

Datum

22 september 2023

Onderwerp

VNG inbreng op wonen week 39: commissiedebat, stemmingen en inbreng verslag

Geachte woordvoerders wonen van de vaste Kamercommissie Binnenlandse Zaken,

U vergadert op 26, 27 én 28 september over diverse aspecten op het woondossier. Het gaat dan om:

1. De stemmingen op 26 september over twee moties respectievelijk ingediend bij de tweeminutendebatten:
 - a. Commissiedebat woningbouwopgave en koopsector en
 - b. Notaoverleg prettig wonen voor iedereen;
2. Het debat Staat van de Volkshuisvesting op 27 september;
3. De inbreng verslag Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning tot 28 september.

Graag informeert de VNG u over het gemeentelijk standpunt.

1 Stemmingen woningbouwopgave

Op 26 september stemt u over moties ingediend op het tweeminutendebat woningbouwopgave en koopsector en het tweeminutendebat Notaoverleg prettig wonen voor iedereen.

- Voor wat betreft [motie 32847-1085](#) van het lid Beckerman 'over een leegstandbelasting invoeren naar het model van Vlaanderen' willen we u vragen motie te steunen.

Toelichting

Ondanks de grote vraag naar woningen is er nog steeds sprake van structurele leegstand van woningen, winkels, kantoren, bedrijfsruimten en agrarische gebouwen. Het huidige instrumentarium, ook die op basis van de Leegstandwet, blijkt ontoereikend om dit goed aan te pakken. Er is meer nodig, namelijk een negatieve financiële prikkel voor eigenaren van leegstaande panden en braakliggende terreinen om het gebruik en de realisatie van nieuwe woningen te bevorderen.

In Vlaanderen kan een gemeente in geval van langdurige leegstand van een pand een belasting opleggen, die naarmate de tijd vordert progressief is. Veel eigenaren kiezen er dan snel voor om iets aan het pand te gaan doen, zodat de leegstand voorbij is.

Niet eens met minister

De gemeenten zijn voorstander van de mogelijkheid om lokaal een leegstandbelasting in te kunnen voeren. Wij zijn het niet eens met het argumenten van de minister om de motie te ontraden. Elke woning die lang leeg staat is er één te veel.

- De minister trekt het cijfer van 60.000 in twijfel en suggereert dat er minder zijn. Zelfs wanneer dit de helft is, dan zijn dit nog te veel woningen.

- Bovendien verengt de minister het tot alleen woningen. Het gaat de gemeenten om een prikkel die leegstand van al het vastgoed ontmoedigt. En daarin schiet de leegstandsverordening bij voorbaat al tekort. Die is beperkt zich tot alleen woonruimten. En zoals bekend vinden gemeenten het instrument van de leegstandsverordening (voor woningen) te beperkt, tijdrovend en omslachtig. Niet voor niets kan (alleen) Amsterdam op basis van de Crisis en herstelwet tijdelijk experimenteren met deze verordening. Daarmee kan je niet stellen dat het huidige instrumentarium voldoet.

Er zijn verschillende modellen denkbaar waarover wij graag met u en het ministerie het gesprek willen voeren. Met een aangenomen motie kunnen we concreet gaan nadenken hoe dit vorm te geven.

- Voor wat betreft [motie 35286-6](#), ingediend bij het notaoverleg prettig wonen voor iedereen van de leden Bromet en Beckerman over de markttoets voor woningcorporaties volledig afschaffen vragen wij ook om uw steun.

Toelichting

Zie onze toelichting hieronder bij nummer 3: 'Wijziging van de Woningwet'. Met de motie wordt de minister min of meer opgeroepen de Nota van Wijziging aan te passen en de toets permanent af te schaffen. Indien nodig kan uw Kamer de wet ook amenderen.

2 Commissiedebat Staat van de Volkshuisvesting

Op 27 september gaat u in debat over de Volkshuisvesting. De VNG roept op om Nederland niet stil te laten vallen. Wij ondersteunen daarom de inzet van de minister voor VRO om door te gaan met zijn voorstellen voor een beter functionerende woningmarkt.

Wet betaalbare huur

Het is van het grootste belang dat doorgegaan wordt met de behandeling van de Wet betaalbare huur als onderdeel van het Programma Betaalbaar Wonen. Wij steunen de lijn dat de liberalisatiegrens verhoogd moet worden en het van belang is dat het Woningwaarderingstelsel (WWS) dwingend wordt. Dit zijn voorstellen die meer realiteitszin terugbrengen op de huurmarkt en gemeenten instrumenten geven om excessen te voorkomen. Ook vanuit de markt wordt aangegeven dat helderheid noodzakelijk is zodat de onzekerheid weggenomen kan worden en er weer vooruit gekeken kan worden.

Specifiek vragen wij u aandacht voor twee voorstellen die van groot belang zijn voor de uitvoering van taken die bij de gemeenten belegd zijn. De minister heeft de Tweede Kamer hier twee brieven over gestuurd.

Besluit Servicekosten moet eenvoudiger

Door middel van een amendement heeft de Tweede Kamer aan de Wet Goed Verhuurderschap toegevoegd dat gemeenten ook moeten handhaven op servicekosten. De gemeenten zijn het hier in de kern mee eens, echter het huidige Besluit servicekosten bevat nog te veel onduidelijkheden en ruimte voor verschil in interpretatie. Dit maakt handhaving door gemeenten zeer bewerkelijk en zelfs soms onmogelijk.

Er was al een urgentie om de servicekosten te herzien, mede vanwege de opkomst van nieuwe woonconcepten, de ruimte die sommige verhuurders nemen om te hoge servicekosten te vragen, recente gerechtelijke uitspraken en niet het minst van belang: het gebrek aan een alternatief voor veel woningzoekenden. Overigens zorgt deze onzekerheid bij ontwikkelaars van huurwoningen er ook voor dat zij investeringen uitstellen.

De urgentie is nog meer toegenomen doordat nu 342 gemeenten mede verantwoordelijk zijn voor handhaving van de servicekosten. Dit vraagt om duidelijkheid en vereenvoudiging van de regels in het Besluit Servicekosten.

- Wij roepen u op er bij de minister de nodige druk op te zetten zodat BZK zo snel mogelijk met voorstellen komt.

Huurregister is noodzakelijk

In tegenstelling tot de koopmarkt bestaat er voor huurwoningen geen register van huurcontracten. Gemeenten vinden het om meerdere redenen van groot belang dat er een huurregister komt. Dit geeft een beter inzicht in de ontwikkelingen op de landelijke en lokale woningmarkt en prijsontwikkelingen in de gemeente. Zeker in gemeenten met een grote particuliere voorraad ontbreekt nu het zicht op een belangrijk deel van de woningmarkt. Bestaande monitoren van bemiddelingsplatforms zijn onvolledig en het verkrijgen van kennis over de huurmarkt via enquêtes is zeer kostbaar en geeft slechts momentopnames.

Vanwege het grote aantal kleine verhuurders is het bovendien niet mogelijk om dit soort gegevens bij verhuurders op te vragen. Daar komt bij dat gemeenten nieuwe taken gekregen hebben en nieuwe taken gaan krijgen. Het is van meerwaarde voor de handhavingstaken van gemeenten in het kader van de Wet goed Verhuurderschap dat een huurcontract wordt opgenomen in een register. Dit creëert voor alle partijen duidelijkheid. En ook met het oog op de toekomstige Wet betaalbare huur, waarbij gemeenten kunnen handhaven op het WWS is van belang om inzicht te hebben in huurcontracten.

Met de Wet versterking regie op de volkshuisvesting zal er nog nadrukkelijker regie gevoerd worden op de samenstelling van de woningvoorraad, zoals het percentage sociale en middeldure huur. Om dit te kunnen doen moeten onzekerheden weggenomen worden.

- We roepen u op de minister te manen een huurregister in te stellen

Steun inzet 'Een thuis voor iedereen'

De VNG steunt de doelen van Een thuis voor iedereen: voldoende betaalbare en passende woningen, een evenwichtige verdeling van sociale huurwoningen en van aandachtsgroepen over het land en binnen de regio's, waar nodig passende zorg en ondersteuning voor aandachtsgroepen, en het voorkomen van huisvestingsproblemen. Gemeenten zijn dagelijks bezig om deze doelen dichterbij te brengen, samen met corporaties, zorg- en welzijnsorganisaties en andere partners. De voortgangsrapportage laat goed zien hoe het interbestuurlijke programma Een thuis voor iedereen hierbij stimuleert, mogelijk maakt en ondersteunt. De VNG onderschrijft dan ook de voortgangsrapportage.

3 Wijziging van de Woningwet in verband met verlengde opschorting van de marktverkenning

Tot slot heeft u tot 28 september de gelegenheid inbreng te leveren op de wijziging van de Woningwet (36400).

Om te bevorderen dat corporaties middensegment huurwoningen gaan bouwen heeft de minister er een wetsvoorstel tot wijziging van de Woningwet in verband met een verlengde opschorting van de marktverkenning ingediend.

Gemeenten zijn geen voorstander van de marktverkenning en zijn het daarom eens dat deze niet toegepast hoeft te worden en de huidige opschorting verlengd wordt. Wij constateren ook dat met deze opschortingen het artikel in feite geen enkel werking heeft. Dit is namelijk niet de eerste keer. Beter is het daarom, ook omwille van zekerheid voor corporaties en gemeenten op de lange termijn en het voorkomen van telkens weer onnodige besluitvormingsprocedures en bureaucratie, om de bepaling meteen uit de wet te halen.

- Wij adviseren u daarom, indien de nota van wijziging daarin niet gaat voorzien, om het voorstel te amenderen en in plaats van 'opschorten' de verkenning definitief af te schaffen. Dan kan iedereen zich weer focussen op wat ons te doen staat: het mogelijk maken van meer woningen.