



Universiteit
Leiden
The Netherlands

Laatste wijzigingen Huisvestingswet

Huijgen, W.G.

Citation

Huijgen, W. G. (2024). Laatste wijzigingen Huisvestingswet. *Juridische Berichten Voor Het Notariaat*, 2024(5), 4-6. Retrieved from <https://hdl.handle.net/1887/4172263>

Version: Publisher's Version

License: [Leiden University Non-exclusive license](#)

Downloaded from: <https://hdl.handle.net/1887/4172263>

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

20. Laatste wijzigingen Huisvestingswet

W.G. HUIJGEN

In *JBN 2022/14* (afl. 4) beschreef ik de plannen die de regering had om het woningtekort, met name voor bepaalde categorieën van bewoners, te bestrijden en de maatregelen die zij voornemens was te nemen ter verbetering van de leefbaarheid in (bepaalde) wijken. In dat kader besprak ik het toenmalige ter consultatie voorliggende wetsvoorstel dat strekte tot aanpassing van de Huisvestingswet (hierna: het wetsvoorstel). Inmiddels is een aanpassing van de Huisvestingswet per 1 januari 2024 in werking getreden die op enkele punten van het oorspronkelijke door mij eerder besproken wetsvoorstel afwijkt. Die laatstbedoelde punten wil ik hieronder bespreken.

1. Inleiding

De Huisvestingswet 2014 bevat onder andere zowel een regeling met bepalingen inzake de *verdeling* van woonruimten binnen de gemeenten, als voorschriften betreffende het *beheer* van de woonruimtevoorraad in de Nederlandse gemeenten. Daarbij valt nog op te merken dat de wet in zekere zin een ‘raamwet’ is die aan gemeenten handvatten geeft om in de vorm van een huisvestingsverordening al of geen gebruik te maken van de mogelijkheid tot het treffen van bepaalde maatregelen. Die maatregelen omvatten – voor zover hier van belang – nadere regels om de positie van bepaalde categorieën kopers van woningen op de woningmarkt te versterken, alsook om in het kader van het beheer van de bestaande woningvoorraad de leefbaarheid in (bepaalde) wijken te verbeteren. Dit laatste betreft dan met name regelingen die het zogenoemde ‘verkamers’ van bestaande woningen tegengaan om zo de leefbaarheid van (bepaalde) wijken te behouden. Die leefbaarheid komt met name onder druk te staan door overbewoning van panden, met alle gevolgen van dien voor onder meer: geluidsoverlast, vervuiling en een enorm opgelopen parkeerdruk (MvT, *Kamerstukken II 2021/22*, 36190, nr. 3, p. 14). Die problematiek besprak ik reeds in *JBN 2022/14* (afl. 4), maar de uiteindelijke wettelijke regeling die de hier genoemde problemen beoogt aan te pakken, wijkt op enkele belangrijke punten af van het door mij eerder besproken wetsvoorstel. Deze bijdrage strekt ertoe die verschillen even uit te lichten en voorts om enkele vraagpunten die de regering tijdens de parlementaire behandeling beantwoordde en die belangrijk zijn voor de notariële praktijk hier te signaleren.

2. Mogelijkheid van huisvestingsvergunningen vereiste beperkt tot nieuwbouwwoningen

Voor het notariaat is veruit het belangrijkste verschil met het oorspronkelijke wetsvoorstel, dat tijdens de parlementaire behandeling ervan de mogelijkheid voor gemeenten om in hun huisvestingsverordening te bepalen dat voor ingebruikname van een koopwoning een huisvestingsvergunning vereist is, bij amendement is beperkt tot *nieuwbouwwoningen*. Een tweede vereiste in dit verband is dat zo’n vergunning slechts kan worden geëist voor nieuwbouwwoningen met een koopprijs tot ten hoogste € 390.000 (art. 7 lid 2 Hvw). Bij dit laatste bedrag realiseren men zich dat de wet dit uitdrukkelijk heeft losgekoppeld van het bedrag van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG). In dit kader wordt dan ook gesproken van de zogenaamde Betaalbaarheidsgrens. Door een koppeling aan de – soms snel stijgende – NHG-grens zouden gemeenten te snel ruimere toewijzingsmogelijkheden ten aanzien van koopwoningen op grond van het huisvestingsvergunningensysteem kunnen krijgen, is de gedachte (NvW, *Kamerstukken II 2022/23*, 36190, nr. 9, p. 3). Wat hier verder van zij, de zelfstandigheid van het betaalbaarheids criterium blijkt ook duidelijk uit art. 7 lid 4 Hvw (nieuw) waarin is bepaald dat bij ministeriële regeling de koopprijs als bedoeld in art. 7 lid 2 Hvw met ingang van elk kalenderjaar wordt gewijzigd aan de hand van de consumentenprijsindex. Kortom, wijzigingen in de NHG-grens staan los van de betaalbaarheidsgrens in de zin van art. 7 lid 2 Hvw. In dit verband merk ik overigens ook nog op dat de huidige NHG-grens per 2024 inmiddels al bij € 435.000 ligt.

Wat betreft de vraag wat er precies onder een nieuwbouwwoning moet worden verstaan, blijft er nogal wat onduidelijk. De toelichting op het amendement van de Tweede Kamerleden Peter de Groot c.s. vermeldt daarover dat: ‘*de wet uitsluitend van toepassing is op (...) nieuwbouwwoningen die na de inwerkingtreding van de wet (1 jan. 2024) worden gebouwd*’. Na koop van deze woning zien de indieners van het amendement deze woning als bestaande koopwoning waarop art. 7 lid 1 Hvw dan niet meer van toepassing is (Amendement, *Kamerstukken II* 2022/23, 36190, nr. 11, p. 1/2). Als dit inderdaad zo is, zal duidelijk zijn dat wanneer een gemeente gebruik wil maken van een huisvestingsvergunningstelsel zoals hier bedoeld, zij haar huisvestingsverordening daartoe zeer tijdig zal moeten hebben aangepast – dat wil zeggen ruim voor de start van de desbetreffende nieuwbouwprojecten – en ook als zodanig bekend zal moeten hebben gemaakt. Uit de parlementaire geschiedenis wordt overigens ook nog duidelijk dat de minister woningen die ontstaan ten gevolge van transformatie van kantoorgebouwen tot woonruimte als nieuwbouwwoningen beschouwt (Nota n.a.v. het Verslag, *Kamerstukken I* 2023/24, 36190, nr. C, p. 3). Hetzelfde zal dan mijns inziens moeten gelden voor andere onroerende zaken met een niet-woonbestemming, zoals winkels, kazernes, scholen en ziekenhuizen, die worden getransformeerd tot woonruimte. Het zal duidelijk zijn dat het nieuwe art. 7 lid 2 Hvw in dit verband nog aardig wat jurisprudentie kan opleveren.

Naar aanleiding van het vorenstaande heb ik verder nog vijf kanttekeningen.

In de eerste plaats gelden de twee voornoemde eisen voor een huisvestingsvergunning bij koopwoningen (slechts nieuwbouw en tot een koopprijs van ten hoogste € 390.000) niet voor de Waddeneilanden. Uitsluitend in die gemeenten kon daar op grond van hun bijzondere – eiland- – karakter altijd al een huisvestingsvergunning voor ingebruikname van *alle* koopwoningen worden geëist en dat blijft zo.

In de tweede plaats merk ik, ter voorkoming van misverstand, op dat al vanaf de inwerkingtreding van de Huisvestingswet vele jaren geleden voor het in gebruik nemen van goedkopere *huurwoningen* door gemeenten een huisvestingsvergunning geëist kon worden en ook dat blijft zo (zie de ruime formulering van art. 7 lid 1 Hvw, mede in verband met lid 2).

In de derde plaats staat de huisvestingsvergunning voor bepaalde koopwoningen in beginsel *los* van de opkoopbescherming van art. 39 t/m 45 Hvw, die door mij werd besproken in *JBN* 2021/20 (afl. 5). Maar er is ook een zekere relatie tussen die twee. In dit verband dient men zich ook te realiseren dat gemeenten op grond van de Huisvestingswet zowel bij de toewijzing van goedkopere huur- als koopwoningen de mogelijkheid hebben voorrang te geven aan bepaalde categorieën van bewoners (zie o.a. art. 11 en 14 Hvw). Men denke daarbij ook aan personen die econo-

misch of maatschappelijk aan die gemeente gebonden zijn. Binnen die laatste categorie kan de gemeente sinds 1 januari 2024 tevens voorrang geven aan in haar verordening aangewezen zogenoemde Vitale beroepsgroepen (denk aan medewerkers bij de politie of in de zorg respectievelijk het onderwijs). Vergelijk art. 14 Hvw.

De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat bepaalde reeds bestaande (goedkopere) woonruimte niet verhuurd mag worden zonder vergunning (art. 41 lid 1 Hvw). De eis van een huisvestingsvergunning voor bepaalde nieuwbouwkoopwoningen geeft gemeenten de mogelijkheid voor ingebruikname daarvan een vergunning te eisen. In beginsel zullen dit soort woningen dan ook vrijwel steeds worden gekocht door personen die in aanmerking komen voor de huisvestingsvergunning (denk eraan daartoe een ontbindende voorwaarde in de koopovereenkomst op te nemen voor het geval de koper de vergunning niet krijgt). Koopt echter iemand zo’n woning zonder de vereiste vergunning te krijgen (dat zou ook kunnen omdat hij niet aan een bepaald voorrangseis van die gemeente voldoet), dan kan hij die woning nog wel *verhuren* aan iemand die wel aan de vergunningseisen voldoet. Na de aankoop is die woning voor de opkoopbescherming dan geen nieuwbouw meer (Notamail 2024/3). Voor gemeenten is het resultaat dat ze bij inzet van beide instrumenten – zowel opkoopbescherming als een huisvestingsvergunningseis voor nieuwbouwkoopwoningen – heel precies kunnen sturen op zowel het gebruik van de woning door de eigenaar zelf als ervoor zorgen dat die eigenaar dan wel huurder tot de gewenste (voorrang)doelgroep behoort (MvT, *Kamerstukken II* 2021/22, 36190, nr. 3, p. 10).

In de vierde plaats komt door de invoering van de mogelijkheid voor gemeenten om een huisvestingsvergunning te eisen voor ingebruikname van goedkopere nieuwbouwwoningen weer een oude problematiek tot leven die in het diepere verleden al bestond onder de toenmalige Woonruimtetwet 1947, welke gold tot 1993. Die wet kende in het licht van de na-oorlogse woningnood immers voor gemeenten de mogelijkheid om een zogenoemde woonruimtevergunning te eisen voor het in gebruik nemen van goedkopere woningen. Met name in de grote steden in de randstad is door gemeenten vrij lang van deze mogelijkheid gebruikgemaakt. Maar wat nu als een koper een (nieuwbouw) woning koopt terwijl hij niet weet dat hij niet aan de – soms specifieke – voorrangscriteria voldoet? Kan de koper zich dan met succes op dwaling beroepen? De parlementaire geschiedenis van het wetsvoorstel gaat in op deze vraag maar blijft daarover nogal ‘zweverig’.

Uiteraard geldt hier als uitgangspunt art. 7:15 BW, dat wat betreft alle bijzondere publiekrechtelijke lasten en beperkingen zoals de onderhavige, kort gezegd, een mededelingsplicht legt op de verkoper voor zover die publiekrechtelijke beperkingen zijn gebaseerd op een tot de verkoper of diens rechtsvoorganger gericht besluit (HR 30 januari 2015, ECLI:NL:HR:2015:159 (*Portisight*), NJ 2016/76, m.nt. JH).

Maar ik lees in de relevante parlementaire geschiedenis ook dat huisvestingsvergunningssystemen, die immers gebaseerd zijn op een (huisvestings)verordening, bekend zullen worden gemaakt op een wijze zoals het bestemmingsplan, dus niet door middel van een besluit gericht tot de verkoper. Kortom, in dat licht zal gelden dat de onderzoekplicht van de koper op grond van art. 6:228 lid 1 BW in beginsel zal prevaleren boven de mededelingsplicht van de verkoper (HR 16 december 2016, ECLI:NL:HR:2016:2885, NJ 2018/223, m.nt. JH).

Hiermee wordt voor kopers van goedkopere nieuwbouwwoningen een nieuw risico zichtbaar. Naar mijn mening is reëel voorstelbaar dat iemand zo'n woning koopt en niet aan de specifieke criteria voor een huisvestingsvergunning voldoet. Hij zal de gekochte woning dan niet feitelijk kunnen bewonen en zich wellicht op dwaling beroepen. Uiteraard helpt hier een ontbindende voorwaarde in het koopcontract, mits tijdig door de koper ingeroepen. Daarnaast komt naar mijn mening de benadering van de rechter onder de oude jurisprudentie in verband met een mogelijke vordering van woonruimte uit hoofde van de Woonruimtetwet nu voor vergelijkbare gevallen weer tot leven. In vorenbedoelde jurisprudentie werd – enigszins geparafraseerd – reeds door de Hoge Raad beslist dat verkopers die op de hoogte zijn van de vergunningplicht en weten dat de koper de woning koopt om er zelf in te gaan wonen een mededelingsplicht hebben ter zake van die vergunningplicht, die in het licht van art. 6:228 lid 1 BW alsdan prevaleert boven de onderzoekplicht van de koper (HR 30 november 1973 (*Van der Beek/Van Dartel*), NJ 1974/97, m.nt. GJS). Bij nieuwbouwprojecten met professionele verkopers zal dit à fortiori gelden.

In de vijfde plaats verdient juist ook voor het notariaat de aandacht dat de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel expliciet opmerkt dat de regeling in de Huisvestingswet een *uitputtende* regeling is ten aanzien van de *verdeling* van woonruimte. Het is dan ook niet toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg – denk aan contractuele bepalingen en erfpachtvoorwaarden – aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen. Het is dus niet mogelijk voor een gemeente om buiten de huisvestingsverordening om andere aanvullende afspraken te maken over de verdeling van *sociale* koopwoningen die onder de hier besproken regeling vallen (MvT, *Kamerstukken II* 2021/22, 36190, nr. 3, p. 13). Ik cursiveer het woord 'sociale' bij koopwoningen omdat de bestaande jurisprudentie op het gebied van de doorkruising van publiekrechtelijke regelingen, zoals de Huisvestingswet, door privaatrechtelijke rechtshandelingen naar mijn mening overigens zijn waarde blijft behouden. Op grond daarvan geldt, kort gezegd, dat privaatrechtelijke anti-speculatiebedingen, zoals verplichtingen die ertoe strekken dat vervreemding van de woning slechts mogelijk is met toestemming van de gemeente, meestal aangevuld met de clause dat dan een bepaald deel van de verkoopwinst moet worden afgedragen aan die gemeente, over het algemeen mogelijk zullen zijn omdat zij niet zien op de *verdeling* van woonruimte maar op het tegengaan van prijsopdrijving (zie

HR 14 april 2006, ECLI:NL:HR:2006:AU8946 (*Doetinchem*), NJ 2006/445, m.nt. Mok, en HR 14 februari 2020, ECLI:NL:HR:2020:257, NJ 2021/186, m.nt. HJS).

Daarnaast geldt dat privaatrechtelijke afspraken betreffende woningen die *niet* als sociale koopwoningen kwalificeren, dat wil zeggen met koopprijzen boven de € 390.000 (prijspeil per 2024), mijns inziens wel mogelijk zullen zijn, mits die niet zijn te karakteriseren als het stellen van bindingseisen aan (toekomstige) bewoners. Privaatrechtelijke bedingen die ertoe strekken dat bij duurdere nieuwbouw (een deel van) de woningen slechts kan worden verkregen door bewoners van de desbetreffende gemeente zullen sneuvelen bij de rechter op grond van de hiervoor vermelde jurisprudentie, omdat zij in strijd komen met het beginsel van het recht op vrije vestiging van burgers zoals vastgelegd in internationale verdragen. Ik noem in dit verband art. 2 van het vierde protocol bij het EVRM en art. 12 lid 1 IVBPR.

3. Bevorderen van leefbaarheid van wijken

De tweede doelstelling van de aanpassing van de Huisvestingswet, te weten de bevordering van de leefbaarheid van wijken, wordt met name gerealiseerd door twee wettelijke bepalingen te wijzigen. Allereerst is art. 2 lid 2 sub b Hvw zodanig aangepast dat de 'leefbaarheid van de woonomgeving' ook een grondslag kan vormen voor het gebruik maken door de gemeente van een vergunningenstelsel voor het feitelijk (bouwkundig) splitsen of samenvoegen dan wel omzetten van woningen als bedoeld in art. 21 Hvw. Daarnaast is de redactie van genoemd art. 21 Hvw zodanig aangepast dat alle vormen van omzetting van onzelfstandige in zelfstandige woonruimte en omgekeerd onder de vergunningplicht kunnen worden gebracht. Ook kan een vergunning tot omzetting slechts voor een bepaalde termijn worden afgegeven. Na verstrijken van die termijn vervalt de vergunning van rechtswege (art. 21 lid 3 Hvw).

4. Afronding

Met de inwerkingtreding van de – opnieuw – aangepaste Huisvestingswet op 1 januari 2024 is voorlopig een einde gekomen aan maatregelen ter bestrijding van het woningtekort en ter bevordering van de leefbaarheid van de woonomgeving langs deze weg. De materie is belangrijk voor het notariaat – alsook voor de makelaardij – mede omdat in de parlementaire geschiedenis van het wetsvoorstel (Nota n.a.v. het verslag, *Kamerstukken I* 2023/24, 36190, nr. C, p. 8/9) expliciet door de minister naar voren is gebracht dat hij een proactieve rol van notarissen en makelaars verwacht, zodat kopers tijdig van de in deze bijdrage beschreven eis van een huisvestingsvergunning voor goedkopere nieuwbouwwoningen in de desbetreffende gemeente op de hoogte zullen zijn.

Over de auteur

W.G. Huijgen

Emeritus hoogleraar Universiteit Leiden.