

Aan de leden van de Vaste commissie  
Binnenlandse Zaken van de  
Tweede Kamer der Staten-Generaal  
Postbus 20018  
2500 EA DEN HAAG

Amsterdam, 20 januari 2012

**Betreft: Huisvestingswet 2012**

Geachte leden van de commissie,

Het is in 2002 geweest, dat in het kader van de voorgestane deregulering en beperking van de administratieve lastendruk, de Huisvestingswet op het lijstje stond van mogelijk in te trekken wetgeving.

Wij pleiten ervoor, de Huisvestingswet in te trekken. Schaarste van goedkope woningen is er niet. Zelfs in Amsterdam is de goedkope voorraad veel groter, dan de doelgroep van beleid. Er is sprake van een aanbodoverschot van goedkope woningen. Zo er al schaarste is aan woningen voor huisvesting van specifieke doelgroepen wordt in het geïntroduceerde kooprecht voor huurders van corporatiewoningen, de corporatie de mogelijkheid verschaft om het minimum van 75% aan te bieden woningen te verlagen na toestemming van de minister. In de Huisvestingswet 2012 wordt de vaststelling van die schaarste aan de gemeenten overgelaten. We krijgen kennelijk twee kapiteins op het schip.

Het aantonen en vaststellen van de schaarste is een voorwaarde voor de opstelling van de huisvestingsverordening. Dat geldt niet voor de reglementering van de wijziging in de woonruimtevoorraad. In artikel 22 worden beperkingen opgelegd aan de marktwerking met het oog op het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad:

*Rijswijkstraat 175  
1062 EV Amsterdam  
Postbus 90127  
1006 BC Amsterdam*

*T (020) 346 31 23  
F (020) 346 31 10  
E [info@vastgoedbelang.nl](mailto:info@vastgoedbelang.nl)  
W [www.vastgoedbelang.nl](http://www.vastgoedbelang.nl)*

*KvK Haaglanden 27169391  
ING 62912*

- a. de onttrekking aan de bestemming wonen wordt al beperkt door het bestemmingsplan;
- b. het samenvoegen van woningen speelt in op de marktvraag. Twee kleine woningen brengen in de regel meer huuropbrengst op. Het samenvoegen kan worden overgelaten aan de markt;
- c. de omzetting in onzelfstandige woonruimte voorziet in de schaarste aan studenten-huisvesting (vergelijk het Actieplan studentenhuusvesting). Ook hier kan het proces aan de markt worden overgelaten. Een uitzondering kan hier worden gemaakt voor leefbaarheidsaspecten. Te veel onzelfstandige woonruimte in een buurt of straat kan leiden tot aantasting van de leefbaarheid. Het leefbaarheids criterium kan ook dwingen tot beperking van het splitsen van woonruimte. We behoeven hier maar te wijzen op de parkeerdruk.

Wij stellen voor, bij afwijzing van ons verlangen de Huisvestingswet in te trekken, om artikel 22 en 23 te wijzigen in die zin, dat een vergunning voor omzetting of splitsen slechts kan worden geweigerd op grond van een toets aan de leefbaarheid.

Wij wijzen u erop, dat de voorgestane voorrangscategorieën in artikel 15 tot een sterk gewijzigd verhuurproces leidt van verhuurders. Voorverhuringen zijn niet meer mogelijk. Dat is opvolgende verhuur aan een kandidaat huurder, meestal aangedragen door de vertrekkende huurder, die stoffering en dergelijke wil overnemen.

Maakt de gemeente maximaal gebruik van de mogelijkheden genoemd in de Huisvestingswet 2012 en de op te stellen verordening, dan zal de verhuurder in het verhuurproces een wachttijd moeten invoeren. Dit na publicatie (artikel 21) van hoogstens dertien weken (artikel 18, lid 2) om te bezien, of een voorrangskandidaat zich meldt als belangstellende. Dit leidt tot tijdelijke leegstand bij mutatie. Indien we de gemiddelde leegstand becijferen op één maand, dan zal de doorstroming verminderen met een twaalfde deel van het doorstroompercentage en daarnaast de exploitatie negatief beïnvloeden. Daar komen de administratieve lasten bij van het uit te brengen verslag over het verloop van de aanbiedingsprocedure aan burgemeester en wethouders (artikel 18, lid 2). De ongetwijfeld verschillende regels in de verschillende verordeningen per gemeente dwingt tot verschillende programmering in de Customer Relation software van beheerders of grote verhuurders. Kleine verhuurders zullen niet over deze software beschikken. Dit nog los van de vraag, hoe te bepalen of een leegkomende woning behoort tot de deelverzameling 'lokaal maatwerk'.

Mocht ondanks dat, onze wetgever persisteren in de wetgeving zoals neergelegd in de Huisvestingswet, dan zullen verhuurders een per gemeente verschillende gedragscode moeten hanteren.

Wij stellen alsdan voor, in artikel 21 van de wet een mandaat op te nemen voor Vastgoed Belang naast die van verhuurders en beheerders. Kleine verhuurders kunnen dan voor hulp terecht bij hun verhuurdersvereniging, die ze leidt door het doolhof van regels.

Met de gemeente Amsterdam overleggen wij al over een eventueel op te zetten website, die goedkope en transparante publicatie waarborgt. De hier genoemde transparantie betreft het adequaat managen van verwachtingen van de potentiële huurkandidaten, die moeten weten of en wanneer blijk geven van belangstelling zin heeft en bijvoorbeeld hoe lang ze moeten wachten op de belangstelling van een voorrangskandidaat of een urgente zoekende.

Nogmaals de wens uitend, dat verhuurders en huurders de beker van de Huisvestingswet voorbij mag gaan,

Hoogachtend,



drs. B.H.M. Bos  
directeur