

Tweede Kamer der Staten-Generaal
Aan de Commissie Binnenlandse Zaken
Postbus 20018
2500 EA DEN HAAG

Uitsluitend verzonden per e-mail

Datum : 10 november 2022

Ref : 20221110/JF/NZ/sab

Betreft : Reactie NEPROM op nieuwe Huisvestingswet

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij reageert de NEPROM -de brancheorganisatie van projectontwikkelaars- op het wetsvoorstel tot Wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie van de herziene Huisvestingswet 2014. Woensdag 16 november 2022 is de deadline voor het indienen van uw vragen over het wetsvoorstel. Wij willen u daarom in deze brief van de volgende achtergrondinformatie voorzien.

Achtergrond

Onderzoeksbureau RIGO heeft de huidige Huisvestingswet geëvalueerd. Gemeenten, provincies, het Rijk, woningcorporaties, particuliere verhuurders en consumentenorganisaties waren betrokken bij het onderzoek. Projectontwikkelaars, andere initiatiefnemers en makelaars zijn destijds niet bij het opstellen van het rapport betrokken geweest. Dat beschouwen wij als een gemis. Specifiek de effecten op de markt voor koopwoningen (nieuwbouw) zijn daardoor onderbelicht gebleven.

Uit het rapport volgt, dat gemeenten een grote behoefte hebben om regels te kunnen stellen met betrekking tot woonruimteverdeling en woonruimtevoorraadbeheer. Hierop heeft de minister een wijziging van de wet aangekondigd. De intenties van de voorgenomen wijzigingen zijn ongetwijfeld goed bedoeld. Het voorstel grijpt echter diep in op de verdeling en toewijzing van woonruimte, met grote negatieve gevolgen voor de woningmarkt en voor de maatschappij. Dat betreft onder andere verstoring van het verkoopproces en de vrije prijsvorming, verstoring van de doorstroming, het ernstig beperken van het recht op vrije vestiging, een forse inbreuk op het eigendomsrecht en het vergroten van de maatschappelijke tegenstellingen. En dat juist in een periode dat de woningmarkt door een groot aantal factoren toch al onder grote druk staat. Onder andere als gevolg van de stijgende bouwkosten, hoge hypotheekrentes, de stikstofproblematiek en veel wijzigingen in lokaal beleid en nationale regelgeving. Wij zijn daarom van mening dat het voorstel beter onderzocht en onderbouwd moet worden en op het punt van nieuwbouw (sociale koop) aanpassing behoeft.

Geen oplossing voor het echte probleem

Wij vinden dat het wetsvoorstel niet helpt om het huidige woningtekort op te lossen. De focus van het beleid dient te liggen op de realisatie van meer woningen. Het voorliggende voorstel gaat over de verdeling en toewijzing van woningen. De mogelijkheden om een betaalbare huurwoning te vinden zijn nu inderdaad gering. En de kansen om een betaalbare koopwoning aan te schaffen zijn niet groot in de huidige markt. De kansen worden echter voor veel woningzoekenden niet vergroot door lokale inwoners naar voren te schuiven en voorrang te verlenen. Dat verdelingssysteem is gebaseerd op volstrekte willekeur. Grote groepen woningzoekenden worden door dit wetsvoorstel in gemeenten waar deze regel wordt ingevoerd de toegang tot de gemeente ontzegd of in elk geval sterk bemoeilijkt. Zo creëert de wetgever dus een ongewenste tweedeling op de woningmarkt en in de maatschappij.

Grondwet en internationale verdragen

De Raad van State heeft een duidelijk en kritisch advies uitgebracht over dit wetsvoorstel. In lijn met de NEPROM-reactie, zoals wij die indienden begin dit jaar tijdens de consultatie. Met zowel het RvS-advies als de gelijkkluidende brief van de NEPROM is weinig tot niets gedaan. Met name als het gaat om de strijd tussen het voorstel en de essentiële grondrechten (eigendom, vrije vestiging, gelijke behandeling) is helemaal niet nader onderzocht en onderbouwd hoe het wetsvoorstel daadwerkelijk uitpakt. Er wordt volstaan met de constatering dat ‘het meevalt’ en dat ‘het moet kunnen’. Wij dringen erop aan, dat de Tweede Kamer dit signaal goed oppakt. Wij achten het voorstel in de huidige vorm namelijk juridisch niet houdbaar. Het belemmert burgers in hun mogelijkheden te gaan wonen waar zij willen, het maakt ten onrechte een onderscheid tussen mensen op irrelevante en arbitraire aspecten -als geboorteplaats- en maakt een onaanvaardbare inbreuk op het eigendomsrecht van de eigenaar. Nader onderzoek naar de juridische houdbaarheid van het wetsvoorstel is – zeker na het zeer kritische RvS-advies- het minste dat plaats dient te vinden.

Economische onderbouwing ontbreekt

Hetzelfde geldt voor de meer economische argumenten, waar de Raad van State ook oog voor heeft. Het voorstel werkt volgens ons marktversturend en pakt in veel gevallen niet uit in het voordeel van de consument: koper en verkoper. Wij verwachten dat bij invoering van het wetsvoorstel in de koopsector minder aanbod onder de sociale koopgrens (<NHG) beschikbaar zal komen, om aan de toewijzingssystematiek te ontkomen. Men zal als het enigszins kan, de woning daarboven prijzen. Kortom, het leidt tot prijsopdrijving en langere verkoopprocessen. De doorstroming stagneert en het aantal verhuisbewegingen zal dalen.

Voor koopwoningen die niet boven de NHG-grens kunnen worden gebracht, wordt het vanwege de beperkte kring van potentiële gegadigden minder interessant om het huis te verkopen. Daar wordt met name de starter de dupe van.

Ook bij middeldure huur zal het wetsvoorstel de verhuur bemoeilijken, waardoor de huren gedrukt zullen worden. Dat kan er toe leiden dat de huurwoningen in de verkoop worden gebracht.

Welke 50% ?

Het wetsvoorstel maakt bovendien niet duidelijk op welke 50% van de (bestaande- en nieuwbouw)woningen het betrekking heeft. Dat laat het wetsvoorstel geheel in het midden en dat zorgt voor veel onduidelijkheden en problemen bij de uitvoering. Welke woningen vallen wel onder de regulering en welke woningen kunnen gewoon vrij verkocht of verhuurd worden? Wordt dat door het lot bepaald? Hoe weet een verkoper of zijn woning onder de regulering valt? Hij zou dat van tevoren moeten weten, voordat hij op zoek gaat naar een koper. Maar als hij van tevoren weet dat zijn woning onder de regulering valt, dan kan hij ook afzien van verkoop. En het eventueel later alsnog eens proberen; misschien is het lot hem dan gunstiger gezind. Hoe gaat dit opgelost worden? En hoe verklaar je aan de individuele verkoper waarom zijn appartement wel onder de toewijzingsregels valt en het gelijke appartement van de buurman niet, waardoor hij een hogere verkoopprijs kan realiseren?

Mocht besloten worden om vanwege bovenstaande problematiek de verkoop van bestaande woningen buiten de regeling te laten vallen en die te beperken tot de nieuwbouw, dan is dat voor de NEPROM en haar leden om dezelfde redenen onacceptabel.

Bovendien is het voor onze leden praktisch onmogelijk om hun interne toewijzingssystemen voor elke gemeente in te richten op de specifieke situatie in die gemeente.

Positie nieuwbouw (koop)

Omdat wij begrijpen, dat er in de Tweede Kamer stemmen opgaan om het wetsvoorstel uiteindelijk niet te betrekken op de bestaande bouw (koop), merken wij tot slot nog het volgende op. 50% (sociale koop nieuwbouw) is sowieso niet realistisch, en onacceptabel hoog. Zeker in vergelijking tot het vorige voorstel van destijds Minister Ollongren. Dat ging over 30% sociale koop (nieuwbouw). Ongeacht over welk percentage -met uitzondering van 0%- het gaat, zal het wetsvoorstel een enorm negatief effect hebben op de nieuwbouwproductie (sociale koop), die momenteel voor alle segmenten overigens al ernstig stagneert. Waarschijnlijk komen er 60.000 nieuwbouwwoningen bij in 2023. Dat is fors onder de gezamenlijke ambitie van de minister en marktpartijen. Dit soort hoge eisen maken de bestaande plannen onrealistisch. Zeker als zij volledig door de nieuwbouw gedragen moeten worden. 50% van een toch al gering aantal is namelijk relatief heel veel.

Tot slot

Wij vertrouwen erop u met deze toelichting van dienst te zijn geweest en wensen u veel succes met het opstellen van de vragenlijst en de verdere behandeling van het voorstel. Wij hopen dat u dit bericht en ons advies wilt betrekken, om het deel van het voorstel te schrappen dat ziet op koopwoningen (nieuwbouw).

Met vriendelijke groet,



Jan Fokkema
directeur NEPROM

cc. Hugo de Jonge, minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening