

Vragen gesteld door de leden der Kamer, met de daarop door de regering gegeven antwoorden

1475

Vragen van het lid **Nijboer** (PvdA) aan de Minister voor Wonen en Milieu over *het schaarste-criterium in de Huisvestingswet* (ingezonden 18 december 2019).

Antwoord van Minister **van Veldhoven-van der Meer** (Milieu en Wonen) (ontvangen 27 januari 2020).

Vraag 1

Heeft u kennis genomen van twee gerechtelijke uitspraken over de huisvestingsverordeningen van Rotterdam¹ en Eindhoven²?

Antwoord 1

Ja.

Vraag 2

Deelt u de mening dat beleggers massaal betaalbare woningen opkopen, om vervolgens torenhoge huren te vragen of om arbeidsmigranten te huisvesten? Welke mogelijkheden hebben gemeenten om hier tegen op te treden? Welke mogelijkheden hebben gemeenten anderszins om de verkoop en verhuur van woningen te reguleren?

Antwoord 2

Het Kadaster heeft onderzoek gedaan naar de ontwikkeling van de particuliere verhuurmarkt.³ Sinds 2013 groeit de particuliere verhuurmarkt. Particuliere verhuurders kopen veelal goedkope, kleine appartementen. Ongeveer de helft van hun aankopen is onder de 150.000 euro. Particuliere verhuurders kopen vaak woningen met een woonoppervlak van minder dan 75 m². In dit onderzoek wordt ook een relatie gelegd met de aan- en verkopen van koopstarters om mogelijke concurrentie in beeld te brengen. Koopstarters zijn deels geïnteresseerd in dezelfde woningen. Nationaal is er een beperkte overlap zichtbaar wat betreft koopprijs, woningtype en oppervlakte. Koopstarters zijn op zoek naar woningen in een net wat hoger prijssegment en met een groter woonoppervlak. Op regionaal niveau kan er echter wel overlap zijn wat betreft koopprijs, woningtype en oppervlakte. In bijvoorbeeld Amsterdam zijn koopstarters en beleggers veelal op zoek naar dezelfde woningen.

¹ <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBROT:2019:1834>

² <https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBOBR:2019:10>

³ Kadaster (2019), In beeld: de groeiende rol van particuliere verhuurders op de Nederlandse woningmarkt

Beleggers spelen een belangrijke rol bij het vergroten van de huurwoning-voorraad en het schaarse middenhuursegment. Beleggers die op een duurzame manier investeren zijn nodig om te zorgen voor huurwoningen die passen bij de huidige woonwensen. Helaas zijn er ook beleggers die maximaal willen profiteren van de krappe woningmarkt en torenhoge huren vragen of zich niks aantrekken van de rechten van huurders. Dit zijn de beleggers waartegen opgetreden moet worden. In eerder brieven⁴ heb ik uitgelegd welke trajecten er lopen om malafide verhuurders aan te pakken, excessieve huren in de vrije sector tegen te gaan en de positie van starters te versterken. Om de juiste voorstellen te kunnen ontwikkelen en een stapeling aan maatregelen te voorkomen, werk ik deze onderwerpen in samenhang verder uit.

Op 13 maart jl. is de motie Smeulders c.s.⁵ ingediend die vraagt te inventariseren welke wettelijke mogelijkheden er voor gemeenten zijn om de massale opkoop van woningen te voorkomen. In een bijlage van mijn Kamerbrief van 10 oktober jl.⁶ heb ik deze wettelijke mogelijkheden benoemd.

Vraag 3

Welke mogelijkheden hebben gemeenten om regels te stellen aan de onttrekking van woonruimtes, samenvoeging, omzetting naar onzelfstandige woonruimtes, verbouwing tot meerdere woonruimtes, en splitsing? Kan een gemeente dergelijke regels ook stellen om wijken leefbaar te houden?

Antwoord 3

Het schaarstecriterium is de grondslag voor gemeenten om gebruik te kunnen maken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt. Het is correct dat deze schaarste onderbouwd dient te worden, om te voorkomen dat gemeenten lichtvaardig van dit instrumentarium gebruik maken. Er moet immers een publiek belang worden gediend met het gebruik van deze instrumenten, die het recht van eigendom beperken. Bij een goede onderbouwing van de schaarste kunnen gemeenten regels stellen voor onttrekking, samenvoeging, omzetting van woonruimten en verbouwing tot twee of meer woonruimten, alsmede voor de splitsing van woonruimten. Ruim 180 gemeenten maken dan ook gebruik van het instrumentarium van de Huisvestingswet 2014. De instrumenten uit de Huisvestingswet 2014 kunnen niet worden ingezet indien er geen schaarste aangetoond kan worden, maar er wel leefbaarheidsproblemen zijn. Wel mag een gemeente bij de vergunningverlening voor onttrekking, samenvoeging, omzetting van woonruimten en verbouwing tot twee of meer woonruimten, alsmede voor de splitsing van woonruimten rekening houden met leefbaarheidsaspecten. Op deze wijze kan bijvoorbeeld een quotum voor verkamering per straat of buurt gehanteerd worden. Indien een gemeenten, waar geen schaarste heerst, toch regels wil stellen over bijvoorbeeld verkamering kan dit op basis van het bestemmingsplan.

Vraag 4

Hoe vaak komt het voor dat een huisvestingsverordening van een gemeente met succes wordt aangevochten bij de rechter, met als argument dat de schaarste aan betaalbare woonruimte onvoldoende is onderbouwd?

Antwoord 4

Mij zijn geen gevallen bekend waarin op vergelijkbare wijze andere huisvestingsverordeningen dan die van Eindhoven en Rotterdam, als in de door u aangehaalde uitspraken, met succes zijn aangevochten vanwege het niet voldoende onderbouwen van de schaarste. Hier geldt overigens voor de huisvestingsverordening in Eindhoven dat er één artikel onverbindend is verklaard (het aanwijzen van alle woonruimten in de gemeente als vergunningplichtig bij splitsing). Voor het overige is deze huisvestingsverordening van kracht.

⁴ Kamerstuk 32 847, nr. 555 en Kamerstuk 32 847, nr. 578

⁵ Kamerstuk 32 847, nr. 496

⁶ Kamerstuk 32 847, nr. 572

Vraag 5

Hoe kan het dat in tijden van evidente woningnood de onderbouwing van lokale schaarste onvoldoende wordt geacht?

Antwoord 5

De betreffende huisvestingsverordeningen zijn ongeveer vier jaar oud. Dat betekent dat de onderbouwing dus nog van daarvoor is. In die tijd waren de omstandigheden anders dan nu. De rechter toetst of de gemeente de Huisvestingswet op de juiste wijze heeft toegepast en dus of de onderbouwing van de schaarste op dat moment correct en voldoende is om een huisvestingsverordening in te stellen. Derhalve oordeelt de rechter niet over de huidige krapte op de woningmarkt, maar over de onderbouwing van de gemeente voor het gebruik van de instrumenten uit de Huisvestingswet 2014.

Vraag 6

Welk type onderbouwing van schaarste aan geliberaliseerde huurwoningen en betaalbare koopwoningen houdt wel stand bij de rechter? Aan welke vereisten moet een dergelijke onderbouwing in de praktijk voldoen?

Antwoord 6

Uit de memorie van toelichting bij de Huisvestingswet 2014 volgt dat gemeenten de instrumenten uit deze wet kunnen gebruiken indien dat noodzakelijk en geschikt is voor de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte⁷. Het is aan gemeenten om het gebruik van deze instrumenten te motiveren. De rechtbanken die de aangehaalde uitspraken hebben gedaan lijken wat betreft deze motivering waarde te hechten aan het moment waarop onderzoek is gedaan naar schaarste en welke onderzoeksvragen daarbij zijn gesteld. Tegen de uitspraak van de rechtbank Rotterdam van 13 maart 2019 is hoger beroep ingesteld. Daarom laat ik een meer uitgebreide beschouwing over de motivering van het schaarstecriterium op dit moment achterwege zodat niet vooruit wordt gelopen op de uitspraak in hoger beroep.

Vraag 7

Hoe effectief blijkt de Huisvestingswet in de praktijk nu het voor gemeenten soms niet mogelijk is een huisvestingsverordening op te stellen?

Antwoord 7

Ik deel niet met u dat gemeenten soms geen huisvestingsverordening kunnen opstellen. De gemeente kan op basis van een gedegen onderbouwing van de schaarste een huisvestingsverordening opstellen.

Vraag 8

Hebben gemeenten zich bij u gemeld over de problemen die zij ondervinden als gevolg van het schaarste-criterium? Zo ja, hoe gaat u hen helpen?

Antwoord 8

De gemeente Rotterdam heeft zich gemeld met dit probleem. Mijn ministerie heeft met de gemeente meegedacht. In Rotterdam is inmiddels een huisvestingsverordening vastgesteld in de gemeenteraad gebaseerd op een betere onderbouwing van de schaarste. Tegen de in vraag 1 aangehaalde uitspraak loopt nog hoger beroep bij de afdeling rechtspraak van de Raad van State. Op dit moment wordt de wettelijk voorgeschreven evaluatie van de Huisvestingswet 2014 uitgevoerd. Indien uit deze evaluatie zou blijken dat de wet onvoldoende effectief is zal uiteraard gezocht worden naar een oplossing.

Vraag 9

Gaat u ervoor zorgen dat gemeenten huisjesmelkers weer kunnen aanpakken en hun wijken leefbaar kunnen houden? Zo nee waarom niet?

⁷ Kamerstuk 32 271, nr. 3

Antwoord 9

In de lokale praktijk van gemeenten zijn diverse methoden aan de orde om malafide verhuurders of huisjesmelkers in beeld te krijgen en hen vervolgens ook aan te pakken. Om de goede voorbeelden uit de praktijk breder bekend te maken organiseer ik sinds 2019 kennisdeling tussen gemeenten. Tevens heb ik pilots met steden opgezet waarin diverse aspecten van de aanpak van malafide verhuurders worden getest of ontwikkeld zoals het Groningse model met kamerverhuurvergunningen.

Naast het vergroten van het inzicht voor gemeenten in bestaande mogelijkheden, werk ik aanvullende maatregelen uit om het gemeentelijk instrumentarium in de strijd tegen malafide verhuurders te versterken. In mijn voortgangsbrief goed verhuurderschap⁸ (Tweede Kamer, 2019 – 2020, 27 926, nr. 313) informeerde ik u daarover.

Los hiervan is, zoals eerder gezegd, op dit moment de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 aan de orde. In deze evaluatie is expliciet aan de orde in hoeverre gemeenten op bevredigende wijze gebruik kunnen maken van de instrumenten uit deze wet. Indien daar aanleiding toe is, zal ik overwegen wijzigingsvoorstellen in te dienen om de werking van de wet te verbeteren. Ik verwacht de evaluatie van de Huisvestingswet 2014 voor het zomerreces aan u aan te kunnen bieden.

⁸ Kamerstuk 27 926, nr. 313