor dit bedrag gecompenseerd. Dit wordt gedekt uit de afschaffing van de BIK per 2022 wat een financiële dekking oplevert van € 2 mrd. In de periode daarna wordt de dekking gevonden in het niet laten doorgaan van de voorgenomen lastenverlichting voor bedrijven van € 2 mrd. na de looptijd van de BIK.

De artikelen 2.4b tot en 2.7 van de Wet maatregelen woningmarkt 2014 II voorzien in het op toekomstige data wijzigen van het tarief van de verhuurderheffing. Nu het tarief op nul gesteld wordt, is dat niet langer wenselijk.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, PVV en FVD.

Invoeging artikel Ib

20 → 45 (Beckerman) over maximale stijging met de inflatie bij huurharmonisatie

Huurstijgingen bij nieuwe huurcontracten of bewonerswissel wordt huurharmonisatie genoemd. Vaak wordt huurharmonisatie aangegrepen om de huurprijs te verhogen. Met dit amendement wordt deze huurstijging beperkt. Het verhogen van de huurprijs na een bewoners-wissel (nieuwe huurder) of nieuwe verhuring (nieuw huurcontract) mag maximaal stijgen met de inflatie. De huurprijs van de betreffende woning mag – vanwege huurharmonisatie – alleen stijgen boven het inflatiepercentage als de vertrekkende huurder langer dan 15 jaar in de woning heeft gewoond en er dus minimaal 15 jaar geen huurharmonisatie heeft plaatsgevonden. De regels van het woningwaarderingstelsel blijven onverkort van kracht.

Ook wanneer er voor de betreffende woning minimaal 15 jaar geen nieuw contract is geweest of wanneer de woning is verbeterd en daardoor meer huurpunten heeft gekregen, is een huurstijging boven inflatie mogelijk binnen de geldende regels van het woningwaarderingstelsel.



datum 10 maart 2021

blad 18

Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

Invoeging artikel Ib

32 → 34 (Koerhuis) over woonlastenneutraliteit

Dit amendement regelt dat voor lokale plannen met betrekking tot de energietransitie er sprake moet zijn van woonlastenneutraliteit. Met woonlastenneutraliteit wordt bedoeld dat de financieringskosten of huurverhoging als gevolg van energiebesparende maatregelen op grond van dit artikel gelijk is aan of lager dan de besparing op de energiekosten. Dit is nodig om huishoudens niet op hoge kosten te jagen. Daarnaast is het draagvlak voor het aardgasvrij maken van woningen op het moment van schrijven minder dan de helft van de Nederlandse bevolking. Het bieden van woonlastenneutraliteit kan het draagvlak vergroten. De bedoeling is dat gemeenten de inwoners een betaalbaar, woonlastenneutraal alternatief bieden voor een wijk kan overgaan op een andere energiebron.

Ingetrokken.

Invoeging artikelen Ib, Iiba en IVa

52 → 55 (Smeulders) over toetsing door de huurcommissie bij geliberaliseerde huurovereenkomsten

De geliberaliseerde huursector is op dit moment voor veel huurders een plek om lastig een betaalbare woning te vinden. Vanwege het tekort aan woning zijn de huurprijzen hoog en er zijn voor huurders weinig mogelijkheden om bij een geschil over de woning hun recht te halen. Voor de gereguleerde huursector zijn die mogelijkheden er wel. De huurcommissie is daar een laagdrempelige geschillenbeslechter. Indiener is van mening dat ook huurders in de geliberaliseerde huursector recht hebben om hun recht op een laagdrempelige manier te halen. Daarom wordt met dit amendement geregeld dat het verschil tussen geschillenbeslechting tussen het gereguleerde en geliberaliseerde segment wordt opgeheven.

Op deze wijze wordt de wettelijke laagdrempelige huurbescherming uitgebreid en daarmee sterker gemaakt. Daarnaast sluit dit amendement aan bij het uitgangspunt dat voor overeenkomsten laagdrempelige geschillenbeslechting gewenst is. Geschillen tussen huurders en verhuurders zullen na aanneming van dit amendement ook minder vaak aan de rechter hoeven worden voorgelegd.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

Invoeging artikel Ib

33 (Smeulders) over het verlengen van de termijn voor uitspraak huurcommissie

Veel huurders van woningen in de geliberaliseerde sector krijgen tegenwoordig eerst een tijdelijk huurcontract. Dit tijdelijke huurcontract kunnen zij volgens de thans geldende



datum 10 maart 2021

blad 19

regels de eerste zes maanden voorleggen aan de huurcommissie om te laten beoordelen of de huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel correct is. Mocht de uitkomst hiervan zijn dat de woning volgens het woningwaarderingstelsel een huurprijs zou moeten hebben onder de liberalisatiegrens dan wordt deze huurprijs door de huurcommissie aangepast. Doordat veel huurders in het begin een tijdelijke huurovereenkomst hebben bestaat het risico dat wanneer huurders de huurcommissie verzoeken om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs, de tijdelijke huurovereenkomst na afloop van de overeengekomen duur (vaak in beginsel een jaar) niet wordt verlengd. De positie van huurders is hierdoor naar het oordeel van de indiener onvoldoende beschermd. Met dit amendement stelt indiener voor om deze periode van zes maanden te verlengen naar de duur van een jaar. Hierdoor hebben huurders langer de tijd – en veelal ook nog na de verlenging van de tijdelijke huurovereenkomst – om de huurcommissie te verzoeken om een uitspraak te doen over de redelijkheid van de overeengekomen huurprijs. De wettelijke huurbescherming van huurders wordt hierdoor versterkt en het zal ervoor zorgen dat woningen die volgens het woningwaarderingstelsel in het gereguleerde segment thuishoren hier ook in de praktijk weer meer onder komen te vallen.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

Invoeging artikel Ib en wijziging artikel IV

38 → 47 (Koerhuis) over tijdelijke huur flexwoningen voor duur omgevingsvergunning

Het woningtekort is groot in Nederland. Om op korte termijn extra woningen te kunnen realiseren, worden vaak flexwoningen geplaatst. Het ontbreken van een passende huurrechttoplossing voor flexwoningen zet echter een rem op de uitbreiding van dit segment. De uitbreiding van dit segment wordt kamerbreed gesteund als reactie op de knelpunten in de woningmarkt, met name voor spoedzoekers zoals statushouders, arbeidsmigranten en studenten. «De Stimuleringsaanpak Flexwonen» van het kabinet zet ook in op het tijdelijk gebruik van gronden via de Crisis- en herstelwet. Daarbij is het de bedoeling dat flexwoningen voor een periode van tien of vijftien jaar worden neergezet. Op dit moment is er een knelpunt met betrekking tot de huurcontracten die momenteel niet aansluiten op de plaatsingsduur van de flexwoningen waardoor tegen het einde van de looptijd er huurders zijn die herplaatst moeten worden. De huidige mogelijkheden tot tijdelijke huurovereenkomsten werden met de Wet doorstroming huurmarkt 2015 geïntroduceerd. Een tijdelijke huurovereenkomst kan nu niet voor de plaatsingsduur van flexwoningen worden aangeboden. Omdat dit nu niet mogelijk is, zal de huur tegen het einde van de duur van de tijdelijke huurovereenkomst beëindigd worden en staan de huurders op straat. Dat terwijl de flexwoningen nog enige jaren beschikbaar blijven voor deze doelgroep. Dit amendement regelt dat artikel 7:271 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt uitgebreid met een extra mogelijkheid voor tijdelijke huur van flexwoningen voor de duur van een tijdelijke omgevingsvergunning. Hiermee wordt voorkomen dat huurders na twee jaar op straat staan en naar een andere flexwoning moeten verhuizen.

Ingetrokken.



datum 10 maart 2021

blad 20

Invoeging artikel IIba

36 → 71 (Nijboer) over een bestuurlijke boete bij te hoge huren

Huisjesmelkers maken misbruik van de woningnood en vragen huren die hoger zijn dan toegestaan. Uit onderzoek van de Landelijke Studentenvakbond (LSVb) blijkt dat verhuurders gemiddeld € 100 meer vragen dan de maximaal toegestane huur. De reden dat huisjesmelkers dit blijven proberen, is dat er geen consequenties zijn. In het voor huisjesmelkers meest ongunstige geval worden ze gecorrigeerd door de huurcommissie en dienen ze het verschil tussen de in rekening gebrachte huur en de maximaal toegestane huur terug te betalen. Bij een volgende huurder proberen ze het gewoon opnieuw. Door achterstanden bij de huurcommissie laten uitspraken vaak lang op zich wachten, waardoor de kans afneemt dat verhuurders gecorrigeerd worden. Tijdelijke huurovereenkomsten geven verhuurders een extra machtsmiddel om te voorkomen dat huurders naar de huurcommissie stappen.

Indiener is van mening dat huurders beschermd moeten worden tegen huisjesmelkers die te hoge huren vragen. Daarop zou een boete moeten komen te staan. Dit amendement maakt het mogelijk dat bij het vragen van te hoge huren een bestuurlijke boete kan worden opgelegd. Voortaan is het vragen van een huur hoger dan toegestaan volgens het woning-waarderingsstelsel een overtreding die beboet kan worden met een boete van maximaal de vierde categorie, ter hoogte van € 21.750. De huurcommissie kan vaststellen of het woningwaarderingsstelsel is overtreden.

Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen en DENK.

De PVV-fractie heeft na de stemming over deze motie aangegeven dat de fractie wenst geacht te worden voor de motie gestemd te hebben.

Moties

57 (Terpstra) over een landelijke norm voor binnenstedelijk groen

Met algemene stemmen aangenomen.

De PVV-fractie heeft na de stemming over deze motie aangegeven dat de fractie wenst geacht te worden tegen de motie gestemd te hebben.

58 (Terpstra en Koerhuis) over woningbouw in de Gnephoekpolder

Aangenomen. Voor: Krol, DENK, VVD, SGP, CDA, ChristenUnie, PVV en FVD.

59 (Terpstra en Koerhuis) over het afschaffen van het Bijzonder Provinciaal Landschap in Noord-Holland

Verworpen. Voor: VVD, CDA, PVV en FVD.



datum 10 maart 2021

blad 21

60 (Beckerman) over het verbeteren van de prijs-kwaliteitverhouding van Vestia-woningen
Aangenomen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, SGP, ChristenUnie en PVV.

61 (Beckerman) over het implementeren van de oplossing voor de problemen bij Vestia
Aangenomen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, Van Kooten-Arissen, DENK, D66, SGP, CDA, ChristenUnie, PVV en FVD.

62 (Koerhuis en Terpstra) over de woondeal Noord-Holland-Noord sluiten
Aangenomen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, Van Kooten-Arissen, DENK, VVD, CDA, ChristenUnie, PVV en FVD.

63 (Koerhuis en Terpstra) over de boete voor het niet aanvragen van een fysiek energielabel opschorten
Aangenomen. Voor: PvdA, Krol, 50PLUS, DENK, VVD, SGP, CDA, PVV en FVD.

64 (Koerhuis en Dik-Faber) over het verlagen van de minimuminvestering en het minimumaantal woningen in de regeling voor het Volkshuisvestingsfonds
Met algemene stemmen aangenomen.

65 (Smeulders en Van Eijs) over een nationaal plan voor de transformatie van bedrijfsruimten naar woningen
Met algemene stemmen aangenomen.

66 (Nijboer) over het inverdieneffect bij de huurbevrozing ten goede laten komen aan huurders
Verworpen. Voor: SP, PvdA, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK en PVV.

67 (Nijboer) over het onderzoeken van sociale huurkoop als woonvorm
Aangenomen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, SGP, CDA, ChristenUnie, PVV en FVD.

68 (Van Otterloo) over integrale regie om de doorstroom op de woningmarkt te bevorderen
Verworpen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, SGP, PVV en FVD.

69 (Dik-Faber en Terpstra) over fiscaal gunstig bouwsparen voor starters
Aangenomen. Voor: SP, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, SGP, CDA, ChristenUnie, PVV en FVD.

70 (Dik-Faber en Smeulders) over een energieloket in elke gemeente
Aangenomen. Voor: SP, PvdA, Krol, GroenLinks, PvdD, 50PLUS, Van Kooten-Arissen, DENK, D66, SGP, CDA en ChristenUnie.