

25 334

Wijziging van de Huisvestingswet (doorwerking ruimtelijk beleid)

MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 29 juli 1998

1. Inleiding

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het voorlopig verslag van de vaste commissie voor Volkshuisvesting. Wij constateren met genoegen dat de fracties waardering voor het wetsvoorstel hebben en dat overeenstemming bestaat over de belangrijkste uitgangspunten van het voorstel. Wel leefden er bij de fracties nog een aantal vragen, welke in het onderstaande beantwoord zullen worden.

2. Restrictief beleid

De leden van de fractie van de VVD hadden moeite met het standpunt van de regering dat het tegemoet komen aan de «eigen woningbehoefte» geen toereikende invulling is van het restrictief beleid. Hierdoor wordt volgens deze leden beleidsmatig en bewust door provinciale en rijksoverheden een schaarste gecreëerd op de lokale woningmarkt, die bij consequente voortzetting van beleid steeds groter wordt en ongewenste gevolgen met zich mee brengt.

Deze leden vroegen of de regering kan definiëren wat precies onder «eigen woningbehoefte» wordt verstaan. Is dat simpelweg de demografische groei of moet die wellicht nog worden gecorrigeerd met andere factoren, zoals de spontane verhuizing uit een gebied of de instroom van economisch gebonden.

Vervolgens willen de leden van de fractie van de VVD weten of bij de concrete uitvoering van het restrictief beleid rekening wordt gehouden met de «eigen woningbehoefte»; en zo ja op welke wijze. Hanteren rijk en provincie bij de bepaling van het toegestane aantal te bouwen woningen wellicht een bepaald percentage van de «eigen behoefte»?

Als antwoord hierop geldt het volgende.

Het begrip «eigen woningbehoefte», in de brief van de Staatssecretaris aan de kamer van 1 april 1998 (kamerstuk 25 334, nr. 24) tussen aanhangstekens geplaatst, is rekbaar. De essentie is echter duidelijk; tegemoet komen aan «eigen woningbehoefte» betekent een voortschrijdende druk op het ruimtebeslag en een verspreide groei en geen bundeling. In het nationaal ruimtelijk beleid geldt in zijn algemeenheid een

bundelingsbeleid voor de verstedelijking. Dit houdt in dat de groei van de verstedelijking dient te worden opgevangen in stadsgewesten en (indien nodig) een aantal opvangkernen. De bundeling van de verstedelijking brengt schaalvoordelen met zich mee, zodat sterke economische centra kunnen ontstaan, hoogwaardige voorzieningen kunnen worden ontwikkeld, de bestaande voorzieningen efficiënter kunnen worden gebruikt, onnodige mobiliteit kan worden vermeden en de open ruimten kunnen worden benut voor de ontwikkeling van de specifieke functies van deze gebieden.

Uitgaande van het begrip «eigen woningbehoefte» betekent bundeling derhalve dat de stadsgewesten meer dan alleen de «eigen woningbehoefte» opvangen en de gemeenten daarbuiten dus minder. Dit beleidsuitgangspunt geldt voor geheel Nederland, maar de uitwerking per provincie of regio is gedifferentieerd en wordt met name bepaald door de woningbouwafspraken in het kader van de Vierde Nota Extra (Vinex). In de door het rijk aangewezen open ruimten waar restrictief beleid aan de orde is, geldt bovendien dat in beginsel geen uitbreiding van het ruimtebeslag voor verstedelijking plaatsvindt. Het restrictief beleid is dus een stringentere invulling van het bundelingsbeleid; het is nadrukkelijk beperkend.

Het belang van het rijk ligt in een adequate doorwerking van het restrictief beleid. Zo zal, los van de wijze waarop gemeenten cq. provincies de woningbehoefte definiëren, zichtbaar moeten zijn dat de uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag in restrictieve gebieden wordt tegengegaan én dat een deel van de stedelijke groei (conform het bundelingsbeleid) elders wordt opgevangen.

Het is niet wenselijk om voor de restrictieve gebieden in Nederland een uniforme kwantitatieve norm te hanteren voor de beoordeling of sprake is van een adequaat bundelings- of restrictief beleid. Plaatselijk zijn daarvoor de verschillen in stedelijke druk, opbouw van de woningvoorraad en de bevolking, de afstand tot alternatieve vestigingsgemeenten e.d. te groot. Onder meer om die redenen is er in de geldende Planologische Kern Beslissing (PKB) Nationaal Ruimtelijk Beleid voor gekozen om in beginsel te werken met bebouwingscontouren om de kernen in de restrictieve gebieden. Deze methodiek is handhaafbaar en toetsbaar waar het gaat om uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag en biedt daarnaast meer voordelen; het draagvlak wordt vergroot voor de herstructurering van de bebouwde kommen, het buitengebied wordt gevrijwaard van verstedelijking en kan ruimte blijven bieden voor «groene» functies, en het koppelt beleidsvrijheid op lokaal niveau (binnen de contour) aan de realisatie van ruimtelijke doelstellingen op regionaal niveau.

Bij dit wetsvoorstel is de provincies de mogelijkheid geboden om voor de gebieden waarvoor de provincies ingevolge de geldende PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid verzocht zijn restrictief beleid te voeren, in beginsel zelf een keuze te maken voor wat betreft de vormgeving van het te voeren restrictief beleid (mits evenzo toetsbaar en handhaafbaar).

Veel provincies hebben een lange traditie in het voeren van ruimtelijk beleid aan de hand van woningbouwprogramma's. Momenteel is het ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer in contact met het Inter Provinciaal Overleg en afzonderlijke provincies over de wijze waarop de provincie met deze programma's omgaat in relatie tot het ruimtebeslag en in hoeverre dit voor provincie en rijk toetsbaar en handhaafbaar is voor het restrictief beleid.

In het geval van het streekplan Gelderland bleek ook na herhaaldelijk overleg een dermate grote discrepantie met vigerend rijksbeleid te bestaan, dat provinciale staten een aanwijzing ex artikel 6 WRO is gegeven, gericht op precisering van het streekplan.

De leden van de fractie van de VVD vroegen bovendien wat als redelijk geografisch uitgangspunt kan gelden voor de opvang van de «eigen woningbehoefte». Is dat een buurgemeente of één locatie per woningmarkt. Is er mogelijk een maximum afstand in kilometers. Zij vroegen of de regering het zeer wel aanvaardbaar zou achten, dat er woningmarktgebieden zijn die in hun geheel onder restrictief beleid vallen en dus niet aan de «eigen woningbehoefte» kunnen voldoen.

Het rijk hanteert geen criteria voor een geografische toetsing van «eigen woningbehoefte» en/of omvang van woningmarktgebieden. In de PKB over het Nationaal Ruimtelijk Beleid wordt aan de provincies gevraagd om in stadsgewesten en indien nodig aangevuld met een aantal opvangkernen te voorzien in opvang van de groei van de verstedelijking. Provinciale besturen hebben derhalve de mogelijkheid om geografisch rekening te houden met woningmarktgebieden en het bieden van opvangmogelijkheden op regionaal niveau. Het begrip woningmarktgebied is niet eenduidig. Zo blijkt in het westen van het land vaak de Randstad of grotere delen daarvan als één woningmarktgebied te functioneren. Goede openbaar vervoer-voorzieningen ondersteunen dat. Indien gemeenten op regionaal niveau de woningbouwprogramma's in kwalitatieve zin afstemmen op de woningvraag van de ingezetenen uit de regio én de vraag van buiten de regio kan worden geleid (onder meer door het instrumentarium uit het voorliggende wetsvoorstel) dan is de indruk van het rijk dat er dan geen regio's behoeven te zijn waar onvoldoende mogelijkheden zijn voor opvang van de woningvraag.

De leden van de fractie van het CDA vroegen nog eens de relatie tussen dit wetsvoorstel en de bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke ordening toe te lichten. Wij hebben de vraag van deze leden aldus verstaan, dat zij nader wilden zien uiteengezet waarom het ongewenst is bepalingen met betrekking tot de ruimtelijke ordening in de Huisvestingswet op te nemen.

Er is een procedurele en inhoudelijke reden om nadere bepalingen uit het ruimtelijk beleid niet in de wet op te nemen. Het is om procedurele reden ongewenst omdat eventuele nadere accenten in het ruimtelijke beleid direct gevolg zouden hebben op de Huisvestingswet, die dan een herzieningstraject zal moeten doorlopen.

Het is om inhoudelijke reden ongewenst omdat de Huisvestingswet niet tot strekking heeft om een bepaalde invulling of vormgeving van materieel ruimtelijk beleid voor te schrijven. Dat laatste gebeurt in plannen op grond van de WRO. De strekking van dit wetsvoorstel is veeleer dat afgeweken kan worden van het algemene principe van vrije vestiging indien als gevolg van het ruimtelijk beleid of specifieke volkshuisvestelijke problemen de huisvesting van de doelgroep in het gedrang komt.

Tegen deze achtergrond regelt het wetsvoorstel niet meer dan dat uitsluitend in geval van een bepaalde vorm en mate van restricties in ruimtelijke plannen, toepassing van het instrumentarium voor woonruimteverdeling gerechtvaardigd kan zijn. Of ruimtelijke plannen dergelijke restricties in die vorm en mate moeten bevatten, is echter primair aan de provinciale besturen ter beoordeling bij het opstellen van hun streekplannen.

De leden van de fracties van SGP, RPF en GPV vroegen of de toegang tot de regionale woningmarkt via bindingseisen is af te schermen voor de vrije vestigers zonder binding indien in plaats van contouren met aantallen of groeiklassen zal worden gewerkt. Een gemeente die maar beperkt mag groeien, voor een deel van de

«eigen aanwas», moet naar hun mening die woningen ook kunnen toewijzen aan die aanwas.

Gemeenten kunnen op grond van artikel 13 van het wetsvoorstel de regionale woningmarkt alleen door middel van bindingseisen afschermen indien in een streekplan ten aanzien van de in restrictief-beleidsgebied gelegen kern of kernen van een gemeente een bebouwingscontour is opgenomen en voorzover dit noodzakelijk is met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte.

In artikel 1, zevende lid, wordt voorts aangegeven, dat in nader bij amvb aan te geven gevallen en onder daarbij te stellen voorwaarden in een streekplan op andere wijze dan via een bebouwingscontour in een concrete beleidsbeslissing aangegeven kan worden dat in een tot een gemeente behorende kern beperkingen gelden ten aanzien van de uitbreiding van de bebouwing met woonruimte. In de memorie van toelichting is aangegeven dat een provincie voor een gebied volgens de PKB restrictief beleid provincie, een andere methode dan de contouren-benadering kan hanteren indien de methode evenzo toetsbaar en handhaafbaar is.

Als in een gemeente schaarste optreedt waardoor de huisvesting van de doelgroep van volkshuisvestingsbeleid in het gedrang komt en die gemeente beperkt is in de uitbreiding van bebouwing met woonruimte door een bebouwingscontour of op vergelijkbare wijze, dan kan die gemeente bindingseisen stellen aan woningzoekenden.

Overigens hebben wij de ervaring dat ook gemeenten die maar beperkt mogen groeien bepaald niet alleen voor de eigen aanwas willen bouwen.

3. Privaatrechtelijke bedingen

De leden van de VVD-fractie vroegen waarom het wetsvoorstel slechts een gedeeltelijk verbod van privaatrechtelijke (ketting)bedingen bevat, nl. voor woningen boven de koop- en huurprijsgrenzen, en waarom niet is gekozen voor een algeheel verbod. Zij vragen welke toegevoegde waarde dergelijke bedingen nog zouden kunnen hebben naast de Huisvestingswet. Zal de rechter achteraf een dergelijk beding ongeldig verklaren zonder dat daarmee ook het koopcontract wordt ontbonden?

In de memorie van toelichting behorende bij het wetsvoorstel is aangegeven, dat de aanleiding voor het verbod op privaatrechtelijke bedingen gelegen is in het feit dat gemeenten in de praktijk hiermee ook greep proberen te krijgen op de verdeling van de nieuwbouwoop- en huurwoningen met een prijs boven de in de Huisvestingswet vastgestelde prijsgrens. Deze gemeentelijke praktijk staat op gespannen voet met het uitgangspunt van vrije vestiging in de Huisvestingswet ten aanzien van woningen met een prijs boven de in die wet aangegeven prijsgrens. Het wetsvoorstel bevat geen verbod ten aanzien van de mogelijkheid om voor woningen beneden de koop- en huurprijsgrenzen de bedoelde privaatrechtelijke kettingbedingen te hanteren, mits niet meer wordt bedongen dan op grond van de Huisvestingswet mogelijk is. De voorwaarden zijn dat de gemeente een huisvestingsverordening heeft vastgesteld dan wel met de eigenaar een overeenkomst heeft afgesloten waarin de bindingseisen bedoeld in de artikelen 13 tot en met 13c, zijn opgenomen. Naar onze mening behoeft er geen onduidelijkheid te bestaan over de vraag of aan deze voorwaarden is voldaan. Indien niettemin een rechter (achteraf) tot de conclusie komt dat een dergelijke bepaling ten onrechte in een overeenkomst is opgenomen, zal dit leiden tot nietigheid van deze bepaling in verband met strijd met de Huisvestingswet. Dit heeft tot gevolg dat de koper bij verkoop in de toekomst de woning of grond niet eerst behoeft aan te bieden aan een economisch of maatschappelijk gebonden woningzoekende en dat de gemeente geen nakoming van de bepaling zal kunnen vorderen. Indien de

woning of grond inmiddels op basis van een ten onrechte opgenomen beding verkocht is, blijft die overeenkomst in stand. Immers, een dergelijk beding behelst de verplichting om bij verkoop eerst aan een gebodene aan te bieden. De koop komt echter pas tot stand indien daarover tussen koper en verkoper overeenstemming wordt bereikt.

Er bestaat naar onze mening geen noodzaak om gemeenten te dwingen louter via de publiekrechtelijke weg de woonruimteverdeling te sturen. Daarom is niet gekozen voor een algemeen verbod. Wél is het van belang, dat als de gemeente om haar moverende redenen kiest voor de privaatrechtelijke weg, de voorwaarden niet verder gaan dan publiekrechtelijk mogelijk is. Het is aan gemeenten te bepalen of zij dan nog een toegevoegde waarde zien in dergelijke privaatrechtelijke bedingen. De bepaling zal te zijner tijd in de evaluatie van de regeling worden betrokken.

4. De maximale koopprijsgrens

De leden van de VVD-fractie gaven aan niet gelukkig te zijn met de koopprijsgrens van f 300 000 waarboven geen vestigingseisen gesteld kunnen worden. Zij achten die wel erg hoog.

In de eerste plaats hechten wij er aan nog eens te benadrukken dat het stellen van eisen aan maatschappelijke en/of economische binding van woningzoekenden afhangt van het feit of de regio gelegen is in een restrictief-beleidsgebied waar bovendien sprake is van schaarste op de woningmarkt. Wanneer dit het geval is, kan een gemeente de provincie toestemming vragen om bindingseisen te mogen hanteren en daarmee de toelating op de woningmarkt beperken. Daarbij dienen gemeenten dan binnen de wettelijke maximale huur- en koopprijsgrenzen te blijven. Deze grenzen dienen ook om aan te geven voor welke woningen een gemeente toewijzingsregels kan hanteren.

Dat de oorspronkelijk aangekondigde maximale koopprijsgrens van f 300 000 zoveel hoger was dan die in de vigerende Huisvestingswet, was enerzijds het gevolg van de prijsstijgingen op de woningmarkt. Anderzijds was hiervoor gekozen om hiermee gemeenten ruimere mogelijkheden te bieden de gewenste doorstroming in de woningvoorraad te bevorderen, zoals de leden van de fracties van SGP, RPF en GPV ook van mening zijn. Bijkomend voordeel van een dergelijke ruim gekozen grens was ook dat geen jaarlijkse indexering nodig zou zijn.

De leden van de fracties van SGP, RPF en GPV vroegen vervolgens of het de bedoeling was dat de middeldure sector daar ook onder viel. Het antwoord hierop luidt bevestigend. De grens was zodanig ruim gekozen, dat gemeenten hiermee de doorstroming van huishoudens uit het goedkopere deel van de koopwoningvoorraad naar het middeldure deel zouden kunnen bevorderen.

Bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer is een motie ingediend (motie-Verbugt, kamerstukken II 1997/98, 25 334, nr. 31) die de regering echter verzoekt om een zodanige grens te stellen dat niet meer dan maximaal 50% van de koopwoningen in restrictieve regio's onder het distributieregime kan worden gebracht.

Zowel de leden van VVD-fractie, alsmede van de fracties van SGP, RPF en GPV, stelden vragen over hoe de regering deze motie in de amvb zal vertalen.

Hierop geven wij de volgende toelichting.

Om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de overwegingen die aan de motie ten grondslag lagen, stellen wij voor om gemeenten (of regionaal samenwerkende gemeenten) zelf te laten berekenen welke maximale kooprijsgrens in hun gemeente gehanteerd zal worden, zodanig dat niet meer dan 50% van het totale koopwoningbestand van die gemeente daaronder valt. Bij deze berekening hanteren zij de waarden die zijn vastgesteld in het kader van de Wet Onroerende Zaken (de zogenaamde WOZ-waarden). Deze waarden zijn immers eenduidig, van te voren vast te stellen (niet alleen voor bestaande bouw, maar ook voor nieuwbouw) en niet voor discussie vatbaar. Bovendien beschikken alle gemeenten er over. Het voordeel van deze benadering is, dat deze maximale kooprijsgrens maximaal is toegesneden op de lokale woningmarkt en nergens het maximum van 50% van de koopwoningvoorraad te boven zal gaan. Bij een landelijke grens is dit niet te voorkomen. Om te voorkomen dat in gemeenten met een zeer duur koopwoningbestand de maximale kooprijsgrens gebaseerd op 50% van de voorraad extreem hoog uitvalt, zal daarnaast een absoluut maximum van f 400 000 gehanteerd worden.

Het ontwerp tot wijziging van het Huisvestingsbesluit zal een voorhang-procedure volgen bij de Eerste en de Tweede Kamer.

De leden van de VVD-fractie vroegen vervolgens welke liberalisatiegrens zal gelden indien sprake is van erfpacht.

In het wetsvoorstel is geen maximale grens opgenomen voor het geval een perceel grond in erfpacht wordt uitgegeven. De aanleiding om dit wél te doen voor de verkoop van bouwkavels, was gelegen in de ervaring, dat dergelijke kavels veelal voor zelfbouw van een woning worden gebruikt en worden toegewezen aan de eigen ingezetenen van een gemeente. Hiermee werd in feite een woonruimteverdelingsbeleid gevoerd. Ingeval van erfpacht zal voor de grond, indien reeds bebouwd met een woning, de maximale kooprijsgrens gelden. Uitgifte van bouwkavels zonder woning in erfpacht voor zelfbouw zal veel minder voorkomen. Om deze reden hebben wij geen aanleiding gezien hiervoor een aparte regeling te treffen in het wetsvoorstel.

5. Toezicht

De leden van de fractie van de VVD vroegen hoe het toezicht van de inspecteur van de volkshuisvesting op de toewijzingsregels van de onderscheidene gemeenten adequaat kan worden uitgevoerd, gelet op het feit dat op grond van het wetsvoorstel geen verplichting voor gemeenten bestaat die regels naar hem op te sturen.

De toewijzingsregels van een gemeente dienen te zijn neergelegd in een huisvestingsverordening of een convenant. Op grond van de Huisvestingswet (art. 3, tweede lid) dienen gemeenten een afschrift van de huisvestingsverordening toe te zenden aan de inspecteur van de volkshuisvesting. Anders ligt dit voor convenanten die een gemeente over de woonruimteverdeling sluit. Deze behoeven niet aan de inspecteur volkshuisvesting te worden toegezonden en zullen dan ook niet altijd bij hem bekend zijn. Wanneer een gemeente bindingseisen wil hanteren, is hiervoor toestemming nodig van gedeputeerde staten. Burgemeester en wethouders dienen een afschrift van het goedkeuringsbesluit toe te zenden aan de inspecteur volkshuisvesting. Met deze kennis kan de inspecteur monitoren op welke wijze door de gemeente van het goedkeuringsbesluit gebruik wordt gemaakt. Zowel de Huisvestingswet als de Woningwet maakt het de inspecteur mogelijk de gewenste informatie bij de gemeente op te vragen.

6. Lokaal maatwerk

De leden van de fractie van het CDA wilden weten aan welke andere woningzoekenden (die aantoonbaar zijn aangewezen op zorg of opvang) kan worden gedacht in het kader van artikel 13d, onder b, en wie bepaalt of deze andere woningzoekenden onder de werking van artikel 13d vallen. Zij vroegen zich af of het niet beter geweest was de categorieën limitatief bij wet vast te stellen.

Met het huidige wetsvoorstel wordt de mogelijkheid voor het hanteren van bindingseisen door (regio's van) gemeenten dermate sterk teruggedrongen, dat naar onze mening over het algemeen de meeste woningzoekenden voldoende mogelijkheden hebben om buiten het restrictief-gebied toegang tot de woningmarkt te hebben. Dat is niet het geval voor bepaalde huishoudens die zijn aangewezen op woonruimte in restrictief-beleidsgebied.

Deze groepen behoeven derhalve extra bescherming en zijn genoemd in het wetsvoorstel, te weten vrouwen die een blijf-van-mijn-lijf-huis verlaten of andere professionele opvangvoorzieningen en ex-psychiatrische patiënten of ex-gedetineerden, die zijn aangewezen op bijzondere zorg en opvang in restrictief-beleidsgebieden. Op verzoek van de Tweede Kamer is deze limitatieve opsomming uitgebreid met alle niet bij name genoemde huishoudens die kunnen aantonen dat zij eveneens zijn aangewezen op bijzondere zorg en opvang in het restrictief-beleidsgebied. Hierbij werd voornamelijk gedacht aan oudere huishoudens, omdat voor deze categorieën immers dezelfde overwegingen kunnen gelden. Te denken valt hier bijvoorbeeld aan een situatie van een alleenstaande oudere die zonder mantelzorg niet meer zelfstandig zou kunnen wonen. Verhuizing naar een familielid (ook in een restrictief-beleidsgebied) kan dan een oplossing betekenen. De gemeente beoordeelt aan de hand van deze criteria welke woningzoekenden onder de werking van artikel 13d vallen.

Tevens vroegen de leden van de CDA-fractie naar het onderscheid tussen artikel 27 en artikel 27a en om een toelichting op de betekenis van artikel 27a.

Artikel 27 betreft de introductie van lokaal maatwerk. Hiermee wordt gemeenten de bevoegdheid gegeven om voor de uitvoering van belangrijke volkshuisvestingstaken, zoals herstructurering, stadsvernieuwing en dergelijke taken, met voorrang een huisvestingsvergunning te verlenen aan bepaalde huishoudens.

Artikel 27a betreft een hardheidsclausule, zoals in veel wet- en regelgeving gebruikelijk is. Deze clausule is bij amendement van de leden Van der Burg en Gabor van de Tweede Kamer in het wetsvoorstel opgenomen. Met dit artikel wordt bepaald dat gemeenten in geval van dreigende onbillijkheid van overwegende aard een huisvestingsvergunning kunnen verlenen buiten de distributieregels om. Hierbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld heel bijzondere persoonlijke gevallen en calamiteiten, waar de wet geen rekening mee heeft gehouden, maar die wel binnen de geest van de wet vallen.

De artikelen 27 en 27a vullen elkaar dus aan. Beide artikelen scheppen de mogelijkheid woonruimte met voorrang toe te wijzen, waarbij artikel 27 is bedoeld voor het faciliteren van bepaalde processen en projecten (stadsvernieuwing, ouderenprojecten, herstructurering), terwijl artikel 27a voor individuele, bijzondere gevallen een oplossing kan bieden.

Overigens vroegen de leden van de fractie van D66 of de regering kan aangeven in hoeverre het door haar ontraden maar niettemin aangenomen amendement van Van der Burg/Gabor (kamerstukken II 1997-98, 25 334, nr. 34) het uitgangspunt van vrije vestiging onder druk heeft gezet.

De regering is de mening toegedaan, dat het risico dat de aanname van dit amendement het principe van vrije vestiging onder druk heeft gezet, beperkt is. Immers: het amendement regelt dat gemeenten lokaal maatwerk kunnen leveren waar het gaat om voorrang van bepaalde categorieën woningzoekenden. In ieder geval gaat het hierbij dus niet om de toelating op de woningmarkt, maar om voorrang. Wij gaan er daarbij van uit dat gemeenten dit artikel slechts toepassen in die gevallen dat de lokale woningmarkt daar uitdrukkelijk om vraagt. Daarbij dienen zij het gevoerde beleid van te voren – gemotiveerd – vast te leggen in de huisvestingsverordening. Hierbij geven zij aan om welke volkshuisvestings-taken het gaat, om welke categorieën woonruimte, om welke aantallen en op welke wijze jaarlijks verslag wordt uitgebracht over de toepassing van dit artikel.

Tenslotte geven gemeenten slechts toepassing aan dit artikel na overleg met de andere regiogemeenten. Deze voorwaarden waarborgen naar onze mening een zorgvuldige toepassing van de mogelijkheid van lokaal maatwerk. Wij hebben daarnaast het voornemen, de toepassing van dit artikel mee te nemen in de aangekondigde evaluatie van de werking en de effecten van de wet, 2 jaar na het in werking treden er van.

Vervolgens vroegen de leden van de CDA-fractie of het feit dat woningcorporaties nu minder eigen beleid kunnen voeren ten aanzien van de toewijzing van woningen, consequenties heeft voor het vermogen van de woningcorporaties om de hoogte van de huursubsidie te beheersen (boeteclausule in nieuwe huursubsidiewet)?

Vermoedelijk doelen de leden van de CDA-fractie met deze vraag op het feit dat in privaatrechtelijke overeenkomsten niet meer geregeld mag worden dan publiekrechtelijk is toegestaan. Echter: de Huisvestingswet bevat aan gemeenten de opdracht dat zoveel mogelijk wordt toegewezen op grond van passendheid, onder meer naar financiële draagkracht in relatie tot de huurprijs. Deze opdracht is in het wijzigingsvoorstel ongewijzigd gebleven en beïnvloedt de prestatienormering in het kader van de huursubsidiewet niet.

De leden van de PvdA-fractie vroegen of er een zekere monitoring plaatsvindt van de werklast voor provincies en gemeenten die voortvloeit uit deze wet, met name in de overgangsfase en meer in het algemeen van de uitwerking en effecten van de wet.

Ingevolge artikel 80 van de Huisvestingswet dient om de vijf jaar een evaluatie te worden uitgevoerd over de wijze waarop de wet is toegepast. Vanwege het feit dat nu reeds een gewijzigde wet in werking zal treden is aan de Tweede Kamer toegezegd dat twee jaar na invoering van de herziene Huisvestingswet een evaluatie zal plaatsvinden. Hierbij zal het gaan om de algemene effecten van de wet, maar ook om meer administratieve zaken.

Overigens is het de verwachting dat de werklast die uit dit wetsvoorstel voortvloeit binnen de perken zal blijven. Het overleg met het Interprovinciaal Overleg en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten heeft op dit punt geen voorbehoud opgeleverd. De Huisvestingswet biedt instrumentarium en geeft daarbij procedures aan, maar de werklast die hieruit zal voortvloeien, hangt af van het gebruik dat gemeenten van het geboden instrumentarium maken.

Het lid Bierman stelde de vraag of wetswijziging wel noodzakelijk is, daar de praktijk leert dat vanzelf een vrije markt ontstaat wanneer er voldoende ruimte op de woningmarkt ontstaat. Het antwoord hierop is dat de Huisvestingswet aan gemeenten een aantal instrumenten biedt om in de woonruimteverdeling in te grijpen daar waar dat uit oogpunt van

evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling noodzakelijk is. Of gemeenten de hen ter beschikking staande instrumenten inzetten, bepalen zij – onder bepaalde voorwaarden en restricties – zelf. In een meer ontspannen woningmarkt, of althans delen daarvan, zal de behoefte aan het inzetten van dergelijk instrumentarium minder groot zijn, zodat inderdaad een meer vrije woningmarkt ontstaat. Wij verwachten dat op delen van de woningmarkt overheidsingrijpen voorlopig nog noodzakelijk zal zijn. Voorliggend wetsvoorstel repareert een aantal hiaten in de huidige Huisvestingswet en verduidelijkt de bedoeling ervan, om te voorkomen, dat gemeenten onnodig sterk in de woonruimteverdeling ingrijpen, hetgeen het functioneren van de woningmarkt niet ten goede zal komen.

Vervolgens vroeg het lid Bierman of partiële vrije vestiging niet een vlucht van de rijkere uit de restrictieve gebieden en daarmee sociale uitstoting en risico op verval bevordert. Wij delen deze analyse van het lid Bierman niet. Restrictieve beleidsgebieden waar schaarste heerst zijn over het algemeen zeer in trek. Van een vlucht van bepaalde (rijkere) bevolkingsgroepen is zeker geen sprake.

Voorts wilde het lid Bierman weten of gemeenten bij wijziging niet de greep verliezen op verschijnselen als tweede woningen en instroom van bijvoorbeeld welgestelde Europeanen c.q. andere vermogende wereldburgers. Wij zijn de mening toegedaan dat het principe van vrije vestiging niet beperkt dient te blijven tot Nederlandse burgers. Mede met het oog op internationale verdragen met betrekking tot het vrije verkeer van personen en het vrije verkeer van kapitaal kunnen niet zonder meer drempels worden opgeworpen voor burgers van buiten Nederland.

Ook vroeg het lid Bierman of zo niet de lokale starters in de vrije gebieden van de woningmarkt ter plaatse worden verdrongen. Indien op grond van de Huisvestingswet beperkingen worden gesteld aan de toelating van woningzoekenden op de woningmarkt, kan in de «vrije gebieden» de druk op die markt toenemen. Of hierbij lokale starters «verdrongen» zullen worden hangt af van de situatie ter plaatse. Wij zijn echter van mening dat starters op zichzelf geen specifieke bescherming behoeven ten opzichte van andere woningzoekenden.

Ook wilde het lid Bierman weten of deze wetswijziging niet een impuls veroorzaakt aan ruimteverslindend wonen, haaks staand op het huidige streven naar intensief ruimtegebruik, terugdringing van de automobilititeit en behoud en versterking van natuur en landschap. Wij zijn van mening dat dit wetsvoorstel integendeel juist een bijdrage levert aan het beleid gericht op het behoud van natuur en landschap. Immers: door de koppeling aan het ruimtelijk beleid, wordt de verstedelijkingsdruk beperkt, zodat een open landschap kan blijven bestaan.

Tenslotte vroeg hij of overwogen wordt per amvb in voornoemde bezwaren te voorzien en wanneer de inhoud van de in het vooruitzicht gestelde amvb's beschikbaar zal zijn. Zoals uit de antwoorden moge blijken, zien wij geen aanleiding om in de door het lid Bierman genoemde bezwaren te voorzien. De in het vooruit

zicht gestelde amvb, er komt er één, zal naar verwachting in het najaar aan de beide kamers der Staten-Generaal voorgelegd kunnen worden (voorhangprocedure).

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
M. de Boer