

Vergaderjaar 2013–2014

**32 271**

## **Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 2013)**

**Nr. 13**

### **DERDE NOTA VAN WIJZIGING**

Ontvangen 27 januari 2014

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

#### **A**

In het opschrift wordt «Huisvestingswet 2013» vervangen door: Huisvestingswet 2014.

#### **B**

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid vervalt onderdeel a en worden de onderdelen b tot en met j geletterd a tot en met i; wordt in onderdeel d (nieuw), «Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties» vervangen door «Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst»; wordt in onderdeel e (nieuw) «verblijfsgerechtigden» vervangen door «vergunninghouders» en komt onderdeel g (nieuw) te luiden:

g. vergunninghouder: vreemdeling die in Nederland een verblijfsvergunning asiel voor bepaalde tijd heeft aangevraagd en als gevolg daarvan een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onderdeel a, b, c, of d, van de Vreemdelingenwet 2000.

2. In het tweede lid vervalt in de aanhef «of koopgrenzen» en de dubbele punt aan het slot; vervalt in onderdeel a de aanduiding «a.» en wordt de puntkomma aan het slot vervangen door een punt, en vervalt onderdeel b.

#### **C**

Artikel 4 wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel a wordt de zinsnede «goedkope woonruimte» vervangen door: «voor verhuur bestemde goedkope woonruimte» en wordt de puntkomma aan het slot vervangen door:, en.

2. Onderdeel b vervalt.

3. Onderdeel c wordt geletterd b.

## **D**

In artikel 7 wordt de zinsnede «categorieën goedkope woonruimte» vervangen door: categorieën voor verhuur bestemde goedkope woonruimte.

## **E**

In artikel 12, derde lid, wordt «verblijfsgerechtigden» vervangen door: vergunninghouders.

## **F**

In de aanhef van het eerste lid van artikel 15 vervalt de zinsnede «en bij de uitgifte van bouwkavels».

## **G**

In artikel 17, onderdeel a, wordt «verblijfsgerechtigden» vervangen door: vergunninghouders.

## **H**

Artikel 18, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de onderdelen a en b vervalt de zinsnede «de woonruimte te huur wordt aangeboden en».

2. De puntkomma aan het slot van onderdeel a wordt vervangen door: en.

3. Aan het slot van onderdeel b wordt «, en» vervangen door een punt.

4. Onderdeel c vervalt.

## **I**

In artikel 27, onderdeel a en b, wordt «vergunninghouder» vervangen door: houder van die vergunning.

## **J**

In het opschrift van hoofdstuk 5, § 1, wordt «verblijfsgerechtigden» vervangen door: vergunninghouders.

## **K**

In artikel 29 wordt «verblijfsgerechtigden» vervangen door: vergunninghouders.

## **L**

Artikel 30 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt «Onze Minister voor Immigratie en Asiel» vervangen door «Onze Minister van Veiligheid en Justitie» en wordt «verblijfsgerechtigden» vervangen door: vergunninghouders.

2. In het tweede lid wordt «verblijfsgerechtigden» vervangen door: vergunninghouders.

## **M**

In artikel 39 wordt «Onze Minister voor Immigratie en Asiel» telkens vervangen door: Onze Minister van Veiligheid en Justitie.

## **N**

In artikel 40 wordt «Huisvestingswet 2013» vervangen door: Huisvestingswet 2014.

## **O**

Na artikel 40 wordt een artikel ingevoegd, luidende:

### *Artikel 40a*

De aanhef van artikel IVAD, onderdeel C, onder 1, van de Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob komt te luiden:

1. Onder plaatsing van de aanduiding «3.» voor de huidige tekst worden voorafgaand aan dit lid twee leden ingevoegd, luidende:.

## **P**

Artikel 43 wordt als volgt gewijzigd:

1. In de onderdelen A, B en D wordt «Huisvestingswet 2013» telkens vervangen door: Huisvestingswet 2014.

2. Onderdeel C komt te luiden:

## **C**

In artikel 9, tweede lid, wordt «bedoeld in artikel 11, eerste lid, van de Huisvestingswet» vervangen door: bedoeld in artikel 12, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014.

## **Q**

In artikel 44 wordt «artikel 1, eerste lid, onderdeel h, van de Huisvestingswet 2013» vervangen door: artikel 1, eerste lid, onderdeel g, van de Huisvestingswet 2014.

## **R**

In artikel 45, onderdeel A, onder 2, wordt «Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties» vervangen door: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst.

## **S**

Artikel 45a wordt vernummerd tot artikel 45abis.

## **T**

In artikel 45b wordt «Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties» vervangen door: Onze Minister voor Wonen en Rijksdienst.

## **U**

In artikel 50 wordt «Huisvestingswet 2013» vervangen door: Huisvestingswet 2014.

## **TOELICHTING**

### **I. Algemeen**

#### *1. Inleiding*

Deze nota van wijziging betreft vooreerst de beperking van de reikwijdte bij de maatregelen die de gemeenteraad kan vaststellen in het kader van de woonruimteverdeling (hoofdstuk 2) tot woonruimte die bestemd is voor verhuur en verder een aantal redactionele wijzigingen en enkele wetstechnische correcties.

#### *2. Geen regels inzake woonruimteverdeling bij uitgifte van kavels en voor koopwoningen*

Met deze nota van wijziging wordt voorgesteld het niet langer mogelijk te maken dat koopwoningen en bouw kavels onder de woonruimteverdeling gebracht worden. De overwegingen voor deze wijzigingen zijn deels principieel van aard en deels ingegeven door de ontwikkelingen op de koopwoningmarkt van de laatste jaren.

In de praktijk van gemeenten spelen meerdere motieven een rol om koopwoningen of de uitgifte van kavels onder de woonruimteverdeling te brengen. In bepaalde gemeenten bestaat de vrees dat een deel van de te koop komende woningen wordt gekocht door huishoudens die niet van plan zijn zich duurzaam te vestigen in de betreffende gemeente, maar de woning zullen gebruiken als een tweede woning of recreatiewoning. Om dit te voorkomen bestaan echter andere wettelijke instrumenten. Zo is het mogelijk om het gebied waar de woning staat in de bestemmingsplannen een woonfunctie te geven. Hierdoor is het gebruik als recreatiewoning niet toegestaan. Ook kan op basis van de Huisvestingswet een onttrekkingsvergunning worden ingesteld om een woning te mogen gebruiken als recreatiewoning. In andere gemeenten worden koopwoningen onder de woonruimteverdeling gebracht omdat de gemeente aan potentiële kopers uit de eigen gemeente voorrang wil geven bij de aankoop van deze woningen. Tenslotte zijn er gemeenten die vooral nieuwbouw koopwoningen en kavels willen reguleren via de woonruimteverdeling van de Huisvestingswet om ouderen of starters uit de eigen gemeente als eerste de kans te geven hiervoor in aanmerking te komen. Mede in het licht van de ontwikkelingen op de markt voor koopwoningen streeft het kabinet naar zo weinig mogelijk beperkingen van deze markt. De ontwikkeling op de koopwoningmarkt van de laatste jaren heeft aangetoond dat eigenaren die hun woning willen verkopen vaak lang moeten wachten en hun verkoopprijs moeten verlagen om de verkoop tot stand te kunnen brengen. Een deel van de woningvoorraad staat «onder water»: de actuele waarde is lager dan de hypotheek die bij de koop is afgesloten. Sinds 2013 zijn tekenen van herstel te zien. Om het beginnende herstel van de woningmarkt ruimte te geven zijn belemmeringen bij de verkoop van koopwoningen ongewenst. Ook de bouwsector kampt met een groot

aantal problemen door de afname van het aantal nieuwbouwprojecten. Belemmeringen bij de verkoop van nieuwbouwwoningen of kavels zijn in deze situatie eveneens ongewenst.

Om deze redenen worden de regels voor woonruimteverdeling in het wetsvoorstel beperkt tot huurwoningen, hetgeen ook de administratieve en bestuurlijke lasten verlaagt. Wel blijven gemeenten de mogelijkheid behouden om voor koopwoningen een vergunningplicht in te stellen voor splitsing, onttrekking, samenvoeging en omzetting. Hierdoor kan onder meer de onttrekking met het oog op recreatie nog steeds worden gereguleerd.

### *3. Redactionele en wetstechnische wijzigingen*

Het betreffen de hier onderstaande wijzigingen.

- Aangezien het wetsvoorstel niet in 2013 in werking is getreden, dient overal in de tekst «Huisvestingswet 2013» vervangen te worden door; Huisvestingswet 2014;

- Ten gevolge van het aantreden van het kabinet Rutte II, heeft er een departementale herindeling plaatsgevonden waardoor de taken van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties inzake het beleidsterrein wonen zijn belegd bij de Minister voor Wonen en Rijksdienst en de taken van de Minister voor Immigratie en Asiel bij de Minister van Veiligheid en Justitie;

- Het begrip «verblijfsgerechtigden» wordt vervangen door «vergunninghouders» omdat dit laatste beter aansluit bij de huidige vreemdelingenrecht;

- Het schrappen van artikel 9 uit de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek wordt ongedaan gemaakt. Dit artikel was geschrapt in het onderhavige wetsvoorstel omdat er een artikel 14 in was opgenomen waarin voorrang gegeven kon worden aan personen met bepaalde sociale kenmerken. Bij de eerste nota van wijziging is artikel 14 echter geschrapt, maar is abusievelijk vergeten om het vervallen van artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ongedaan te maken. Deze tekortkoming wordt bij deze nota van wijziging alsnog hersteld;

- Er worden twee foutieve verwijzingen in andere wetten hersteld.

### **Artikelsgewijs**

#### **Onderdelen A, N, P onder 1, Q en U**

Aangezien dit wetsvoorstel niet voor 1 januari 2014 in werking is getreden, dient «Huisvestingswet 2013» vervangen te worden door: Huisvestingswet 2014.

#### **Onderdelen B, C, D, F en H**

De reikwijdte van het wetsvoorstel met betrekking tot de verdeling van woonruimte wordt beperkt tot goedkope woningen die voor verhuur bestemd zijn. Daardoor kunnen in de huisvestingsverordeningen met betrekking tot de verdeling van de woonruimte geen regels gesteld worden voor de uitgifte van kavels en de koop van woningen.

#### **Onderdelen B, onder 1, L, onder 1, M, R en T**

Ten gevolge van het aantreden van het kabinet Rutte II zijn de taken met betrekking tot wonen overgedragen van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties aan de Minister voor Wonen en Rijksdienst, en de taken van de Minister voor Immigratie en Asiel aan de Minister van

Veiligheid en Justitie. Daartoe worden een aantal bepalingen in het wetsvoorstel geactualiseerd.

## **Onderdelen B, onder 1, E, G, I, J, K, L, onder 2**

De begripsbepaling van «verblijfsgerechtigden» sloot niet meer aan bij de praktijk, waar op dit moment enkel gesproken wordt van «vergunninghouders» en was ook niet geheel duidelijk. Daarom wordt deze begripsbepaling vervangen door een begripsbepaling van vergunninghouders. Bij de taakstelling gaat het om vreemdelingen die in Nederland een asielaanvraag hebben ingediend, en om die reden ook opvang hebben (genoten) bij het Centraal Orgaan opvang asielzoekers (COA). Hierdoor kunnen ook mensen onder de taakstelling worden gebracht, die niet (op dit moment) door het COA zijn opgevangen (noodopvang). Wel is een ingediend asielverzoek altijd de basis om mee te tellen bij de taakstelling een ingediend asielverzoek. Het primaire doel is immers asielzoekers die door het COA zijn opgevangen, na het verkrijgen van een verblijfsvergunning zo snel mogelijk te kunnen huisvesten in een reguliere woning, zodat zij kunnen integreren in de samenleving.

Omdat de term «vergunninghouders» in het wetsvoorstel in artikel 27 reeds gebezigd werd met een andere betekenis, wordt die term daar vervangen door: houder van die vergunning (onderdeel I).

## **Onderdeel O**

De wijzigingsopdracht in artikel IVAD, onderdeel C, van de Evaluatie- en uitbreidingswet Bibob is onjuist geformuleerd. Daarom is de wijzigingsopdracht gecorrigeerd, zonder enige inhoudelijke wijziging te beogen.

## **Onderdeel P, onder 2**

In artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek wordt aan de gemeenteraad de bevoegdheid gegeven om in de huisvestingverordening te bepalen dat uitsluitend in de door Onze Minister aangewezen gebieden bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang kan worden gegeven aan woningzoekenden die voldoen aan in die verordening vastgelegde sociaaleconomische kenmerken. Hieronder wordt volgens de memorie van toelichting verstaan: kenmerken zoals de samenstelling van het huishouden, de leeftijd en het opleidingsniveau van de woningzoekenden<sup>1</sup>. In het onderhavige wetsvoorstel was aanvankelijk een bepaling opgenomen omtrent de mogelijkheid om bij het verlenen van huisvestingvergunningen voor woningen gelegen in door de gemeenteraad aangewezen straten of complexen voorrang te geven aan woningzoekenden die voldoen aan bepaalde in de verordening vastgelegde sociale kenmerken<sup>2</sup> zoals bijvoorbeeld een gewenste levensstijl of gezinssamenstelling<sup>3</sup>. Aangezien dit criterium mede het criterium van artikel 9 van de Wbmgp omvatte, kon artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek worden geschrapt. Volgens de memorie van toelichting zou de bevoegdheid van artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek worden overgenomen in artikel 14 en kon artikel 9 van die wet daarom vervallen<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> Kamerstukken II 2004/05, 30 091, nr. 3, p. 16

<sup>2</sup> Zie artikel 14 van het oorspronkelijke wetsvoorstel. Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 2.

<sup>3</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 48

<sup>4</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 56

In de eerste nota van wijziging bij dit wetsvoorstel<sup>5</sup> is artikel 14 van dit wetsvoorstel echter komen te vervallen naar aanleiding van onder meer de vragen die in het verslag door de leden van verschillende fracties<sup>6</sup> daarover zijn gesteld, alsmede het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State. Daarbij is abusievelijk nagelaten om het schrappen van artikel 9 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ongedaan te maken. Dit wordt in deze nota van wijziging alsnog gedaan.

### **Onderdeel Q**

In deel Ba, artikel IV, van de Wet aanpassing bestuursprocesrecht is een samenloopbepaling opgenomen waardoor bij de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel er een artikel 45a wordt ingevoegd. Bij de eerste nota van wijziging<sup>7</sup> was er echter al een artikel 45a ingevoegd. Daarom is dat laatste artikel 45a vernummerd, zodat de samenloopbepaling uit de Wet aanpassing bestuursprocesrecht kan worden uitgevoerd bij de inwerkingtreding van dit wetsvoorstel.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,  
S.A. Blok

---

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2010/11, 32 271, nr. 8

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2010/11, 32 271, nr. 5

<sup>7</sup> Kamerstukken II 2010/11, 32 271, nr. 8