



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Opnieuw: nieuwe wettelijke maatregelen ter bestrijding van het woningtekort en ter verbetering van de leefbaarheid van wijken in het verschiet

Huijgen, W.G.

Citation

Huijgen, W. G. (2022). Opnieuw: nieuwe wettelijke maatregelen ter bestrijding van het woningtekort en ter verbetering van de leefbaarheid van wijken in het verschiet. *Juridische Berichten Voor Het Notariaat*, 2022(4), 4-6. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/3513467>

Version: Not Applicable (or Unknown)
License: [Leiden University Non-exclusive license](#)
Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/3513467>

Note: To cite this publication please use the final published version (if applicable).

[Onroerende zaken]

Opnieuw: nieuwe wettelijke maatregelen ter bestrijding van het woningtekort en ter verbetering van de leefbaarheid van wijken in het verschiet

Wederom meent de wetgever dat de nog steeds zeer gespannen onroerendgoedmarkt om nadere wettelijke maatregelen vraagt. In JBN 2021/20 besprak ik reeds het concept-wetsvoorstel ‘Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur’ dat inmiddels op 1 januari 2022 in werking is getreden. Nu ligt voor een voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet 2014 die – voor zover voor het notariaat relevant – met name beoogt het recht van vrije vestiging van burgers over het land enigszins te beperken en de leefbaarheid van wijken in met name de grotere steden van het land te bevorderen. Met beide doelen en daarop afgestemde overheidsmaatregelen krijgt het notariaat te maken.

1. Inleiding

In november 2020 is een evaluatierapport van onderzoeksbureau RIGO verschenen inzake de Huisvestingswet 2014. Naar aanleiding van dit evaluatierapport is in het najaar van 2021 een wetsvoorstel ter consultatie (hierna ook: het wetsvoorstel) verschenen dat een wijziging van de Huisvestingswet 2014 op een aantal onderdelen voorstelt. Daarvan zijn er twee van groot belang voor het notariaat om kennis van te nemen. Die twee onderwerpen betreffen nieuwe wettelijke maatregelen op het gebied van de woonruimteverdeling (1) respectievelijk op het gebied van het woonruimtevoorraadbeheer (2) door gemeenten.

Zowel wettelijke maatregelen op het gebied van de woonruimteverdeling als die op het gebied van de woonruimtevoorraad worden door gemeenten – binnen de straks te wijzigen kaders die de Huisvestingswet stelt – geregeld in de gemeentelijke huisvestingsverordening. Gemeenten zullen in de nabije toekomst meer ruimte krijgen om – indien ze dat noodzakelijk achten – inbreuk te maken op het recht van vrije vestiging van burgers over het hele land ten behoeve van speciale categorieën burgers die grote moeite hebben met het vinden van een woning. Het beginsel van vrije vestiging van burgers is overigens verankerd in artikel 2 van het vierde protocol bij het EVRM en daarop kan

derhalve slechts in beperkte mate inbreuk worden gemaakt op een wijze die in de wet is voorzien.

Daarnaast raakt de leefbaarheid van met name wijken in grote steden steeds meer onder druk door – kort gezegd – verkamering van panden. Door het grote woningtekort enerzijds en de toegenomen aantrekkelijkheid van beleggen in de woningmarkt anderzijds moeten steeds meer personen steeds vaker in kleine één- of tweekamerwoningen leven die veelal niet juridisch maar wel feitelijk gesplitst zijn. Ook daar willen gemeenten met meer armslag tegen kunnen optreden. Dat zal in de toekomst mogelijk zijn op grond van het wetsvoorstel dat ik – wat betreft deze twee onderwerpen – hieronder zal bespreken.

Voordat ik tot een bespreking van de voorgenomen wettelijke maatregelen ter verbetering van de Huisvestingswet 2014 op de hierboven genoemde twee beleidsterreinen overga, vermeld ik nog dat bij een aanpassing van de wet gemeenten vergaande mogelijkheden krijgen om op onderdelen van de woningmarkt te sturen en in te grijpen. De wetgever vindt het in dit licht dan ook noodzakelijk dat gemeenten in een op grond van de Woningwet reeds verplichte 'woonvisie' voortaan ook aandacht besteden aan de onderbouwing van de woningschaarste in hun gebied alsmede aan het aspect van hun (voorgenomen) inzet op het gebied van het regionale woningbouwprogramma. Verder worden gemeenten die een huisvestingsverordening tot stand willen brengen verplicht om daarover aan gedeputeerde staten van de provincie advies te vragen.

2. Woonruimteverdeling

Voor het notariaat is ongetwijfeld de belangrijkste voorgenomen wijziging het feit dat het in de nabije toekomst mogelijk wordt dat gemeenten in hun huisvestingsverordening voor de duur van ten hoogste vier jaar ook regels kunnen geven ten aanzien van het in gebruik nemen van sociale koopwoningen. Op die wijze kunnen zij voorrang verlenen aan bepaalde doelgroepen op de woningmarkt. Dit zal dan ongetwijfeld geregeld worden via een *vergunning* tot in gebruik neming van de woning, al staat dat niet met zoveel woorden in de toelichting op het wetsvoorstel. Dat is in die zin begrijpelijk dat de Huisvestingswet slechts de kaders schept waarbinnen de gemeenten kunnen handelen maar dat de concrete gemeentelijke huisvestingsverordening dit zal moeten regelen. In dit verband is natuurlijk

van eminent belang wat onder 'sociale koopwoningen' dient te worden verstaan. Wetsvoorstel en toelichting daarop geven aan dat dit koopwoningen zijn met een sociaal karakter, hetgeen inhoudt dat de woning niet meer kost dan de geldende grens van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG) in het betreffende kalenderjaar (355.000 euro in 2022) en dat de woning kan worden bewoond door personen met een aantoonbare behoefte aan een betaalbare koopwoning (art. 7 lid 2 van het wetsvoorstel). Voorts wordt nog opgemerkt dat gemeenten de ruimte krijgen om nadere voorwaarden te stellen aan de doelgroep die in aanmerking komt om in de sociale koopwoning te wonen.

Terzijde merk ik op dat in het wetsvoorstel ook wordt voorgesteld de bestaande mogelijkheid voor gemeenten om een huisvestingsvergunning te eisen voor het huren van een bepaalde categorie woningen (woningen met een lage huur) te handhaven. Die vergunningplicht is al in het verleden mogelijk gemaakt om woningzoekenden met economische of maatschappelijke binding aan de gemeente voorrang te kunnen geven op de gemeentelijke huurmarkt. Voor maximaal 50% van de hier bedoelde categorie huurwoningen mag een gemeente zo'n huisvestingsvergunning eisen. Nieuw is dat het wetsvoorstel het percentage van vergunningplichtige huurwoningen waar voorrang zal worden gegeven aan woningzoekenden met economisch of maatschappelijke binding aan een bepaalde *kern* (dorp) binnen de gemeente wil verhogen naar 60% (is nu: 50%) van de eerderbedoelde 50% van de categorie huurwoningen als bovenbedoeld. Voor de goede orde: dat betekent dat woningzoekenden met binding aan die kern binnen de gemeente voortaan wat betreft 60% van 50% ofwel 30% (is nu 25%) van de goedkopere huurwoningen voorrang kunnen krijgen.

Uit het vorenstaande blijkt nog eens duidelijk dat gemeenten voortaan een vrij ruime bevoegdheid krijgen om op grond van een publiekrechtelijk vergunningstelsel, dat zijn grondslag vindt in hun huisvestingsverordening die op haar beurt is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014 (art. 4 e.v. Hvw), regels te stellen wat betreft de woonruimteverdeling ten aanzien van zowel koop- als huurwoningen. De toelichting bij het wetsvoorstel merkt uitdrukkelijk op dat de regeling van de Huisvestingswet met daarop gebaseerde lagere regelgeving als een *uitputtende* regeling wat betreft de verdeling van woonruimte moet worden gezien en dat het niet is toegestaan dat een gemeente op andere

wijze – zoals in de vorm van convenanten, woonvisies of privaatrechtelijke overeenkomsten – aanvullende maatregelen neemt. Expliciet wordt opgemerkt dat dergelijke afspraken worden beschouwd als een doorkruising van dit (publiekrechtelijke) wetsvoorstel.

3. Woonruimtevoorraadbeheer

Sinds de afgelopen jaren het woningtekort steeds verder is opgelopen, is een groot maatschappelijk probleem het zgn. 'verkameren' van woningen. Dit levert met name in populaire woonbuurten in de grote steden steeds meer problemen voor de leefbaarheid op. Immers, door het feitelijk (bouwkundig) splitsen van grotere panden in meerdere (on)zelfstandige woonruimten voor één- of tweepersoonshuishoudens, zoals voor studenten en arbeidsmigranten, ontstaan in de desbetreffende buurten forse leefbaarheidsproblemen zoals geluidsoverlast, overmatige afvaldumping bij vuilcontainers en een enorm oplopende parkeerdruk. Aangezien de gemeenten de omzetting van dit soort woningen op grond van art 21 Hvw – en trouwens ook in geval van juridische splitsing in appartementen op grond van art 22 Hvw – nu formeel slechts kunnen weigeren op grond van het argument van schaarste van dit soort bestaande (grotere) woningen, wil het wetsvoorstel ook het behoud van de *leefbaarheid* in de betreffende buurten als weigeringsgrond voor het verkameren (en juridisch splitsen) van de bestaande woningen introduceren (zie art 2 lid 2 onderdeel b Hvw. nieuw). De toelichting merkt nog op dat regels met betrekking tot 'leefbaarheid' eigenlijk thuishoren in de Omgevingswet en dat het de bedoeling is te zijner tijd dit soort regels op grond van de Omgevingswet te doen opnemen in het omgevingsplan na een volgende evaluatie van de (gewijzigde) Huisvestingswet.

4. Commentaar

De overspannen woningmarkt leidt opnieuw tot ingrijpen door de overheid. Nadat de wetgever in het voorjaar van 2021 een wetsvoorstel 'Opkoopbescherming en verruiming tijdelijke verhuur' had opgesteld dat op 1 januari 2022 in werking is getreden, is het nu de beurt om op grond van een evaluatie van de Huisvestingswet 2014 deze wet op een aantal punten verder aan te passen. De wet opkoopbescherming strekte er – kort gezegd – toe dat gemeenten in hun huisvestingsverordening kunnen regelen dat een bepaalde categorie van goedkope en middeldure woningen niet langer zonder vergunning van de gemeente in

gebruik gegeven kan worden aan derden. Dit is met name een belangrijke beperking voor beleggers die door hen gekochte woningen binnen deze categorie dan niet meer kunnen verhuren. De notaris in de onroerend goed praktijk zal met de ‘ins en outs’ van deze problematiek – zeker binnen de gemeente van zijn vestigingsplaats – op de hoogte moeten zijn en kopende beleggers ervoor moeten waarschuwen (vgl. art. 43 lid 1 Wna). In de media is inmiddels duidelijk geworden dat zo'n (kleine) belegger ook een particulier kan zijn die een andere woning koopt en zijn bestaande woning niet meer verkoopt maar verhuurt aan een derde. Overwaarde van een verkochte woning op een spaarrekening zetten heeft immers geen zin meer omdat men geen of zelfs een negatieve rente ontvangt. In het wetsvoorstel opkoopbescherming zijn verder de mogelijkheden tot tijdelijke verhuur van woningen verruimd op grond van enkele gewijzigde bepalingen in het huurrecht (Titel 7.4 BW). Men zie daarover verder mijn bijdrage in JBN 2021/20.

De hierboven onder 2 en 3 besproken voorgenomen aanpassingen van de Huisvestingswet 2014 op grond van de eerder vermelde evaluatie zijn ook erg belangrijk voor de notariële onroerend goed praktijk. Dat geldt zeker voor de sub 2 voorziene nieuwe wettelijke maatregelen op het gebied van de woonruimteverdeling. Met name de nieuw voorziene mogelijkheid voor gemeenten om voor 'sociale koopwoningen', d.w.z. woningen met kooprijzen die in het betreffende kalenderjaar niet boven de NHG grens uitkomen, een vergunning voor in gebruikname te kunnen gaan eisen is van eminent belang voor het notariaat. Kopers van woningen kunnen er dan in de nabije toekomst mee geconfronteerd worden dat zij weliswaar een woning gekocht en geleverd hebben gekregen, maar dat zij de woning niet feitelijk mogen betrekken omdat zij niet tot de doelgroep – bijvoorbeeld starters of mensen met een middeninkomen – behoren die de gemeente met het vergunningstelsel gebaseerd op het wetsvoorstel beoogt te beschermen.

Het zal duidelijk zijn dat het notariaat in bij in werking treden van het wetsvoorstel hiervoor moet waarschuwen en naar mijn mening ook concreet zijn model koopcontract moet aanpassen. Immers, wie inmiddels ‘een oudje is in het notariaat’ – zoals de ondergetekende – herkent dat we terug zijn in de tijden van de na-oorlogse woningnood die de wetgever destijds in vergelijkbare zin reguleerde via de toenmalige Woonruimtetwet 1947 (ingetrokken in 1993). Ook op grond van die wet bestond voor gemeenten de

mogelijkheid om met name voor het feitelijk in gebruik nemen van goedkope en middeldure woningen binnen die gemeente een zgn. woonruimtevergunning te eisen. Gedurende al de jaren dat de Woonruimtetwet 1947 gold, kende ieder notarieel (en ook NVM) model koopcontract standaardmatig twee modules ontbindende voorwaarden. Eén had betrekking op het rondkrijgen van de financiering vóór een bepaalde datum en de ander op het verkrijgen van de woonruimtevergunning vóór een bepaalde datum. Indien die vergunning *niet* voor die bepaalde datum verkregen was, dan was de koop van rechtswege ontbonden. De hier bedoelde datum dient uiteraard (ruim) vóór de datum van levering te liggen. Uiterlijk kort vóór het passeren van de leveringsakte zal de notaris in de hier bedoelde gevallen bij de koper moeten verifiëren of hij inderdaad de eventueel vereiste huisvestingsvergunning heeft verkregen.

Ook de (beperkte) verruiming van de mogelijkheid voor gemeenten om bindingseisen te stellen aan huurders van een bepaalde categorie woningen in nader bepaalde (dorps)kernen binnen de gemeente en die groep woningzoekenden aldus voorrang te geven alsook de ruimere mogelijkheden voor gemeenten om verkamering van (grotere) woningen in wijken tegen te gaan, zijn van belang voor de onroerend goed praktijk. Immers beide maatregelen kunnen voor kopers van woningen als belegging nadelig uitpakken. Daarom zal het notariaat ook hiermee bekend moeten zijn en beleggers met name moeten kunnen waarschuwen indien verkamering niet langer mogelijk is in grote delen van de gemeente omdat dit natuurlijk van belang is voor de opbrengsten van deze beleggingswoningen. Zo heeft de gemeente Den Haag al laten weten verkamering in grote delen van de stad niet langer te zullen toestaan.

Ik sluit af met de opmerking dat het de overheid menens is met het bestrijden van het enorme woningtekort en met het proberen tegen te gaan van allerlei uitwassen op de woningmarkt, zoals de verloedering van wijken. Een en ander blijkt ook uit het regeerakkoord van het nieuwe kabinet. In dit verband is het mij opgevallen dat het wetsvoorstel ‘Opkoopbescherming en verruiming mogelijkheden tijdelijke verhuur dat in het voorjaar van 2021 verscheen in hoog tempo alle stadia van het wetgevingsproces heeft doorlopen en op 1 januari 2022 in werking is getreden. De wetgever mikt er nu op dat de hierboven beschreven aanpassingen van de Huisvestingswet 2014, zoals opgenomen in het

wetsvoorstel dat in het late najaar van 2021 ter consultatie verscheen, op 1 juli 2022 in werking zullen treden. U bent dus gewaarschuwd!

W.G. Huijgen

Hoogleraar notarieel recht aan de Universiteit Leiden