

Vergaderjaar 2021–2022

**36 190**

## **Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014**

**Nr. 4HERDRUK<sup>1</sup>**

### **ADVIES AFDELING ADVISERING RAAD VAN STATE EN NADER RAPPORT**

Hieronder zijn opgenomen het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State d.d. 29 juni 2022 en het nader rapport d.d. 6 september 2022, aangeboden aan de Koning door de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. Het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State is cursief afgedrukt.

Blijkens de mededeling van de Directeur van Uw kabinet van 26 april 2022, nr. 2022000696, machtigde Uwe Majesteit de Afdeling advisering van de Raad van State haar advies inzake het bovenvermelde voorstel van wet rechtstreeks aan mij te doen toekomen. Dit advies, gedateerd 29 juni 2022, nr. W04.22.0067/I, bied ik U hierbij aan.

De tekst van het advies treft u hieronder aan, voorzien van mijn reactie.

*Bij Kabinetsmissive van 26 april 2022, no. 2022000969, heeft Uwe Majesteit, op voordracht van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, bij de Afdeling advisering van de Raad van State ter overweging aanhangig gemaakt het voorstel van wet tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014, met memorie van toelichting.*

*Het wetsvoorstel beoogt de Huisvestingswet 2014 (hierna: Huisvestingswet) te wijzigen naar aanleiding van de evaluatie van de wet. Het wetsvoorstel maakt het voor gemeenten mogelijk om in het kader van woonruimteverdeling het voorrangpercentage op basis van lokale (gemeentelijke) binding hoger te stellen en om voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen. Ook wordt voorgesteld om de mogelijkheid om regels inzake woonruimteverdeling te stellen uit te breiden naar sociale koopwoningen. Daarnaast regelt het voorstel dat woonruimtevoorraadbeheer mogelijk wordt op grond van leefbaarheidsoverwegingen. Tot slot worden aan gemeenten nadere eisen gesteld voor het toepassen van*

<sup>1</sup> I.v.m. een tekstuele correctie.

*een huisvestingsverordening met betrekking tot de onderbouwing van schaarste aan woonruimte en de afstemming met provincies.*

*De Afdeling advisering van de Raad van State heeft in het licht van de huidige overspannen woningmarkt begrip voor de behoefte aan meer mogelijkheden voor gemeenten om sterker te sturen op woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer. Wel maakt zij enkele opmerkingen over de probleemanalyse die ten grondslag ligt aan dit wetsvoorstel. Ook vraagt zij om een nadere motivering van de aanpassing van de voorrangregels, mede gelet op de vrijheid van verplaatsing en vestiging. De Afdeling plaatst daarnaast enkele opmerkingen over de mogelijkheid tot beperking van het eigendomsrecht bij sociale koopwoningen en de beoogde werking en effecten van deze maatregel.*

*In het licht hiervan acht de Afdeling aanpassing van het wetsvoorstel en de toelichting wenselijk.*

#### *1. Achtergrond en inhoud wetsvoorstel*

*Dit wetsvoorstel beoogt de Huisvestingswet te wijzigen ter verbetering van de werking, uitvoerbaarheid en toekomstbestendigheid van die wet. Aanleiding hiervoor is een evaluatie van de Huisvestingswet<sup>2</sup> en signalen uit de (uitvoerings)praktijk.*

*In de evaluatie worden drie aanbevelingen gedaan:*

- 1. Vanwege de wenselijkheid van een goede afstemming tussen het lokale huisvestingsbeleid en de regionale woningbouwprogrammering wordt aanbevolen om de betrokkenheid van provincies bij de huisvestingsverordeningen van gemeenten te vergroten.*
- 2. In het licht van de doelstelling van de Huisvestingswet om de vrijheid van vestiging, zoals vastgelegd in internationale verdragen, te beschermen wordt aanbevolen om te heroverwegen in hoeverre de huidige wettelijke mogelijkheden om woningzoekenden met lokale of regionale binding voorrang te geven bij deze doelstelling passen, mede gezien de toename van het gebruik van deze mogelijkheden door gemeenten en de kritiek hierop van woningcorporaties en provincies.*
- 3. Gezien de behoefte van gemeenten om regels te stellen aan wijzigingen van de woonruimtevoorraad op grond van leefbaarheidsoverwegingen, wordt aanbevolen om aan gemeenten meer duidelijkheid te bieden in welke gevallen dit is toegestaan, met inachtneming van de gevolgen hiervan voor particuliere eigenaren.<sup>3</sup>*

*Uit de evaluatie volgt volgens de regering dat met de wet in het algemeen adequaat kan worden gestuurd op woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer. Zij acht stelselwijzigingen daarom niet nodig of wenselijk. Wel zijn er, mede gezien de aanbevelingen, onderdelen binnen het bestaande stelsel die beter kunnen en aanpassing behoeven.*

*Het voorstel wijzigt voornamelijk regels die betrekking hebben op woonruimteverdeling, woonruimtevoorraadbeheer en sturing op het lokale huisvestingsbeleid. De belangrijkste voorgestelde maatregelen per onderwerp betreffen:*

- a. Woonruimteverdeling: het voorrangpercentage dat gemeenten mogen gebruiken bij lokale binding wordt verhoogd en de mogelijk-*

<sup>2</sup> Kamerstukken II 2020/21, 32 847, nr. 696.

<sup>3</sup> RIGO Research en Advies, *Evaluatie Huisvestingswet 2014. Instrumenten voor het lokale huisvestingswet, 2020* (evaluatie in opdracht van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties).

*heid wordt gecreëerd tot het geven van voorrang aan bepaalde beroepsgroepen. Ook wordt het regime van woonruimteverdeling uitgebreid tot zogenoemde sociale koopwoningen.*

- b. Woonruimtevoorraadbeheer: het regime van woonruimtevoorraadbeheer kan voortaan ook van toepassing worden verklaard op basis van leefbaarheidsoverwegingen, zonder dat sprake is van schaarste.*
- c. Sturing op lokaal huisvestingsbeleid: gemeenten worden verplicht om bij vaststelling van een huisvestingsverordening te motiveren welke maatregelen worden genomen tegen schaarste van woonruimte en de inzet van de gemeente weer te geven op de regionale woningbouwopgave. Ook dienen gemeenten bij vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening advies te vragen aan gedeputeerde staten.*

#### Reactie ten aanzien van punt 1 van het advies

Dit onderdeel betreft een feitelijke beschrijving van het wetsvoorstel en vergt geen reactie.

#### *2. Probleemanalyse en uitgangspunten*

*Het wetsvoorstel wijzigt de Huisvestingswet. Deze wet streeft ernaar om onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste aan goedkope woonruimte te bestrijden. Het gaat hierbij om een eerlijke verdeling van de schaarse woonruimte, mede gelet op het recht op huisvesting.<sup>4</sup> Omwille van dat oogmerk bevat de Huisvestingswet regels die afwijking mogelijk maken van het centrale uitgangspunt voor woonruimteverdeling in Nederland: de vrijheid van vestiging.<sup>5</sup> De wet ziet daarbij in het bijzonder op bescherming van kwetsbare groepen op de woningmarkt.<sup>6</sup> De Huisvestingswet is daarnaast ook van belang voor verhuurders (waaronder woningcorporaties), provincies en gemeenten. Zo worden aan gemeenten bevoegdheden toegekend voor woningtoewijzing en zijn de woonruimteverdelingsregels van belang voor woningcorporaties bij de huisvesting van hun doelgroep. Een wijziging van deze wet is daarom relevant voor de verhouding tussen de verschillende uitgangspunten en daarbij betrokken partijen. Daarbij geldt dat deze uitgangspunten en de daarmee verbonden rechten en belangen op gespannen voet met elkaar staan. Dit is van belang bij het lastige vraagstuk van verdeling van schaarse woonruimte, waar het wetsvoorstel enkele keuzes in maakt.*

*Zoals de Afdeling in eerdere adviezen heeft aangegeven,<sup>7</sup> zijn de problemen op de Nederlandse woningmarkt (huur en koop) zeer complex, onderling verweven en regionaal verschillend. Om een interventie zinvol te laten zijn, is derhalve een analyse van deze problemen nodig. Hierbij moet worden gezien wat de aard is van het probleem dat moet worden aangepakt, welke oorzaken daaraan ten grondslag liggen en welke (neven)effecten van de voorgenomen wijzigingen wetgeving en beleid te verwachten zijn voor de verschillende belanghebbenden, op korte en lange termijn.*

<sup>4</sup> Onder meer vastgelegd in artikel 11 van het Internationaal Verdrag inzake economische, sociale en culturele rechten en artikel 22 Grondwet.

<sup>5</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 15.

<sup>6</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 1–15.

<sup>7</sup> Onder meer in het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 29 april 2020 over het Besluit Woningbouwimpuls 2020 (W04.20.0061/I), Stcrt. 2020, nr. 26501 en in deels andere bewoordingen in het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 8 juli 2020 over het voorstel van wet van het lid Nijboer (Wet maximering huurprijsverhogingen geliberaliseerde huurovereenkomsten) (W04.20.0185/I), Kamerstukken II 2020/21, 35 488, nr. 4 en het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State van 7 september 2020 over de Wet differentiatie overdrachtsbelasting (W06.20.0322/III), Kamerstukken II 2020/21, 35 576, nr. 4.

*Een dergelijke analyse ontbreekt in de toelichting bij het voorliggende wetsvoorstel. Voor de motivering van de voorgestelde maatregelen verwijst dit wetsvoorstel grotendeels naar de evaluatie uit mei 2020 en signalen uit de praktijk.<sup>8</sup> Dit onderwerp vraagt een dergelijke bredere analyse, waarin het wetsvoorstel wordt geduid tegen de achtergrond van de daarbij betrokken uitgangspunten en belangen en wordt gezien in het licht van de huidige wooncrisis. Daarmee kunnen de verwachtingen van het wetsvoorstel van een reële context worden voorzien. Daarbij zou waar mogelijk een cijfermatige motivering of het gebruik van illustratieve voorbeelden helpen om de positieve en negatieve gevolgen van onder meer de wijzigingen in voorrangregels en de uitbreiding van het regime van woonruimteverdeling tot sociale koopwoningen inzichtelijk te maken. Ook is wenselijk dat het wetsvoorstel wordt geplaatst tegen de achtergrond van het bredere regeringsbeleid ten aanzien van de woningmarkt en de relevante aankomende regelgeving, zoals het wetsvoorstel goed verhuurderschap.<sup>9</sup>*

*De Afdeling adviseert in de toelichting aan de hand van een probleem-analyse nader in te gaan op de relevante rechten, belangen en achterliggende uitgangspunten, alsmede op de bijdrage die het wetsvoorstel kan leveren aan de aanpak van de wooncrisis. Zij adviseert daarbij ook in te gaan op relevant regeringsbeleid ten aanzien van de woningmarkt en daarbij behorende (voorgenomen) regelgeving.*

#### Reactie ten aanzien van punt 2 van het advies

Dit advies is overgenomen, door in de aanleiding van de toelichting de problemen rondom de volkshuisvesting zoals ook weergegeven in de verschillende programma's van de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening te schetsen. Tevens zijn verschillende genomen en voorgenomen maatregelen geschetst en is een verband gelegd met de in het wetsvoorstel voorgestelde wijzigingen.

### *3. Voorrang bij lokale binding en voor bepaalde beroepsgroepen*

#### *a. Verhoging voorrangpercentage bij lokale binding*

*Gemeenten kunnen op dit moment in een huisvestingsverordening bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen voor maximaal 50% van het totaal voorrang wordt verleend aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio (regionale binding). Voor de helft van deze 50% (25% van het totaal) kan voorrang worden gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan een tot de gemeente behorende kern<sup>10</sup> (lokale binding).*

*Met het wetsvoorstel vervalt de maximering van het voorrangpercentage van lokale binding van 25%, waardoor gemeenten vrij zijn om naar eigen inzicht het gehandhaafde voorrangpercentage van 50% bij de verlening van huisvestingsvergunningen te verdelen tussen groepen die aan de woningmarktregio of aan (een deel van) de gemeente zijn verbonden. Als reden voor deze wijziging wordt aangegeven dat uit onderzoek blijkt dat woningzoekenden het liefst binnen de eigen gemeente verhuizen en veel*

<sup>8</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 1.

<sup>9</sup> Kamerstukken II 2021/22, 36 130, nr. 2. Dit wetsvoorstel beoogt ook (kwetsbare) woningzoekenden te beschermen.

<sup>10</sup> Met dit wetsvoorstel wordt deze «tot de gemeente behorende kern» verduidelijkt en vervangen door «gemeente of deel van de gemeente».

*gemeenten graag een hoger percentage dan 25% wensen toe te wijzen aan woningzoekenden met lokale binding.*

#### Reactie ten aanzien van punt 3a van het advies

Dit onderdeel betreft een feitelijke beschrijving van het wetsvoorstel en vergt geen reactie.

##### *b. Voorrang voor bepaalde beroepsgroepen*

*Het wetsvoorstel regelt daarnaast dat gemeenteraden de ruimte krijgen om voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen binnen de groep van woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de gemeente. Dit komt neer op voorrang binnen de voorrangsgroep. Volgens de toelichting kunnen hiermee beroepsgroepen met een vitaal belang voor de regionale en lokale samenleving (zoals personeel bij hulpdiensten of mensen werkzaam in de zorg of het onderwijs) aan betaalbare woonruimte worden geholpen.<sup>11</sup>*

#### Reactie ten aanzien van punt 3b van het advies

Dit onderdeel betreft een feitelijke beschrijving van het wetsvoorstel en vergt geen reactie.

##### *c. Motivering wenselijkheid*

*Directe aanleiding van dit wetsvoorstel is de evaluatie van de Huisvestingswet. Eén van de aanbevelingen van de evaluatie ziet op het heroverwegen van de mogelijkheid tot voorrang bij binding. Bovengenoemde wijzigingen gaan hier evenwel juist tegenin, door de mogelijkheden van gemeenten op dit punt te verruimen. Daarnaast gaat de toelichting niet in op de kritische houding van provincies en veel woningcorporaties op dit punt, zoals blijkt uit de evaluatie.<sup>12</sup> Hierdoor blijft onduidelijk waarom de regering de voorgestelde maatregelen, in weerwil van deze signalen, wenselijk acht.*

#### Reactie ten aanzien van punt 3c van het advies

Dit advies is overgenomen, door paragraaf 3.1 van de toelichting waarin deze wijziging uiteengezet wordt aan te vullen op de door de Afdeling genoemde punten.

##### *d. Vrijheid van verplaatsing en vestiging en het gelijkheidsbeginsel*

###### *i. Relevant kader*

*De wijzigingen in de voorrangsregels raken aan de vrijheid van verplaatsing en vestiging.<sup>13</sup> Deze vrijheid is vastgelegd in artikel 2 van het Vierde Protocol van het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (EVRM) en artikel 12 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten (IVBPR).<sup>14</sup> Daarnaast is het gelijkheidsbeginsel relevant wanneer voorrang gegeven wordt aan bepaalde groepen ten*

<sup>11</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 3.1.2.

<sup>12</sup> RIGO Research en Advies, *Evaluatie Huisvestingswet 2014. Instrumenten voor het lokale huisvestingswet*, 2020, p. 41.

<sup>13</sup> Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 15.

<sup>14</sup> «Een ieder die wettig op het grondgebied van een Staat verblijft, heeft binnen dat grondgebied het recht zich vrijelijk te verplaatsen en er vrijelijk zijn verblijfplaats te kiezen.»

nadele van andere groepen.<sup>15</sup> Dit kan mogelijk leiden tot onderscheid als bedoeld in onder meer artikel 14 EVRM<sup>16</sup> en artikel 26 IVBPR.

*De vrijheid van verplaatsing en vestiging mag in bepaalde omschreven gebieden worden onderworpen aan beperkingen die bij de wet zijn voorzien en gerechtvaardigd worden door het algemeen belang in een democratische samenleving.<sup>17</sup> Aangenomen mag worden dat wanneer een beperking aan deze maatstaf voldoet, daarmee tevens voldoende grond is om gerechtvaardigd te zijn in het licht van bovengenoemde internationale gelijkheidsnormen.*

### *ii. Verantwoording in toelichting*

*In paragraaf 4 van de toelichting wordt onderkend dat de verhoging van het voorrangsperscentage bij lokale binding een inperking van de vrijheid van vestiging vormt. Vervolgens wordt gesteld dat «het algemeen belang dat deze wijziging rechtvaardigt het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte [is].»<sup>18</sup> Ook wordt vermeld dat het recht op vrijheid van vestiging op stelselniveau vrijwel onaangetast is, omdat het maximale perscentage voor binding op 50% blijft.<sup>19</sup>*

### *iii. Beschouwing Afdeling*

*De Afdeling merkt op dat de toelaatbaarheid van de beperking van de vrijheid van vestiging hiermee nog niet voldoende is gemotiveerd. Daarvoor zijn de volgende aspecten van belang.*

*In de eerste plaats wordt de beoogde wijziging die voorziet in de mogelijkheid van verlening van voorrang aan bepaalde beroepsgroepen buiten beschouwing gelaten. Daardoor wordt geen acht geslagen op de relevantie van deze wijziging voor de vrijheid van vestiging en in hoeverre de daarmee gepaard gaande beperking op dit recht gerechtvaardigd is.*

*In de tweede plaats ontbreekt de motivering waarom de wijzigingen in het licht van de vrijheid van vestiging gerechtvaardigd zijn. In de toelichting wordt enkel het beoogde legitieme doel vermeld – het tegengaan van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste – zonder dat wordt ingegaan op de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de gekozen maatregel, mede in het licht van eventuele alternatieven.*

*In het kader van de vereiste proportionaliteit is van belang dat het (beoogde) effect van de wijzigingen is dat personen die gebonden zijn aan een gemeente en bepaalde beroepsgroepen meer kans maken op woonruimte via woningtoewijzing. De wijzigingen kunnen hiermee voorzien in de bescherming van de vrije vestiging van deze groepen.*

<sup>15</sup> Zie ook het advies van de Afdeling advisering van de Raad van State over het voorstel van wet tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 inzake de huisvesting van vergunninghouders van 3 maart 2016, W04.16.0014/I, Kamerstukken II 2015/16, 34 454, nr. 4.

<sup>16</sup> «Het genot van de rechten en vrijheden die in dit Verdrag zijn vermeld, moet worden verzekerd zonder enig onderscheid op welke grond ook, zoals geslacht, ras, kleur, taal, godsdienst, politieke of andere mening, nationale of maatschappelijke afkomst, het behoren tot een nationale minderheid, vermogen, geboorte of andere status.» Dat onderscheid op basis van woonplaats valt onder onderscheid op basis van «andere status» in de zin van artikel 14 EVRM is bijvoorbeeld erkend in Europees Hof voor de Rechten van de Mens 16 maart 2010, nr. 42184/05, Carson t. het Verenigd Koninkrijk, ECLI:NL:XX:2010:BM639.

<sup>17</sup> Artikel 2, vierde lid, van het Vierde Protocol van het EVRM. Zie voor de toepassing van dit vierde lid nader Europees Hof voor de Rechten van de Mens 6 november 2017, nr. 43494/09, Garib t. Nederland, ECLI:CE:ECHR:2016:0223JUD004349409.

<sup>18</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 4.2.

<sup>19</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 4.2.

Zonder deze maatregelen zouden zij wellicht effectief geen of weinig kans maken op vestiging binnen hun woonplaats naar keuze.

*De toelichting gaat echter niet in op de belangen van de groepen die met deze wijzigingen nadelig worden geraakt: woningzoekenden met binding aan de woningmarktregio buiten de desbetreffende gemeente respectievelijk personen die niet behoren tot de aangewezen beroepsgroepen. Dit kunnen personen met lage of middeninkomens betreffen die onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen ondervinden van schaarste op de woningmarkt. Daarbij worden deze groepen middels de band van de huisvestingsverordeningen getroffen in de meest overspannen woningmarktregio's.<sup>20</sup> Omdat de toelichting niet ingaat op de positie van de door de voorgestelde wijzigingen getroffen groepen is onvoldoende duidelijk of een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Hierdoor kan de proportionaliteit van de wijzigingen niet worden beoordeeld.*

#### Reactie ten aanzien van punt 3d van het advies

Dit advies is overgenomen, door paragraaf 4.2 van de toelichting over de voorgestelde wijzigingen in het licht van de vrijheid van verplaatsing en vestiging aan te vullen en uit te breiden op de door de Afdeling genoemde punten.

#### *f. Conclusie*

*De Afdeling adviseert in de toelichting de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de voorgestelde wijzigingen in het kader van de toelaatbaarheid van de beperking van de vrijheid van vestiging en de verenigbaarheid met het gelijkheidsbeginsel nader te motiveren in het licht van een eerlijke verdeling van schaarse woonruimte.*

#### Reactie ten aanzien van punt 3 van het advies

Dit advies is overgenomen, door paragraaf 3.1 aan te vullen met de wenselijkheid van de maatregel en door de voorgestelde wijzigingen in paragraaf 4.2 van de toelichting in het licht van de vrijheid van verplaatsing en vestiging aan te vullen en uit te breiden op de door de Afdeling genoemde punten.

### *4. Toewijzen van sociale koopwoningen aan doelgroepen*

#### *a. Inleiding*

*Op dit moment is het regime van woonruimteverdeling beperkt tot de huursector. Enige uitzondering daarop zijn de eilanden Texel, Vlieland, Terschelling, Ameland en Schiermonnikoog, waar ook koopwoningen onder het regime kunnen vallen als de desbetreffende gemeenten daartoe besluiten.<sup>21</sup> Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten voortaan ook «sociale koopwoningen» kunnen aanwijzen als (huisvestings)vergunningplichtige woonruimte. Het wetsvoorstel maakt dit mogelijk voor woningen met een koopprijs van ten hoogste de kostengrens, bedoeld in de Voorwaarden en Normen Nationale Hypotheekgarantie (NHG-grens). Per 1 januari 2022 is deze grens gesteld op € 355.000.<sup>22</sup> Op deze wijze kan een koper van een*

<sup>20</sup> Dit wordt gevisualiseerd en bevestigd met de afbeelding in paragraaf 2. Dit ligt in de rede omdat huisvestingsverordeningen logischerwijs worden vastgesteld in de meest gespannen woningmarkten.

<sup>21</sup> Vanwege het (insulaire) karakter van deze eilanden. Op dit moment wordt op al deze eilanden van de bevoegdheid gebruik gemaakt.

<sup>22</sup> In de memorie van toelichting wordt nog het oude bedrag van € 325.000 vermeld.

*sociale koopwoning wiens inkomen boven het door de verordening gestelde maximum ligt geen vergunning krijgen om daarin te kunnen wonen, zodat de woning beschikbaar blijft voor lagere inkomensgroepen.*

*In de toelichting is uiteengezet dat deze wijziging wordt voorgesteld omdat mensen met een laag- of middenkomen, zoals starters en eenverdieners in loondienst, behoefte hebben aan een betaalbare koopwoning. Door het grote woningtekort en de schaarste aan woningen in den brede hebben deze groepen in de vrije koopwoningmarkt het moeilijk, omdat op deze markt de biedprocedure met het hoogste bod leidend is.<sup>23</sup>*

*Hoewel de Afdeling begrip heeft voor de keuze om gemeenten de mogelijkheid te bieden voor woonruimteverdeling ten aanzien van sociale koopwoningen, acht zij de rechtvaardiging van de bijbehorende beperking van het eigendomsrecht nog onvoldoende. Ook leidt de voorgestelde uitwerking van deze maatregel en de beperkte toelichting daarop tot enkele neveneffecten en onduidelijkheden. De Afdeling maakt hierover de volgende opmerkingen.*

#### Reactie ten aanzien van punt 4a van het advies

Dit onderdeel betreft een feitelijke beschrijving van het wetsvoorstel en een aankondiging van de opmerkingen van de Afdeling en vergt daarom geen aparte reactie.

#### *b. Het eigendomsrecht*

*In de eerste plaats vormt deze maatregel, zoals in de toelichting ook wordt onderkend, een inmenging in het eigendomsrecht als bedoeld in artikel 1 van het Eerste Protocol van het EVRM. De toelichting benoemt de relevante eisen waaraan beperking van dit recht moet voldoen, maar de toepassing daarvan is onvolledig waardoor de rechtvaardiging van de inmenging op dit moment onvoldoende is gemotiveerd.<sup>24</sup> De Afdeling wijst in dit kader op de volgende twee aspecten.*

*Allereerst wordt enkel aangegeven dat de wijzigingen in het voorstel «de mogelijkheden van eigenaren beperken bij het bewonen en eventueel verhuren van hun woning» en vermeld dat de maatregel bij wet is geregeld ten behoeve van de zekerheid voor «woningzoekenden, huurders en kopers». Hiermee wordt onvoldoende rekenschap gegeven van de mate waarin de maatregel beperkend is voor eigenaren van woningen wat betreft hun recht tot vervreemding van het eigendom.<sup>25</sup>*

*In de toelichting wordt daarnaast volstaan met de stelling dat het voor een eigenaar mogelijk blijft om zijn woning zonder beperkingen aan eenieder te verkopen. Hiermee wordt nog onvoldoende ingegaan op het vereiste van een «fair balance» tussen het algemeen belang en het recht op eigendom van die eigenaren. Door de maatregel wordt weliswaar de verkoop zelf niet aan een vergunningplicht onderworpen, maar het in gebruik geven van de woning wel.<sup>26</sup> Op dat laatste is gewoonlijk de verkoop van een huis gericht. Feitelijk ondervindt de woningeigenaar/verkoper wel degelijk gevolgen van de maatregel – het voor de koper geldende vergunningvereiste – bij de verkoop van zijn woning. Daarnaast*

<sup>23</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 3.1.3.

<sup>24</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 4.1.

<sup>25</sup> Hiervoor is wel enige aandacht in de beoordeling van de «fair balance» van de maatregel, zie volgende alinea.

<sup>26</sup> Via artikel 8 van de Huisvestingswet.



*kan de verkoopprijs lager uitvallen omdat de groep potentiële kopers kleiner kan worden vanwege de vergunningsplicht.<sup>27</sup> Niet iedere geïnteresseerde koper komt immers in aanmerking voor de vergunning. Dit is ook de bedoeling van de maatregel in het kader van het legitieme doel, maar de toelichting geeft op dit punt geen rekenschap van – en daardoor rechtvaardiging voor – het nadelige effect op het eigendomsrecht van woningeigenaren.*

#### Reactie ten aanzien van punt 4b van het advies

Dit advies is overgenomen, door paragraaf 4.1.3 van de toelichting over de fair balance met betrekking tot sociale koop aan te vullen op de door de Afdeling genoemde punten.

#### *c. Prijsopdrijvend effect*

*In de tweede plaats rijst de vraag of deze maatregel en in het bijzonder de koppeling aan de NHG-grens kan leiden tot een prijsopdrijvend effect. In dat geval kunnen potentiële kopers met een laag of middeninkomen tegenwerking ondervinden van deze maatregel, die juist voor hen is bedoeld. In de toelichting is vermeld dat de regering niet verwacht dat deze maatregel tot een aanvullend prijsopdrijvend effect leidt «omdat in de koopmarkt reeds geldt dat de hoogste bidder doorgaans de meeste kans maakt op het kopen van een woning.»<sup>28</sup>*

*Dat de hoogste bidder de meeste kans maakt op een woning, sluit evenwel niet uit dat de maatregel leidt tot prijsopdrijving (ook voor de hoogste bidder). Het is niet onaannemelijk dat in een oververhitte woningmarkt, in gebieden met schaarste, woningen rond de NHG-grens daar uiteindelijk overheen zullen gaan als gevolg van de koppeling van de maatregel aan deze grens. Zowel de verkoper als de koper kunnen dan immers de vergunningsplicht vermijden.<sup>29</sup> Hiertoe kan reden bestaan als de koper (evident) niet voldoet aan de voorwaarden voor vergunningverlening. Reden kan echter ook zijn om voor beide partijen (tijdelijke) onzekerheid te voorkomen; het risico is immers dat de vergunning bijvoorbeeld vanwege een salarisstijging uiteindelijk niet wordt verleend. Daarbij is relevant dat de vergunningen op grond van huisvestingsverordeningen worden verstrekt, waarvan de specifieke voorschriften per gemeente kunnen verschillen.*

*De toelichting besteedt geen aandacht aan deze relevante aspecten voor de afweging of de maatregel mogelijk prijsopdrijvende effecten kan hebben.*

#### Reactie ten aanzien van punt 4c van het advies

Dit advies is overgenomen, door paragraaf 3.1.3 van de toelichting over de voorgestelde wijziging sociale koop aan te vullen en uit te breiden op de door de Afdeling genoemde punten.

<sup>27</sup> Zie punt 5c voor een belangrijke nuancering hierop ten aanzien van woningen met een verkoopprijs tot de grens waarvoor de maatregel geldt.

<sup>28</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 3.1.3.

<sup>29</sup> Op grond van artikel 8 van de Huisvestingswet is zowel het in gebruik geven als het in gebruik nemen van een woonruimte zonder vergunning verboden.

#### *d. Privaatrechtelijke gevolgen*

*In de derde plaats is onduidelijk wat de privaatrechtelijke gevolgen zijn van de koppeling van de huisvestingsvergunning aan de verkoop van bepaalde koopwoningen. Wat gebeurt er indien een koper een woning aankoopt en deze de woning niet mag bewonen vanwege de vergunningsplicht?*

*De toelichting geeft niet aan of het ontbreken van een verplichte huisvestingsvergunning gevolgen heeft voor de geldigheid van de overeenkomst<sup>30</sup> en zo ja, welke gevolgen dit zouden zijn.<sup>31</sup> Ook gaat de toelichting niet in op de verhouding tot andere mogelijk relevante privaatrechtelijke leerstukken, zoals de onderzoeksplicht van de koper of de meldingsplicht van de verkoper,<sup>32</sup> de mogelijkheid van dwaling<sup>33</sup> en de werking van de vergunning als opschortende of ontbindende voorwaarde inclusief mogelijke goederenrechtelijke gevolgen.<sup>34</sup> Duidelijkheid over de privaatrechtelijke implicaties is van belang, vanwege de potentieel ingrijpende gevolgen.*

#### Reactie ten aanzien van punt 4d van het advies

Dit advies is overgenomen, door paragraaf 3.1.3 van de toelichting over de voorgestelde wijziging sociale koop aan te vullen en uit te breiden op de door de Afdeling genoemde punten.

#### *e. Toezicht*

*In de vierde plaats is onduidelijk welke partij toezicht houdt op de naleving van deze maatregel. Adequaat toezicht is in het bijzonder van belang omdat de maatregel gekoppeld is aan een tussen koper en verkoper onderling afgesproken koopprijs, met prikkels voor zowel koper als verkoper om de maatregel te vermijden (zie punt 4c).*

*De toelichting laat in het midden of de maatregel valt onder de huidige toezichtstaak van het college van burgemeester en wethouders,<sup>35</sup> waarbij gedeputeerde staten van de provincies toezicht houden op de wijze waarop gemeenten van de bijbehorende bevoegdheden gebruik maken.<sup>36</sup> Ook is onduidelijk welke (informatie)rol wordt gegeven aan andere betrokkenen bij het verkoopproces voor de naleving van de maatregel, waaronder makelaars, hypotheekverstrekkers en notarissen.*

#### Reactie ten aanzien van punt 4e van het advies

Dit advies is overgenomen, door paragraaf 3.1.3 van de toelichting over de voorgestelde wijziging sociale koop aan te vullen en uit te breiden op de door de Afdeling genoemde punten.

#### *f. Conclusie*

*De Afdeling adviseert in het licht van het voorgaande de beperking van het eigendomsrecht van woningeigenaren door de maatregel van een nadere rechtvaardiging te voorzien. Daarnaast adviseert de Afdeling in de*

<sup>30</sup> Artikel 7:1 e.v. Burgerlijk Wetboek (BW).

<sup>31</sup> Bijvoorbeeld in het licht van artikel 3:40 BW.

<sup>32</sup> Artikel 7:17 BW.

<sup>33</sup> Artikel 6:228 BW.

<sup>34</sup> Zie bijvoorbeeld artikel 3:84 lid 4 BW.

<sup>35</sup> Artikel 32 Huisvestingswet.

<sup>36</sup> Artikel 124 e.v. Gemeentewet.

*toelichting nader in te gaan op de voorziene uitwerking van deze maatregel en daarbij aandacht te besteden aan het mogelijk prijsopdrijvend effect, de privaatrechtelijke gevolgen en het beoogde toezicht.*

#### Reactie ten aanzien van punt 4 van het advies

Dit advies is overgenomen, door verschillende onderdelen van de toelichting over de voorgestelde wijziging sociale koop aan te vullen en uit te breiden op de door de Afdeling genoemde punten.

#### *5. Unierecht*

*Het voorstel bevat verscheidene bepalingen die raken aan door het Unierecht toegekende rechten en vrijheden. De Afdeling wijst erop dat de toelichting niet volledig is wat betreft de bepalingen waaraan wordt getoetst voor de motivering van de verenigbaarheid met Unierecht. Zo is ten aanzien van het toewijzen van sociale koopwoningen niet alleen het vrij verkeer van diensten,<sup>37</sup> maar ook het vrij verkeer van kapitaal van belang.<sup>38</sup> Hetzelfde geldt voor de regels over woonruimtevoorraadbeheer, die gevolgen kunnen hebben voor het vrij verkeer van diensten.<sup>39</sup> De lokale bindingseisen en de voorrang voor bepaalde beroepsgroepen raken daarnaast het Unierechtelijke vrij verkeer van werknemers en het recht van vestiging,<sup>40</sup> alsmede de in EU-wetgeving voorgeschreven gelijke behandeling inzake huisvesting.<sup>41</sup>*

*De Afdeling adviseert de toelichting aan te vullen met inachtneming van het voorgaande.*

#### Reactie ten aanzien van punt 5 van het advies

Dit advies is overgenomen, door hoofdstuk 4 van de toelichting over de verhouding tot het hoger recht aan te vullen en uit te breiden op de door de Afdeling genoemde punten.

#### *6. Uitvoeringslasten en administratieve lasten*

*De uitvoeringsparagraaf gaat ervan uit dat dit wetsvoorstel voor wat betreft de uitvoering, het toezicht en de handhaving geen grote impact zal hebben.<sup>42</sup> Dit lijkt juist ten aanzien van de systematiek van de Huisvestingswet en de rolverdeling daarbinnen. De omvang van de uitvoerings- en toezichtstaak kan evenwel toenemen vanwege de uitbreiding van het regime van woonruimteverdeling naar (sociale) koopwoningen en de uitbreiding van woonruimtevoorraadbeheer naar het leefbaarheidsdomein. Ook is aannemelijk dat de aanpassing van de voorrangsregels voor woonruimteverdeling tot meer uitvoeringslasten kan leiden. Hoewel het uiteindelijk aan gemeenten is om van deze verruimde mogelijkheden*

<sup>37</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 4.3.

<sup>38</sup> Artikel 63 VWEU. Zie tevens HvJEU 1 december 2005, C-213/04, Burtscher, ECLI:EU:C:2005:731, punten 42 en 43.

<sup>39</sup> Artikel 56 VWEU en Richtlijn 2006/123/EG van het Europees Parlement en de Raad van 12 december 2006 betreffende diensten op de interne markt, *PbEG* 2006, L 376, p. 36.

<sup>40</sup> Artikelen 45 en 49 VWEU.

<sup>41</sup> Artikel 24 van Richtlijn 2004/38/EG van het Europees Parlement en de Raad van 29 april 2004 betreffende het recht van vrij verkeer en verblijf op het grondgebied van de lidstaten voor de burgers van de Unie en hun familieleden, *PbEG* 2004, L 158, p. 77; artikel 9 van Verordening (EU) nr. 492/2011 van het Europees Parlement en de Raad van 5 april 2011 betreffende het vrije verkeer van werknemers binnen de Unie, *PbEU* 2011, L 141, p. 1. Zie tevens HvJEU 8 mei 2013, C-197/11, Libert, ECLI:EU:C:2013:288, punt 48.

<sup>42</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 5.

*gebruik te maken, wordt de daarmee gepaard gaande stijging in uitvoeringslasten onvoldoende onderkend in de toelichting.*

*De paragraaf over de administratieve lasten voor burgers en bedrijven begint met de constatering dat er met dit wetsvoorstel geen wijziging komt in de administratieve lasten voor burgers of bedrijven.<sup>43</sup> Daarbij wordt er geen acht op geslagen dat de uitbreiding van het regime van woonruimteverdeling naar sociale koop zorgt voor nieuwe lasten. Dit geldt voor kopers en verkopers, omdat zowel het in gebruik nemen als het in gebruik geven van woonruimte zonder huisvestingsvergunning verboden is.<sup>44</sup>*

*Ook is zonder nadere toelichting niet duidelijk waarom de mogelijkheid van het voorrang geven aan bepaalde beroepsgroepen niet leidt tot een verhoging van de administratieve lasten. Betrokkenen zullen immers moeten aantonen tot een bepaalde beroepsgroep te behoren en daarvoor de benodigde documentatie – eventueel met tussenkomst van de werkgever – dienen aan te leveren. Daarnaast zal de uitbreiding van woonruimtevoorraadbeheer naar het leefbaarheidsdomein ertoe leiden dat vaker een huisvestingsvergunning moet worden aangevraagd voor het aanpassen van woningen (zoals splitsen, samenvoegen of verkamering).*

*De Afdeling adviseert om de paragrafen over de uitvoeringslasten en de administratieve lasten aan te vullen met inachtneming van het voorgaande.*

#### Reactie ten aanzien van punt 6 van het advies

Dit advies is overgenomen, door hoofdstukken 5 en 6 van de toelichting over respectievelijk uitvoering, toezicht en handhaving en over de gevolgen voor burgers en bedrijven aan te vullen en uit te breiden op de door de Afdeling genoemde punten.

#### *7. Overige opmerkingen*

##### *a. Beoogde reikwijdte voorrang aan beroepsgroepen*

*De voorgestelde wettekst waarin voorrang aan bepaalde beroepsgroepen geregeld wordt is enerzijds beperkter en anderzijds ruimer in reikwijdte dan de toelichting suggereert.<sup>45</sup> De wettekst is beperkter omdat zij enkel aanknoopt bij de binding met de gemeente (lokale binding) en geen rekening houdt met regionale binding. De wettekst is ruimer omdat gemeenten daarin de bevoegdheid krijgen om aan «bepaalde beroepsgroepen» voorrang te geven. Dit is breder dan de «vitale beroepen» waar de regering volgens de toelichting aan denkt. Dit maakt het mogelijk voor een gemeente om, als zij bepaalde beroepsgroepen bijvoorbeeld van belang acht om de lokale economie te stimuleren, hierop kan sturen. Dit is een wezenlijk ander motief dan de bescherming van kwetsbare groepen tegen onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste op de woningmarkt, het centrale motief van de Huisvestingswet.*

*De Afdeling adviseert de wettekst en toelichting op deze punten met elkaar in overeenstemming te brengen en de hierbij gemaakte keuzes nader te motiveren.*

<sup>43</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 6.

<sup>44</sup> Artikel 8 Huisvestingswet.

<sup>45</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 3.1.2.

#### Reactie ten aanzien van punt 7a van het advies

Aan dit advies is gehoor gegeven door zowel in het wetsvoorstel als in de toelichting te verduidelijken dat het gaat om het verlenen van voorrang aan vitale beroepsgroepen. Daarnaast zijn de gemaakte keuzes nader gemotiveerd in paragraaf 3.1.2 van de toelichting.

#### *b. Advies gedeputeerde staten bij huisvestingsverordening*

*Eén van de aanbevelingen van de evaluatie ziet op het vergroten van de betrokkenheid van provincies bij de huisvestingsverordeningen van gemeenten. Dit vanwege de wenselijkheid van een goede afstemming tussen het lokale huisvestingsbeleid en de regionale woningbouwprogrammering.*

*Het wetsvoorstel regelt dat bij vaststelling of wijziging van een huisvestingsvergunning burgemeester en wethouders «advies» dienen te vragen aan gedeputeerde staten over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van artikel 14 (voorrang bij binding).<sup>46</sup> Volgens ditzelfde artikel dienen gedeputeerde staten binnen zes weken hun «zienswijzen» te versturen. burgemeester en wethouders kunnen vervolgens «gemotiveerd afwijken van de zienswijzen».*

*Door de wisselende terminologie is onduidelijk of de inbreng van de provincie moet worden beschouwd als advies of zienswijze, hetgeen van belang is voor de aard en de inhoud van die inbreng. Gelet op de bevoegdheid van burgemeester en wethouders tot afwijking van de inbreng en de toelichting lijkt de regering eerder een advies dan een zienswijze voor ogen te hebben.<sup>47</sup>*

*De Afdeling adviseert de aard van de inbreng van de provincie te verduidelijken en het voorstel en de toelichting op dit punt in overeenstemming met elkaar te brengen.*

#### Reactie ten aanzien van punt 7b van het advies

Dit advies is verwerkt door zowel in de wet als de toelichting te verduidelijken dat de aard van de inbreng van de provincie ziet op het geven van een advies (en dus niet een zienswijze).

#### *c. Onderbouwing schaarste en inzet woningbouwprogrammering in woonvisie*

*Uit de evaluatie blijkt dat de kwaliteit van de onderbouwing bij gebruik van de Huisvestingswet door gemeenten wisselend is. Tegelijkertijd krijgen gemeenten met dit wetsvoorstel meer mogelijkheden voor toepassing van diezelfde wet. Daarom wordt de verplichting voor gemeenten geïntroduceerd om bij vaststelling van een huisvestingsverordening in de woonvisie te onderbouwen welke maatregelen worden genomen om schaarste aan woonruimte tegen te gaan en uiteen te zetten wat de inzet van de gemeente is op het gebied van de regionale woningbouwopgave.<sup>48</sup>*

*Deze bepaling bevat twee onduidelijkheden. In de eerste plaats beperkt het wetsvoorstel bovenstaande verplichting tot de «vaststelling» van een huisvestingsverordening en heeft deze geen betrekking op wijzigingen*

<sup>46</sup> Voorgesteld artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet.

<sup>47</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 3.3.4.

<sup>48</sup> Voorgesteld artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet.

van een dergelijke verordening. Deze lezing wordt onderbouwd door de formulering van de in hetzelfde artikel geregelde verplichting tot het inwinnen van advies bij gedeputeerde staten ten aanzien van huisvestingsverordeningen.<sup>49</sup> De toelichting verbindt voornoemde verplichting echter aan de vaststelling van een nieuwe huisvestingsverordening of wijziging van een bestaande verordening.<sup>50</sup>

In de tweede plaats is onduidelijk of deze verplichting tot onderbouwing van schaarste in de woonvisie ook dient te gelden indien een huisvestingsverordening wordt vastgesteld (of gewijzigd) vanwege overwegingen die niet samenhangen met schaarste. Hierbij kan gewezen worden op de mogelijkheid dat een huisvestingsverordening wordt vastgesteld om te voorzien in een urgentieregeling<sup>51</sup> of – hetgeen met dit wetsvoorstel mogelijk wordt gemaakt – om regels te stellen over woonruimtevoorraadbeheer op grond van leefbaarheidsoverwegingen. Niet duidelijk is of het de bedoeling is om de verplichting tot onderbouwing van schaarste en een uiteenzetting van de inzet in de regionale woningbouwopgave ook voor deze gevallen te laten gelden en wat dan van gemeenten wordt verwacht om invulling te geven aan deze verplichting.

De Afdeling adviseert om deze onduidelijkheden over de verplichting tot onderbouwing van schaarste en inzet in de woonvisie te verhelderen en het voorstel en de toelichting op dit punt in overeenstemming met elkaar te brengen.

#### Reactie ten aanzien van punt 7c van het advies

Dit advies is verwerkt door zowel in het wetsvoorstel als de toelichting te verduidelijken dat ook in het geval van wijziging van de bestaande verordening onderbouwing nodig is voor de maatregelen die worden genomen om schaarste tegen te gaan. Tevens is toegevoegd dat bij het instellen van maatregelen die zien op woonruimteverdeling in de woonvisie moet worden onderbouwd hoe deze maatregelen bijdragen aan het behoud van de leefbaarheid.

#### *d. Samenloop met het omgevingsrecht*

Met dit wetsvoorstel is woonruimtevoorraadbeheer voortaan ook mogelijk op grond van (louter) leefbaarheidsoverwegingen. Daarmee is het dus ook mogelijk om dergelijke regels te stellen indien bestrijding (van effecten) van schaarste aan woonruimte niet aan de orde is. Hiermee wordt de overlap met het omgevingsrecht groter. Gelet op de overlap verwacht de regering op een gegeven moment de regels aangaande woonruimteverdeling op te nemen in de Omgevingswet.<sup>52</sup>

Tot die tijd wordt aan gemeenten de keuze gelaten om het voorraadbeheer te regelen via het omgevingsplan op basis van de Omgevingswet<sup>53</sup> of via het woonruimtevoorraadbeheer op basis van de Huisvestingswet. Dit kan zorgen voor een onnodige doublure. In de toelichting hierover het volgende aangegeven: «Gezien de overlap tussen

<sup>49</sup> In voorgesteld artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet wordt expliciet gesproken van «vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening».

<sup>50</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 3.3.3.

<sup>51</sup> Artikel 2, tweede lid, onderdeel a, in combinatie met artikel 12 Huisvestingswet.

<sup>52</sup> Omdat gemeenten met de komst van de Omgevingswet op zichzelf al een grote implementatieopgave hebben, is daar op dit moment nog niet voor gekozen. Zie memorie van toelichting, paragraaf 3.2.2.

<sup>53</sup> De Omgevingswet is nog niet in werking getreden. De memorie van toelichting noemt de beheersverordening en het bestemmingsplan als instrumenten om op dit moment via de band van de ruimtelijke ordening regels hieromtrent te stellen.

*beide wetten en om ervoor te zorgen dat er in de praktijk geen dubbele vergunningen aangevraagd hoeven te worden (voorkomen van onnodige regeldruk), wordt in de Huisvestingswet een samenloopbepaling opgenomen.»<sup>54</sup>*

*In het wetsvoorstel ontbreekt thans de genoemde samenloopbepaling. De Afdeling adviseert om een voorziening te treffen ter voorkoming van dubbele vergunningen.*

#### Reactie ten aanzien van punt 7d van het advies

De regering kiest ervoor om na inwerkingtreding van de Omgevingswet aan de gemeente te laten of ze het voorraadbeheer regelt via het omgevingsplan op basis van de Omgevingswet door het juist toedelen van bestemmingen aan locaties of via de Huisvestingswet 2014. Doet de gemeente dit op grond van de Huisvestingswet 2014, dan gelden de kaders van de Huisvestingswet 2014. De reden hiervoor is dat de beoogde datum van inwerkingtreding van de Omgevingswet 1 januari 2023 is en een samenloopbepaling zou ook een wijziging van die wet vergen. In het kader van meer regie op de volkshuisvesting en het wetsvoorstel wat in dat verband is aangekondigd, wordt gezien of Hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014 kan worden overgeheveld naar de Omgevingswet. De regering kiest er dan ook voor om dit in één keer te regelen.

#### *e. Werking verbod voor digitale platforms*

*Het wetsvoorstel regelt ten behoeve van digitale platforms dat een verbod tot publicatie van vakantieverhuur zonder registratienummer niet eerder geldt dan zes maanden na de inwerkingtreding daarvan.<sup>55</sup> Dit is een verbod dat gemeenten reeds sinds 1 juli 2021 hebben kunnen invoeren.<sup>56</sup>*

*De toelichting gaat niet in op de vraag of gemeenten dit verbod reeds hebben ingevoerd en daadwerkelijk hebben gehandhaafd en zo ja, in hoeverre deze wijziging voor dergelijke gevallen gevolgen heeft of enkel ziet op situaties na inwerkingtreding van het onderhavige wetsvoorstel. Dit kan voor onduidelijkheid zorgen voor betrokken gemeenten en digitale platforms.*

*De Afdeling adviseert de toelichting en waar nodig het wetsvoorstel op dit punt aan te passen.*

#### Reactie ten aanzien van punt 7e van het advies

Aan dit advies is gehoor gegeven door in hoofdstuk 3.4.2 van de toelichting te verduidelijken dat in de praktijk bij gemeenten die gebruik maken van de Wet toeristische verhuur is gebleken dat het onduidelijk is of digitale platforms zich ook op een overgangstermijn kunnen beroepen. Dat behoort volgens de regering wel het geval te zijn. Om deze onduidelijkheden in de toekomst, zeker in het geval nieuwe gemeenten regels gaan stellen aan de toeristische verhuur in hun gemeenten, te voorkomen wordt artikel 51 van de Huisvestingswet 2014 op dit punt aangepast en verduidelijkt, zodat direct uit de wet volgt dat ook digitale platforms een overgangstermijn van zes maanden hebben.

<sup>54</sup> Memorie van toelichting, paragraaf 3.2.2.

<sup>55</sup> Voorgesteld artikel 51, eerste lid, van de Huisvestingswet in combinatie met het reeds vigerende artikel 23a, derde lid, van de Huisvestingswet.

<sup>56</sup> Stb. 2021, 230. Zie ook paragraaf 3.4.2 van de memorie van toelichting.

*De Afdeling advisering van de Raad van State heeft een aantal opmerkingen bij het voorstel en adviseert daarmee rekening te houden voordat het voorstel bij de Tweede Kamer der Staten-Generaal wordt ingediend.*

*De vice-president van de Raad van State,  
Th.C. de Graaf*

#### Ambtshalve wijzigingen

Tot slot is van de gelegenheid gebruikgemaakt om de volgende wijzigingen door te voeren:

- In de toelichting op het voorstel de reikwijdte van bestaande bouw voor de opkoopbescherming te verduidelijken (onderdeel R);
- Verschrijving, in artikel 18, tweede lid, 26, tweede lid, en 44, eerste lid, wordt «Wet integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur» vervangen door «Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur».

Ik verzoek U het hierbij gevoegde gewijzigde voorstel van wet en de gewijzigde memorie van toelichting aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal te zenden.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge