

Datum

19 juni 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-041



Aan

Tweede Kamer der Staten-Generaal
t.a.v. de vaste Kamercommissie BiZa

Koningin Julianaplein 10
2595 AA Den Haag
Postbus 93121
2509 AC Den Haag

Onderwerp

Debat over wijziging Huisvestingswet n.a.v. de evaluatie

088 233 37 00
aedes@aedes.nl
www.aedes.nl

KvK 40478218

Beste Kamerleden,

Op 21 juni aanstaande debatteert u over de wijziging van de Huisvestingswet 2014 naar aanleiding van de evaluatie. In deze brief vragen wij uw aandacht voor onze belangrijkste punten van zorg rond dit wetsvoorstel.

1. Algemene beoordeling

Aedes onderschrijft de doelstelling van de Huisvestingswet dat ieder huishouden de vrijheid moet hebben om zich te vestigen waar zij dat wil. Aedes heeft echter ook begrip voor de wens om regionaal of lokaal maatwerk te kunnen leveren, maar vindt dat inbreuken op het vrije vestigingsrecht slechts beperkt mogen worden toegepast. Wat Aedes betreft hoort daarbij dat naast schaarste ook het leefbaarheids criterium als grondslag mag dienen. Aedes hecht belang aan een duidelijke afbakening van de reikwijdte van de Huisvestingswet en is voorstander van extern toezicht op de toepassing daarvan.

2. Woonruimteverdeling

Het principe van de wet is de vrijheid van vestiging. Beperkingen in deze vrijheid – door bijvoorbeeld een lokale huisvestingsverordening – dienen daarom eerder uitzondering dan regel te zijn. Dat blijft voor corporaties het uitgangspunt. Nu in 74% van de gevallen bindingseisen worden gesteld is er eerder sprake van regel dan van uitzondering. Daarbij komt ook dat de bindingseisen steeds weer terugkomen in de opvolgende verordeningen en derhalve geen tijdelijk karakter meer hebben. In het licht van de doelstelling van de Huisvestingswet 2014 om de vrijheid van vestiging te beschermen, zoals vastgelegd in internationale verdragen, heeft RIGO om bovenstaande redenen aanbevolen om te heroverwegen in hoeverre de huidige wettelijke mogelijkheden om woningzoekenden met lokale of regionale binding voorrang te geven nog wel bij deze doelstelling passen. Mede gezien de toename van het gebruik van deze mogelijkheden door gemeenten en de kritiek hierop van woningcorporaties en provincies. Aedes leest in deze aanbeveling een nadrukkelijk advies om kritisch naar de toepassing te kijken en te kijken of de percentages niet naar beneden bijgesteld kunnen worden.

Niet nog meer ruimte voor lokale bindingseisen

Het voorliggend voorstel wil echter de ruimte voor lokale bindingseisen nog steeds vergroten. Aedes is het daar niet mee eens. Lokale bindingseisen zijn alleen te legitimeren als het gaat om een tijdelijke en lokale disbalans in vraag en aanbod van goedkope woonruimte. Nu er sprake is van een structurele en nationale schaarste (ook daar waar nog geen huisvestingsverordening is) dragen regionale en lokale bindingseisen meer bij aan het verder vastlopen van de woningmarkt dan dat het daarvoor een oplossing biedt.

Dit gaat tegen het streven naar een ongedeelde regio, stad of dorp in, met zo min mogelijk barrières voor woningzoekenden. Ook blijkt uit onderzoek, door Enserve en Companen (2020) in opdracht van Aedes¹, juist dat het wegnemen van barrières landelijk in totaal zorgt voor meer verhuisbewegingen, want woningzoekenden hebben meer keuze en zullen dus eerder verhuizen. Het verder dichtregelen van de sociale huurmarkt draagt niet bij aan de enorme schaarste op de sociale huurmarkt. Het is duidelijk dat de belangen van de nationale woningmarkt als geheel botsen met lokale belangen.

Maak duidelijk wanneer bindingseisen mogen worden gesteld

In de wet ontbreekt bovendien een nadere duiding in welke uitzonderingsgevallen bindingseisen mogen worden gesteld en wat de reikwijdte is van de toepassing van bindingseisen. Onduidelijk is nog steeds wat de grenzen zijn van 'economisch of maatschappelijk' gebonden zijn, ondanks dat hiertoe wel een poging is gedaan in de MvT bij het wetsvoorstel. Die precisering is nodig om te kunnen beoordelen of het afwijken van het vrije vestigingscriterium gerechtvaardigd is. In het geval hier toch voor gekozen wordt, moet duidelijk beargumenteerd worden bij het vaststellen van een huisvestingsverordening voor welke groepen lokale voorrang noodzakelijk is vanwege de schaarste, in overleg met de woningcorporaties.

Het is goed dat meer verduidelijkt is wat nodig is voor het verlenen van voorrang voor cruciale beroepsgroepen. Het is daarbij logisch dat dit lokaal/regionaal mag worden bepaald, omdat woningmarkt en arbeidsmarkt in elke regio verschillen. Wel is voor een gedegen onderbouwing van de noodzaak en evenredigheid van zo'n voorrangsbepaling precisering van de begrippen en monitoring noodzakelijk.

Het kan niet zo zijn dat met name inwoners van de gemeente waarin de woning zich bevindt profiteren van de regionale voorrang. Woningzoekenden met enkel regionale binding en geen lokale binding moeten hier voorrang hebben op de bewoners met regionale én lokale binding. De bewoners met lokale binding worden immers al geholpen met de categorie lokale binding. Het is goed dat is opgenomen dat nooit meer dan 50% met voorrang mag gaan naar woningzoekenden met binding. Verder is het van belang dat de regio voor de woonruimteverdeling zoveel mogelijk overeenkomt met de woningmarktregio waarin de gemeente zich bevindt, die worden immers op basis van dezelfde principes bepaald.

Uitbreiding naar goedkope koop

Aedes is positief over het uitbreiden van de reikwijdte van de wet naar goedkope koopwoningen. Wij denken dat dit zal bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt. Wel moet overwogen worden dit (vooral) te laten gelden voor middeninkomens die een sociale huurwoning achterlaten, onafhankelijk van waar ze wonen of vandaan komen.

¹ <https://aedes.nl/media/document/impact-samenwerking-woonruimteverdeling-op-verhuisbewegingen>

3. Woonruimtevoorraadbeheer

Gezien de behoefte van gemeenten om regels te stellen aan wijzigingen van de woonruimtevoorraad op grond van leefbaarheidsoverwegingen, heeft RIGO aanbevolen om gemeenten meer duidelijkheid te bieden in welke gevallen dit is toegestaan, met inachtneming van de gevolgen hiervan voor particuliere eigenaren.

Voeg leefbaarheid als criterium toe

Tijdelijke schaarste aan bepaalde woningen voor bepaalde doelgroepen blijft het leidend principe, maar ook de leefbaarheid in wijken, buurten en kernen kan aanleiding zijn voor het instellen van een verordening. Wij zijn er voorstander van dat het leefbaarheids criterium weer als zelfstandig criterium wordt opgenomen in de wet. Niet alleen ter zake van woonruimtevoorraadbeheer maar ook ten aanzien van woonruimteverdeling. Het moet wel duidelijk zijn of schaarste ook aangetoond moet worden als er regels gesteld worden voor woonruimtevoorraadbeheer op grond van leefbaarheidsargumenten, dat is het nu niet. Daarbij is het van belang dat schaarste óók weer aangetoond moet worden bij wijziging van de huisvestingsverordening, en niet alleen bij vaststelling.

Bij het inzetten van het leefbaarheids criterium horen wel kaders, zodat voorkomen wordt dat de instrumenten bedoeld voor de woonruimteverdeling en het beheer van de woonruimtevoorraad niet oneigenlijk worden gebruikt. Wij missen in dit wetsvoorstel de afbakening van het leefbaarheids criterium, dit is nu enkel oordeel gemeenteraad zonder dat daar verdere uitwerking aan is gegeven.

4. Sturing en toezicht op het huisvestingsbeleid

Aedes maakt zich zorgen over het beeld dat het RIGO-rapport schetst over de beperkte terughoudendheid van gemeenten om te willen sturen op de woonruimteverdeling en het woonruimtevoorraadbeheer. Mede om die reden vinden wij het belangrijk dat de legitimering door gemeenten om hierop lokaal te willen sturen, beter wordt onderbouwd en vormgegeven en ook in bredere context wordt getoetst.

Aedes is daarom verheugd te constateren dat gehoor is gegeven aan de aanbeveling van RIGO om de betrokkenheid van provincies bij de huisvestingsverordeningen van gemeenten te vergroten. De provincie krijgt in artikel 6 lid 3 de mogelijkheid om advies uit te brengen over de gevolgen voor de regionale woningmarkt, de woningbouwopgave en de toepassing van bindingseisen ex artikel 14.

Een toetsing door de provincie van een huisvestingsverordening in relatie tot het eigen provinciaal volkshuisvestelijk beleid en het beleid in omliggende gemeenten en de regio, biedt een extra borging dat het hoofdprincipe van de Huisvestingswet (i.c. vrijheid van vestiging) niet al te zeer wordt aangetast door gemeentelijke verordeningen.

Goede onderbouwing huisvestingsverordening nodig

De legitimering van een huisvestingsverordening kan en moet worden verbeterd. Bij de legitimering is een gedegen onderbouwing van belang. Daarom pleiten wij er voor dat in de wet expliciet wordt gemaakt dat de onderbouwing wordt vergezeld van een gemeentelijk Plan van Aanpak. Hierin worden de gemeentelijke inspanningen beschreven om de aangegeven schaarste te verkleinen en/of de leefbaarheid te verbeteren.

Vanwege het tijdelijke karakter van de sturingsmaatregelen is beleid nodig om juist de schaarste en leefbaarheidsproblemen tegen te gaan en het perspectief te bieden aan toekomstige huurders om in vrijheid hun keuze te maken waar zij willen wonen. Monitoring van zowel de benoemde schaarste als leefbaarheidsproblemen zijn daarbij essentieel om de doelmatigheid en effectiviteit van het lokaal beperken van keuzemogelijkheden voor huishoudens te beoordelen. Daarbij is het belangrijk om de

begrippen 'schaarste' en 'leefbaarheid' meer te objectiveren. Aedes vindt het een gemiste kans dat dit nog steeds niet is gedaan.

5. Opkoopbescherming

Per 1 januari 2022 is de tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming in werking getreden. Aedes is van mening dat de opkoopbescherming eraan kan bijdragen dat er meer goedkope en middeldure koopwoningen beschikbaar komen voor doorstroming. Diverse gemeenten zijn al bezig met het stellen van regels in de huisvestingsverordening omtrent het in gebruik geven van koopwoningen. De wet geeft gemeenten de mogelijkheid om uitzonderingen te formuleren voor situaties waarin verhuur na koop wel mogelijk is. Hoewel het niet vaak voorkomt, zijn er situaties waarin het nodig is dat corporaties woningen kopen om vervolgens als betaalbare sociale huurwoning te verhuren.

Uitzondering corporaties bij opkoopbescherming

We vragen u vast te laten leggen dat gemeenten bij het opstellen van de regels daar expliciet rekening mee houden en uitzonderingsmogelijkheden voor woningcorporaties opnemen bij een opkoopbescherming. Aedes geeft in overweging aan artikel 40 toe te voegen dat de regels als bedoeld in het tweede lid niet tot gevolg hebben dat toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente belemmerd worden uitvoering te geven aan het in artikel 42 van de Woningwet bepaalde.

Voor vragen over bovenstaande kunt u contact opnemen met Richard Bos via r.bos@aedes.nl of op telefoonnummer 06 51 92 60 72.

Met vriendelijke groet
Aedes vereniging van woningcorporaties

Martin van Rijn
Voorzitter