

Vergaderjaar 2010–2011

32 271

Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad (Huisvestingswet 20..)

Nr. 8

NOTA VAN WIJZIGING

Ontvangen 31 augustus 2011

Het voorstel van wet wordt als volgt gewijzigd:

A

In het opschrift wordt «Huisvestingswet 20..» vervangen door: Huisvestingswet 2012.

B

Artikel 1, eerste lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In onderdeel d wordt «Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie» vervangen door: Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2. De onderdelen f tot en met h worden geletterd h tot en met j en de onderdelen b tot en met e worden geletterd c tot en met f.

3. Na onderdeel a wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

b. huishoudinkomen: gezamenlijke verzamelinkomens als bedoeld in artikel 2.3 van de Wet op de inkomstenbelasting 2001 van de aanvragers van een huisvestingsvergunning voor een bij huisvestingsverordening aangewezen woonruimte, met uitzondering van kinderen in de zin van artikel 4 van de Algemene wet inkomensafhankelijke regelingen, met dien verstande dat in het eerste lid van dat artikel voor «belanghebbende» telkens wordt gelezen «aanvrager»;

4. Na onderdeel f (nieuw) wordt een onderdeel ingevoegd, luidende:

g. toegelaten instelling: instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet;

C

Artikel 2 wordt als volgt gewijzigd:

1. Voor de tekst wordt de aanduiding «1.» geplaatst.

2. De tweede volzin van het eerste lid (nieuw) vervalt.

3. In het eerste lid (nieuw) vervalt: of voor de bevordering van de leefbaarheid en is voldaan aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit.

4. Er wordt een lid toegevoegd, luidende:

2. De gemeenteraad kan van zijn bevoegdheden op grond van de artikelen 12 en 13, alsmede, voor zover daartoe noodzakelijk, van die op grond van artikel 7, ook gebruik maken indien daartoe geen noodzaak is vanuit het oogpunt van het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte.

D

In artikel 6, eerste lid, vervalt: bedoeld in artikel 70 van de Woningwet,.

E

Artikel 9 komt te luiden:

Artikel 9

1. Indien de gemeenteraad toepassing heeft gegeven aan artikel 7 legt hij in de huisvestingsverordening de criteria vast voor de verlening van huisvestingsvergunningen.

2. De criteria, bedoeld in het eerste lid, hebben geen betrekking op het stellen van eisen aan de minimale hoogte van het huishoudinkomen.

3. De criteria, bedoeld in het eerste lid, hebben niet tot gevolg dat toegelaten instellingen die feitelijk werkzaam zijn in de gemeente belemmerd worden om bij de toewijzing van hun woongelegenheden uitvoering te geven aan wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen.

F

Artikel 14 vervalt.

G

Artikel 15, eerste lid, komt te luiden:

1. In de huisvestingsverordening kan de gemeenteraad bepalen dat bij de verlening van huisvestingsvergunningen en bij de uitgifte van bouw kavels voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern:

a. voor een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voor zover de gemeente als gevolg van regels gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 4.3 van de Wet ruimtelijke ordening of bij een provinciale verordening als bedoeld in artikel 4.1 van die wet geringe of geen mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad;

b. voor een door de gemeenteraad te bepalen gedeelte van maximaal de helft van een of meer daarbij aangewezen categorieën woonruimte voor zover het een andere gemeente dan die, bedoeld in onderdeel a, betreft.

H

In artikel 16, tweede lid, vervalt: 14, eerste lid,.

I

In artikel 18, tweede lid, wordt «de wet» vervangen door: deze wet.

J

In de artikelen 30, eerste lid, onderdeel a, en 39, eerste en tweede lid, wordt «Onze Minister van Justitie» vervangen door: Onze Minister voor Immigratie en Asiel.

K

In artikel 40 wordt «Huisvestingswet 20..» vervangen door: Huisvestingswet 2012.

L

In artikel 41 vervalt:

- a. de aanduiding «1.» voor het eerste lid, en
- b. het tweede lid.

M

In artikel 43 wordt «Huisvestingswet 20..» telkens vervangen door: Huisvestingswet 2012.

N

In artikel 44 wordt «artikel 1, eerste lid, onderdeel f, van de Huisvestingswet 20..» vervangen door: artikel 1, eerste lid, onderdeel h, van de Huisvestingswet 2012.

O

Na artikel 44 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 44a

In artikel 1 van de Wet geluidhinder wordt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet» vervangen door: als bedoeld in artikel 1, onder j, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 44b

In de artikelen 3.16, twaalfde lid, 3.19, vijfde lid, onderdeel a, 3.93, derde lid, en 3.111, eerste lid, van de Wet inkomstenbelasting 2001 wordt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder f, van de Huisvestingswet» vervangen door: als bedoeld in artikel 1, onder l, van de Wet op de huurtoeslag.

P

Artikel 45 komt te luiden:

Artikel 45

De Wet op de huurtoeslag wordt als volgt gewijzigd:

A

Artikel 1 wordt als volgt gewijzigd

1. Onderdeel c komt te luiden:

c. huurder: persoon die zijn hoofdverblijf heeft in een door hem gehuurde woning, daaronder begrepen een woonwagen, tenzij de overeenkomst van huur en verhuur een gebruik van de woning betreft dat naar zijn aard van korte duur is;

2. In onderdeel g wordt «Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie» vervangen door: Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

3. Onder lettering van de onderdelen j en k als k en l wordt na onderdeel i een onderdeel ingevoegd luidende:

j. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;

4. Onderdeel l (nieuw) komt te luiden:

l. woonwagen: voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

B

In artikel 5, eerste lid, onderdeel b, wordt «woonwagen» vervangen door: woonwagen zonder eigen aandrijving.

C

Artikel 11, derde lid, wordt als volgt gewijzigd:

1. In de aanhef wordt «woonwagen» vervangen door: woonwagen zonder eigen aandrijving.

2. In onderdeel a vervalt: als bedoeld in artikel 1, eerste lid onder e, van de Huisvestingswet,.

Q

Na artikel 45 worden twee artikelen ingevoegd, luidende:

Artikel 45a

In artikel 10, tweede lid, van de Wet op de vennootschapsbelasting 1969 wordt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder f, van de Huisvestingswet» vervangen door: als bedoeld in artikel 1, onder l, van de Wet op de huurtoeslag.

Artikel 45b

Artikel 1 van de Wet op het overleg huurders verhuurder wordt als volgt gewijzigd:

1. In het eerste lid, onderdeel a, wordt «Onze Minister voor Wonen, Wijken en Integratie» vervangen door: Onze Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

2. In het eerste lid, onderdeel e, sub 2°, wordt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder e, van de Huisvestingswet» vervangen door: als bedoeld in artikel 1, onder j, van de Wet op de huurtoeslag.

3. In het eerste lid, onderdeel e, sub 3°, wordt «als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder f, van de Huisvestingswet» vervangen door: als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder l, van de Wet op de huurtoeslag.

R

Artikel 47 wordt als volgt gewijzigd:

1. In het tweede lid wordt «de datum» vervangen door: het tijdstip.

2. Er worden drie leden toegevoegd, luidende:

3. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 25 en 26, eerste en tweede lid, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een huisvestingsvergunning.

4. Een vergunning als bedoeld in de artikelen 30, eerste lid, en 33, van de Huisvestingswet, die is verleend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, wordt gelijkgesteld met een vergunning die is verleend met toepassing van artikel 22 onderscheidenlijk 23.

5. Aanvragen om een vergunning die zijn ingediend voor het tijdstip van inwerkingtreding van een huisvestingsverordening, worden behandeld volgens het voor het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet geldende recht.

S

In artikel 48 wordt «de inwerkingtreding» vervangen door: het tijdstip van inwerkingtreding.

T

In artikel 50 wordt «Huisvestingswet 20..» vervangen door: Huisvestingswet 2012.

Toelichting

Algemeen

1. Inleiding

De belangrijkste onderwerpen van deze nota van wijziging zijn het opnemen van de mogelijkheid tot lokaal maatwerk in de volkshuisvesting, het uitsluiten dat de gemeenteraad criteria voor de verlening van huisvestingsvergunningen vaststelt waardoor de toegelaten instellingen niet aan de hun wettelijk opgelegde toewijzingsverplichtingen kunnen voldoen en een verbod tot het opnemen van een criterium voor de verlening van een huisvestingsvergunning betreffende de minimale

hoogte van het huishoudinkomen. Ook wordt de mogelijkheid om een huisvestingsverordening vast te stellen bij leefbaarheidsproblemen geschrapd. Daarnaast is van de gelegenheid gebruikgemaakt om een aantal wetstechnische aanpassingen te doen.

2. Lokaal maatwerk

In het regeerakkoord is onder meer opgenomen dat het kabinet voorstellen doet die meer ruimte bieden voor:

- specifiek beleid in de volkshuisvesting en voor woningbouw op basis van kleinschalige, natuurlijke groei;
- maatwerk in de volkshuisvesting zodat zowel binnen steden als in kleine kernen ruimte is om in de eigen woonbehoefte te voorzien door middel van sociale stijging en doorstroming.

Ook in het verslag van de Tweede Kamer naar aanleiding van dit wetsvoorstel hebben de leden van meerdere fracties verzocht om de mogelijkheid voor lokaal maatwerk nader vorm te geven.

Het wetsvoorstel bepaalt dat voor het opstellen van een huisvestingsverordening aangetoond moet worden dat er ten gevolge van schaarste aan goedkope woonruimte sprake is van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. Naast een algemene schaarste op de woningmarkt kan het ook schaarste aan aangepaste woningen voor specifieke doelgroepen betreffen. Als de gemeenteraad een huisvestingsverordening heeft vastgesteld kan voor bepaalde aangewezen categorieën van woonruimte voorrang worden gegeven aan specifieke doelgroepen. Bij lokaal maatwerk gaat het om het geven van voorrang bij het bouwen en het toewijzen van goedkope woningen aan groepen woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding aan de gemeente. Hierbij kan gedacht worden aan:

- starters die al geruime tijd of zelfs hun hele leven in de gemeente woonachtig zijn en er dus een sterke maatschappelijke of economische binding mee hebben, en die een zelfstandige woonruimte zoeken;
- doorstromers die gebruik kunnen maken van de duurdere of midden dure woningen die ter differentiatie in hun wijk gebouwd zijn;
- ouderen met een maatschappelijke binding aan de gemeente die voorrang gegeven kunnen worden bij de verlening van een huisvestingsvergunning voor een ouderenwoning boven ouderen die geen maatschappelijke binding hebben met de gemeente. Hiermee kan worden gerealiseerd dat ouderen voor een voor hen geschikte woning niet uit de eigen buurt hoeven te verhuizen;
- personen met een belang voor de plaatselijke samenleving zoals mensen die werkzaam zijn bij politie, brandweer of andere hulpdiensten of die werkzaam zijn in het onderwijs of de zorg en daarvoor in de directe omgeving van hun werk moeten wonen;
- personen met een maatschappelijke of economische binding waaraan al voorrang gegeven kan worden op basis van andere bepalingen van het wetsvoorstel (artikel 11). Aan woningzoekenden van deze doelgroepen met een maatschappelijke of economische binding zou extra voorrang gegeven kunnen worden.

Artikel 15 zoals dit luidde bij de indiening van het wetsvoorstel bood uitsluitend aan gemeenten die geringe of geen mogelijkheden tot uitbreiding van de woningvoorraad hebben de mogelijkheid om voor aangewezen categorieën van woonruimte bij de verlening van een huisvestingsvergunning voorrang te geven aan woningzoekenden die economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de woningmarktregio, de gemeente of een tot de gemeente behorende kern. Dit betreft een beperkt aantal gemeenten. In het nieuwe eerste lid van artikel 15 wordt

voor deze gemeenten dit systeem gehandhaafd. Om invulling te geven aan lokaal maatwerk wordt voorgesteld om ook andere gemeenten voor één of meer aangewezen categorieën van woonruimte de mogelijkheid te bieden om in de huisvestingsverordening voorrang te geven bij de verlening van een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding. Het voorrang geven bij het verlenen van een huisvestingsvergunning aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding kan uiteraard alleen indien er schaarste is aan categorieën van goedkope woonruimte, die onrechtvaardige of onevenwichtige effecten tot gevolg heeft. Dit is volgens artikel 2 immers noodzakelijk voor het opstellen van een huisvestingsverordening. Gemeenten met uitbreidingsmogelijkheden moeten in eerste instantie maatregelen treffen om de woningvoorraad uit te breiden, zodat op langere termijn de schaarste structureel wordt opgelost. Aangezien de uitbreiding van de woningvoorraad een lange termijn maatregel is, biedt dit op korte termijn geen soelaas. In deze gemeenten kan het voorrang geven aan bepaalde woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding een tijdelijke oplossing bieden in afwachting van de uitbreiding van de woningvoorraad. Volgens artikel 4 van dit wetsvoorstel wordt een huisvestingsverordening vastgesteld voor maximaal vier jaar. Indien de gemeenteraad na vier jaar opnieuw bindingseisen wil stellen, zal de gemeenteraad moeten aantonen dat er in de afgelopen periode voldoende inspanningen gedaan zijn om de woningvoorraad te vergroten, maar dat er desondanks nog steeds schaarste is die leidt tot onrechtvaardige of onevenwichtige effecten. Ten slotte mag het geven van voorrang bij de verlening van huisvestingsvergunningen aan woningzoekenden met een economische of sociale binding niet tot gevolg hebben dat er geen reële huisvestingsmogelijkheden meer zijn voor woningzoekenden die geen maatschappelijke of economische binding hebben. Dit zou in strijd zijn met het recht op vrijheid van vestiging hetgeen is opgenomen in artikel 2 van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens (hierna: EVRM) en in artikel 12 van het Internationaal Verdrag inzake Burgerrechten en Politieke Rechten (hierna: IVBPR). Een beperking van dit recht kan gerechtvaardigd zijn indien dit bij wet is geregeld, een legitiem doel dient en noodzakelijk is in een democratische samenleving. Hierbij dient een «fair balance» (rechtvaardig evenwicht) te zijn tussen enerzijds het algemeen belang en anderzijds de belangen van de burger die in zijn recht wordt beperkt en tevens moet de maatregel proportioneel zijn. Voor artikel 12 van het IVBPR geldt een vergelijkbaar toetsingskader. Ten aanzien van het legitieme doel heeft de Raad van State in zijn advies over het wetsvoorstel al opgemerkt dat het recht op vrijheid van vestiging beperkt kan worden indien dit nodig is ter bescherming van, onder meer, de openbare orde en de rechten en vrijheden van anderen. Wat betreft de vraag of er een algemeen belang is dat de beperking van het recht op vrijheid van vestiging kan rechtvaardigen, heeft de Raad van State gesteld dat de bestrijding van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte een beperking van het recht op vrijheid van vestiging kan rechtvaardigen. Ten aanzien van het nieuwe eerste lid van artikel 15 zijn hetzelfde legitieme doel en algemeen belang van toepassing. Bij het nieuwe eerste lid van artikel 15 dient er een rechtvaardig evenwicht te zijn tussen enerzijds het belang om voor bepaalde categorieën van woningen voorrang te geven aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding en anderzijds de beperking van het recht op de vrijheid van vestiging voor andere personen. Wat betreft de groep die een economische binding heeft met de betreffende gemeente geldt dat voor onder meer personen die werkzaam zijn in het onderwijs, bij de politie, de hulpdiensten en in de zorg. Voor deze woningzoekenden kan het noodzakelijk zijn om in de nabijheid van hun werkzaamheden te wonen.

Het is gerechtvaardigd dat zij voorrang krijgen boven personen die geen economische binding hebben.

Ook voor woningzoekenden met een maatschappelijke binding is het te rechtvaardigen dat aan hen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang gegeven wordt. Starters die hun hele leven of een groot deel ervan in de gemeente gewoond hebben en waarvan de familie vaak ook in de gemeente woonachtig is, zijn vaak actief in plaatselijke sport- of vrijwilligersorganisaties en bevorderen daardoor de sociale cohesie en daarmee de leefbaarheid in een bepaalde wijk of buurt. Aangezien hun hele leven verweven is met de plaatselijke gemeenschap is het gerechtvaardigd dat zij voorrang verkrijgen bij de verlening van een huisvestingsvergunning. Dit niet alleen omdat ze een bijdrage leveren aan de plaatselijke gemeenschap, maar ook omdat zij er volledig geworteld zijn. Hetzelfde geldt voor ouderen die een aangepaste woning zoeken.

Uitgesloten moet worden dat de vrijheid van vestiging teveel wordt beperkt voor woningzoekenden zonder maatschappelijke of economische binding. Voor gemeenten met meer dan geringe uitbreidingsmogelijkheden wordt het kunnen stellen van bindingseisen daarom beperkt tot een deel van één of meer aangewezen categorieën van woonruimte. Dat gedeelte dient afhankelijk van de schaarste aan de aangewezen categorieën van woonruimte vastgesteld te worden door de gemeenteraad. Er is voor gekozen om gemeenten de mogelijkheid te geven om voor maximaal 50% van de in de huisvestingsverordening één of meer aangewezen categorieën van woonruimte bindingseisen te stellen. Op deze wijze is ten minste de helft van de vergunningplichtige voorraad beschikbaar voor huishoudens zonder maatschappelijke of economische binding, evenals de woningen die niet onder het vergunningstelsel vallen.

Gezien de tijdelijkheid van de maatregel (een huisvestingsverordening geldt slechts voor vier jaar), het feit dat het alleen goedkope woonruimte betreft en slechts voor maximaal de helft van één of meer aangewezen categorieën van woonruimte voorrang gegeven kan worden aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding hebben woningzoekenden zonder deze binding toch reële mogelijkheden om zich in de gemeente te vestigen.

3. Toewijzingsregels mogen de toegelaten instellingen niet belemmeren in de vervulling van hun wettelijke taken

Bij de wettelijke voorschriften die zijn gegeven met het oog op de nakoming van voor Nederland verbindende internationale verplichtingen moet nu gedacht worden aan het besluit C(2009)9963 betreffende de steunmaatregelen E 2/2005 (bestaande steun) en N 642/2009 (bijzondere projectsteun) van de Europese Commissie waarin eisen gesteld worden met betrekking tot de toewijzing van woningen van toegelaten instellingen. In dat besluit is bepaald dat toegelaten instellingen hun vrijkomende huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens van € 652,52 per maand (peildatum 1 januari 2011), voor zover deze in aanmerking komen voor compensatie als bedoeld in artikel 106, tweede lid, van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie, voor ten minste 90% toewijzen aan huishoudens met een huishoudinkomen van maximaal € 33 614,- (peildatum 1 januari 2011). Dit is vastgelegd in de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting en zal bij de inwerkingtreding van het bij koninklijke boodschap van 12 mei 2011 ingediende voorstel van wet Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting worden vastgelegd in artikel 48 van de Woningwet.

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening categorieën van woonruimte aanwijzen die niet in gebruik genomen of gegeven mogen worden zonder dat daarvoor een huisvestingsvergunning is verleend. Voor de verlening van een huisvestingsvergunning kunnen criteria worden vastgesteld in de huisvestingsverordening. Toegelaten instellingen zouden op grond van de criteria in de huisvestingsverordening in de situatie kunnen komen dat zij verplicht worden meer dan 10 procent van hun huurwoningen met een huur onder de huurtoeslaggrens toe te wijzen aan personen met een huishoudinkomen boven het vastgestelde maximum. Daardoor zou het voor toegelaten instellingen praktisch onmogelijk gemaakt worden om te voldoen aan het besluit van de Europese Commissie. Daarom is in het nieuwe derde lid van artikel 9 bepaald dat in de huisvestingsverordening geen criteria worden opgenomen waardoor toegelaten instellingen worden belemmerd om bij de toewijzing van hun woongelegenheden uitvoering te geven aan onder meer de door de Europese Commissie gestelde eisen.

4. Geen criteria met betrekking tot de minimale hoogte van het huishoudinkomen

Daarnaast worden in de huisvestingsverordening geen criteria opgenomen waardoor woningzoekenden die aanspraak willen maken op een woning boven een bepaalde huurgrens moeten beschikken over een bepaald minimum huishoudinkomen. Deze beperking bij het verlenen van een huisvestingsvergunning is immers alleen in uitzonderingsgevallen mogelijk, namelijk in de gevallen die zijn opgenomen in de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (de zogenoemde Rotterdamwet). Hierin is opgenomen dat de in die wet genoemde gemeenten voor aangewezen bepaalde gebieden in die gemeenten in de huisvestingsverordening kunnen bepalen dat woningzoekenden slechts in aanmerking komen voor een huisvestingsvergunning indien zij beschikken over inkomen uit arbeid. Uiteraard is er geen bezwaar wanneer een huisvestingsverordening voorziet in een regeling die gericht is op passende toewijzing van woningen qua huur en inkomen. Dit kan vorm gegeven worden door bijvoorbeeld op te nemen dat voor woonruimte met een huur onder een bepaalde huurgrens bij voorrang een huisvestingsvergunning wordt verleend aan huishoudens met een huishoudinkomen onder een bepaald bedrag, en kunnen meerdere van dergelijke bovengrenzen naast elkaar van toepassing zijn. Door het opnemen van een ondergrens qua huishoudinkomen voor woningen met een huur boven een bepaalde grens wordt de toegang tot dat segment voor woningzoekenden met een lager huishoudinkomen dan de gestelde ondergrens geheel uitgesloten, hetgeen onder bepaalde omstandigheden niet is toegestaan. Dit is opgenomen in het nieuwe derde lid van artikel 9.

5. Vervallen van artikel 14

De vragen die in het verslag door de leden van verschillende fracties (Kamerstukken II 2010/11, 32 271, nr. 5) zijn gesteld over de sturing op leefbaarheid en de criteria op grond waarvan dat zou kunnen, het advies van 22 oktober 2009 van de Raad van State op dit punt en het huidige regeerakkoord hebben geleid tot het heroverwegen van de voorgestelde regeling omtrent de leefbaarheid, zoals in eerste instantie in het voorgestelde artikel 14 was opgenomen. Thans wordt dan ook voorgesteld om artikel 14 te laten vervallen.

Zoals reeds in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel (Kamerstukken II 2009/10, 32 271, nr. 3) is aangegeven, is een langdurige, intensieve en samenhangende aanpak nodig om overlast tegen te gaan en de leefbaarheid in wijken en buurten te bevorderen. Dit wordt echter niet

gerealiseerd door het opnemen van een bepaling in de Huisvestingswet waarmee het mogelijk wordt gemaakt om in de huisvestingsverordening vast te leggen dat aan bepaalde groepen van woningzoekenden op basis van bepaalde sociale kenmerken bij de toewijzing van woonruimte voorrang wordt gegeven. De toepassing van een dergelijke bepaling zal in de praktijk al snel leiden tot discriminatie van groepen (potentiële) huurders, hetgeen niet geoorloofd is en onwenselijk wordt geacht.

Verhuurders hebben de mogelijkheid om ten behoeve van het bestrijden van overlastgevende situaties het verhuurbeleid aan te passen. Hierbij kan onder meer gedacht worden aan de mogelijkheid om notoire overlastveroorzakers uit hun woning te plaatsen. Jurisprudentie geeft aan dat een verhuurder zelfs een woonruimte niet hoeft aan te bieden indien er, met name gezien eerdere ervaringen op het vlak van slecht betalingsgedrag of overlast, een gerechtvaardigde vrees is dat de aspirant-huurder zijn plichten niet zal nakomen. Deze maatregel moet uiteraard proportioneel zijn. Hierbij is bijvoorbeeld van belang de mate van overlast en de mate waarin huurachterstanden zijn ontstaan. Daarbij wordt tevens betrokken de vraag of een huurder kan uitwijken naar een andere vergelijkbare woning. Tevens kan het aanstellen van huismeesters en een sterkere aanwezigheid van wijkagenten de leefbaarheid op positieve wijze bevorderen. Ook bestaat de mogelijkheid dat verhuurders in overleg met huurders woningen zodanig toewijzen dat dit een gunstige invloed heeft op de leefbaarheid. In een aantal gemeenten zijn daar goede ervaringen mee opgedaan.

Bovendien, zoals in punt 2 over lokaal maatwerk al is vermeld, kan het stellen van maatschappelijke of economische bindingseisen een positieve invloed hebben op de leefbaarheid. Personen die hun hele leven of een groot deel ervan in de gemeente gewoond hebben en waarvan de familie vaak ook in de gemeente woonachtig is, zijn meestal actief in plaatselijke sport- of vrijwilligersorganisaties en bevorderen daardoor de sociale cohesie en de betrokkenheid bij de opbouw van een goed leefklimaat.

6. Overige wijzigingen

De overige wijzigingen betreffen onder meer wetstechnische en redactionele correcties en aanpassingen van verwijzingen in andere wetten naar bepalingen in de huidige Huisvestingswet. Ook worden de noodzakelijke correcties ten gevolge van de departementale herindeling meegenomen. Daarnaast is voorzien in aanvullend overgangsrecht zodat zowel huisvestingsvergunningen als vergunningen voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad die verleend zijn voor het tijdstip van inwerking-treding van dit wetsvoorstel van kracht blijven.

Artikelsgewijs

Onderdelen A, K, M en T

Aangezien voorzien kan worden dat dit wetsvoorstel in werking zal treden voor het einde van 2012 kunnen nu de citeertitel worden ingevuld en de verwijzingen naar dit wetsvoorstel worden aangepast.

Onderdeel B

De wijziging van artikel 1, eerste lid, onderdeel d, is een gevolg van de departementale herindeling. Het betreft een louter wetstechnische wijziging.

In artikel 1 wordt verder een begripsomschrijving opgenomen van toegelaten instelling. Hiervoor is aangesloten bij de begripsbepaling in de Woningwet. Daarnaast wordt het begrip huishoudinkomen gedefinieerd.

Onderdelen C, F en H

De tekst van artikel 2 is redactioneel gewijzigd om eventuele misverstanden te voorkomen. Door deze wijziging is duidelijker geworden dat de gemeenteraad een beperkte huisvestingsverordening die alleen een urgentieregeling bevat kan opstellen. Voor het op stellen van uitsluitend een urgentieregeling moet geen sprake zijn van onevenwichtige of onrechtvaardige effecten ten gevolge van schaarste aan goedkope woonruimte. Wel moet ook bij deze urgentieregeling voldaan worden aan de eisen van proportionaliteit en subsidiariteit. Dit was, zoals ook beschreven in de memorie van toelichting, ook de aanvankelijke bedoeling van het wetsvoorstel. De wijziging is dus enkel van redactionele aard.

Verder wordt de mogelijkheid om een huisvestingsverordening op te stellen ter bevordering van de leefbaarheid geschrapt. Daartoe wordt artikel 2 aangepast. Eveneens komt artikel 14 dat nadere eisen stelde betreffende de regeling van de leefbaarheid in de huisvestingsverordening te vervallen (onderdeel F). Tengevolge hiervan wordt in onderdeel H de verwijzing in artikel 16 naar artikel 14, eerste lid, geschrapt. In het algemene deel van de toelichting is aangegeven wat de redenen hiervoor zijn.

Onderdeel D

Onderdeel D is een louter wetstechnische wijziging. Aangezien het begrip «toegelaten instelling» bij deze nota van wijziging in de begripsbepalingen van het wetsvoorstel is opgenomen, is de verwijzing naar de Woningwet hier overbodig geworden.

Onderdeel E

De wijziging van artikel 9 betreft de inperking van de criteria die in de huisvestingsverordening kunnen worden opgenomen voor het verlenen van huisvestingsvergunningen. Het nieuwe tweede lid betreft de toevoeging van een verbod tot het opnemen van een minimum inkomensvereiste voor woningzoekenden om in aanmerking te komen voor een huisvestingsvergunning. Het stellen van eisen aan de minimale hoogte van het huishoudinkomen van de woningzoekende is immers enkel mogelijk op basis van de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek in de in die wet aangewezen gemeenten voor krachtens die wet aangewezen gebieden. Gezien de ernstige inbreuk op het recht van vrijheid van vestiging die door zo'n eis wordt gemaakt, kan hiervan alleen sprake zijn in specifiek in de daartoe bestemde wet voorziene gevallen. Het wetsvoorstel sluit het stellen van dit soort eisen dan ook uit.

Het nieuwe derde lid verbiedt dat er in de huisvestingsverordening criteria worden gesteld waardoor toegelaten instellingen belemmerd worden om hun woningen toe te wijzen volgens de eisen die daaraan gesteld worden op basis van de Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting, en die na inwerkingtreding van het bij koninklijke boodschap van 12 mei 2011 ingediende voorstel van wet Herziening van de regels over toegelaten instellingen en instelling van een Nederlandse Autoriteit toegelaten instellingen volkshuisvesting (Kamerstukken 32 769) zullen worden opgenomen in artikel 48 van de Woningwet.

Onderdeel G

In het nieuwe eerste lid van artikel 15 wordt de mogelijkheid geboden aan gemeenten die wel uitbreidingsmogelijkheden hebben om toch te kunnen voorzien in lokaal maatwerk indien dit noodzakelijk is in verband met schaarste aan bepaalde categorieën van woonruimten die tot onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling leidt. Zij kunnen bij het verlenen van een huisvestingsvergunning voorrang geven aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding voor maximaal de helft van één of meer aan te wijzen categorieën van woonruimte. In het algemene deel van deze toelichting is hierop nader ingegaan.

Onderdeel I

Dit is een louter redactionele wijziging om eventuele onduidelijkheden te voorkomen.

Onderdelen J en P (deels)

Dit zijn correcties die voortvloeien uit de departementale herindeling.

Onderdeel L

Aangezien de Wet kraken en leegstand al in werking is getreden kon het tweede lid van artikel 41 vervallen.

Onderdeel N

Door het opnemen van nieuwe begripsbepalingen en de daartoe noodzakelijke herlettering in artikel 1, dient deze verwijzing aangepast te worden.

Onderdelen O, P (deels) en Q

Ten opzichte van de huidige Huisvestingswet is in dit wetsvoorstel geen begripsbepaling meer opgenomen van standplaats en woonwagen. Daarom worden deze begripsbepalingen nu opgenomen in de Wet op de huurtoeslag. Ten gevolge hiervan worden de verwijzingen in een aantal wetten aangepast. Dit is een wetstechnische correctie.

Onderdeel R

De toevoeging aan artikel 47 betreft aanvullende regels van overgangsrecht zodat vergunningen die verleend zijn voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit wetsvoorstel van kracht blijven. Er zijn ook regels toegevoegd omtrent reeds ingediende aanvragen om een vergunning.

Onderdeel S

Dit is een redactionele wijziging waardoor de tekst van dit artikel in overeenstemming gebracht wordt met de terminologie van de overige artikelen van dit wetsvoorstel.

De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties,
J. P. H. Donner