



Tweede Kamer der Staten-Generaal
Vaste commissie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
T.a.v. mevrouw A. de Vos
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Per e-mail aan: cie.biza@tweedekamer.nl

Plaats : Utrecht
Datum : 11 november 2022
Referentie : 11-052
Betreft : Vragen NVM t.a.v. inbreng verslag wetsvoorstel Wijziging van de Huisvestingswet 2014

Geachte mevrouw De Vos,

Op 16 november staat de inbreng verslag voor de Wijziging van de Huisvestingswet 2014 op de agenda. Omdat de wijziging ingrijpt op zowel de markt voor nieuwbouw als bestaande bouw delen wij hierbij graag onze visie en enkele vragen die we over de voorgestelde wet hebben.

Sociale huurmarkt vs. koopwoningmarkt

Volgens de huidige regeling mogen gemeenten bij het toewijzen van huurwoningen voorrang geven aan mensen met een cruciaal beroep (zoals onderwijzer, verpleger of politieagent) of met een lokale binding. Nieuw is dat het percentage dat mag worden toegewezen stijgt van 25% naar 50% én dat dit niet alleen voor huurwoningen geldt, maar nu ook voor koopwoningen – zowel nieuwbouw als bestaande bouw – tot de NHG-grens van € 355.000,-.

NVM heeft begrip voor de regulering van de sociale huursector door bepaalde woningen toe te wijzen aan mensen met een cruciaal beroep, lokale binding of statushouders. Voor de (sociale) nieuwbouw- en koopwoningmarkt is dat echter een ander verhaal. Voor verkopers is een vrije marktwerking cruciaal om de beste prijs voor de woning te krijgen én zo door te kunnen stromen. Hierbij komt dat kopers die naar een andere gemeente willen verhuizen, bijvoorbeeld omdat ze daar werk of familie hebben, de keerzijde van deze regeling ondervinden. Zij krijgen te maken krijgen met een inperking van het beschikbare woningaanbod waardoor het voor hen nóg moeilijker wordt een geschikte woning te vinden.

Nieuwbouw

Voor nieuwbouw brengt het gegeven dat gemeenten voortaan aan 50% van de eigen inwoners mogen toewijzen met zich mee dat er nóg weer een (lokale) eis dreigt te komen bovenop alle opstapelende regelingen die er al zijn. Dit zet de broodnodige woningbouw nog verder onder druk en is daarom zeer ongewenst.

Onduidelijkheid

De wetswijziging roept daarnaast veel vragen bij ons op. Het lijkt erop dat deze wijziging zowel voor nieuwbouw als bestaande bouw geldt, maar erg concreet is het voorstel daar niet over. En hoe wordt de 50% toewijzing aan de lokale bevolking in de praktijk geregeld en gecontroleerd? Ook bestaat het risico dat er om deze maatregelen heen wordt gewerkt, bijvoorbeeld door woningen net boven de NHG-grens van € 355.000,- te koop te zetten. Hierdoor stijgt de prijs en

[Nederlandse Coöperatieve Vereniging van Makelaars en Taxateurs in onroerende goederen NVM U.A.](#)

Orteliuslaan 951, 3528 BE Utrecht | Postbus 2222, 3430 DC Nieuwegein | +31 (0)30 – 608 51 85 |

NL30 RABO 0362 8601 22 | KVK Utrecht 40476604

kunnen de betreffende kopers ook geen hypotheek met NHG-garantie aanvragen. Kortom, de maatregelen zorgen voor een hoop verwarring en minder transparantie op de woningmarkt.

NVM ziet deze voorgenomen wetswijziging dan ook als een onjuist middel om de schaarse woningen te (her)verdelen. Het frustreert de marktwerking, de doorstroming en zet een rem op investeringen in nieuwbouw. Dit terwijl er juist meer woningen moeten komen. Wij pleiten ervoor om dit soort voorgenomen maatregelen voortaan eerst te bespreken in het overleg tussen de Woningbouwcoalitie en het ministerie van VRO. Daarmee wordt voorkomen dat de markt nóg verder wordt beperkt in het voorzien in een geschikte woning voor iedereen.

Bovenstaande brengt NVM tot de volgende vragen:

- Klopt het dat, naast huurwoningen, ook voor nieuwbouw en bestaande woningen onder de NHG-grens een huisvestingsvergunning verplicht kan worden gesteld?
- Hoe verhoudt dit voorstel zich tot het vrije vestigingsrecht van koper en het eigendomsrecht van verkoper?
- Hoe wordt de 50% toewijzing aan de lokale bevolking in de praktijk geregeld en gecontroleerd?
- Hoe wordt de 50% toewijzing aan de lokale bevolking eerlijk en transparant geregeld?
- Welk effect gaat dit voorstel hebben op de nieuwbouw? Gaat nieuwbouw bij voorkeur nog plaatsvinden in gemeenten die deze maatregel niet hanteren?
- Welk effect gaat dit voorstel hebben op de huizenprijzen van bestaande bouw? Leidt dit tot een prijsdaling van woningen onder de NHG-grens vanwege een beperkter aantal bidders of worden juist meer woningen net boven de NHG-grens te koop gezet?
- Gemeenten mogen deze regeling alleen instellen bij schaarste. Hoe zorgen we ervoor dat gemeenten de regeling tijdig aanpassen wanneer de markt daartoe aanleiding geeft en niet achter de feiten aanlopen waardoor ze de markt frustreren?

Hopelijk kunt u onze vragen meenemen bij uw inbreng. Mocht u hierover nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met Sieuwert Ermerins, manager Public Affairs, via s.ermerins@nvm.nl of 06-16445006.

Met vriendelijke groet,

Lana Goutsmits-Gerssen
Voorzitter NVM Vakgroep Wonen