

LEGAL UPDATE

Wijziging Huisvestingswet 2014

Datum: 5 juli 2022

De ministerraad heeft op 26 april 2022 een conceptwetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014 voor advies aan de Afdeling advisering van de Raad van State gezonden. Het [advies van de Afdeling advisering](#) over het wetsvoorstel is op 4 juli 2022 gepubliceerd. In deze Legal Update staan wij stil bij de strekking van het wetsvoorstel en het advies van de Afdeling advisering.

Doel wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet 2014

Het wetsvoorstel regelt voornamelijk drie verschillende zaken:

- a. Woonruimtevoorraadbeheer: het regime van woonruimtevoorraadbeheer middels vergunningen kan voortaan ook van toepassing worden verklaard op basis van leefbaarheidseisen. Er hoeft dan geen sprake te zijn van schaarste. Dat is nieuw.
- b. Woonruimteverdeling: het voorrangpercentage dat gemeenten mogen gebruiken bij lokale binding wordt verhoogd. Ook wordt de mogelijkheid gecreëerd om middels de huisvestingsvergunning voorrang te geven aan bepaalde beroepsgroepen met een vitaal belang voor de regionale of lokale samenleving zoals onderwijzers, verpleegkundigen en politieagenten (voorrang binnen de voorrangsgroep). Daarbij krijgen gemeenten de mogelijkheid om voor het bewonen van (sociale) koopwoningen tot de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (€ 355.000 in 2022) een huisvestingsvergunning te eisen.
- 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.

Daarnaast worden nadere eisen gesteld aan hoe gemeenten de schaarste aan woonruimte moeten onderbouwen en de afstemming met provincies.

Oordeel Afdeling advisering

De Afdeling advisering vindt dat nader moet worden onderbouwd dat wijziging en verruiming van de voorrangsregels wenselijk is. In een evaluatie van de Huisvestingswet 2014 is namelijk eerder juist aanbevolen om de mogelijkheid tot voorrang vanwege lokale binding ter heroverwegen. Er moet wat de Afdeling advisering betreft daarom extra aandacht worden besteed aan de noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit van de wijzigingen in de voorrangsregels. Ook vindt zij de beperking van de vrijheid van vestiging en de verenigbaarheid met het gelijkheidsbeginsel nog onvoldoende onderbouwd. Er is volgens haar nog niet duidelijk of een zorgvuldige belangenafweging heeft plaatsgevonden. Het gaat daarbij dan met name om groepen die met de wijzigingen nadelig worden geraakt, zoals woningzoekenden die niet tot de aangewezen (vitale) beroepsgroepen behoren.

Over de huisvestingsvergunning voor sociale koopwoningen merkt de Afdeling in hoofdzaak op dat wat haar betreft meer aandacht moet worden besteed aan de rechtvaardiging van de beperking van het eigendomsrecht. Zo wordt onvoldoende ingegaan op de nadelige effecten voor huiseigenaren die hun woning willen verkopen. Ook zou het risico kunnen bestaan dat woningen duurder in de markt worden gezet om onder de huisvestingsvergunningplicht uit te komen. Dat is juist in het nadeel van woningzoekenden met een laag of middeninkomen.

Vervolg

Het wetsvoorstel wordt al dan niet in aangepaste vorm aangeboden aan de Tweede Kamer. Dan wordt ook de tekst van het wetsvoorstel openbaar. Wij houden u uiteraard op de hoogte.

Dit is een Legal Update van Mathilde van Velzen-de Boer en Reimer Helder.

Voor meer informatie:

Mathilde van Velzen-de Boer

+31 30 25 95 521

mathildevanvelzen@vbk.nl

Reimer Helder

+31 30 25 95 549

reimerhelder@vbk.nl