

Vergaderjaar 2007–2008

**29 624**

## **Evaluatie Huisvestingswet**

**Nr. 4**

### **VERSLAG VAN EEN SCHRIFTELIJK OVERLEG**

Vastgesteld 15 februari 2008

De algemene commissie voor Wonen, Wijken en Integratie<sup>1</sup> heeft een aantal vragen voorgelegd aan de minister voor Wonen, Wijken en Integratie naar aanleiding van de brief van 29 november 2007 inzake de herziening van de Huisvestingswet (Kamerstuk 29 624, nr. 3).

De minister heeft deze vragen beantwoord bij brief van 12 februari 2008. Vragen en antwoorden, voorzien van een inleiding, zijn hierna afgedrukt.

De voorzitter van de commissie,  
Van Gent

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden

<sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Van de Camp (CDA), Van Gent (GL), voorzitter, Van der Staaij (SGP), Kamp (VVD), Arib (PvdA), Poppe (SP), Weekers (VVD), ondervoorzitter, Dijsselbloem (PvdA), Depla (PvdA), Van Bochove (CDA), Sterk (CDA), Van der Ham (D66), Vietsch (CDA), Verdonk (Verdonk), Abel (SP), Jansen (SP), Ortega-Martijn (CU), Wolbert (PvdA), Van der Burg (VVD), Van Heugten (CDA), Bouchibti (PvdA), Van Dijk (SP), Thieme (PvdD), Fritsma (PVV) en Van Toorenburg (CDA).

Plv. leden: Bilder (CDA), Dibi (GL), Vacature (SGP), Nicolai (VVD), Timmer (PvdA), Kant (SP), Blok (VVD), Bouwmeester (PvdA), Kraneveldt-van der Veen (PvdA), Willemse-van der Ploeg (CDA), Vacature (CDA), Pechtold (D66), Blanksma-van den Heuvel (CDA), Neppérus (VVD), Karabulut (SP), De Wit (SP), Voordewind (CU), Heijnen (PvdA), Zijlstra (VVD), Haverkamp (CDA), Leerdam (PvdA), Ulenbelt (SP), Vacature (PvdD), Madlener (PVV) en Vacature (CDA).

## I Vragen en opmerkingen vanuit de fracties

### *Inbreng van de leden van de CDA-fractie*

De leden van de CDA-fractie hebben kennisgenomen van de voorliggende brief. Daarnaast is er sprake van teleurstelling. De inwerkingtreding van de herziene wet kan pas op 1 januari 2010 plaatsvinden, zo eindigt de brief. Graag vernemen deze leden waarom dit niet een jaar eerder kan. Er ligt al een ruim drie jaar achter ons sinds de behandeling van de evaluatie (juni 2004) in de Kamer. Bovendien heeft de toenmalige voorganger van de minister meerdere keren toegezegd haast te zullen maken. Dat staat in schril contrast met het nu genoemde tijdstip van 1 januari 2010. Wat gaat de u doen om de invoering één jaar eerder mogelijk te maken?

Het valt de leden van de CDA-fractie op dat in de brief geen relatie wordt gelegd met de Nota Ruimte. Uiteraard is in de zinsnede uit het Coalitieakkoord *«Behoud van voldoende voorzieningen in kleine kernen op het platteland wordt ondersteund. Met het oog op het behoud van een vitaal platteland wordt het mogelijk gemaakt dat plattelandsgemeenten voor de eigen bevolking kunnen bouwen. De Huisvestingswet zal hiervoor worden aangepast»*, de vertaling van het beleid waarneembaar zoals is vastgelegd in de Nota Ruimte.

Tegelijkertijd hebben de leden van Bochove en Van As bij de behandeling van de Nota Ruimte een amenderende motie ingediend (29 435, nr. 50) die uiteindelijk gewijzigd door de Kamer is overgenomen. Op basis van de toezegging van het kabinet dat één en ander in de Huisvestingswet zou worden geregeld is de volgende tekstdeel uit de uiteindelijke amenderende motie gehaald: *«Gemeenten die binnen een rijksbufferzone liggen, of waarvan een deel van de gemeente binnen een rijksbufferzone ligt, dienen op basis van de Huisvestingswet aan woningzoekenden eisen van economische of sociale binding aan de regio of, in uitzonderlijke gevallen, aan de gemeente te kunnen stellen. De Huisvestingswet wordt hiertoe aangepast. Een vergelijkbare regeling wordt getroffen voor gemeenten die geheel of gedeeltelijk binnen een nationaal landschap liggen»*. Hoe wordt de toezegging in het voornoemde debat gedaan in de Huisvestingswet verwerkt? Op dit punt is éénduidigheid van beleid gewenst.

In de brief schrijft u dat u in de herziene wet het stellen van economische en maatschappelijke bindingseisen wil beperken. De leden van de CDA-fractie hebben grote twijfel bij deze aanpak. U stelt dat als de gemeenten dit instrument toch willen toepassen, zij de toezichthouder van de noodzaak en geschiktheid van het instrument moeten overtuigen. Vooral voor het aspect maatschappelijke binding is dit zeer subjectief. Hiervoor moet toch een andere oplossing mogelijk zijn? Hoe verhoudt zich dit punt tot wat door het kabinet is toegezegd in de in de vorige alinea beschreven situatie?

De uitwerking die u voorstelt geeft aanleiding tot enkele vragen. Blijven ook in de herziene Huisvestingswet de huur- en kooprijsgrenzen in de wet vastgelegd? Zo ja, hoe verhoudt zich dit tot een groeiende differentiatie in huur- en kooprijsgrenzen in het land? Worden er ook grenzen opgenomen voor de kaveluitgifte?

De prijzen voor huur- en koopwoningen gaan zich meer een meer aanpassen aan de lokale en regionale woningmarktomstandigheden. Er zijn delen van het land waar sprake is van een beginnende krimp. In andere delen van het land is sprake van beginnende ontspanning van de markt. Tenslotte is er in bepaalde landsdelen sprake van een overspannen woningmarkt. Deelt u de opvatting van de leden van de CDA-fractie dat deze verschillende marktomstandigheden zich niet meer verhouden tot

centraal in de Huisvestingswet vastgelegde huur- en koopprijsgrenzen? Betekent dit niet dat het juist de gemeenten moeten zijn die in hun huisvestingsverordeningen, op basis van de lokale/regionale omstandigheden, de grenzen voor huur-, koop- en kavelprijzen moeten vastleggen? De leden van de CDA-fractie nodigen u nadrukkelijk uit deze mogelijkheid serieus te bezien.

Uit de brief blijkt dat het hebben van een actuele gemeentelijke woonvisie voor het mogelijk invoeren en toepassen van de Huisvestingsverordening van groot belang is. De leden van de CDA-fractie delen deze benadering. Daarbij tekenen zij aan dat juist het hebben van deze actuele visie een extra pleidooi is voor een meer decentrale invulling van grenzen die u nu noch in de Huisvestingswet wilt vastleggen.

In voorliggende brief noemt u enkele indicatoren om het begrip schaarste te onderbouwen. Hoort hier het begrip «beschikbare voorraad» ook niet bij?

In de brief legt u nadrukkelijk een verband tussen leefbaarheid en de wijken die u bezocht heeft. De leden van de CDA-fractie zijn van opvatting dat leefbaarheid net zo belangrijk is voor dorpen en kleine kernen, die de afgelopen jaren door beleid van hogere overheden niet mochten groeien. Sinds de Nota Ruimte mogen zij dat wel.

Leefbaarheid is toch ook voor deze dorpen en kleinen kernen van betekenis? Ook voor de opgave waar men in deze woongemeenschappen voor staat moeten wet en verordening toch ruimte geven?

Bij de behandeling van de begroting WWI voor het jaar 2008 heeft u op vragen van het lid Van Heugten betreffende de huisvesting van «eigen» starters en mantelzorgers in gemeenten met een restrictief woningbouwbeleid toegezegd met een passende bepaling te komen in de Huisvestingswet, zodat aan deze groepen met voorrang een woning kan worden toegewezen. Waar en op welke wijze zal dit in de Huisvestingswet worden opgenomen?

Het is de leden van de CDA-fractie nog niet duidelijk hoe het toezicht nu precies zal gaan werken. Graag zien zij hier een nadere onderbouwing van. Wie kunnen in dit geval bestuurlijke boeten opleggen? Waar liggen de grenzen bij het opleggen van de bestuurlijke boetes? Wanneer gaan boetes over in andere meer dwingende maatregelen? Wordt hier niet een onduidelijk instrument ingevoerd, dat uiteindelijk zal leiden tot toezicht en handhaving, die vergelijkbaar zijn met de huidige situatie?

Wat is de meerwaarde van de benadering van de VNG om de taakstelling van de aantallen te huisvesten verblijfsgerechtigden op regionaal niveau te benoemen?

Op basis van bepalingen in de Huisvestingswet (vaak ook op basis van de verordening) bestaat de mogelijkheid tot lange juridische procedures. Bij het debat over de Wet algemene bepalingen omgevingsvergunningen is vastgelegd dat de bestuurlijke lus hier een oplossing kan bieden. Bent u bereid dit instrument ook in de Huisvestingswet op te nemen?

Tenslotte een tweetal punten die niet in voorliggende brief worden genoemd.

Het betreft de aanpak van overlast en het gebruik van het antispeculatie beding.

Vele malen per jaar krijgen leden van de Kamer mails en brieven van wanhopige burgers die veel last hebben van overlast veroorzaakt door hun burens. Vooral huurders voelen zich in de steek gelaten door het niet optreden van de verhuurder. Is het mogelijk in de Huisvestingswet regels op te nemen die de klagende huurder een positie geeft ten opzichte van

de verhuurder, zonder dat dit eerst moet worden afgedwongen via de rechter?

Gemeenten passen bij het toekennen van koopwoningen op een schaarse woningmarkt vaak een antispeculatie beding toe. Nu blijkt hierin in feitelijk alle gevallen een zogenoemde hardheidsclausule te ontbreken. Bestaat er een mogelijkheid dat in de Huisvestingswet wordt opgenomen dat in een dergelijke hardheidsclausule moet worden voorzien?

#### *Inbreng van de leden van de PvdA-fractie*

De leden van de PvdA-fractie ondersteunen de kaders van de herziening van de Huisvestingswet, zoals door u voorgesteld. Deze leden zijn verheugd over het feit dat u een wetswijziging in voorbereiding zal nemen waarmee gemeenten, ook wanneer er geen sprake is van schaarste op de woningmarkt, in kunnen grijpen in de woonruimteverdeling ten behoeve van het verbeteren van de leefbaarheid van de wijken. Deze leden vinden het van groot belang dat mensen in gemengde wijken kunnen wonen. Grote concentraties van bijvoorbeeld grote gezinnen in één complex of lage inkomens in één wijk moeten vermeden worden. Deze leden ondersteunen daarom uw voorstel om gemeenten de mogelijkheid te geven om woningtoewijzing en woonruimteverdeling in te zetten als instrument ter bevordering van gemengde wijken.

De leden van de PvdA-fractie merken (n.a.v. pagina twee) op dat ook koopwoningen onder een bepaalde prijsgrens ook onder de Huisvestingswet vallen. Deze leden vragen of het klopt dat er op dit moment geen maximale koopprijs in de Huisvestingswet is vastgelegd. Deze leden stellen voor dat de maximale koopprijs voor woningen die als vergunningsplichtig aangewezen kunnen worden, gelijk wordt aan de maximale koopprijzen van de Wet Bevordering Eigenwoningbezit. Graag een reactie.

De leden van de PvdA-fractie steunen uw voorstel om gemeenten de mogelijkheid te geven bij het aanpakken of voorkomen van leefbaarheidsproblemen, in te grijpen bij de woonruimteverdeling (pagina vier). Deze leden willen daar wel bij opmerken dat ingrijpen in de woonruimteverdeling niet mag leiden tot het sterk uiteenlopen van de slaagkansen voor de verschillende doelgroepen. De leden van de PvdA-fractie stellen voor dat gemeenten hier bij het opstellen van de huisvestingsverordening expliciet aandacht aan besteden. Gemeenten en woningcorporaties moeten daarnaast bij het opstellen of verlengen van prestatieafspraken rekening houden met de gevolgen van het ingrijpen in de woonruimteverdeling voor de verschillende doelgroepen. Deze leden stellen dat dit in de praktijk betekent dat bijvoorbeeld bij het voorkomen van concentraties van grote gezinnen in een complex of in een wijk elders in de gemeente het aanbod grote betaalbare woningen vergroot moet worden. Het verslechteren van de slaagkans voor bijvoorbeeld grote gezinnen zal ook vertaald moeten worden in de prestatieafspraken: hoeveel en waar worden er grote betaalbare woningen gebouwd. De leden van de PvdA-fractie vragen om een reactie op dit voorstel.

De leden van de PvdA-fractie vinden het van groot belang dat niet alleen de segregatie binnen de steden, maar ook de segregatie in de woningmarktregio's wordt aangepakt (pagina vijf). Het is daarom van groot belang dat ook in de randgemeenten en in de kleine plattelandsgemeenten betaalbare woningen beschikbaar zijn. Daarvoor moeten er niet alleen betaalbare woningen in de kleine gemeenten gebouwd worden, maar moet de bestaande voorraad betaalbare woningen ook toegankelijk zijn voor inwoners van de grotere nabijgelegen gemeenten. Deze leden steunen dan ook uw voorstel gemeenten te verplichten tot het

afstemmen van de huisvestingsverordening met de regiogemeenten. Deze leden vragen u wat er gebeurt wanneer de gemeenten zich weinig aantrekken van het advies van regiogemeenten. Kunnen regiogemeenten ergens hun beklag doen wanneer een gemeente haar huisvestingsverordening niet afstemt op die van haar regiogemeenten, bijvoorbeeld bij de provincie of bij het Rijk? Bent u bereid in te grijpen wanneer regiogemeenten niet tot overeenstemming komen over de invulling van hun huisvestingsverordeningen? Zo ja, kunt u aangeven op welke wijze u zal ingrijpen?

De leden van de PvdA-fractie steunen uw voorstel om de bestuurlijke boete bij onrechtmatige bewoning op te nemen in de Huisvestingswet (pagina's vijf en zes). Deze leden vragen wat het maximumbedrag is voor de bestuurlijke boete. Daarnaast willen deze leden graag een zo volledig mogelijk beeld hebben van de overtreders van artikel 7 van de Huisvestingswet (de onderhuurders en de onderverhuurders). Deze leden vinden dit van groot belang, zodat zij een mening kunnen vormen over de redelijkheid en de hoogte van de boete ten opzichte van de overtreding. Kunt u een profiel schetsen van de verschillende soorten onderhuurders en aangeven welke soorten onderhuurders het meeste voorkomen? Zijn dit over het algemeen woningzoekenden met weinig kansen op de woningmarkt, zoals studenten of mensen die na het verbreken van een relatie op straat staan? Of zijn het veelal tijdelijke buitenlandse werknemers die op de illegale of onrechtmatige huisvesting aangewezen zijn? De leden van de PvdA-fractie vragen u of u dergelijke gegevens kan aanleveren.

Voorts vragen deze leden welke groep onderhuurders wegens recidive strafbaar gesteld kan worden op basis van de Wet economische delicten. Geldt dit dan eveneens voor woningzoekenden die wegens het gebrek aan mogelijkheden op de reguliere woningmarkt aangewezen is op onderhuren?

De leden van de PvdA-fractie willen zich tevens een beeld kunnen vormen van de verschillende soorten onderverhuurders. Deze leden denken dat mensen om verschillende redenen overgaan tot onderverhuur en dat gesteld kan worden dat niet iedere vorm van onderverhuur even ernstig is. Een deel van de onderhuur houdt verband met andere vormen van fraude met sociale zekerheid (adresfraude) en een deel van de onderverhuurders zal grof geld verdienen aan de doorverhuur van een woning. Daarnaast zullen er waarschijnlijk ook huurders zijn die, wanneer de mogelijkheid zich voordoet, de woning (tijdelijk) doorverhuren aan een woningzoekende in familie- of vriendenkring. Deze leden merken op dat een boete van bijvoorbeeld enkele honderden euro's voor het aanpakken van de gelegenheidszonderhuurder fors is, terwijl een boete van enkele honderden euro's als sanctie voor adresfraude niet buitenproportioneel is. De leden van de PvdA-fractie horen graag of u in staat bent dergelijke gegevens over de aard van de onderverhuurder naar de Kamer te sturen.

De leden van de PvdA-fractie maken zich zorgen over dat deel van de woningvoorraad dat bestaat uit gesplitste of in de toekomst te splitsen appartementen in de oude meergezinswoningen (pagina zeven). Gebleken is dat bij veel van deze gesplitste voormalige huurwoningen het onderhoud te wensen laat en de VvE's niet goed functioneren. Daardoor dreigt verloedering van woningen in vaak toch al kwetsbare wijken. Deze leden vinden het daarom van groot belang dat gemeenten regels opstellen voor het splitsen van woningen. In verschillende steden zijn goede ervaringen opgedaan met het stellen van kwaliteitseisen bij het splitsen van meergezinswoningen. Bijvoorbeeld in Amsterdam mogen woningen pas gesplitst worden wanneer o.a. casco, fundering en het trappenhuis in goede staat verkeren, loden waterleidingen zijn vervangen en er een veiligheidskeurmerk is voor elektra en gasinstallaties. Door het stellen van

dergelijke voorwaarden is de kwaliteit van gesplitste woningen gegarandeerd. Het splitsen van huurwoningen dient daarmee niet alleen voor het vergroten van het aanbod van koopwoningen, maar ook als instrument ter verbetering van een deel van de particuliere woningvoorraad. De leden van de PvdA-fractie vragen of u bereid bent het opstellen van kwaliteitseisen bij splitsen door gemeenten te stimuleren. Zo ja, op welke wijze wilt u gemeenten stimuleren dergelijke regels op te stellen?

De leden van de PvdA-fractie merken op dat gemeenten op basis van de Huisvestingswet mogelijkheden hebben tot het vorderen van leegstaande woonruimte (pagina zeven). Deze leden vragen of de mogelijkheid tot vorderen alleen bestaat ten aanzien van het vergunningsplichtige deel van de woningvoorraad. Voorts vragen deze leden of u inzicht kan bieden in het gebruik en de effectiviteit van dit instrument. Kunt u aangeven hoeveel gemeenten regelmatig gebruik maken van de mogelijkheid tot het vorderen van leegstaande woonruimte? Ontvangt de verhuurder/eigenaar een vergoeding voor de gevorderde woningen? Worden de gevorderde woningen toegewezen aan woningzoekenden? Zo ja, krijgen deze woningzoekenden een tijdelijk of een regulier huurcontract?

#### *Inbreng van de leden van de SP-fractie*

De leden van de SP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de door u geformuleerde kaders voor de herziening van de Huisvestingswet. Zij onderschrijven het belang om de Huisvestingswet op bepaalde onderdelen aan te passen. De leden van de SP-fractie hebben wel enkele suggesties als aanvulling en enkele zorgen rondom de kaders die u heeft geformuleerd.

De leden van de SP-fractie kunnen zich vinden in uw wens om de Huisvestingswet uit te breiden met de mogelijkheid tot sturen op leefbaarheid (pagina vier). Zij tekenen hierbij aan dat een bonus op de wachttijd voor een huurwoning bij gespiegeld inschrijven een bijdrage aan kan leveren aan de leefbaarheid in probleemwijken. Tijdens de behandeling van de WWI-begroting 2008 stelde u dat u bereid bent om bij de herziening van de Huisvestingswet het mogelijk te maken in lokale huisvestingsverordening dergelijke stimuleringsmaatregelen op te nemen. Hoe gaat u deze toezegging operationaliseren?

De leden van de SP-fractie vinden het goed dat gemeenten handvatten krijgen om schaarste beter te kunnen onderbouwen. De leden constateren echter dat er veel gemeenten zijn die geen huisvestingsverordening hebben opgesteld, terwijl er wel degelijk sprake is van schaarste. Dit heeft gevolgen voor de kans op en de kenmerken van een woning voor woningzoekenden in deze gemeenten. Deze leden vinden dat gemeenten moeten worden verplicht om bij schaarste boven een bepaald niveau een huisvestingsverordening op te stellen.

De leden van de SP-fractie onderschrijven het belang van democratische legitimering van de sturing via een woonruimteverdelingsstelsel (pagina vijf). Zij vinden wel dat u meer regie moet nemen als het gaat om de invulling van de huisvestingsverordening. Deze leden opperen dat u bij deze wetswijziging van de gelegenheid gebruik kan maken om algemene kaders voor de vorm en inhoud van de huisvestingsverordeningen vast te stellen, bijvoorbeeld door passendheid en rangorde beter te definiëren. Een voorbeeld voor deze kaders is voorrang van grote huishoudens op kleine huishoudens, als het gaat om de uitgifte van een grotere woning.

Daarnaast constateren de leden van de SP-fractie dat het nog te vaak voorkomt dat verhuurders in het sociale segment hun woningen via een kanaal aan de man brengen, in plaats van samen te werken in een



gemeenschappelijk loket (website, woonkrant). Deze leden vinden dit in het kader van de klantvriendelijkheid, transparantie en efficiency van de woonruimteverdeling een slechte zaak. Wat deze leden betreft worden er, als het gaat om het bekend maken van het woningaanbod, eisen gesteld aan de aanbieders van woonruimte in het sociale segment. Deze leden stellen voor om aanbieders te verplichten om woonruimte in het sociale segment minstens aan te bieden via een maatschappelijk kanaal, zoals bijvoorbeeld Woningnet ([www.woningnet.nl](http://www.woningnet.nl)) en in ieder geval op gemeentelijke, bij voorkeur op regionale en indien mogelijk op landelijke schaal.

Ook is het de leden van de SP-fractie opgevallen dat de hoogte van het inschrijfgeld bij de regionale woonbemiddelingsbureaus (zoals woningnet) of woningcorporaties enorm verschilt. Zo betaalt een woningzoekende in de regio Rotterdam niets en een woningzoekende in Almere € 25,50 per jaar, om nog maar niet te spreken over gemeenten zonder een regionaal woonbemiddelingsbureau en dus met meerdere woningcorporaties waarbij moet worden ingeschreven. Wat de leden van de SP-fractie betreft wordt er een maximum gesteld aan de inschrijfkosten en worden de jaarlijkse verlengingskosten afgeschaft. De leden van de SP-fractie constateren daarnaast dat er in enkele gevallen ook forse bedragen worden gevraagd voor een urgentieverklaring die drie maanden geldig is. Ook dit is wat de leden van de SP-fractie betreft onacceptabel. Zij pleiten er daarom voor om in de Huisvestingswet grenzen te stellen aan de hoogte van eenmalige en jaarlijkse bijdragen van woningzoekenden.

De leden van de SP-fractie zetten een aantal kanttekeningen bij uw stelling dat WGR-plus regio's zonder meer de plaats van de gemeente kunnen overnemen bij de woonruimteverdeling (pagina vijf).

In stedelijke gebieden hebben de randgemeenten vaak andere belangen dan de centrumgemeenten, vooral als het gaat om een evenwichtige spreiding op het sociaal-economische vlak. Deze randgemeenten hebben gezamenlijk meestal een grotere stem in de WGR-plus regio's dan de centrumgemeenten. Welke gevolgen heeft dit voor uw wens dat ook de randgemeenten woningen bouwen en toewijzen aan sociaal-economisch zwakkeren?

Daarnaast merken de leden van de SP-fractie op dat de democratische legitimatie van WGR-regio's gebrekkig is, terwijl u juist die democratische legitimatie op gemeentelijk niveau wil verankeren in de Huisvestingswet. Kunt u aangeven waarom deze democratische legitimering op regionaal niveau niet vereist is?

De leden van de SP-fractie onderschrijven dat bindingseisen alleen gesteld moeten kunnen worden indien er aantoonbaar sprake is van een overspannen woningmarkt in een geografisch afgebakend gebied (pagina zes). Die situatie doet zich vaak voor in plattelandsgemeenten met beperkte groeimogelijkheden.

Daarnaast zetten gemeenten met een grote toeristische aantrekkingskracht de bindingseisen in om te voorkomen dat er kernen ontstaan met een te groot aandeel «tweede woningen». Zo wordt het ontstaan van spookdorpen in de winterperiode voorkomen. De leden maken zich dan ook zorgen over het gemak waarmee u de vrijheid van vestiging opwerpt om het gebruik van deze bindingseisen te beperken. Kunt u gedetailleerder aangeven hoe u het gebruik van deze eisen wil beperken en alleen mogelijk wil maken indien noodzakelijk? Welke gevolgen heeft dit voor de situatie in het landelijke gebied en in gebieden met toeristische aantrekkingskracht?

De leden van de SP-fractie suggereren verder om in de Huisvestingswet ook de mogelijkheid van «beperkte voorrang» voor woningzoekenden met een lokale binding te introduceren. Bij bindingseisen vallen woningzoekenden zonder economische of maatschappelijke binding in dat gebied geheel buiten de boot. «Beperkte voorrang» zou kunnen inhouden dat woningzoekenden met een lokale binding een kleine voorsprong krijgen op andere woningzoekenden, bijvoorbeeld door een wegingsfactor op de inschrijfduur. Een dergelijk systeem heeft praktische voordelen bij toepassing op het niveau van kleine kern of wijk, terwijl bindingseisen gesteld worden op het niveau van gemeente of regio.

De leden van de SP-fractie onderschrijven het belang van een snelle en correcte huisvesting van statushouders (pagina zeven). Deze leden constateren wel dat veel woningen die door gemeenten en woningcorporaties in de kleinere gemeenten worden vrijgehouden voor statushouders, uiteindelijk niet door deze groep worden betrokken. Uit de praktijk blijkt dat de statushouders zich liever huisvesten in en rondom de grote steden. Het gevolg hiervan is dat deze woningen – naar later blijkt onnodig – minimaal drie maanden worden onttrokken aan de woningvoorraad. Dit heeft gevolgen voor de toch al krappe woningmarkt in deze gemeenten. Wat is uw visie hierop?

De leden van de SP-fractie constateren met u dat de mogelijkheid tot het vorderen van leegstaande woonruimte door gemeenten beperkt wordt gebruikt (pagina acht). Tegelijkertijd signaleren deze leden ook dat het leegstandspercentage in vooral de grote steden nog steeds ongewenst (relatief) hoog is. Deze leden vinden dat u hierin meer sturend moet optreden. Welke mogelijkheden ziet u om gemeenten te stimuleren dit instrument meer in te zetten?

#### *Inbreng van de leden van de VVD-fractie*

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van uw brief inzake de kaders voor de herziening van de Huisvestingswet. Alvorens een standpunt te bepalen, leggen deze leden u graag een aantal vragen voor.

U stelt dat de Huisvestingswet in de huidige vorm niet voldoet. Dit komt onder andere doordat er in veel gevallen een onderbouw van schaarste ontbreekt en omdat de toetsing van de schaarste niet heeft plaatsgevonden. De leden van de VVD-fractie zijn van mening dat dit in de herziene versie van de Huisvestingswet wel duidelijk moet zijn. Deze leden vragen zich dan ook af hoe u «schaarste» zal definiëren en hoe voorkomen zal worden dat de eerder genoemde problemen weer optreden. Gaarne krijgen deze leden een toelichting op dit punt.

In de herziene versie van de Huisvestingswet wordt het begrip «leefbaarheid» opgenomen als tweede motief voor de overheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling. De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe u leefbaarheid zal definiëren. Hoe zult u sturen op leefstijlen? Deze leden vragen zich af waarom in de brief al nadrukkelijk staat omschreven dat er geen sturing mag plaatsvinden op grond van etniciteit, terwijl er wel gestuurd zal worden op leefstijl en leeftijd.

U bent voornemens om uitsluitend handvatten om schaarste en leefbaarheid te duiden en te formuleren. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of dit niet zal leiden tot veel verschillende interpretaties van beide begrippen. Hoe verhoudt dit zich tot de doelstelling om de Huisvestingswet transparanter en eenvoudiger te maken?



Voorts vragen de leden van de VVD-fractie zich af of in de herziene versie van de Huisvestingswet het sturen op leefbaarheid nadrukkelijk wordt beperkt tot aangewezen wijken, buurten en complexen of dat dit zich kan uitstrekken tot hele gemeenten of zelfs regio's. Bepaalt u op welke plaatsen gestuurd mag worden op leefbaarheid of ligt deze bevoegdheid bij gemeente?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af in hoeverre het in overeenstemming brengen van het toezicht in de herziene Huisvestingswet met de voorstellen van de commissie Oosting, een oplossing biedt voor het geconstateerde gebrek aan handhavingmogelijkheden in de vigerende Huisvestingswet. Gaarne krijgen deze leden een uitgebreide reactie op dit punt.

In de brief wordt gesteld dat het gebruik door gemeenten van economische en maatschappelijke bindingseisen zal worden voortgezet, indien noodzakelijk. Hierbij is wel het uitgangspunt dat de mogelijkheden tot het stellen van bindingseisen worden beperkt. Kunt u aan de leden van de VVD-fractie toelichten hoe u het gebruik van de bindingseisen in de herziene versie van de Huisvestingswet wil beperken ten opzichte van de vigerende Huisvestingswet? Tevens vragen de leden van de VVD-fractie zich af hoe «noodzakelijk» gedefinieerd zal worden?

U bent voornemens democratische legitimering op lokaal niveau van woonruimteverdeling sterker in de wet te verankeren. De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe dit zich verhoudt tot het verstrekken van bevoegdheden en taken in de herziene versie van de Huisvestingswet aan WGR-plus regio's. Graag krijgen de leden van de VVD-fractie toelichting op dit punt.

In de brief wordt gesteld dat de gemeente in de huisvestingsverordening zelf de prijsgrenzen van de woningen die onder de huisvestingsverordening vallen vaststelt. Betekent dit dat de regering voornemens is in de herziene Huisvestingswet, in tegenstelling tot in de vigerende Huisvestingswet, geen maximale prijsgrenzen meer vast te leggen voor huur- en koopwoningen?

De leden van de VVD-fractie vragen zich af wat de implicaties zijn van de passage «daarnaast kan de gemeente het woonruimteverdelingsysteem bepalen dat in de gemeente gehanteerd wordt. Hieraan kunnen woningverhuurders zich niet onttrekken.» Wat betekent deze passage voor de positie van woningverhuurders en mogelijk ook woningeigenaren ten opzichte van hun positie in de huidige Huisvestingswet?

Is het er in het kader van het verminderen van de regeldruk ook expliciet nagegaan of alle delen van de Huisvestingswet noodzakelijk zijn en adequaat functioneren, zo vragen de leden van de VVD-fractie? Graag een toelichting op de afwegingen die in dezen zijn gemaakt.

#### *Inbreng van de leden van de ChristenUnie-fractie*

De fractie van de ChristenUnie heeft met belangstelling kennis genomen van de brief inzake kaders herziening huisvestingswet. Genoemde leden ondersteunen het voornemen om woonruimteverdeling als instrument te gebruiken in geval van leefbaarheidsproblemen. Hoe verhoudt dit zich met de Rotterdamwet? Deze wet zal namelijk tot de evaluatie niet worden overgenomen in de Huisvestingswet. Het sturen op basis van leefbaarheidsproblemen mag echter niet discriminerend werken. Volgens deze leden moet een dergelijke woonruimteverdeling dan ook twee kanten op werken. Er dient ook gestuurd te worden op het aanbod in andere wijken.

Is het mogelijk de evaluatie van de Rotterdamwet te vervroegen of ten behoeve van de herziening van de Huisvestingswet een tussenevaluatie te doen?

U noemt in uw brief de behoefte vanuit het oogpunt van leefbaarheid aan meer sturing op wijk- en complexniveau. U erkent in uw brief dat woningmarkten vaak regionaal zijn en dat gemeentelijke woonruimteverdelingsregels hier invloed op kunnen hebben. Deelt u de mening van de leden van de fractie van de ChristenUnie dat het sturen op leefbaarheid daarom uiteindelijk ook vaak een bovenwijks en regionaal vraagstuk is? In Rotterdam kunnen bepaalde inkomensgroepen geen aanspraak maken op sociale huurwoningen in bepaalde wijken, maar ze kunnen ook onvoldoende terecht in omliggende gemeenten. Voorkomen moet worden dat dergelijke groepen door het sturen op leefbaarheidsproblemen op de (regionale) woningmarkt tussen wal en schip komen. Kunnen ongewenste barrières van gemeenten op de regionale woningmarkt via de beoogde intergemeentelijke afstemming voldoende worden voorkomen?

Om toegelaten te worden tot de woningmarkt kan een gemeente onderscheid maken op basis van economische en maatschappelijke binding. Deze criteria worden in elke gemeente anders ingevuld. Deze leden zijn van mening dat met bindingseisen terughoudend moet worden omgegaan en dat deze eisen goed gemotiveerd moeten worden. U wilt het gebruik beperken en de toepassing alleen mogelijk maken indien noodzakelijk. De noodzaak en de geschiktheid van het instrument moet worden aangetoond. Wat wordt hierbij bedoeld met geschiktheid? Wordt daarbij overwogen kaders op te stellen waaraan bindingseisen moeten voldoen? Zouden hiermee bijvoorbeeld bepaalde familiebanden en herkomst niet mogen worden uitgesloten voor bindingseisen? Beschikt u over gegevens met betrekking tot de toepassing van de huidige bindingseisen in alle gemeenten?

Genoemde leden onderschrijven het principe dat het motief schaarste moet worden onderbouwd en dat democratische legitimering van sturing via woonruimteverdeling van groot belang is. U past dit in de brief echter alleen toe op vrijheid van vestiging. Waarom wordt democratische legitimatie niet ook toegepast voor de toewijzingscriteria (passendheid en urgentie)? Aan de ene kant wordt in de brief gesteld dat woningverhuurders in de situatie dat er geen huisvestingsverordening is, vrij zijn in de invulling van het woonruimteverdelingssysteem. Aan de andere kant zal worden vastgelegd dat gemeenten buiten het instrumentarium van de Huisvestingswet geen (private) afspraken of regelingen over woonruimteverdeling mogen maken. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar? Waarom is er niet gekozen voor een verplichte huisvestingsverordening voor alle gemeenten?

Wat zijn de gevolgen als een gemeente het motief schaarste bij gebruik van het instrumentarium onvoldoende onderbouwt? Het segment waarop schaarste betrekking heeft kan verschillen in plaats en tijd. Dit impliceert dat ook het toepassen van het instrumentarium van tijd tot tijd verandert. Het is goed als het systeem flexibel is. Dit maakt wel goede overgangsbepalingen noodzakelijk. In hoeverre kan dit worden geregeld in de herziene Huisvestingswet?

De brief kondigt de introductie van een bestuurlijke boete ter bestrijding van onrechtmatige bewoning aan. Is onteigening een instrument dat kan worden toegepast als de bestuurlijke boete onvoldoende werkt?

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van de brief waarin de kaders voor herziening van de Huisvestingswet aangegeven worden. De noodzaak voor herziening van de Huisvestingswet is duidelijk. De leden hebben nog wel enkele vragen bij voorgestelde of afwezige kaders.

In het rapport «Woonruimteverdeling opnieuw bekeken: bouwstenen voor discussie» van het RIGO en het OTB (2006) wordt gewezen op de groep woningzoekenden die met spoed een andere woning willen en moeten hebben. Ongeveer 18% van de woningzoekenden behoort tot deze groep. Onder andere gezinsuitbreiding en stukgelopen relaties nopen deze groep tot spoed. Helaas valt maar een fractie van deze groep onder de urgentieregeling. In het rapport worden ook de grote verschillen tussen regio's en gemeenten genoemd wat betreft het aantal woningzoekenden dat onder de urgentieregeling valt en de criteria die de grondslag voor deze regeling vormen. De leden van de SGP-fractie vragen hier aandacht voor. Bent u bereid om de werking van de urgentieregeling mee te nemen in de herziening van de Huisvestingswet? Bent u bereid om in overleg met gemeenten te kijken hoe verschillen in de toepassing van de urgentieregeling tussen gemeenten zijn ontstaan en hoe deze aangepakt kunnen worden?

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om leegstaande woonruimten of gebouwen te vorderen indien dat voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is. U wijst hierbij op de relevantie in het kader van de leegstandsbestrijding. Leegstandsbestrijding kan kraken voorkomen. Dit is voor de leden van de SGP-fractie een belangrijk punt. Deze leden vinden dat u hier in uw brief te weinig aandacht aan besteedt. In hoeverre maken gemeenten gebruik van dit instrument? Bent u bereid om de mogelijkheden om dit instrumentarium te gebruiken te verruimen? Hebben gemeenten in de Huisvestingswet nog meer instrumenten om kraken tegen te gaan? Is de bestuurlijke boete ter bestrijding van onrechtmatige bewoning hier ook van toepassing?

De leden van de SGP-fractie zijn blij dat de sturing in de Huisvestingswet uitgebreid zal worden met leefbaarheid op wijken complexniveau. Dit komt tegemoet aan de motie van de leden Huizinga-Heringa *cs.* (29 800 XI, nr. 70) en de motie van de leden Van der Staaij *cs.* (29 200 XI, nr. 52). Deze uitbreiding is nodig om differentiatie aan te kunnen brengen in wijken waar de samenstelling een negatieve invloed heeft op de leefbaarheid. U geeft aan dat sturing op basis van leefstijlen mogelijk wordt. Op dit punt willen de leden van de SGP-fractie graag meer duidelijkheid. Welke definitie van leefstijlen hanteert u? Hoe kunnen problemen in wijken die samenhangen met de etnische samenstelling van deze wijken aangepakt worden, zonder dat er expliciet gestuurd wordt op basis van etniciteit? U geeft aan dat zij het gebruik van economische en maatschappelijke bindingseisen door gemeenten wil beperken en de toepassing alleen mogelijk wil maken als het noodzakelijk is. Dit is een terecht punt en in lijn met de constatering van het hiervoor genoemde rapport van het RIGO en het OTB dat bindingseisen vaak zonder grote gevolgen geschrapt kunnen worden. De leden van de SGP-fractie vragen zich wel af welke gevolgen deze beperking heeft voor de beschikbaarheid van woonruimte voor de eigen bevolking in kleine kernen.

De leden van de SGP-fractie zijn blij dat de uitgifte van kavels opgenomen zal worden in de herziene Huisvestingswet. Op deze wijze geeft u uitvoering aan de motie van het lid Van der Staaij (26 800 XI, nr. 30). De leden vragen zich nog wel af of de Huisvestingswet afdoende mogelijkheden

biedt om starters die niet over hoog inkomen beschikken voorrang te geven bij de kaveluitgifte.

## **II Reactie van de minister**

*Vooraf*

Op 29 november 2007 heb ik uw Kamer de brief over de herziening van de Huisvestingswet gestuurd. Deze brief is de eerste stap in de herziening van de Huisvestingswet waarbij ik mijn hoofdlijn voor de toekomstige invulling van de Huisvestingswet heb weergegeven. Zoals ik in de brief heb aangegeven is het vervolg proces van de herziening gericht op de verdere uitwerking van de genoemde hoofdlijn. Dit zal plaatsvinden in de eerste helft van dit jaar. Op sommige van uw vragen kan ik daarom nog geen volledig antwoord geven.

*De vragen van de CDA-fractie*

1

*De leden van de CDA-fractie vragen waarom de inwerkingtreding van de herziening van de wet niet eerder kan plaatsvinden dan 1 januari 2010.*

Zoals in de brief over de herziening van de Huisvestingswet aangegeven ga ik in de eerste helft van 2008 met de betrokken partijen uit het veld en uw Kamer in overleg voor uitwerking van de hoofdlijnen, ik streef er naar dit in de zomer afgerond te hebben. De wetstekst van de herziening van de Huisvestingswet zal ik daarom naar verwachting rond kerst 2008 aan de Raad van State sturen voor advies waarna ik met beide Kamers der Staten-Generaal in overleg treed. Op basis van de hiervoor geldende termijnen kom ik voor de inwerkingtreding van de herziene wet uit op 1 januari 2010.

2

*De leden van de CDA-fractie geven aan dat er in de brief geen relatie met de Nota Ruimte wordt gelegd, specifiek daar waar het gaat om het kunnen stellen van economische en maatschappelijke bindingseisen door gemeenten die (gedeeltelijk) in een rijksbufferzone liggen. Hetzelfde geldt voor gemeenten die (gedeeltelijk) in een nationaal landschap liggen.*

De Huisvestingswet kan op gemeentelijk niveau worden toegepast wanneer er sprake is van schaarste op de gemeentelijke woningmarkt. Wanneer er daarbij sprake is van schaarste en het noodzakelijk is om economische en maatschappelijke bindingseisen te stellen dan kunnen deze ook in de toekomst worden gesteld. Hiermee is het ook voor gemeenten die (gedeeltelijk) in een rijksbufferzone of een nationaal landschap liggen mogelijk om deze bindingseisen te kunnen stellen. Ik onderschrijf de mening van de CDA-fractie op dit punt en zal in de toelichting bij de herziene Huisvestingswet dit duidelijk maken, zodat voor deze gemeenten de onderbouwing van de aanvraag voor bindingseisen gemakkelijk wordt gemaakt. In de toelichting zal ook de relatie met de nota Ruimte worden meegenomen.

3

*De leden van de CDA-fractie vragen waarom voor het gebruik van economische en vooral maatschappelijke bindingseisen eerst de toezichthouder van de noodzaak en geschiktheid hiervan moet worden overtuigd.*

Een belangrijk uitgangspunt bij de herziening van de Huisvestingswet is voor mij de vrijheid van vestiging voor woningzoekenden. Economische en maatschappelijke bindingseisen zijn hierbij een forse barrière. Immers

hiermee kunnen woningzoekenden worden uitgesloten. Ik hecht er daarom aan het gebruik van bindingseisen zoveel mogelijk te beperken. Daarom zal de noodzaak en geschiktheid aangetoond moeten worden bij de toezichthouder.

4

*De leden van de CDA-fractie vragen of ook in de herziene Huisvestingswet de huur en koopprijsgrenzen in de wet worden vastgelegd. Geldt dit ook voor kaveluitgifte?*

Ik deel de mening van de CDA-fractie dat woningmarkten nogal van elkaar kunnen verschillen. Om de sturing in de woonruimteverdeling op gemeentelijk niveau zo goed mogelijk in te vullen ben ik daarom voornemens geen maximale huur- en koopprijsgrens in de herziene Huisvestingswet op te nemen.

Voor kaveluitgifte zal ook geen prijsgrens in de wet worden vastgelegd. Indien een gemeente ook kavels wil distribueren is de voorwaarde hierbij dat totale prijs van de woning die op de kavel gerealiseerd wordt onder het regime van de gemeentelijk huisvestingverordening valt.

5

*De leden van de CDA-fractie vragen of het begrip «beschikbare voorraad» niet een indicator is om schaarste te onderbouwen.*

Ik ben het met de CDA-fractie eens dat beschikbare voorraad een indicator kan zijn bij het onderbouwen van schaarste. Dit zal bij de verdere invulling van de herziening worden meegenomen.

6

*De leden van de CDA-fractie geven aan dat leefbaarheid ook in kleine kernen van betekenis is.*

Ik onderschrijf de mening van de CDA-fractie dat leefbaarheid ook in kleine kernen van betekenis is. Leefbaarheid zal in de herziene Huisvestingswet als motief voor sturing op de woonruimteverdeling opgenomen worden. In de toelichting zal hierbij geen onderscheid tussen stad of dorp worden gemaakt.

7

*De leden van de CDA-fractie vragen hoe de huisvesting van «eigen» starters en mantelzorgers in gemeenten met een restrictief woningbouwbeleid opgenomen wordt in de herziene Huisvestingswet.*

De uitvoering van de Huisvestingswet ligt op lokaal niveau. In hoeverre sprake is van schaarste en de noodzaak om voorrang aan starters of mantelzorgers te geven, is afhankelijk van de lokale situatie en daarmee zal het initiatief op dit punt bij de gemeente komen te liggen.

8

*De leden van de CDA-fractie vragen waar de grenzen bij het opleggen van de bestuurlijke boete liggen. En wie kan de bestuurlijke boete opleggen. Wanneer gaan deze boetes daarbij over in andere meer dwingende maatregelen.*

De bevoegdheid voor het opleggen van de bestuurlijke boete ligt bij de gemeenten. Er komt een lage boete van maximaal € 340,- voor het in gebruik nemen van een woning die valt onder het regime van de huisvestingverordening zonder vergunning. Daarnaast zal er een hoge boete van maximaal € 16 000,- opgelegd kunnen worden voor het in gebruik geven van een woning die valt onder het regime van de

huisvestingsverordening zonder vergunning. Gemeenten stellen zelf de hoogte van de boetes vast tot maximaal het bedrag zoals hierboven genoemd en leggen dit in de huisvestingsverordening vast.

Daarnaast zal er een boete van maximaal € 16 000,- komen voor overtreding van art. 30 van de Huisvestingswet. Dit artikel heeft betrekking op het in gebruik nemen van een woning zonder de benodigde vergunning voor onttrekking, samenvoeging en omzetting. Ook hiervoor geldt dat gemeenten beleid kunnen maken en in de huisvestingsverordening opnemen in welke gevallen ze welk bedrag willen opleggen. Hierbij kan rekening worden gehouden met de lokale situatie, de krapte op de gemeentelijke woningmarkt, de samenstelling van de gemeentelijke woningmarkt, de ernst van de gedraging, de stelselmatigheid van de gedraging en recidive.

De bestuurlijke boete is een op zichzelf staande maatregel waar geen dwingendere maatregel zijn voorzien. In geval van georganiseerde vormen van criminaliteit (zoals huisjesmelkerij) blijft de mogelijkheid voor strafrechtelijk optreden bestaan.

9

*De leden van de CDA-fractie vragen hoe het toezicht in de herziene Huisvestingswet zal worden ingevuld.*

In de brief heb ik aangegeven dat het toezicht in overeenstemming zal worden gebracht met de uitgangspunten van de commissie Doorlichting Interbestuurlijke Toezichtarrangementen onder voorzitterschap van de heer Oosting. De nu in de Huisvestingswet opgenomen specifieke toezichtarrangementen zullen daarom verdwijnen. De uitwerking van het toezicht zal nog plaatsvinden, dit geldt ook voor het toezicht op het toepassen van de bestuurlijke boete.

10

*De leden van de CDA-fractie vragen wat voor de VNG de meerwaarde is om de taakstelling van de aantallen te huisvesten verblijfsgerechtigden op regionaal niveau te benoemen.*

De VNG is van mening dat de vaststelling van een regionale taakstelling ervoor zorgt dat gemeenten actief betrokken worden bij de totstandkoming van de taakstelling. Gemeenten hebben de lokale kennis van de woningmarkt. Door dit onderwerp op de regionale agenda te plaatsen, kunnen gemeenten meer maatwerk bieden voor de statushouders (grotere gemeenten zijn aantrekkelijker voor alleenstaanden en kleinere kernen hebben een meerwaarde voor gezinnen) en rekening houden met andere woonvraagstukken, zoals herstructurering of een centrumfunctie in een regio. Dit punt wordt bij de verdere uitwerking meegenomen.

11

*De leden van de CDA-fractie vragen of het invoeren van de bestuurlijke lus in de Huisvestingswet een mogelijkheid is om een oplossing te bieden voor lange juridische procedures.*

Minister Hirsch Ballin van Justitie zal dit jaar een wetsvoorstel tot wijziging van de Algemene wet bestuursrecht indienen, waarin onder andere een algemene regeling van de zogenoemde «bestuurlijke lus» is opgenomen om te komen tot versnelling van het proces. Daar de herziening van de Huisvestingswet pas na deze wetswijziging ingevoerd zal worden, hoeft ik hier niet zoals bij het wetsvoorstel Algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) op vooruit te lopen. Op het moment dat de wijziging van de Algemene wet bestuursrecht van kracht is zal deze ook daar waar nodig voor de Huisvestingswet gelden.



12

*De leden van de CDA-fractie vragen of het bij de herziening van de Huisvestingswet mogelijk is om regels op te nemen die de klagende huurder een positie geeft ten opzichte van de verhuurder, zonder dat dit eerst moet worden afgedwongen via de rechter.*

De Huisvestingswet biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woningvoorraad ter bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte. De Huisvestingswet heeft geen betrekking op de relatie tussen huurder en verhuurder.

Op grond van het Burgerlijk Wetboek kan de huurder zijn verhuurder wel aanspreken om de overlast die hij van de andere huurder ervaart te verhelpen. Op grond van artikel 204 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is dit immers een gebrek. Ook kan de huurder zolang dit nog niet is verholpen aanspraak maken op huurvermindering dan wel schadevergoeding. Bij de plenaire behandeling van de Wijziging van de Wet op het overleg huurders verhuurder van 16 januari jongstleden is dit punt ook aan de orde gekomen. Ik heb toen ondermeer aangegeven met de sociale verhuurders te willen onderzoeken of het probleem van de overlastgevende huurders nu voldoende in de tang is en of er nog meer aan kan worden gedaan. In eerste instantie is het echter niet nodig hier aanvullende regelgeving voor op te stellen. Belangrijker is om alert op te treden daar waar dat nodig is. Daarnaast is het zo dat als de overlast tot ordeproblemen leidt, de mogelijkheid bestaat om via de gemeente, burgemeester en politie, een interventie te plegen. Wat mogelijkheden en wetgeving betreft, is het voldoende geregeld.

13

*Tot slot vragen de leden van de CDA-fractie of er een mogelijkheid bestaat om een hardheidsclausule ten behoeve van een antispeculatiebeding op te nemen in de Huisvestingswet.*

Gemeenten passen een antispeculatiebeding toe om te voorkomen dat er gespeculeerd wordt met woningen. Dit antispeculatiebeding heeft een privaatrechtelijk karakter, in tegenstelling tot de Huisvestingswet welke onder het publiekrecht valt. Bovendien is per 1 januari 1989 besloten in het kader van de deregulering het antispeculatiebeding als subsidievoorwaarde voor koopwoningen te laten vervallen. Vanaf dat moment is het benoemen van een antispeculatiebeding overgelaten aan gemeenten. Ik zie daarom geen aanleiding om dit besluit te herzien.

*De vragen van de PvdA-fractie*

14

*De leden van de PvdA-fractie vragen of er op dit moment geen maximale koopprijs in de Huisvestingswet is vastgelegd. Voorgesteld wordt dat deze grens gelijk wordt aan de maximale koopprijzen van de Wet Bevordering Eigenwoningbezit.*

In de vigerende Huisvestingswet is de koopprijsgrens uit de Wet Bevordering Eigenwoningbezit de maximale koopprijs voor woningen die onder de Huisvestingswet kunnen vallen. Woningmarkten kunnen nogal van elkaar verschillen. Om de sturing in de woonruimteverdeling op gemeentelijk niveau zo goed mogelijk af te kunnen stemmen op de lokale omstandigheden ben ik voornemens geen maximale huur- en koopprijsgrens in de herziene Huisvestingswet op te nemen maar gemeenten die zelf te laten stellen.

15

*De leden van de PvdA-fractie stellen voor dat gemeenten die een huisvestingsverordening opstellen, hierin expliciet aandacht besteden aan de slaagkans van de verschillende doelgroepen. Gemeenten en corporaties moeten daarnaast bij het opstellen of verlengen van prestatieafspraken rekening houden met de gevolgen van het ingrijpen in de woonruimteverdeling voor de verschillende doelgroepen.*

Ik onderschrijf de mening van de PvdA-fractie dat sturing op de woonruimteverdeling via de Huisvestingswet gevolgen heeft voor de slaagkansen van groepen, sommige positiever anderen negatiever. Op basis van de herziene Huisvestingswet zal een gemeente voorafgaand aan de vaststelling van de gemeentelijke huisvestingsverordening eerst de schaarste in één of meerdere segmenten van de gemeentelijke woningmarkt moeten onderbouwen. Hierbij kan de slaagkans een belangrijke rol spelen.

De uitvoering van de Huisvestingswet en daarmee de sturing op de woonruimteverdeling blijft na de herziening een lokale aangelegenheid. Het is daarom de verantwoordelijkheid van de gemeenten om dit goed in te vullen. Daarbij dient de gemeentelijke huisvestingsverordening altijd voor een bepaalde tijd te worden vastgesteld. Gemeenten zullen daarom regelmatig hun huisvestingsverordening moeten herzien, waarbij de schaarste opnieuw moet worden gezien.

16

*De leden van de PvdA-fractie vragen of er ingegrepen wordt wanneer regiogemeenten niet tot overeenstemming komen over de invulling van hun huisvestingsverordeningen.*

Zoals aangegeven is de uitvoering van de Huisvestingswet een lokale aangelegenheid. Op basis van de herziene Huisvestingswet krijgen gemeenten meer ruimte om de lokale problematiek aan te pakken. Gemeenten die een huisvestingsverordening opstellen zullen wel met de regionale woningmarkt rekening moeten houden. Bij het vaststellen van de gemeentelijke huisvestingsverordening in de gemeenteraad zal daarom het informeren en afstemmen van de huisvestingsverordening met de gemeenten binnen de regionale woningmarkt een rol spelen. Een specifiek akkoord met de regiogemeenten is hierbij niet nodig. Wel kan het overleg met de regiogemeenten eventueel leiden tot bijstelling van de huisvestingsverordening. In lijn met de uitgangspunten van de commissie Doorlichting Interbestuurlijke Toezichtarrangementen is dit een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Ik zal daarom hier niet op ingrijpen.

17

*De leden van de PvdA-fractie vragen wat het maximumbedrag is voor de bestuurlijke boete.*

Hiervoor verwijs ik naar mijn antwoord op vraag 8.

18

*Vragen de leden van de PvdA-fractie om een profiel te schetsen van de verschillende soorten onderhuurders en de mate waarin deze voorkomen. Daarbij vragen zij welke groep onderhuurders wegens recidive strafbaar gesteld kan worden op basis van de Wet economische delicten.*

Er zijn verschillende vormen van onderhuur waarbij de mate van overlast verschilt. De mate waarin deze voorkomen is onbekend. Onderhuurders kunnen op hoofdlijnen opgedeeld worden in 3 groepen:

1. Woningzoekenden die op korte termijn woonruimte zoeken en hiervoor bereid zijn meer te betalen;

2. familie of vrienden van een oorspronkelijke huurder die voor dezelfde prijs de woning onderhuren;
3. woningzoekenden die behoefte hebben aan goedkope woonruimte en weinig woningoppervlak vragen. Hierbij moet gedacht worden aan de groep arbeidsmigranten.

Zoals aangegeven ben ik voornemens de bestuurlijke boete mogelijk te maken om gemeenten instrumenten te geven voor het aanpakken van alle vormen van onrechtmatige bewoning. Gemeenten benoemen hierbij zelf de hoogte van de boetes tot maximaal het bedrag zoals aangegeven en leggen dit in de huisvestingsverordening vast.

Ik ben voornemens niet te komen met een koppeling tussen de Huisvestingswet en de Wet economische delicten (WED). Dit heeft geen toegevoegde waarde. Het bijzondere instrumentarium uit de WED beslaglegging, onteigening en afromen van winsten is gelet op de aard van de overtredingen van de Huisvestingswet niet toepasbaar. Voorts kan op basis van de bestuurlijke boete in de Huisvestingswet al een maximale boete van € 16 000,- worden opgelegd

19

*De leden van de PvdA-fractie vragen of het opstellen van kwaliteitseisen bij splitsen door gemeenten gestimuleerd kan worden.*

Ik onderschrijf dit punt van de PvdA-fractie. Gemeenten kunnen op dit moment op basis van artikel 34 lid c van de Huisvestingswet voorwaarden en voorschriften benoemen voor het verlenen van een splitsingsvergunning. Op basis hiervan kunnen gemeenten kwaliteitseisen stellen zoals bijvoorbeeld de eis dat de woning voor een periode van 10 jaar vrij van groot onderhoud moet zijn, of het laten verrichten van een bouwkundig onderzoek. Ik ben voornemens met de herziening van de Huisvestingswet samen met de VNG een nieuwe modelverordening voor de Huisvestingswet op te stellen zodat gemeenten direct na de herziening hier bij het opstellen van hun verordening gebruik van kunnen maken. Het voorstel voor kwaliteitseisen bij een splitsingsvergunning zal ik hierin nadrukkelijk aangeven.

20

*Tenslotte vragen de leden van de PvdA-fractie of de mogelijkheid tot vorderen alleen bestaat ten aanzien van het vergunningplichtige deel van de woningvoorraad. Daarbij vragen zij om een inzicht in het gebruik en de effectiviteit van dit instrument.*

Het vorderen van woningen kan voor de gehele woningvoorraad gelden. Het gebruik van het instrument vorderen door gemeenten is bij navraag bij de VNG niet bekend.

*De vragen van de SP-fractie*

21

*De leden van de SP-fractie vragen hoe in de herziening van de Huisvestingswet het mogelijk gemaakt wordt om in de huisvestingsverordening een bonus op de wachttijd voor een huurwoning bij «gespiegeld inschrijven» op te nemen.*

In de kaders voor de herziening van de Huisvestingswet heb ik aangegeven dat wanneer de gemeente een huisvestingsverordening opstelt zij in overleg met de woningverhuurders hierin het woonruimteverdelingssysteem kan bepalen dat in de gemeente gehanteerd moet worden. Betreffende de uitvoering van de huisvestingsverordening kan de gemeente afspraken maken met de woningverhuurders. Het voorstel om

een bonus op de inschrijfduur bij «spiegeling» te geven kunnen gemeenten en corporaties hierin meenemen. «Spiegelen» is wanneer iemand voor een woning in een andere wijk kiest, wat bijdraagt aan gemengde wijken.

22

*De leden van de SP-fractie zijn van mening dat gemeenten moeten worden verplicht om bij schaarste boven een bepaald niveau een huisvestingsverordening op te stellen.*

Zoals hierboven aangegeven is de Huisvestingswet een kaderwet die gemeenten de mogelijkheid geeft tot het instellen van een huisvestingsverordening voor sturing op de woonruimteverdeling. Het is daarbij aan gemeenten om een huisvestingsverordening op te stellen indien zij van oordeel zijn dat op basis van schaarste of leefbaarheid daar aanleiding voor is. Ik ben hierbij niet voornemens gemeenten te verplichten tot het opstellen van een huisvestingsverordening omdat ik niet wil treden in deze gemeentelijke verantwoordelijkheid.

23

*De leden van de SP-fractie zijn van mening dat bij de herziening van de Huisvestingswet algemene kaders over de vorm en inhoud van de huisvestingsverordeningen vastgelegd kunnen worden.*

Zoals aangegeven is het aan gemeenten om binnen de kaders van de Huisvestingswet naar eigen inzicht een huisvestingsverordening op te stellen. Algemene kaders over de vorm van de huisvestingsverordening zal ik niet in de wet opnemen. Wel zal ik samen met de VNG een nieuwe modelverordening voor de Huisvestingswet opstellen zodat gemeenten direct na de herziening bij het opstellen van hun verordening hier gebruik van kunnen maken.

24

*De leden van de SP-fractie stellen voor om aanbieders te verplichten om woonruimte in het sociale segment minstens aan te bieden via een maatschappelijk kanaal, zoals bijvoorbeeld woningnet.*

Ik onderschrijf de mening van de SP-fractie dat woonruimte vallend onder het regime van de huisvestingsverordening zo toegankelijk mogelijk moet worden aangeboden. In de brief heb ik aangegeven dat in het geval een gemeente gebruik wil maken van het instrument van de Huisvestingswet, dit proces is omgeven met een aantal procesvoorwaarden. Vanuit het oogpunt van toegankelijkheid zal de gemeente met de betrokken verhuurders afspraken kunnen maken over onder andere de vorm van het aanbieden van de woningen.

25

*De leden van de SP-fractie zijn van mening dat er een maximum gesteld moet worden aan de inschrijfkosten en dat de jaarlijkse verlengingskosten dient te worden afgeschaft. Ook pleiten zij voor het stellen van grenzen aan de hoogte van eenmalige en jaarlijkse bijdragen van woningzoekenden.*

In 2006 is in opdracht van het ministerie van Economische Zaken en Aedes door RIGO en OTB een onderzoek gehouden naar de woonruimteverdeling op de Nederlandse huurmarkt. Uit dit onderzoek komt naar voren dat een deel van de ingeschrevenen op een wachtlijst zich aanmeldt om over een paar jaar meer kans te maken op een woning. Het vragen van inschrijfkosten en jaarlijkse verlengingskosten werkt hierbij als een drempel om er voor te zorgen dat alleen die woningzoekende die echt op

zoek is naar een woning zich inschrijft. Deze inschrijfgelden hebben derhalve een functie. Het voorschrijven van (een maximum) bedrag acht ik vanuit het perspectief van deregulering niet opportuun.

26

*De leden van de SP-fractie vragen zich af of WGR-plus regio's zonder meer de plaats van de gemeenten kunnen overnemen bij de woonruimteverdeling. Zij zijn hierbij van mening dat de democratische legitimering van de WGR-plusregio's gebrekkig is. Wat verder speelt is dat randgemeenten vaak een gezamenlijk belang hebben en meestal een grotere stem in de WGR-plusregio's dan de centrumgemeenten. Welke gevolgen heeft dit voor de wens om ook randgemeenten woningen te laten bouwen en toewijzen aan sociaal-economisch zwakkeren.*

In de vigerende Huisvestingswet is in artikel 2 lid 3 opgenomen dat het algemeen bestuur van een WGR-plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen voor de toepassing van dit lid in de plaats kan treden van de gemeenteraad. Ik ben voornemens bij de herziening van de Huisvestingswet dit over te nemen. De regio's besluiten zelf over hun werkwijze.

Wat betreft de gevolgen voor de wens om ook randgemeenten woningen te laten bouwen voor sociaal-economisch zwakkeren heb ik tijdens de vaststelling van de begrotingsstaten van WWI (Tweede Kamer, vergaderjaar 2007–2008, 31 200, nr. 7) aangegeven dat, indien randgemeenten onverhoopt onwillig zijn, de bestaande aanwijzingsbevoegdheid in artikel 80 Woningwet een beschikbaar middel hiervoor is. Door middel van dit artikel kan ik, indien ik constateer dat in een gemeente onvoldoende wordt voorzien in de volkshuisvesting, deze gemeente een aanwijzing geven.

27

*De leden van de SP-fractie vragen of aangegeven kan worden hoe het gebruik van economische en maatschappelijke bindingseisen beperkt wordt en alleen mogelijk wordt gemaakt indien noodzakelijk. Welke gevolgen heeft dit hierbij voor de situatie in het landelijk gebied en in gebieden met toeristische aantrekkingskracht. Vanuit de SP-fractie wordt voorgesteld het begrip «beperkte voorrang» te introduceren. Beperkte voorrang zou kunnen inhouden dat woningzoekenden met een lokale binding een kleine voorsprong krijgen op andere woningzoekenden.*

Vrijheid van vestiging is het uitgangspunt bij het opstellen van de herziening van de Huisvestingswet. Zoals in de brief aangegeven zal daarom het gebruik van economische en maatschappelijke bindingseisen beperkt moeten blijven om deze vrijheid zo groot mogelijk te houden. Doordat gemeenten voorafgaand aan het vaststellen van de huisvestingsverordening schaarste in één of meerdere segmenten van de gemeentelijke woningmarkt moeten onderbouwen, wordt de huisvestingsverordening gericht ingezet. Wanneer gemeenten hierbij economische en maatschappelijke bindingseisen willen stellen, zal de noodzaak en geschiktheid van dit instrument bij de toezichthouder moeten worden aangetoond. In de toelichting op de wet zal hier specifiek op worden ingegaan. Bindingseisen zullen daarom na de herziening alleen daar toegepast kunnen worden waar dat nodig is. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen platteland of stad. Wanneer het noodzakelijk is om in gebieden met een toeristische aantrekkingskracht bindingseisen te stellen en de betreffende gemeente dit kan onderbouwen, kunnen zij na toestemming van de toezichthouder deze bindingseisen stellen.

Daar vrijheid van vestiging voorop staat is elke vorm van beperking een belemmering hierin. Ik ben daarom ook niet voornemens het voorstel van «beperkte voorrang» over te nemen.

28

*De leden van de SP-fractie geven aan dat veel kleinere gemeenten woningen voor statushouders vrijhouden maar dat deze zich liever huisvesten in en rondom de grote steden. Het gevolg hiervan is dat deze woningen (naar later blijkt onnodig) minimaal drie maanden worden onttrokken aan de woningvoorraad.*

De huisvesting van verblijfsgerechtigden is een verantwoordelijkheid voor alle gemeenten in het land. De taakstelling van het aantal te huisvesten verblijfsgerechtigden is naar rato van het aantal inwoners. Het is goed dat juist ook de kleinere gemeenten rekening houden met deze taakstelling. Wanneer de kleinere gemeenten hun taak in de huisvesting van verblijfsgerechtigden vervullen draagt dit bij aan een spoedige huisvesting van de volledige groep verblijfsgerechtigden. Het is echter onontkoombaar dat een deel van de verblijfsgerechtigden zich in of rondom de grote steden huisvest.

De Huisvestingswet maakt het echter nu al mogelijk dat de provincie als toezichthouder de taakstelling aan gemeenten regionaal herverdeeld. Op deze manier kan ook voorkomen worden dat woningen in kleine gemeenten onnodig lang leegstaan voor de huisvesting van verblijfsgerechtigden.

29

*Ten slotte vragen de leden van de SP-fractie welke mogelijkheden er zijn om gemeenten te stimuleren het instrument van vorderen meer in te zetten.*

Een gemeente kan nu al indien dat voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woonruimteverdeling noodzakelijk is de in de gemeente leegstaande woningen vorderen. Dit is echter een zwaar instrument. In samenwerking met de VNG zal ik een nieuwe modelverordening voor de Huisvestingswet opstellen waarin ik meer aandacht zal besteden aan het instrument van vorderen.

*De vragen van de VVD-fractie*

30

*De leden van de VVD-fractie vragen wat de definitie van schaarste zal zijn en hoe voorkomen gaat worden dat bestaande problemen rondom de onderbouwing en toetsing van de huisvestingsverordening wordt voorkomen.*

Zoals in de brief aangegeven zal het begrip schaarste nog nader worden uitgewerkt. In de toelichting zullen hiervoor handvatten voor gemeenten worden opgenomen. In de procesvoorwaarden is aangegeven dat gemeenten voorafgaand aan de vaststelling van de gemeentelijke huisvestingsverordening eerst de schaarste in één of meerdere segmenten van de gemeentelijke woningmarkt moeten onderbouwen. Wanneer een gemeente in haar onderbouwing het motief van schaarste voor het toepassen van de Huisvestingswet niet kan aantonen, zal dit in eerste instantie al door de gemeenteraad gecorrigeerd moeten worden en dient deze de huisvestingsverordening niet vast te stellen. Wanneer de huisvestingsverordening ondanks onvoldoende onderbouwing van schaarste wel wordt vastgesteld kan een burger (of groep) de toezichthouder vragen in te grijpen.

31

*De leden van de VVD-fractie vragen hoe leefbaarheid gedefinieerd wordt. Hoe zal daarbij gestuurd worden op leefstijlen en waarom kan er geen*



*sturing plaatsvinden op grond van etniciteit terwijl er wel gestuurd kan worden op leefstijl en leeftijd.*

Het begrip leefbaarheid zal nog nader uitgewerkt worden. In de toelichting zal hier nader op worden ingegaan. Zoals ik in de brief heb aangegeven zal met het toevoegen van leefbaarheid het mogelijk worden om te sturen op bijvoorbeeld leefstijlen. Hiervan zijn al een paar experimenten in het land bekend. Vooraf zal duidelijk gemaakt moeten worden voor welk complex of buurt welke sturing geldt op grond van welke criteria. Een voorbeeld van sturing op leefstijlen is dat er een profiel van de woningzoekenden wordt opgesteld aan de hand van een uitgebreide vragenlijst en de woningvoorkeur. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt naar etniciteit, afkomst of religie. Duidelijk zal zijn dat sturing op grond van etniciteit strijdig is met de grondwet.

32

*De leden van de VVD-fractie vragen of het geven van handvatten niet zal leiden tot verschillende interpretaties van begrippen. Hierbij wordt afgevraagd hoe zich dit verhoudt tot de doelstelling om de Huisvestingswet transparanter en eenvoudiger te maken.*

De vigerende Huisvestingswet kent geen uitwerking van het begrip schaarste. Gemeenten blijken in de praktijk van het opstellen van een huisvestingsverordening dat begrip heel verschillend in te vullen. Dat verschil wil ik bij de herziening van de Huisvestingswet verkleinen. Tegelijkertijd mag de herziene Huisvestingswet niet zodanig star zijn dat het niet meer mogelijk is te komen tot een passend lokaal beleid. Vandaar dat ik gekozen heb te werken met handvatten. De werking hiervan kan in de praktijk worden gezien en op termijn zo nodig worden aangepast.

33

*De leden van de VVD-fractie vragen of het sturen op leefbaarheid nadrukkelijk wordt beperkt tot aangewezen wijken buurten en complexen of dat dit zich kan uitstrekken tot hele gemeenten of zelfs regio's. Bepaalt daarbij de minister op welke plaatsen gestuurd mag worden of ligt deze bevoegdheid bij de gemeente.*

Sturing op leefbaarheid zal slechts mogelijk worden gemaakt op wijk, buurt of complex niveau. De bevoegdheid om te sturen in de woonruimteverdeling indien er sprake is van schaarste of leefbaarheidsproblemen is neergelegd bij de gemeente. In de procesvoorwaarden is wel opgenomen dat een huisvestingsverordening altijd voor een bepaalde tijd is en dat voor de verbetering van de leefbaarheid de huisvestingsverordening gericht wordt ingezet.

34

*De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre het in overeenstemming brengen van het toezicht in de herziene Huisvestingswet met de voorstellen van de commissie Oosting een oplossing biedt voor het geconstateerde gebrek aan handhavingmogelijkheden in de vigerende Huisvestingswet.*

Het geconstateerde gebrek aan handhavingmogelijkheden is voornamelijk het gevolg van onduidelijkheid in de vigerende Huisvestingswet, namelijk wanneer er sprake is van schaarste. In de herziene Huisvestingswet zal dit punt nader worden ingevuld, hetgeen leidt tot eenvoudige en daarom betere naleving.

35

*De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe het gebruik van bindingseisen in de herziene Huisvestingswet zal worden beperkt ten opzichte van de vigerende Huisvestingswet. Daarbij wordt gevraagd naar de definitie van noodzakelijk.*

Vrijheid van vestiging is het uitgangspunt bij het opstellen van de herziening van de Huisvestingswet. Zoals in de brief aangegeven zal daarom het gebruik van economische en maatschappelijke bindingseisen beperkt moeten blijven om deze vrijheid zo groot mogelijk te houden. In tegenstelling tot de vigerende Huisvestingswet zullen gemeenten op basis van de herziene Huisvestingswet voorafgaand aan het vaststellen van de huisvestingsverordening al de schaarste in één of meerdere segmenten van de gemeentelijke woningmarkt moeten onderbouwen waardoor de huisvestingsverordening gericht wordt ingezet. Wanneer gemeenten hierbij economische en maatschappelijke bindingseisen willen stellen zal de noodzaak en geschiktheid van dit instrument bij de toezichthouder moeten worden aangetoond. In de toelichting zal hier specifiek op worden ingegaan. Bindingseisen zullen daarom na de herziening alleen daar toegepast kunnen worden waar andere instrumenten niet voldoende werken.

36

*De leden van de VVD-fractie vragen zich af hoe de democratische legitimering zich verhoudt tot de mogelijkheden van de WGR-plusregio's in de Huisvestingswet.*

In de vigerende Huisvestingswet is in artikel 2 lid 3 opgenomen dat het algemeen bestuur van een WGR-plusregio als bedoeld in artikel 104 van de Wet gemeenschappelijke regelingen voor de toepassing van dit lid in de plaats kan treden van de gemeenteraad. De WGR-plusregio's zijn daarmee benoemd in een wettelijke regeling. Ik zie geen reden de democratische legitimering hiervan in twijfel te trekken. Ik ben voornemens bij de herziening van de Huisvestingswet dit over te nemen.

37

*De leden van de VVD-fractie vragen of de regering voornemens is in de herziening van de Huisvestingswet, in tegenstelling tot de vigerende Huisvestingswet, geen maximale prijsgrenzen meer vast te leggen voor huur- en koopwoningen?*

Om de sturing in de woonruimteverdeling op gemeentelijk niveau zo goed mogelijk in te vullen ben ik voornemens geen maximale huur- en koop-prijsgrens in de herziene Huisvestingswet op te nemen.

38

*De leden van de VVD-fractie vragen welke gevolgen de herziening van de Huisvestingswet wat betreft het woningverdelingsstelsel ten opzichte van de vigerende Huisvestingswet kan hebben voor woningverhuurders en mogelijk ook woningeigenaren.*

In de brief heb ik aangegeven dat in het geval een gemeente gebruik wil maken van het instrument van de Huisvestingswet, dit proces is omgeven met een aantal procesvoorwaarden. Vanuit het oogpunt van toegankelijkheid zal de gemeente met de betrokken verhuurders afspraken kunnen maken over onder andere de vorm van het aanbieden van de woningen. Dit kan gaan om een gezamenlijk aanbodmodel voor de woningen die vallen onder de huisvestingsverordening. Hieraan kunnen woningverhuurders zich niet onttrekken. Voor woningeigenaren geldt, net als onder de vigerende Huisvestingswet, dat indien de woning binnen de

door de gemeente vastgestelde prijsgrenzen valt, een huisvestingsvergunning nodig is voor de nieuwe bewoner voordat die de woning mag betrekken.

39

*Tenslotte vragen de leden van de VVD-fractie of in het kader van de vermindering van de regeldruk ook expliciet is nagegaan of alle delen van de Huisvestingswet noodzakelijk zijn en adequaat functioneren.*

Voorafgaand aan mijn brief over de herziening van de Huisvestingswet heeft de VNG in een gezamenlijke brief met Aedes, IPO en Woonbond aangegeven behoefte te hebben aan de instrumenten uit de Huisvestingswet. Ook uit de evaluatie van de Huisvestingswet blijkt dat de verschillende onderdelen uit de Huisvestingswet door de helft van alle gemeenten in Nederland worden gebruikt.

De Huisvestingswet moet alleen daar toegepast worden waar de nood is aangetoond. De herziening van de Huisvestingswet is daarom gericht op het aantonen door gemeenten van de noodzaak van een huisvestingsverordening.

*De vragen van de CU-fractie*

40

*De leden van de CU-fractie vragen zich af hoe het instrument leefbaarheid zich verhoudt met de Rotterdamwet. En zal de Rotterdamwet ook eerder worden geëvalueerd ten behoeve van de herziening van de Huisvestingswet.*

Op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de zogenoemde Rotterdamwet) kunnen gemeenten na toestemming een positieve ballotage op basis van inkomen uit werk in bepaalde wijken toepassen. Wanneer iemand hier niet aan voldoet, krijgt hij geen huisvestingsvergunning en mag hij zich daarom niet in die wijk vestigen. Met de herziening van de Huisvestingswet krijgen gemeenten meer ruimte om te sturen op leefbaarheidsproblemen. Zo kan gestuurd worden op de woningtoewijzing in bijvoorbeeld portieken op grond van een bepaalde leefstijl of het geven van voorrang aan ouderen voor de sociale cohesie. Aanvullende inkomenseisen, zoals die met de Rotterdamwet mogelijk zijn, zullen in de herziene Huisvestingswet niet mogelijk zijn. Beide instrumenten kunnen daarmee naast elkaar bestaan. Daar de Rotterdamwet pas twee jaar in werking is ben ik niet voornemens deze eerder te evalueren.

41

*De leden van de CU-fractie geven aan dat het sturen op leefbaarheid vaak een een bovenwijks en regionaal vraagstuk is. In Rotterdam kunnen bepaalde inkomensgroepen geen aanspraak maken op sociale huurwoningen in bepaalde wijken, maar ze kunnen ook onvoldoende terecht in omliggende gemeenten. Voorkomen moet worden dat dergelijke groepen door het sturen op leefbaarheidsproblemen op de (regionale) woningmarkt tussen wal en schip komen. Kunnen ongewenste barrières van gemeenten op de regionale woningmarkt via de beoogde intergemeentelijke afstemming voldoende worden voorkomen.*

Leefbaarheidsproblemen komen vooral voor op buurt- en complexniveau. Door sturing op leefbaarheid via de Huisvestingswet mogelijk te maken kunnen deze problemen gericht worden aangepakt. Het begrip leefbaarheid zal in overleg met de betrokken partijen nog nader worden uitgewerkt. Daarbij is het van belang dat voor woningzoekenden en de

betrokken buurt de regels die door de gemeente worden opgesteld inzichtelijk en begrijpelijk zijn.

Bij de herziening van de Huisvestingswet zal in de procesvoorwaarden opgenomen worden dat rekening wordt gehouden met de regionale woningmarkt. Bij het vaststellen van de gemeentelijke huisvestingsverordening in de gemeenteraad zal daarom het informeren en afstemmen van de huisvestingsverordening met de gemeenten binnen de regionale woningmarkt een rol spelen. Daarnaast heb ik tijdens de vaststelling van de begrotingsstaten van WWI (Tweede Kamer, vergaderjaar 2007–2008, 31 200, nr. 7) aangegeven dat indien randgemeenten onverhoopt onwillig zijn om sociale woningbouw te realiseren ik op basis van artikel 80 Woningwet hier een aanwijzingsbevoegdheid voor heb.

42

*De leden van de CU-fractie vinden dat bindingseisen terughoudend moeten worden toegepast. In dit kader wordt gevraagd naar wat bedoeld wordt met geschiktheid en wordt overwogen kadens op te stellen waaraan bindingseisen moeten voldoen. Zouden hiermee bijvoorbeeld bepaalde familiebanden en herkomst niet mogen worden uitgesloten voor bindingseisen. Zijn er gegevens beschikbaar met betrekking tot de toepassing van de huidige bindingseisen in alle gemeenten.*

Ik onderschrijf de mening van de CU-fractie dat het gebruik van bindingseisen beperkt moeten worden tot daar waar de noodzaak en geschiktheid van het instrument wordt aangetoond. Op dit moment wordt gewerkt aan de verdere uitwerking van het gebruik van bindingseisen, dit zal in de toelichting op het wetsvoorstel worden meegenomen.

In 2004 is de Huisvestingswet geëvalueerd. Uit deze evaluatie bleek dat 43% van de gemeenten in Nederland bindingseisen hanteert.

43

*De leden van de CU-fractie vragen waarom de democratische legitimering niet alleen op de vrijheid van vestiging wordt toegepast maar ook op de toewijzingscriteria (passendheid en urgentie).*

De democratische legitimering is een procesvoorwaarde bij vaststelling van de huisvestingsverordening. In deze huisvestingsverordening gaat het niet alleen om de vrijheid van vestiging maar over alle onderdelen die van toepassing zijn op de Huisvestingswet.

44

*De leden van de CU-fractie vragen waarom er niet gekozen is voor een verplichte huisvestingsverordening voor alle gemeenten. In de brief wordt aan de ene kant gesteld dat woningverhuurders in de situatie dat er geen huisvestingsverordening is vrij zijn in de invulling van de woonruimteverdelingsstelsel. Aan de andere kant zal worden vastgelegd dat gemeenten buiten het instrumentarium van de Huisvestingswet geen (private) afspraken of regelingen over woonruimteverdeling mogen maken. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar.*

Uitgangspunt bij de Huisvestingswet is vrijheid van vestiging, waarbij gemeenten alleen daar een verordening mogen instellen als er sprake is van schaarste op (delen van) de gemeentelijke woningmarkt of als er leefbaarheidsproblemen zijn. Er is daarom niet gekozen voor een verplichte huisvestingsverordening voor alle gemeenten.

Wanneer een gemeente geen huisvestingsverordening heeft kan er vanuit de gemeente niet gestuurd worden op de woonruimteverdeling en geldt vrijheid van vestiging. Woningverhuurders zijn dan vrij in het woonruimteverdelingsstelsel wat zij willen hanteren. Wanneer een gemeente wel wil sturen op de woonruimteverdeling vind ik hierbij de

democratische legitimering van groot belang. Vanuit dat oogpunt zullen afspraken over de woonruimteverdeling op gemeentelijk niveau altijd door de gemeenteraad moeten worden vastgesteld. Om die reden wordt vastgelegd dat gemeenten niet buiten de Huisvestingswet om in mogen grijpen in de woonruimteverdeling.

45

*De leden van de CU-fractie vragen wat de gevolgen zijn als een gemeente het motief schaarste bij gebruik van het instrumentarium onvoldoende onderbouwt. Daarbij kan het segment waarop schaarste betrekking heeft verschillen in plaats en tijd. Dit impliceert dat ook het toepassen van het instrumentarium van tijd tot tijd verandert. Dit maakt wel goede overgangsbepalingen noodzakelijk. In hoeverre kan dit worden geregeld in de Huisvestingswet.*

Wanneer een gemeente in haar onderbouwing het motief van schaarste voor het toepassen van de Huisvestingswet niet kan aantonen, zal dit in eerste instantie al door de gemeenteraad gecorrigeerd moeten worden en dient deze de huisvestingsverordening niet vast te stellen. Wanneer de huisvestingsverordening ondanks onvoldoende onderbouwing van schaarste wel wordt vastgesteld kan een burger (of groep) de toezichthouder vragen in te grijpen.

Wanneer een gemeente een huisvestingsverordening vaststelt zal dit altijd voor een bepaalde tijd zijn. In de verordening zal daarom een einddatum moeten worden opgenomen. Wanneer de gemeente na deze einddatum weer een huisvestingsverordening wil vaststellen zal zij hierbij rekening moeten houden met de vorige huisvestingsverordening. Het maken van overgangsbepalingen is een gemeentelijke verantwoordelijkheid.

46

*Tenslotte merken de leden van de CU-fractie op dat de introductie van de bestuurlijke boete ter bestrijding van onrechtmatige bewoning aangekondigd wordt. Is onteigening een instrument dat kan worden toegepast als de bestuurlijke boete onvoldoende werkt.*

Ik ben op dit moment bezig met de uitwerking van de bestuurlijke boete. Het instrument van onteigening is een veel zwaarder middel dan de bestuurlijke boete. In eerste instantie wil ik de ontwikkelingen rondom de bestuurlijke boete volgen voordat ik overga tot een zwaarder instrument als onteigening.

*De vragen van de SGP-fractie*

47

*De leden van de SGP-fractie geven aan dat in het rapport «Woonruimteverdeling opnieuw bekeken: bouwstenen voor discussie» van Rigo en OTB grote verschillen tussen regio's en gemeenten genoemd worden wat betreft het aantal woningzoekenden dat onder de urgentieregeling valt en de criteria die de grondslag voor deze regeling vormen. Wordt de werking van de urgentieregeling meegenomen in de herziening van de Huisvestingswet.*

Woningmarkten kunnen nogal van elkaar verschillen, daarom beperkt de herziene Huisvestingswet zich tot de kaders. Ik ben niet voornemens in de herziene Huisvestingswet het gebruik van de urgentieregeling te beperken. Doordat woningmarkten regionaal van elkaar verschillen kan schaarste ook in verschillende categorieën plaatsvinden. Urgentie kan daardoor in de ene regio verschillen van de ander.

48

*De leden van de SGP-fractie vragen aandacht voor het instrument vorderen. In hoeverre maken gemeenten gebruik van dit instrument. Worden de mogelijkheden om dit instrument te gebruiken bij de herziening verruimt.*

Op dit moment kunnen gemeenten gebouwen vorderen bij leegstand op basis van de Huisvestingswet om deze in te zetten voor huisvesting. Ik zie geen aanleiding dit bij de herziening te verruimen. Het gebruik van het instrument vorderen door gemeenten is bij navraag bij de VNG niet bekend.

49

*De leden van de SGP-fractie vragen of gemeenten in de Huisvestingswet nog meer instrumenten naast het vorderen hebben om kraken tegen te gaan. En is hierbij de bestuurlijke boete ter bestrijding van onrechtmatige bewoning ook van toepassing.*

Met het gericht inzetten van de Huisvestingswet en een actief overleg met woningverhuurders/eigenaren kunnen gemeenten er naar streven dat langdurige leegstand voorkomen wordt en woningen regulier worden bewoond. Op basis van de Huisvestingswet kunnen gemeenten voorschrijven dat leegstand van vooraf aangegeven woonruimte door de eigenaar bij burgemeester en wethouders wordt gemeld. De bestuurlijke boete is gericht op het tegengaan van onrechtmatige bewoning en het bevorderen van een goede sturing op de woonruimteverdeling. De bestuurlijke boete is geen instrument om het kraken tegen te gaan. Wel kan bij het kraken van een woning, die valt onder de huisvestingsverordening een bestuurlijke boete worden opgelegd wanneer de krakers geen huisvestingsvergunning hebben.

50

*De leden van de SGP-fractie vragen welke definitie van leefstijlen wordt gehanteerd. Hoe kunnen daarbij problemen in wijken die samenhangen met de etnische samenstelling van deze wijken aangepakt worden, zonder dat er expliciet gestuurd wordt op basis van etniciteit.*

Het begrip leefbaarheid zal in overleg met de betrokken partijen nog nader worden uitgewerkt. Daarbij is het van belang dat voor woningzoekenden en de betrokken buurt de regels die door de gemeente worden opgesteld inzichtelijk en begrijpelijk zijn. De gemeente stuurt bijvoorkeur zo min mogelijk en er mag geen sprake zijn van discriminatie.

51

*De leden van de SGP-fractie geven aan het eens te zijn met het beperken van het gebruik van economische en maatschappelijke bindingseisen. Wel vragen zij zich hierbij af welke gevolgen deze beperking heeft voor de beschikbaarheid van woonruimte voor de eigen bevolking in kleine kernen.*

Bij de herziening van de Huisvestingswet is de vrijheid van vestiging het uitgangspunt. De belangrijkste barrière, die een gemeente op grond van de Huisvestingswet kan opwerpen in de huisvestingsverordening, is het stellen van economische en maatschappelijke bindingseisen. Het gebruik van deze bindingseisen zal beperkt worden tot situaties waarin sprake is van schaarste en andere instrumenten onvoldoende zijn. Wanneer gemeenten deze noodzaak niet kunnen aantonen, is sprake van vrijheid van vestiging. De eigen bevolking kan in deze gemeente immers ook zonder bindingseisen aan een woning komen.



*Tenslotte vragen de leden van de SGP-fractie zich af of de Huisvestingswet afdoende mogelijkheden biedt om starters die niet over een hoog inkomen beschikken voorrang te geven bij de kaveluitgifte.*

Zoals in de brief aangegeven is kaveluitgifte een indirecte vorm van woonruimteverdeling. Ik ben daarom voornemens in de herziening van de Huisvestingswet de uitgifte van kavels mee te nemen. Na de herziening kunnen gemeenten dan, wanneer zij dit kunnen onderbouwen, sturen op de uitgifte van kavels voor starters met een lager inkomen. Wanneer gemeenten deze noodzaak niet kunnen aantonen, is sprake van vrijheid van vestiging.

Ik verwacht hiermee een afdoende antwoord te hebben gegeven op de vragen van de fracties.