

Vergaderjaar 2018–2019

**35 036**

## **Wijziging van de Huisvestingswet 2014 ter verduidelijking van woonruimteverdeling van middenhuurwoningen en van de Woningwet ter vereenvoudiging van de goedkeuringsprocedure voor werkzaamheden die niet behoren tot diensten van algemeen economisch belang (Wet maatregelen middenhuur)**

**B**

### **VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR BINNENLANDSE ZAKEN EN DE HOGE COLLEGES VAN STAAT/ ALGEMENE ZAKEN EN HUIS VAN DE KONING<sup>1</sup>**

Vastgesteld 23 april 2019

#### **1. Inleiding**

De leden van de **CDA**-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het onderhavige wetsvoorstel. Zij onderschrijven de noodzaak tot het bouwen van meer woningen behorend tot het middensegment. Reeds in 2015 bij de behandeling van de Huisvestingswet 2014 en bijbehorende novelle toonden de leden van de CDA-fractie zich voorstander van een rol van woningcorporaties op dit vlak. Deze leden zijn verheugd dat deze regering dit nu oppakt. Zij hebben dienaangaande nog een vraag.

De leden van de **D66**-fractie hebben met genoeg kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel dat het voor woningbouwcorporaties mogelijk maakt om te bouwen voor de middeninkomens. Deze leden hebben nog wel enkele vragen.

De leden van de **PVV**-fractie hebben van het wetsvoorstel kennisgenomen. Zij hebben nog een aantal vragen.

De leden van de fractie van de **SP** hebben kennisgenomen van het wetsvoorstel. Zij hebben nog enkele vragen.

De leden van de fractie van de **ChristenUnie** hebben met belangstelling kennisgenomen van de wet maatregelen middenhuur. Zij vinden dat maatregelen nodig zijn om woningen in het middeldure huursegment te realiseren en behouden. Het wetsvoorstel geeft hen aanleiding tot het stellen van nog enige vragen.

<sup>1</sup> Samenstelling: Engels (D66), (voorzitter), Nagel (50PLUS), Meijer(SP), Van Bijsterveld (CDA), Duthler (VVD), Ten Hoeve (OSF), Huijbregts-Schiedon (VVD), Van Kappen (VVD), Koffeman (PvdD), Strik (GL), De Vries-Leggedoor (CDA), Flierman (CDA), vacature (D66), Schouwenaar (VVD), Van Strien (PVV), P. van Dijk (PVV), Gerkens (SP), Van Hattem (PVV), Köhler (SP), (vice-voorzitter), Lintmeijer (GL), Pijlman (D66), Rombouts (CDA), Schalk (SGP), Verheijen (PvdA), Bikker (CU), Klip-Martin (VVD), Sini (PvdA), Van der Sluijs (PVV) en Fiers (PvdA).

## 2. Aanleiding

Het voorliggende wetsvoorstel wil het mogelijk maken dat er meer woningen gebouwd gaan worden voor de middeninkomens, zo stellen de leden van de **D66**-fractie vast. Er is een tekort van naar schatting zo'n 100.000 woningen voor mensen met inkomens tussen de 40.000 en 52.000 euro. De huurgrens vanaf de liberalisatiegrens ligt daarbij tussen de 710,68 tot circa 1.000 euro. Is het daarbij mogelijk dat de bovengrens regionaal bepaald kan zijn, zoals de memorie van toelichting suggereert, en afhankelijk is van de woningschaarste?

## 3. Inhoud van het wetsvoorstel

De leden van de **D66**-fractie juichen het toe dat de woningcorporaties de mogelijkheid krijgen om ook meer voor de middeninkomens te bouwen. Oorspronkelijk was het idee dat de markt juist voor deze categorie inkomens zou bouwen. Dat is onvoldoende van de grond gekomen omdat de markt te weinig mogelijkheden zag om met rendement te bouwen. Kan de regering aangeven waarom er voor de markt belemmeringen zijn die er voor de corporaties niet zijn? Heeft dit te maken met de grondprijzen die de gemeentes hanteren, zo vragen de leden van de **D66** fractie.

In de woningmarkt blijft het verdelen van schaarse woningen problematisch. Welke garanties heeft de regering dat de te bouwen woningen ook werkelijk bij de doelgroep terecht komen en dat de gewenste doorstroming door dit wetsvoorstel ook wordt versterkt?

Het wetsvoorstel gaat uit van een zorgvuldige afbakening van een categorie woningzoekenden bij toepassing van een Huisvestingsverordening, zo stellen de leden van de **PVV**-fractie vast. Kan de regering aangeven in hoeverre gemeenten indien zij een huisvestingsvergunning willen toepassen voor middenhuur ook verplicht zijn om een algeheel systeem van huisvestingsvergunningen toe te passen, dus voor alle (sociale) huurwoningen?

Sommige gemeenten hanteren een werkwijze waarbij woningcorporaties (toegelaten instellingen) verantwoordelijk zijn voor de woonruimteverdeling. Kan de regering aangeven of, en zo ja, in hoeverre bij toepassing van deze wet de verantwoordelijkheid kan worden belegd bij woningcorporaties? Kan de regering nader toelichten in hoeverre een gemeente een urgentieregeling kan toepassen bij het toewijzen van woningen aan de in deze wet bedoelde categorie woningzoekenden? Kan de regering aangeven in hoeverre een dergelijke urgentieregeling ook kan worden opgesteld door toegelaten instellingen (woningcorporaties)? Of kan dit enkel op basis van een specifieke gemeentelijke verordening?

In de nota naar aanleiding van het verslag<sup>2</sup> geeft de regering op pagina 19 aan dat een verhuurder er zelf voor kan kiezen om met een wachtlijst te werken. Kan de regering in zijn algemeenheid aangeven in welke gevallen, onder welke voorwaarden en met welk juridisch kader woningcorporaties (toegelaten instellingen) een wachtlijst kunnen hanteren en woningzoekenden op een wachtlijst urgentie kunnen verlenen? Kan een corporatie dit ook toepassen zonder een gemeentelijke urgentieregeling?

Sommige gemeenten gaan voor de toepassing van een urgentieregeling uit van gezamenlijke afspraken over woonruimteverdeling tussen gemeente, woningcorporaties en huurdersoverleg, zonder specifieke categorieën woningzoekenden vast te leggen in een huisvestingsveror-

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 6.

dening. Kan de regering aangeven in hoeverre deze gezamenlijke afspraken een voldoende juridische basis vormen voor woningtoewijzing op basis van een urgentieregeling? Kan de regering aangeven of een dergelijke afspraak ook kan volstaan voor middenhuur?

Kan de regering tevens aangeven of een dergelijke afspraak kan volstaan om sociale huurwoningen met voorrang toe te wijzen aan statushouders, zonder dat dit in een huisvestingsverordening specifiek is vastgelegd?

Het wetsvoorstel gaat uit van schaarste op de lokale woningmarkt. Kan de regering aangeven in hoeverre de druk die door huisvesting van statushouders op de lokale woningmarkt ontstaat – en daarmee ook doorwerkt op de middenhuur – door gemeenten kan worden opgevoerd als een factor die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten?

Het wetsvoorstel is mede bedoeld om de bouw van woningen met een zogenaamde middenhuur te bevorderen. De leden van de **SP**-fractie onderschrijven dit doel. Zij constateren dat er door hoge huurstijgingen, met name ook als er nieuwe huurders komen, in de grote steden steeds meer woningen uit het middensegment naar het nog duurdere segment verdwijnen. Daar valt niet tegenop te bouwen. Daarom betreuren deze leden dat de regering tot nu toe alle voorstellen afwijst die beogen de huurstijgingen in het middensegment langs wettelijke weg te beperken. Alleen de zogenaamde noodknop bij excessieve huurstijgingen stelt de regering nog in het vooruitzicht. De leden van de SP-fractie vragen de regering met grote spoed met voorstellen ter zake te komen.

Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is de motie van het lid Ronnes c.s. aangenomen<sup>3</sup>, waarin de regering wordt verzocht regelgeving voor te bereiden over «een (vergaande) vrijstelling van de markttoets door corporaties». Hoe zal de regering uitvoering geven aan deze motie?

De leden van de **ChristenUnie**-fractie vragen of gemeenten op dit moment volledig gebruikmaken van het instrumentarium dat zij tot hun beschikking hebben om woningen in het middeldure huursegment te realiseren. Zij willen inzicht of het instrumentarium voldoende mogelijkheden biedt en of dit ook voluit benut wordt. Zij vragen de regering tevens of er nog mogelijkheden zijn binnen het bestaande instrumentarium die onder de aandacht van gemeenten gebracht moeten worden. Hoe moedigt de regering gemeenten aan om hier gebruik van te maken. Tevens vragen zij of, en zo ja, welke rol zij voor de provincies ziet in deze gespannen woningmarkt. Zij noemen bijvoorbeeld het instrument dat de provincie Utrecht gebruikt, de *rode contour*, en de invloed die dit uitoefent op de lokale woningmarkt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen naar de voortgang van de uitvoering van de motie-Ronnes c.s.<sup>4</sup>. Zij vragen de regering naar de wijze waarop zij deze algemene maatregel van bestuur wenst in te vullen en op welke termijn zij deze denkt vast te stellen.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat de vervanging van het begrip «goedkoop» door het begrip «schaars», gemeenten de mogelijkheid moet bieden om zelf te bepalen wat de prijsgrens is en zodoende beter aan te sluiten bij de (lokale) woningmarktbehoefte. Deze leden vragen of en hoe de regering gemeenten proactief aanspreekt op de extra mogelijkheden die zij verkrijgen door deze wetswijziging.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 26.

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2018/19, 35 036, nr. 26.

#### **4. Verhouding tot hoger recht**

De leden van de **CDA**-fractie lezen in de memorie van toelichting dat er geen regulering plaatsvindt van de huurprijs en dat deze bepaald wordt door de markt. Hiermee motiveert de regering dat geen strijd ontstaat met Europese regels en verdragen. Verder stelt de regering dat – in de door de Gemeenteraad vast te stellen – huisvestingsverordening wordt bepaald wie voor de woningen in aanmerking komen. De leden van de CDA-fractie vragen de regering hoe wordt verzekerd dat deze woningen in het middensegment door eventuele huurstijgingen betaalbaar blijven voor de in de huisvestingsverordening aangewezen categorie huurders.

#### **5. Uitvoering, toezicht en handhaving**

De leden van de **ChristenUnie**-fractie vragen of de regering kan aangeven of het reeds mogelijk is om een inschatting te maken van de gevolgen van deze wet voor de inzet van de Autoriteit Woningcorporaties, en zo nee, wanneer de regering verwacht hier meer over te kunnen meedelen.

De commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene Zaken en Huis van de Koning ziet met belangstelling uit naar de memorie van antwoord en ontvangt deze graag binnen **vier weken** na vaststelling van dit voorlopig verslag.

De voorzitter van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,  
Engels

De griffier van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat/Algemene Zaken en Huis van de Koning,  
Bergman