



Datum

1 december 2023

Kenmerk

BBPZ/MvR/RBos/23-077

Aan

Eerste 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 5 december 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.

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. Daar hoort bij dat naast schaarste ook het leefbaarheids criterium als grondslag mag dienen. Wij hechten belang aan een duidelijke afbakening van de reikwijdte van de Huisvestingswet en zijn voorstander van extern toezicht op de toepassing daarvan.

Vrijheid van vestiging blijft uitgangspunt

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 bindingseisen steeds weer terugkomen in opvolgende verordeningen en derhalve geen tijdelijk karakter meer hebben. RIGO heeft daarom aanbevolen te heroverwegen in hoeverre de huidige bindingseisen nog wel bij de doelstelling van vrije vestiging passen. 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 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 eerder bij aan het verder vastlopen van de woningmarkt dan dat het daarvoor een oplossing biedt. 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 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. We vragen u dit mee te geven aan de minister bij verdere uitwerking van de wet.

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. We vragen uw aandacht hiervoor.

Woonruimtevoorraadbeheer

Wij zijn er voorstander van dat het leefbaarheidscriterium weer als zelfstandig criterium wordt opgenomen in de wet. Niet alleen bij woonruimtevoorraadbeheer maar ook bij 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. Ook moet schaarste weer aangetoond worden bij wijziging van de huisvestingsverordening, en niet alleen bij vaststelling. Bij inzet van het leefbaarheidscriterium horen wel kaders, zodat voorkomen wordt dat de instrumenten bedoeld voor woonruimteverdeling en beheer van de woonruimtevoorraad niet oneigenlijk worden gebruikt. De afbakening van het leefbaarheidscriterium missen we in het wetsvoorstel, dit is nu enkel oordeel gemeenteraad zonder daar verdere uitwerking aan te geven.

In de Tweede Kamer is de motie Grinwis/Nijboer ([Kamerstuk 36190, nr.13](#)) aangenomen die de regering verzoekt te komen tot heldere en eenvoudig hanteerbare richtlijnen om schaarste aan woonruimte en leefbaarheid aan te tonen om te dienen als grond voor een huisvestingsverordening. Ook is de motie-Beckerman c.s. ([Kamerstuk 36190, nr.17](#)) aangenomen die de regering verzoekt het systeem van passend toewijzen nader te onderzoeken rekening houdend met leefomgevingsaspecten. We zijn hier blij mee en vragen u deze moties bij de uitwerking te onderschrijven.

Sturing en toezicht op het huisvestingsbeleid

Aedes is verheugd dat gehoor is gegeven aan de aanbeveling van RIGO om betrokkenheid van provincies bij huisvestingsverordeningen van gemeenten te vergroten. Een provinciale toetsing van een huisvestingsverordening in relatie tot het eigen provinciaal volkshuisvestelijk beleid en beleid in omliggende gemeenten en de regio, biedt extra borging dat het hoofdprincipe van de Huisvestingswet (i.c.m. vrijheid van vestiging) niet al te zeer wordt aangetast door gemeentelijke verordeningen.

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