

Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde hierin een aantal technische onvolkomenheden en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen)

VOORSTEL VAN WET

Wij Willem-Alexander, bij de gratie Gods, Koning der Nederlanden, Prins van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Allen, die deze zullen zien of horen lezen, saluut! doen te weten:

Alzo Wij in overweging genomen hebben, dat het wenselijk een aantal technische wijzigingen en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen in de Huisvestingswet 2014, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten;

Zo is het dat Wij, de Afdeling advisering van de Raad van State gehoord, en met gemeen overleg der Staten-Generaal, hebben goedgevonden en verstaan, gelijk Wij goedvinden en verstaan bij deze:

ARTIKEL I

De Huisvestingswet 2014 wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. De onderdelen e tot en met i worden geletterd f tot en met j.
2. Er wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

e. *standplaats*: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

3. Onderdeel j (nieuw) komt te luiden:

j. *woonruimte*:

1° besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden, en

2° standplaats.

B

Het tweede en derde lid van artikel 9 komen te luiden:

2. De criteria, bedoeld in het eerste lid, hebben niet tot gevolg dat woningzoekenden met een huishoudinkomen onder een gestelde ondergrens geheel uitgesloten worden van toegang tot een bepaald segment van de woningvoorraad in de gemeente.

3. De criteria, bedoeld in het eerste lid, hebben niet tot gevolg dat toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente belemmerd worden om bij de toewijzing van hun woonegelegenheden uitvoering te geven aan het bepaalde bij of krachtens de artikelen 46, tweede lid en 48 van de Woningwet.

AB

In artikel 120b, tweede lid, wordt "artikel 105, derde lid, eerste volzin" vervangen door: artikel 105, derde lid.

ARTIKEL VI

De Wet van 24 september 1998 tot wijziging van de Woningwet inzake vergunningvrije bouwwerken in beschermde stads- en dorpsgezichten (Stb. 1998, 582) wordt ingetrokken.

ARTIKEL VII

Deze wet treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

ARTIKEL VIII

Deze wet wordt aangehaald als: Veegwet wonen.

Lasten en bevelen dat deze in het Staatsblad zal worden geplaatst en dat alle ministeries, autoriteiten, colleges en ambtenaren die zulks aangaat, aan de nauwkeurige uitvoering de hand zullen houden.

Gegeven

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,

Wijziging van de Huisvestingswet 2014, de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Wet op de huurtoeslag, de Woningwet en enkele andere wetten teneinde hierin een aantal technische onvolkomenheden en een aantal wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen (Veegwet wonen)

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN DEEL

Per 1 juli 2015 is de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting in werking getreden. Gebleken is dat met het oog op het beter kunnen uitvoeren van de gewijzigde Woningwet een aantal technische wijzigingen en wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen moet worden aangebracht. Daarbij gaat het om correctie van onjuiste verwijzingen, redactionele fouten, verheldering van bepalingen die onduidelijkheid opleveren en aanvulling of toevoeging van delegatiebepalingen.

Van de gelegenheid wordt gebruikgemaakt om tevens een aantal technische wijzigingen en wijzigingen met beperkte beleidsmatige gevolgen aan te brengen in andere wetten op het gebied van wonen.

Benadrukt wordt dat er geen gevolgen zijn voor de regeldruk voor bedrijven, instellingen en burgers. Het gaat in alle gevallen om wijzigingen die noodzakelijk zijn om eerder vastgesteld en in wetgeving verankerd beleid zorgvuldig te kunnen uitvoeren.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

ARTIKEL 1 (Huisvestingswet 2014)

Onderdeel A

Volgens de begripsbepaling wordt onder woonruimte volgens artikel 1, eerste lid, onderdeel i, van de Huisvestingswet 2014, verstaan: besloten ruimte die al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden. Volgens de memorie van toelichting omvat deze definitie zowel woningen als woonschepen en woonwagens.¹ Hieronder worden dus niet standplaatsen verstaan.

Volgens artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 kunnen *uitsluitend* bij verordening regels worden gesteld met betrekking tot woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Er kunnen dus geen regels inzake woonruimteverdeling gesteld worden voor kavels of koopwoningen², met uitzondering van de Waddeneilanden vanwege hun specifieke woningmarkt ten gevolge van het insulaire karakter³. Dit artikel bevestigt dat de Huisvestingswet 2014 een uitputtende regeling⁴ is ten aanzien van de verdeling van woonruimte⁵. Het is evenmin toegestaan dat een gemeente via de privaatrechtelijke weg aanvullende maatregelen neemt die de werking van dit wetsvoorstel doorkruisen.⁶ Het is dus niet mogelijk voor een gemeente buiten de

¹ Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 42.

² Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 13, p. 4.

³ Kamerstukken II, 2013/14, 32 271, nr. 15, p. 2.

⁴ Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 2.

⁵ Kamerstukken I, 2013/14, 33 797, nr. C, p. 12, al. 3.

⁶ Hoge Raad 26 april 1996, NJ 1996, 728; Hoge Raad 26 januari 1990, AB 1990, 408, r.o. 3.2 en Hoge Raad 7 mei 2004, AB 2004, 247.

huisvestingsverordening andere of aanvullende afspraken te maken over de verdeling van woningen⁷.⁸

Terwijl er in meerdere gemeenten schaarste is aan standplaatsen en de gemeente strikt genomen geen regels in verband met woonruimteverdeling kan stellen, buiten de huisvestingsverordening, wordt voorgesteld om opnieuw regels te stellen voor de rechtvaardige verdeling van woonwagendstandplaatsen, zoals dit ook mogelijk was tot 1 januari 2015 onder de Huisvestingswet.

Onderdeel B

De redactie van het tweede lid van artikel 9 van de Huisvestingswet 2014, heeft tot gevolg dat er onduidelijkheid bestaat over de mogelijkheden van passend toewijzen van woningen door toegelaten instellingen en andere verhuurders op basis van het huishoudinkomen van de huurder. De bedoeling van dit lid was dat er in de huisvestingsverordening niet een bepaald minimum huishoudinkomen kan geëist worden om in aanmerking te kunnen komen voor een huisvestingsvergunning in de betreffende gemeente. Maatregelen waarbij minimumeisen gesteld kunnen worden aan de aard van het inkomen zijn uitsluitend mogelijk op basis van artikel 8 van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Het is uiteraard wel mogelijk dat in de huisvestingsverordening een inkomenstabel wordt opgenomen waarbij de goedkoopste woningen, indien passend, kunnen worden toegewezen aan de woningzoekenden met het laagste inkomen en duurere sociale huurwoningen aan woningzoekenden met een iets hoger inkomen. Daarom wordt voorgesteld de redactie van artikel 9, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014, te wijzigen.

Op 1 juli 2015 zijn de Herzieningswet toegelaten instellingen volkshuisvesting en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015 in werking getreden. In het bepaalde bij of krachtens artikel 48 van de Woningwet zijn de verplichtingen opgenomen die voortvloeien uit het besluit C(2009)9963 betreffende de steunmaatregelen E 2/2005 (bestaande steun) en N 642/2009 (bijzondere projectsteun) van de Europese Commissie over de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen. In het bepaalde bij of krachtens artikel 46, tweede lid, is voorzien in de wijze waarin toegelaten instellingen hun woningen passend moeten toewijzen. Daarom wordt voorgesteld de redactie van artikel 9, derde lid, van de Huisvestingswet 2014, te wijzigen.

Onderdeel C

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woonruimten zonder vergunning daartoe van burgemeester en wethouders. De vergunningsplicht voor deze handelingen voorkomt dat de schaarste op de woningmarkt door verandering in de woonruimtevoorraad zal toenemen, alsmede dat er door bijvoorbeeld omzetting naar onzelfstandige woonruimte een onevenredige druk op de woonomgeving en leefbaarheid wordt veroorzaakt. Uit de jurisprudentie is gebleken dat het opleggen van een bestuurlijke boete uitsluitend mogelijk is ten aanzien van de eigenaar die zelf feitelijk de woonruimte heeft onttrokken of omgezet.⁹ In de praktijk blijkt echter dat een aantal eigenaren een woonruimte illegaal omzetten of onttrekken en daarna het pand doorverkopen. Op basis van de huidige formulering kan de verkrijgende eigenaar niet beboet worden, waardoor op deze wijze het doel van de wet omzeild

⁷ Kamerstukken II, 2009/10, 32 271, nr. 3, p. 27, al. 3

⁸ Kamerstukken I, 2013/14, 33 797, nr. C, p. 2

⁹ Raad van State, 28 mei 2014, zaaknummer 201309595/1/A3; Rechtbank Amsterdam, 8 augustus 2014, zaaknummer AWW-13_7725; Raad van State, 5 november 2014, zaaknummer 201401030/1/A3 en Raad van State 4 februari 2015, zaaknummer 201402931/1/A3

Onderdeel AB

In artikel 120b wordt verwezen naar artikel 105, derde lid, eerste volzin, terwijl de genoemde bepaling niet uit meerdere volzinnen bestaat. De voorgestelde wijziging corrigeert deze onvolkomenheid.

ARTIKEL VI

De in dit artikel genoemde wet is uitgewerkt en wordt derhalve ingetrokken.

ARTIKEL VII

Dit artikel bevat de gebruikelijke inwerkingtredingsbepaling.

ARTIKEL VIII

Deze bepaling regelt dat indien dit wetsvoorstel tot wet wordt verheven, de wet wordt aangehaald als de Veegwet wonen.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,