

Vergaderjaar 1996–1997

25 334

Wijziging van de Huisvestingswet (doorwerking ruimtelijk beleid)

Nr. 3

MEMORIE VAN TOELICHTING

ALGEMEEN

HOOFDSTUK 1. INLEIDING

De Huisvestingswet (Stb 1992, 548) is op 1 juli 1993 in werking getreden. Deze wet heeft als fundamenteel uitgangspunt dat zo min mogelijk inbreuk mag worden gemaakt op de vrijheid van vestiging, een recht dat in diverse internationale verdragen is neergelegd (artikel 2, eerste lid, van het Vierde Protocol bij het Europees Verdrag tot bescherming van de rechten van de mens en de fundamentele vrijheden en artikel 12 van het Internationaal Verdrag inzake burgerrechten en politieke rechten).

Een van de doelstellingen van de wet is het bevorderen van de zelfredzaamheid en de zelfwerkzaamheid van de woningzoekenden. Voorop staat de eigen verantwoordelijkheid van de woningzoekenden voor hun huisvesting. Op grond van de Huisvestingswet is overheidsbemoeienis met de woonruimtemarkt derhalve geen vanzelfsprekende zaak. Eerst wanneer de huisvesting van bepaalde groepen van woningzoekenden met een verhoudingsgewijs zwakke (financiële) positie op de woningmarkt (hierna te noemen: de doelgroep) als gevolg van (dreigende) schaarste aan goedkope(re) woonruimte in gevaar komt, is overheidsbemoeienis met de woonruimteverdeling gerechtvaardigd. Die bemoeienis dient beperkt te blijven tot situaties waarin een zodanig tekort aan woonruimte bestaat of dreigt te ontstaan, dat zonder overheidsingrijpen onaanvaardbare situaties kunnen ontstaan op het punt van de huisvesting van de doelgroep. Wanneer het om de vorengenoemde redenen noodzakelijk is om van overheidswege beperkingen aan te brengen in de vrijheid van vestiging zullen die beperkingen niet verder mogen gaan dan – gelet op die noodzaak – is vereist. Wanneer er geen sprake is van schaarste in de vorengenoemde zin is er ook geen rechtvaardiging voor enig overheidsingrijpen in de woonruimteverdeling. Onder die omstandigheden dient onverkort het recht van vrije vestiging te gelden. Dit uitgangspunt is ook van belang voor het goed kunnen functioneren van de woningmarkt.

Een belangrijk element van de Huisvestingswet is dat de inzet van het wettelijk woonruimteverdelingsinstrumentarium mede gericht kan worden op de verwezenlijking van het bovengemeentelijk ruimtelijke-orderingsbeleid. De in de wet in artikel 13b in dit verband opgenomen bepalingen voorzien in de mogelijkheid tot hantering van lokale bindings-eisen en van hogere dan de wettelijk toegestane prijsgrenzen. Deze mogelijkheid is evenwel uitsluitend gegeven aan (kernen van) gemeenten waaraan door het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid strikte groei-beperkingen zijn opgelegd. De betrokken gemeente dient aan dit in artikel 13b opgenomen zogenoemde planologisch criterium te voldoen, dat wil zeggen dat de hantering van lokale bindingseisen of van hogere prijs-grenzen «in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is in verband met uit bovengemeentelijk ruimtelijk beleid voortvloeiende geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad in de betrokken gemeente of in een of meer kernen, behorend tot die gemeente».

Hoewel de praktijk van de uitvoering van de Huisvestingswet nog jong is, is duidelijk geworden dat het moeilijk is om het uitgangspunt van vrije vestiging en de mogelijkheid tot het stellen van beperkingen aan dat recht vanuit het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid in de praktijk met elkaar in evenwicht te brengen. Blijkens de betreffende wetteksten en de wetsgeschiedenis heeft de wetgever alleen een mogelijkheid tot hantering van lokale bindingseisen en van hogere prijsgrenzen willen geven indien er voor een gemeente, blijkens het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid, geringe uitbreidingsmogelijkheden zijn; dit laatste uitsluitend afgezet tegen de omvang van de (vóór de uitbreiding) reeds bestaande woning-voorraad.

Al vrij snel na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet is gebleken dat veel gemeentelijke huisvestingsverordeningen (al dan niet met provinciale instemming) bepalingen bevatten die in strijd met de wet moeten worden geacht. Die strijdigheid spitst zich in het bijzonder toe op hantering van een hogere dan de wettelijk toegestane kooprijsgrens en van lokale bindingseisen. Gemeenten brengen zo op ruime schaal beperkingen aan in de huisvestingsmogelijkheden van woningzoekenden die zich niet op een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente kunnen beroepen. Zij motiveren dat vanuit de druk op de woningmarkt, een groot aantal woningzoekenden of een ruime interpretatie van het in de wet opgenomen planologisch toetsingscriterium «geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad». Gemeenten en provincies leggen bij de beoordeling of de uitbreidings-mogelijkheden al dan niet gering zijn vaak een relatie tussen de omvang van de toegestane nieuwbouw en de geprognoseerde behoefte aan woonruimte. Deze – ruime – interpretatie is echter geenszins uit de betreffende artikelen van de Huisvestingswet en de wetsgeschiedenis af te leiden.

Met het IPO en de VNG zijn vanaf 30 september 1994 regelmatig gesprekken gevoerd ter oplossing van de problemen bij de toepassing van de Huisvestingswet. Aanvankelijk ging het om het vinden van een oplossing voor de problemen rond de interpretatie van het in de wet opgenomen planologisch toetsingscriterium en, met inachtneming van de uitgangspunten en doelstellingen van de wet, zo mogelijk te komen tot een herijking van dat criterium. Met alleen een herijking van dat begrip wordt naar ons oordeel echter geen garantie geboden dat daarmee de bestaande interpretatieproblemen tot het verleden zullen gaan behoren. Ter voorkoming van problemen rond de uitvoering van de Huisvestingswet in de toekomst achten wij het daarom nodig om tot een bredere herijking van de uitgangspunten en doelstellingen van deze wet

te komen. Het geheel van de boven omschreven knelpunten is van dien aard dat tot een meer fundamentele aanpassing van de Huisvestingswet moet worden overgegaan.

Bij brieven van 17 juli 1995 (kamerstukken II 1994/95, 23 900-XI, nr. 75) en 22 december 1995 (kamerstukken II 1995/96, 24 400-XI, nr. 46) is de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal van het gerezen meningsverschil met het IPO en de VNG over interpretatie en toepassingsmogelijkheden van de wet in kennis gesteld en is hij geïnformeerd over de wijze waarop ter oplossing van de gerezen problemen zal worden bevorderd dat de Huisvestingswet wordt gewijzigd. In het algemeen overleg van 22 februari 1996 met de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer over de voorstellen in genoemde brief van 22 december 1995 is aan de orde geweest dat lokaal maatwerk bij woningtoewijzing mogelijk moet blijven. In het verlengde van de uitkomsten van dat algemeen overleg hebben wij met het IPO en de VNG nader overleg gevoerd over mogelijkheden om op lokaal en regionaal niveau bij woningtoewijzing ten behoeve van de oplossing van specifieke volkshuisvestingsproblemen zo nodig voorrang te verlenen aan bepaalde categorieën woningzoekenden. Bij brief van 18 juni 1996 (kamerstukken II 1995/96, 24 400-XI, nr. 77) is de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal geïnformeerd over de uitkomsten van dat nader overleg over voorrangsregels bij woningtoewijzing.

Het onderhavige wetsvoorstel omvat wijzigingen van de vigerende Huisvestingswet die de oplossing van de gerezen problemen tot doel hebben.

De opbouw van het algemeen deel van deze toelichting is als volgt.

In hoofdstuk 2 worden de relevante onderdelen van de huidige Huisvestingswet beschreven.

In hoofdstuk 3 wordt de inhoud van het wetsvoorstel uiteengezet.

Hoofdstuk 4 heeft betrekking op de uitkomsten van het overleg met het IPO en de VNG over het wetsvoorstel.

HOOFDSTUK 2. RELEVANTE ONDERDELEN VAN DE HUIDIGE HUISVESTINGSWET

§ 1. Het instrumentarium voor de verdeling van woonruimte

De Huisvestingswet biedt de gemeenten het instrumentarium om in een situatie van schaarste aan goedkope woningen deze woningen zo evenwichtig en rechtvaardig mogelijk te verdelen over de gegadigden die voor hun huisvesting op deze woningen zijn aangewezen, in casu de doelgroep. Zij zijn binnen het kader van de in hoofdstuk 1 geschetste beperkingen betreffende de vrijheid van vestiging vrij in hun keuze om gebruik te maken van één of meer van de in de wet opgenomen instrumenten. Zonder schaarste is er geen reden om tot regulering over te gaan. In dat geval geldt onverkort het recht van vrije vestiging. Gemeenten die kiezen voor regulering van de woonruimteverdeling kunnen een huisvestingsverordening vaststellen. Gemeenten en (sociale) verhuurders kunnen er echter ook voor kiezen de woonruimteverdeling niet via een huisvestingsverordening te regelen, maar op basis van overeenkomsten. Bedoelde overeenkomsten kunnen worden afgesloten naast of geheel in de plaats van een huisvestingsverordening. De Huisvestingswet bepaalt uitdrukkelijk dat bij de uitvoering van deze overeenkomsten de publiekrechtelijke regels inzake hantering van bindingseisen en eventuele provinciale en ministeriële aanwijzingen in

acht moeten worden genomen.

§ 2. Passendheids- en urgentienormen

Wanneer overheidsbemoeyenis met de woonruimteverdeling nodig is, dient allereerst gebruik gemaakt te worden van de mogelijkheden tot het stellen van eisen inzake (financiële) passendheid en urgentie voor het in gebruik nemen van de goedkope woonruimte. Deze instrumenten dienen zodanig te worden ingezet dat bij het in gebruik geven van woonruimte met een relatief lage huurprijs zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven aan de doelgroep. Waar nodig kan bij de woonruimteverdeling ook een relatie worden gelegd tussen de grootte van de woning en de omvang van het huishouden. Met uitsluitend de hantering van deze instrumenten wordt het uitgangspunt van de vrije vestiging zoveel mogelijk gerespecteerd.

§ 2.1. Eis van regionale binding

Naast de hantering van passendheids- en urgentienormen is op grond van de Huisvestingswet ook hantering van eisen van economische en maatschappelijke binding aan de regio mogelijk. Hantering van zulke bindingseisen impliceert inperking van het recht op vrije vestiging van woningzoekenden. Op dit punt zijn in de vigerende wet nadere regels gesteld. Met name geldt als voorwaarde dat in de huisvestingsverordening een concrete aanduiding van de regio moet worden gegeven. Met uitzondering van de gemeenten die onder de Kaderwet bestuur in verandering vallen, kunnen de gemeenten zelf het initiatief tot regiovorming nemen. Het wordt in beginsel aan de gemeenten overgelaten met welke andere gemeenten zij op het punt van de uitvoering van de Huisvestingswet zullen samenwerken. Gedeputeerde staten moeten voor hantering van bindingseisen in regionaal verband vooraf toestemming geven, waarbij zij o.m. beoordelen of de schaal en de begrenzing van de gevormde regio overeenstemmen met het niveau waarop de woningmarktprocessen zich afspelen. Ingevolge de Wet gemeenschappelijke regelingen moeten die schaal en begrenzing worden afgestemd op de indeling in samenwerkingsgebieden als bedoeld in die wet. Daarvan kan alleen worden afgeweken wanneer het niveau waarop de woningmarktprocessen zich afspelen, een duidelijk andere schaal of afbakening kent dan die indeling.

§ 2.2. Eis van lokale binding

De Huisvestingswet voorziet in de mogelijkheid tot verdergaande inperking van de uitoefening van de vrijheid van vestiging via hantering van lokale bindingseisen. Deze mogelijkheid is uitsluitend gegeven aan (kernen van) gemeenten waaraan door het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid strikte groeibeperkingen zijn opgelegd. De betrokken gemeente dient aan dit zogenoemde planologisch criterium te voldoen, dat wil zeggen dat de hantering van lokale bindingseisen «in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is in verband met uit bovengemeentelijk ruimtelijk beleid voortvloeiende geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad in de betrokken gemeente of in een of meer kernen, behorend tot die gemeente». De in die omstandigheden verkerende gemeenten is het, bij wijze van uitzondering en wederom onder voorafgaande goedkeuring van gedeputeerde staten, toegestaan bij de toelating van woningzoekenden tot de plaatselijke distributiemarkt onderscheid te maken tussen woningzoekenden die al of niet een binding hebben aan de gemeente of aan een tot de gemeente behorende kern.

§ 2.3. Bescherming van bijzondere categorieën woningzoekenden

In de Huisvestingswet is als algemene regel opgenomen dat bindings-eisen niet mogen worden gesteld aan gepensioneerden, ernstig invaliden, langdurig werklozen, remigranten, vreemdelingen met een zogenoemde A-status of VTV-status en degenen die in verband met een echtscheiding dringend elders woonruimte behoeven. Uitzondering op deze regel geldt in beginsel alleen voor de gemeenten die aan het planologisch toetsings-criterium voldoen; dit is wederom onder goedkeuring van gedeputeerde staten.

§ 3. Reikwijdte van het huidige wettelijk instrumentarium

De maximale huur- en koopprijsgrenzen bepalen de reikwijdte van het wettelijk beschikbare woonruimteverdelingsinstrumentarium. De huurprijsgrens is gelijkgesteld aan de maximale huurprijs per maand waarvoor in het desbetreffend jaar nog een bijdrage op grond van de Wet individuele huursubsidie kan worden verstrekt (per 1 juli 1996 f 1047,91). De koopprijsgrens is gelijkgesteld aan de in enig jaar geldende maximale koopsom van een woonruimte, voor het in eigendom verkrijgen waarvan aan de eigenaar-bewoner een van diens inkomen afhankelijke rijksbijdrage kan worden verstrekt op grond van het Besluit woninggebonden subsidies 1995 (per 1 januari 1997 f 171 000,-).

Verhoging van deze prijsgrenzen door gemeenten (en daarmee een zekere inperking van de uitoefening van de vrijheid van vestiging) is op grond van de huidige Huisvestingswet mogelijk indien de betrokken gemeente aan het in 2.2 aangehaalde planologisch toetsingscriterium voldoet en gedeputeerde staten voorafgaande goedkeuring aan die verhoging hebben gegeven.

HOOFDSTUK 3. INHOUD VAN HET WETSVOORSTEL

§ 1. Uitgangspunten

Het eerste uitgangspunt bij de onderhavige aanpassing van de Huisvestingswet is dat in elk geval de uitoefening van het recht van vrije vestiging zo min mogelijk wordt aangetast. Dit betekent concreet dat woningzoekenden op hun zoektocht naar passende woonruimte geen onnodige belemmeringen in de vorm van bindingseisen in de weg mogen worden gelegd. Beperkingen van de uitoefening van het recht van vrije vestiging zullen alleen zijn toegestaan in een situatie van schaarste als gevolg van bovengemeentelijk (restrictief) ruimtelijke-orderingsbeleid.

Het tweede uitgangspunt is optimaliseren van de reeds in de huidige Huisvestingswet erkende wisselwerking tussen de ruimtelijke ordening en de woonruimteverdeling. In verband daarmee zal de inzet van het instrumentarium van de Huisvestingswet meer dan voorheen gericht moeten zijn op de verwezenlijking van het bovengemeentelijk ruimtelijke-orderingsbeleid zoals dat neergelegd zal zijn in de streekplannen na doorwerking van de Planologische Kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid (PKB NRB).

Het derde uitgangspunt is de bevordering van de doorstroming. Voor de bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte is het van belang dat goedkope woningen ter beschikking komen en blijven van de huishoudens behorend tot de doelgroep, die immers gezien hun inkomenspositie uitsluitend op die woningen zijn

aangewezen. Mogelijke drempels voor de doorstroming dienen dan ook zoveel mogelijk te worden weggenomen.

Het vierde uitgangspunt is dat de te stellen criteria voor hantering van bindingseisen eenduidig worden gedefinieerd.

Het vijfde uitgangspunt tenslotte is dat gemeenten voldoende mogelijkheden houden voor een woonruimteverdelingsbeleid dat tot doel heeft de passende huisvesting van groepen woningzoekenden, die om financiële en/of maatschappelijke redenen een relatief zwakke positie op de woningmarkt hebben, in een situatie van schaarste te waarborgen en dat zij het wettelijk woonruimteverdelingsinstrumentarium in dat kader kunnen blijven inzetten voor de oplossing van zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen die zich in de regio voordoen.

§ 2. Inhoud op hoofdlijnen

Ten behoeve van de bevordering van de doorstroming zal de maximale koopprijsgrens bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld op f 300 000,-. Gemeenten kunnen die prijsgrens niet verhogen, wel verlagen. Aan de hand van de prijsontwikkeling in de koopsector zal op termijn worden bezien of aanpassing van het in de algemene maatregel van bestuur opgenomen grensbedrag nodig is. Tevens zullen bij algemene maatregel van bestuur maximale grenzen opgenomen worden voor de huurprijs van woonruimte en voor de prijs van voor woningbouw bestemde grond.

Hantering van bindingseisen zal in beginsel alleen zijn voorbehouden aan gemeenten in restrictief-beleidsgebied als bedoeld in de PKB NRB. Dergelijke gemeenten zullen in beginsel alleen de eis van regionale binding mogen hanteren nadat de goedkeuring van gedeputeerde staten is verkregen. Na goedkeuring door het rijk (gehoord gedeputeerde staten) zullen gemeenten die deel uitmaken van een regio die slechts deels in restrictief-beleidsgebied is gelegen in bijzondere gevallen de eis van binding aan het in restrictief-beleidsgebied gelegen deel van de regio mogen hanteren.

In bijzondere gevallen zullen – na goedkeuring door het rijk (gehoord gedeputeerde staten) – ook gemeenten buiten restrictief-beleidsgebied regionale bindingseisen mogen hanteren.

Deze regels over hantering van bindingseisen zullen doorwerking hebben in de overeenkomsten tussen gemeenten en verhuurders als bedoeld in artikel 4 van de wet, in het verhuurbeleid van sociale verhuurders en in het privaatrechtelijk handelen van gemeenten bij de uitgifte van grond waarop woningen tot stand komen.

Ten behoeve van lokaal maatwerk zullen gemeenten bij woningtoewijzing zo nodig absolute voorrang kunnen verlenen aan woningzoekenden waarvan de herhuisvesting aantoonbaar noodzakelijk is voor de oplossing van zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen in de regio.

§ 3. Uitwerking op onderdelen

§ 3.1. Reikwijdte van het wettelijk instrumentarium

De geldende wettelijke maximale huurprijsgrens (per 1 juli 1996 f 1047,91) is naar algemeen gevoelen voldoende hoog vastgesteld. Deze grens blijft daarom gelijkgesteld aan de maximale huurprijs per maand waarvoor in het desbetreffend jaar een bijdrage op grond van de Wet

individuele huursubsidie (en na de inwerkingtreding van de Huursubsidiewet: een bijdrage op grond van die wet) kan worden verstrekt.

De geldende wettelijke maximale koopprijsgrens (per 1 januari 1997 f 171 000,-) daarentegen is naar algemeen gevoelen te laag vastgesteld. Ook duurdere koopwoningen hebben namelijk een functie in het doorstromingsproces vanuit de goedkopere voorraad. Een vorm van regulering van de duurdere koopsector is derhalve wenselijk. Ophoging van de wettelijke koopprijsgrens ligt dan voor de hand. Daartegenover staat echter dat daarmee tevens de reikwijdte van het wettelijk instrumentarium ten aanzien van de koopsector wordt vergroot, met als gevolg dat de toegang tot grotere delen van de distributiemarkt, althans in combinatie met de hantering van bindingseisen, kan worden beperkt. In dit verband is van belang dat het zo min mogelijk inbreuk maken op het eigendomsrecht en de vrijheid van vestiging belangrijke uitgangspunten van de Huisvestingswet zijn. Uitzondering op deze regel is in beginsel alleen mogelijk voorzover de huisvesting van de doelgroep daarmee gebaat is.

Voor de bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte is het van belang dat goedkope(re) woningen ter beschikking komen van de doelgroep. Doelgroephuishoudens zijn, gezien hun inkomenspositie, uitsluitend op die woningen aangewezen. Handhaving van de thans geldende wettelijke koopprijsgrens betekent dat gemeenten onvoldoende in staat zijn om de doorstroming vanuit de goedkope huur- en koopsector naar de duurdere koopsector langs publiekrechtelijke weg te sturen en te stimuleren. Het betekent ook dat de gemeenten onvoldoende in staat zijn bescherming te bieden aan de woningzoekenden die gelet op hun inkomen op een duurdere koopwoning zijn aangewezen en die zouden willen doorstromen vanuit voor hen inmiddels te goedkope woningen. Dergelijke woningzoekenden dienen bij voorrang in aanmerking te kunnen komen voor de duurdere koopwoningen. Ophoging van de wettelijke koopprijsgrens stelt gemeenten in staat duurdere koopwoningen via hantering van financiële passendheidscriteria voor doorstromers te reserveren. De aldus door doorstroming beschikbaar gekomen goedkope(re) woonruimte kan vervolgens door de gemeente eveneens via financiële passendheidscriteria worden gereserveerd voor doelgroephuishoudens. De doelgroep is er derhalve mee gebaat indien ook de doorstroming van de huur- naar de duurdere koopsector langs publiekrechtelijke weg kan worden gereguleerd.

Voor gemeenten in restrictief-beleidsgebied komt daar nog bij dat ophoging van de wettelijke koopprijsgrens mogelijkheden biedt om door nieuwbouw of doorstroming beschikbaar gekomen koopwoningen tot dat grensbedrag te reserveren voor huishoudens met een binding aan de regio.

Wat betreft de aan te duiden prijsklasse van koopwoningen, waarvoor het vereiste van een huisvestingsvergunning zal kunnen gelden, gaat de gedachte uit naar een koopprijsgrens van f 300 000,-. Met deze bovengrens wordt de vrijheid van vestiging en het eigendomsrecht niet verder aangetast dan met het oog op de bescherming van de huisvestingsbelangen van de doelgroep nodig is. Deze bovengrens sluit ook goed aan bij de bestaande praktijk op dit punt. In het overgrote deel van de vigerende gemeentelijke huisvestingsverordeningen is de koopprijsgrens op ten hoogste dat bedrag vastgesteld.

Aan de hand van de prijsontwikkeling in de koopsector zal op termijn worden bezien of aanpassing van dat grensbedrag wenselijk is. Met het oog op een dergelijke aanpassing is het gewenst dat grensbedrag niet in de wet maar in het Huisvestingsbesluit op te nemen.

Verder is het nodig de Huisvestingswet zodanig aan te passen dat het distributiebesteding wordt afgebakend door een maximale huur- en koopprijsgrens zonder daarbij nog de mogelijkheid te bieden om – zoals nu het geval is – in bepaalde gevallen van deze grenzen naar boven te kunnen afwijken. Het gaat derhalve om maximumgrenzen. Voor huur- en koopwoningen boven deze grenzen zal dan voortaan in elk geval geen huisvestingsvergunning meer vereist zijn. Gegeven daarnaast dat gemeenten ten aanzien van die woningen of de grond waarop die woningen tot stand komen ook geen rechtshandelingen naar burgerlijk recht meer mogen verrichten die in strijd zijn met stelsel, doel en strekking van de Huisvestingswet, betekent dit dat voor die categorie bestaande of nog te realiseren huur- en koopwoningen in het gehele land in elk geval het recht van vrije vestiging geldt. Met het oog op maatwerk en ter voorkoming van onnodige beperking van het recht van vrije vestiging zullen gemeenten wel lagere grensbedragen mogen hanteren.

§ 3.2. Bindingseisen, algemeen

Eisen van economische en maatschappelijke binding hebben tot gevolg dat de uitoefening van het recht van vrije vestiging wordt beperkt. Het komt er in de praktijk op neer dat voor de niet-gebonden woningzoekenden de toegang tot de distributiemarkt of delen daarvan wordt beperkt dan wel geheel aan hen wordt ontzegd. Dit gaat ten koste van het recht van vrije vestiging. Gelet op het laatste kan hantering van bindingseisen dan ook alleen worden gerechtvaardigd in een situatie van schaarste, en wel alleen die schaarste die het gevolg is van bovengemeentelijk (restrictief) ruimtelijke-ordeningsbeleid waaraan de regio, een deel van de regio, gemeente of kern van een gemeente is onderworpen. Wanneer daarvan geen sprake is, is er geen rechtvaardiging voor enig onderscheid tussen gebonden en niet-gebonden woningzoekenden.

Het is dan ook gewenst in de Huisvestingswet te bepalen dat in beginsel alleen gemeenten in ruimtelijk restrictief-beleidsgebied in aanmerking kunnen komen voor het hanteren van maatschappelijke en/of economische bindingseisen als criterium voor het wel of niet toelaten van woningzoekenden tot de woningmarkt. Dergelijke gemeenten zijn gelegen in gebieden waar overeenkomstig de PKB NRB beperkingen gelden voor uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag.

In de PKB NRB worden drie categorieën «open ruimten» onderscheiden met een bijbehorend restrictief beleid. Het gaat hier om de PKB-beleidscategorieën «restrictief beleid rijk», «restrictief beleid provincie» en om de bufferzones. In de restrictieve gebieden «provincie» uit de PKB NRB wordt de mogelijkheid geboden om naast de opvang in stadsgewesten ook regionale opvangkernen in het restrictief gebied aan te duiden. Daarnaast bestaat voor provincies de mogelijkheid om buiten de restrictieve PKB-gebieden aanvullende restrictieve gebieden op te nemen.

Met dit restrictief beleid wil het rijk de afwisseling tussen stedelijke en landelijke gebieden behouden en vergroten. Tevens dient dit beleid ter ondersteuning van het bundelings- en concentratiebeleid. Om de open ruimten werkelijk «open» te houden, worden beperkingen opgelegd aan de groei van het stedelijk ruimtebeslag voor wonen, werken en voorzieningen.

In de vigerende PKB NRB is voor alle restrictieve gebieden aangegeven dat in beginsel geen uitbreiding van ruimtebeslag door verstedelijking mag plaatsvinden. In de toelichting daarop is aangegeven dat het Rijk er van uit gaat dat provincies in hun streekplannen maximale bebouwingscontouren opnemen voor het ruimtebeslag voor woningbouw, werkgelegenheid en voorzieningen. Op deze wijze zal de groei van de woningvoorraad uiteindelijk beperkt zijn tot vervangende nieuwbouw, functieverandering en stedelijke verdichting binnen de maximale bebouwingscontour.

Ter tegemoetkoming aan bezwaren van IPO en VNG en ter vergroting van het bestuurlijk draagvlak voor deze wetswijziging is in het onderhavige voorstel (en in deel 1 van de partiële herziening van de PKB NRB, kamerstukken II 1996/97, 25 180, nr. 1) onderscheid aangebracht tussen enerzijds «restrictief beleid rijk» en de bufferzones en anderzijds andere in het streekplan opgenomen restrictieve beleidsgebieden.

Wat betreft de PKB-beleidscategorieën «restrictief beleid rijk» en de bufferzones dient het restrictief beleid in elk geval door middel van maximale bebouwingscontouren, vastgelegd in het streekplan na overeenstemming tussen rijk en provincie over deze contouren, te worden vormgegeven.

Ten aanzien van de PKB-gebieden «restrictief beleid provincie» en de door de provincie zelf voorgestelde restrictieve gebieden is sprake van meer beleidsvrijheid met betrekking tot de uitwerkingsvorm in het streekplan. Contouren hebben ook voor deze gebieden de voorkeur maar andere uitwerkingsvormen zijn mogelijk mits deze in het streekplan goed gemotiveerd en duidelijk toetsbaar en handhaafbaar zijn vastgelegd, en in de streekplanperiode tot een vergelijkbare beperking van het stedelijk ruimtebeslag van (onder meer) de woningvoorraad wordt gekomen.

Om in streekplanprocedures bij de uitwerking van het PKB-beleid ruimte te bieden voor regio-specifieke omstandigheden en bestuurlijk maatwerk zien wij vooralsnog geen noodzaak om uniforme kengetallen voor verstedelijking in restrictieve gebieden op te stellen. Opvang van de uitbreidingsbehoefte dient plaats te vinden in de stadsgewesten en zo nodig in regionale opvangkernen. Essentieel element van restrictief beleid is dus dat een deel van de uit het restrictief-beleidsgebied voortkomende woningbehoefte elders, buiten restrictief-beleidsgebied moet worden opgevangen. Om te toetsen of het restrictief beleid toereikend in streekplannen wordt ingevuld, zal het rijk vooralsnog van de plaatselijke situatie uitgaan. Duidelijk is dat het tegemoet komen aan de «eigen woningbehoefte» geen toereikende invulling is om van het restrictief beleid af te wijken.

Samenvattend kan worden gesteld dat er alleen sprake is van ruimtelijk restrictief beleid in de zin van het wetsvoorstel indien uit het streekplan helder en eenduidig blijkt dat geen uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag als gevolg van (onder meer) woningbouw meer plaatsvindt dan wel dat in de streekplanperiode wordt toegewerkt naar deze eindsituatie. Wat betreft de PKB-gebieden «restrictief beleid rijk» en de bufferzones dient het restrictief beleid in het streekplan in elk geval door middel van maximale bebouwingscontouren te zijn vastgelegd. Contouren hebben ook de voorkeur voor de PKB-gebieden «restrictief beleid provincie» en de door de provincie zelf voorgestelde restrictieve gebieden met dien verstande dat voor deze gebieden ook andere uitwerkingsvormen mogelijk zijn mits daarmee tot een vergelijkbare beperking van het stedelijk ruimtebeslag van de woningvoorraad wordt gekomen.

De mogelijkheid tot het hanteren van bindingseisen zal ook gelden voor regionale opvangkernen die zijn gelegen in een regio waar restrictief beleid overeenkomstig het streekplan van toepassing is, mits de regionale taakstelling van deze kernen beperkt blijft tot het restrictieve gebied en de restricties op een gelijke wijze als voor de overige restrictieve beleidskernen duidelijk toetsbaar en handhaafbaar zijn vastgelegd en gemotiveerd in het streekplan.

§ 4. De rol van het streekplan

§ 4.1. De concrete beleidsbeslissing

Het streekplan is het juridisch kaderstellend plan voor het kunnen hanteren van bindingseisen door gemeenten die in een restrictief-beleidsgebied zijn gelegen. Naar aanleiding van de Evaluatie WRO/Bro is een voorstel van wet tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) in procedure gebracht, waarmee de rechtsfiguur van de concrete beleidsbeslissing is geïntroduceerd en waarin tevens de procedure van totstandkoming van streekplannen efficiënter is ingericht.

In de Huisvestingswet is een bebouwingscontour aangeduid als een concrete beleidsbeslissing. Dit betekent dat de bebouwingscontour duidelijk aangegeven moet zijn op de streekplankaart, hetgeen betekent dat de contour rondom een kern van een gemeente met een lijn moet zijn getrokken. Voorts moet in het streekplan duidelijk aangegeven zijn wat met die contour beoogd wordt. Ook moet duidelijk zijn dat in het betreffende gebied een restrictief beleid van toepassing is, en moet omschreven zijn wat dit beleid inhoudt. Kortom, voor iedereen moet duidelijk zijn waar het om gaat. Dit is te meer van belang, daar tegen de concrete beleidsbeslissing beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij de bekendmaking van het streekplan moet duidelijk vermeld worden dat tegen de concrete beleidsbeslissing beroep mogelijk is.

Voorts is de als concrete beleidsbeslissing aangeduide bebouwingscontour bindend, in die zin dat deze bij de vaststelling van ruimtelijke plannen die op het streekplan volgen, in acht moet worden genomen. Het zal dan veelal gaan om bestemmingsplannen, waarbij de gemeente gebonden is aan deze beleidsbeslissing.

Uit het voorgaande mag duidelijk geworden zijn dat het niet strookt met het karakter van een concrete beleidsbeslissing dat gedeputeerde staten in een uitwerking van het streekplan alsnog een concrete beleidsbeslissing kunnen opnemen dan wel daarvan kunnen afwijken. De concrete beleidsbeslissing moet in het streekplan zelf opgenomen worden, mede in verband met het feit dat de concrete beleidsbeslissing bindend is voor de verdere ruimtelijke planvorming.

§ 4.2. Wijziging voorbereidingsprocedure bij streekplannen

Op de voorbereiding van streekplannen was bij de inwerkingtreding van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) per 1 januari 1994 de openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van toepassing verklaard. Dit had tot gevolg dat na de vaststelling van het streekplan tegen eventuele voor beroep vatbare onderdelen van een streekplan een bezwaarschriftprocedure gevolgd kon worden. Gelet op de signalen uit de praktijk over de verzwaring van de bestuurslasten in verband met de bezwaarschriftprocedure na de in de WRO voorgeschreven voorbereidingsprocedure die voor het kenbaar maken van een mening alle ruimte laat, is er voor gekozen om de waarborgen van de WRO en de waarborgen die de

uitgebreide openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.5 van de Awb kent, zo veel mogelijk te integreren in de bepalingen inzake de voorbereiding van streekplannen. Gezien deze integratie is de procedure volledig uitgeschreven, hetgeen de duidelijkheid en hanteerbaarheid van de bepalingen ten goede komt. Tevens is de bezwaarmogelijkheid vervallen.

Deze integratie heeft allereerst gevolgen voor de termijn van terinzagelijking van het ontwerp voor het streekplan. Die termijn wordt in aansluiting op de in afdeling 3.5 Awb gehanteerde standaardtermijn teruggebracht van acht weken naar vier weken. In verband daarmee wordt ook de periode waarin een ieder op het ontwerp kan reageren, teruggebracht van acht naar vier weken. Dergelijke reacties worden overigens overeenkomstig de terminologie van afdeling 3.5 van de Awb voortaan bedenkingen genoemd.

In dit verband is nog van belang dat aan de terinzagelijking van een ontwerp van een streekplan in de regel een voorontwerp is voorafgegaan, waaromtrent de in de Provinciewet vereiste inspraak is georganiseerd.

De integratie van afdeling 3.5 in de voorbereidingsprocedure van het streekplan leidt er verder toe dat na de vaststelling van het streekplan voor zover het gaat om een concrete beleidsbeslissing rechtstreeks beroep op de rechter, in casu de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, openstaat.

§ 4.3. Aanwijzingsbevoegdheid minister van VROM in procedure streekplan

Indien een in een streekplan opgenomen concrete beleidsbeslissing in strijd is met het nationaal ruimtelijk beleid, kan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) daaromtrent een aanwijzing geven. Dit kan de minister alleen indien de inspecteur van de ruimtelijke ordening in de ontwerp-fase van het streekplan tegen de concrete beleidsbeslissing bedenkingen heeft ingebracht wegens kennelijke strijd met het nationaal ruimtelijk beleid. Aangezien het bij een bebouwingscontour niet alleen gaat om ruimtelijke aspecten, zal de inspecteur in zijn afweging ook het aspect van de volkshuisvesting betrekken. Indien er sprake is van kennelijke strijd met het nationaal ruimtelijk beleid, treedt de concrete beleidsbeslissing niet direct na vaststelling van het streekplan in werking. Dit is noodzakelijk, aangezien de concrete beleidsbeslissing doorwerkt in de planvorming van de andere overheden.

De interventiebevoegdheid ten aanzien van concrete beleidsbeslissingen in de streekplanprocedure ziet er als volgt uit. De minister van VROM krijgt de bevoegdheid om binnen vier weken na toezending van een afschrift van het besluit tot vaststelling van het streekplan en het streekplan zelf, aan te geven dat hij overweegt om voor de betreffende, met het nationaal ruimtelijk beleid in strijd zijnde concrete beleidsbeslissing gebruik te maken van zijn aanwijzingsbevoegdheid. Dit heeft tot gevolg dat het gedeelte van het streekplan waarop de aanwijzing van de minister zich kan richten, niet in werking treedt.

Tevens is bepaald dat indien provinciale staten bij de vaststelling van het streekplan een concrete beleidsbeslissing opnemen die niet of niet als zodanig in het ontwerp was opgenomen, dan wel een wel in het ontwerp opgenomen concrete beleidsbeslissing niet vaststellen, zij voor de vaststelling van het streekplan de inspecteur van de ruimtelijke ordening in de gelegenheid moeten stellen zijn bedenkingen op grond van het nationaal ruimtelijk beleid in te brengen. Daarmee wordt voorkomen dat

de minister van VROM in voorkomend geval geen gebruik zou kunnen maken van zijn interventiebevoegdheid.

In bepaalde situaties zal in een streekplan op andere wijze dan via een bebouwingscontour in een concrete beleidsbeslissing aangegeven kunnen worden dat in een tot een gemeente behorende kern beperkingen gelden ten aanzien van de uitbreiding van de bebouwing met woonruimte. Deze andere wijze van uitwerken wordt voor de toepassing van de wet gelijkgesteld met een bebouwingscontour. Deze andere wijze van uitwerken zal echter wel aan bepaalde vereisten moeten voldoen, aangezien deze gelijkgesteld wordt met een bebouwingscontour. Het vereiste dat de contour in de vorm van een concrete beleidsbeslissing opgenomen wordt, is in de wet neergelegd. Inzake de overige vereisten worden bij algemene maatregel van bestuur nadere regels gesteld. Geregeld zou kunnen worden dat deze mogelijkheid bestaat voor provinciale restrictief-beleidsgebieden, alhoewel ook hier een voorkeur bestaat voor het opnemen van bebouwingscontouren. In de algemene maatregel van bestuur zou voorts geregeld kunnen worden dat de andere wijze van uitwerken duidelijk toetsbaar en handhaafbaar moet zijn en dat provinciale staten goed moeten motiveren waarom ze voor die betreffende wijze van aangeven hebben gekozen.

Omdat met de vorenstaande wijzigingen ten aanzien van het streekplan vooruitgelopen wordt op het voorstel van wet tot wijziging van de WRO, zal het in dit wetsvoorstel opgenomen artikel II vervallen indien het voorstel van wet tot wijziging van de WRO eerder tot wet verheven wordt en in werking treedt dan het onderhavige wetsvoorstel.

§ 5. Regionale bindingseisen

Wanneer inperking van de vrijheid van vestiging voor de niet-gebonden woningzoekenden via hantering van bindingseisen nodig is, dienen bindingseisen in beginsel alleen betrekking te hebben op de regionale schaal. In het wetsvoorstel is een omschrijving gegeven van het begrip «regio» waarbij qua schaal en begrenzing is aangesloten bij de indeling in samenwerkingsgebieden als bedoeld in artikel 2 van de Wet gemeenschappelijke regelingen. Eerst wanneer het niveau waarop regionale woningmarktprocessen zich afspelen, een duidelijk andere schaal of afbakening kent dan die indeling, kan daarvan in het streekplan worden afgeweken. Het komt de duidelijkheid ten goede indien gedeputeerde staten vooraf – bijvoorbeeld met behulp van een kaartbeeld – in het streekplan gemotiveerd en beargumenteerd aangeven welke groep van gemeenten, in afwijking van de indeling in samenwerkingsgebieden als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen, tot een samenhangend woningmarktgebied gerekend moeten worden, zulks met inbegrip van de BON-gebieden.

Hantering van het vereiste van regionale binding betekent dat de woningzoekenden zich ten minste vrij kunnen vestigen binnen de regio waaraan zij een binding hebben.

Voor het mogen hanteren van het vereiste van regionale binding door gemeenten in restrictief gebied (neer te leggen in, hetzij de Huisvestingsverordening, hetzij de overeenkomsten met verhuurders als bedoeld in artikel 4 van de wet) zal, gelijk nu het geval is, goedkeuring van gedeputeerde staten nodig blijven.

Gedeputeerde staten maken binnen de in de Awb gestelde termijn hun besluit omtrent goedkeuring bekend aan de gemeenteraad. Deze termijn bedraagt dertien weken, tenzij gedeputeerde staten gebruik maken van de

in de Awb opgenomen verdagingsmogelijkheid met dertien weken. Wanneer niet binnen de termijn wordt beslist, of een bericht omtrent verdaging is gezonden, wordt de goedkeuring geacht niet te zijn verleend.

Gedeputeerde staten kunnen goedkeuring onthouden wegens de in de Awb opgenomen grond strijd met het recht. In het artikelsgewijze deel van deze memorie wordt deze grond toegelicht.

§ 5.1. Hantering bindingseisen: bijzondere gevallen

Uitgangspunt bij de onderhavige wetwijziging is dat de uitoefening van het recht van vrije vestiging zo min mogelijk wordt aangetast. Enige algemene uitzondering daarop is dat gemeenten in een situatie van schaarste als gevolg van bovengemeentelijk restrictief beleid de eis van regionale binding zullen mogen hanteren.

In het algemeen zal dit gemeenten voldoende mogelijkheden bieden om de huisvesting van de doelgroep in een situatie van schaarste aan goedkope(re) woonruimte te kunnen waarborgen. In bijzondere gevallen zal hiermee echter wellicht niet kunnen worden volstaan. Met het oog daarop bevat het wetsvoorstel twee verbijzonderingen. De eerste heeft betrekking op restrictieve gemeenten die deel uitmaken van een regio die slechts gedeeltelijk in restrictief-beleidsgebied is gelegen. Deze gemeenten mogen in bijzondere gevallen en bij hoge uitzondering tijdelijk de eis van binding aan het restrictieve deel van die regio hanteren (zie hierna, onder §5.2). De tweede verbijzondering ziet op gemeenten die buiten restrictief-beleidsgebied zijn gelegen en die in bijzondere gevallen en bij hoge uitzondering tijdelijk de eis van regionale binding mogen hanteren (zie hierna, onder §5.3).

Voor beide hiervoor beschreven verbijzonderingen geldt dat zij uitsluitend bedoeld zijn voor incidentele, uitzonderlijke en onvoorzienbare gevallen en dat mitsdien met grote terughoudendheid daarvan gebruik zal worden gemaakt. Gegeven dit uitzonderingskarakter en omdat de toepassing daarvan tot een zware inperking van de vrijheid van vestiging leidt, dienen gemeenten voor het kunnen toepassen van dergelijke bindingseisen de goedkeuring te verkrijgen van de minister van VROM, gehoord gedeputeerde staten.

De minister maakt binnen de in de Awb gestelde termijn zijn besluit omtrent goedkeuring bekend aan de gemeenteraad. Deze termijn bedraagt dertien weken, tenzij de minister gebruik maakt van de in de Awb opgenomen verdagingsmogelijkheid met dertien weken. Wanneer niet binnen de termijn wordt beslist, of een bericht omtrent verdaging is gezonden, wordt de goedkeuring geacht niet te zijn verleend.

De minister kan goedkeuring onthouden wegens de in de Awb opgenomen grond strijd met het recht. Hierop wordt in het artikelsgewijze deel van deze memorie nader ingegaan.

De betreffende criteria hebben een maximale geldingsduur van vijf jaar. Indien een gemeente van oordeel is dat er na afloop van die termijn nog steeds redenen zijn om bedoelde bindingseisen te kunnen hanteren, zal de gemeenteraad de betreffende criteria opnieuw vast moeten stellen en zal opnieuw goedkeuring moeten worden gevraagd. Daarmee is het voor de minister van VROM mogelijk om wederom te toetsen of er nog steeds sprake is van een bijzondere situatie die het kunnen hanteren van deze bindingseisen rechtvaardigt.

§ 5.2. De eis van binding aan het restrictieve deel van de regio

Net zoals voor gemeenten die deel uitmaken van een geheel in restrictief-beleidsgebied gelegen regio is hantering van de eis van regionale binding ook uitgangspunt voor in restrictief-beleidsgebied gelegen gemeenten die deel uitmaken van een regio die gedeeltelijk is gelegen in restrictief-beleidsgebied en die voor het overige regio-deel niet aan restrictieve bouwbeperkingen is onderworpen. Een verdergaande inperking van de vrijheid van vestiging via de eis van binding aan een deel van de regio dient voor dergelijke gemeenten alleen mogelijk te zijn voor het naar verwachting bijzondere en incidentele geval dat gemeenten de toestroom van buiten het restrictief-beleidsgebied met uitsluitend hantering van het vereiste van regionale binding niet of nauwelijks kunnen reguleren. In dat bijzondere geval kan hantering van de eis van binding aan het restrictieve deel van de regio gerechtvaardigd zijn, waartoe dan het gezamenlijk gebied van die gemeenten wordt gerekend dat is gelegen binnen het gedeelte van de regio waarvoor restrictief beleid geldt.

De minister kijkt bij de beslissing omtrent goedkeuring van bindings-eisen aan het restrictieve gedeelte van de regio ook of er sprake is van een bijzonder geval dat het kunnen stellen van dergelijke bindingseisen rechtvaardigt. Bij zijn beslissing zal de minister dan ook in het bijzonder acht moeten slaan op de strekking van deze regeling; het uitsluitend in uitzonderlijke gevallen bijzondere bescherming bieden aan woningzoekenden met een binding aan het deel van de regio waarvoor restrictief beleid geldt tegen verdringing door de andere regionaal gebonden woningzoekenden. Hij betreft daarbij tevens de eventuele belemmeringen voor de regionale doorstroming.

§ 5.3. Hantering van regionale bindingseisen door niet-restrictieve gemeenten

In zeer uitzonderlijke situaties kunnen gemeenten die buiten restrictief-beleidsgebied zijn gelegen regionale bindingseisen hanteren. Dit zal het geval kunnen zijn bij uitzonderlijke spanning op de regionale woningmarkt, die aantoonbaar te wijten is aan een aanzienlijke vertraging in de totstandkoming van bouwlocaties in de stadsgewesten (bijvoorbeeld VINEX-lokaties).

Evenals in §5.2 van dit hoofdstuk gesteld is inzake het hanteren van bindingseisen aan het restrictieve deel van de regio, geldt ook hier dat de minister bij zijn beslissing omtrent goedkeuring vooral zal bezien of inderdaad sprake is van een uitzonderlijke spanning op de regionale woningmarkt en, zo ja, of die uitzonderlijke spanning inderdaad te wijten is aan een aanzienlijke vertraging in de totstandkoming van bouwlocaties in de stadsgewesten. Hij betreft daarbij tevens de eventuele belemmeringen voor de regionale doorstroming.

§ 5.4. Hantering van bindingseisen door sociale verhuurders

Het komt voor dat in gemeenten waar geen Huisvestingsverordening is vastgesteld, via de woningtoewijzing door sociale verhuurders bindingseisen worden gesteld. Het Besluit beheer sociale huursector (BBSH) kan hierbij geen regulerende werking hebben zodat er een ongewenste mogelijkheid ontstaat de publiekrechtelijke regeling van de Huisvestingswet ten aanzien van de hantering van bindingseisen te omzeilen. Het onderhavige wetsvoorstel voorziet erin om dit onmogelijk te maken.

§ 6. Hantering van privaatrechtelijke bindingseisen door gemeenten

In de praktijk trachten gemeentebesturen ook de verdeling van nieuwbouwkopen huurwoningen met een prijs boven de in de Huisvestingswet vastgestelde prijsgrens in hun greep te krijgen. Zij doen dat door bij de uitgifte van bouwgrond in de desbetreffende privaatrechtelijke overeenkomsten met bijvoorbeeld projectontwikkelaars voorwaarden op te nemen van de strekking dat de op die grond nieuw te bouwen woningen allereerst aan gemeentelijke/regionale ingezetenen/gebondenen worden aangeboden. Aldus ontstaat de facto een privaatrechtelijk distributiesysteem, terwijl op grond van de Huisvestingswet voor de op die grond gerealiseerde woningen – gelet op de prijs – vrije vestiging zou behoren te gelden. De hiervoor bedoelde gemeentelijke praktijk staat op gespannen voet met de intentie van de Huisvestingswet van vrije vestiging ten aanzien van woningen met een prijs boven de in die wet aangegeven prijsgrens. Daarom is in het wetsvoorstel opgenomen dat de gemeente bij het verrichten van rechtshandelingen naar burgerlijk recht geen bepalingen mag opnemen die ten doel hebben de vrijheid van vestiging te beperken. Het gaat er hierbij om dat gemeenten bij het aangaan van overeenkomsten van koop en verkoop van woningen of van grond waarop een woning tot stand komt of bij het in erfpacht geven daarvan geen privaatrechtelijke bedingen meer mogen hanteren die in strijd zijn met de publiekrechtelijke regeling van de Huisvestingswet ten aanzien van het stellen van bindingseisen. Het verbod betreft eveneens bouwgrond of het in erfpacht geven daarvan. Daarbij zal als criterium gelden de prijs van de kavel vermeerderd met de aanneemsom van de daarop te realiseren woning. Omdat veelal echter de aanneemsom bij de verkoop van de kavel nog niet bekend zal zijn zal in dat geval bepalend zijn de prijs die voor de enkele koop van de kavel is of zal worden betaald. Het ligt in de bedoeling de koopprijsgrens voor een voor een woning bestemde kavel op f 60 000,- te bepalen, dat wil zeggen 20% van f 300 000,-. Ten aanzien van koopwoningen en bouwkavels met een prijs hoger dan f 300 000,-, respectievelijk f 60 000,- zullen privaatrechtelijke bedingen, dat wil zeggen hantering van bindingseisen langs privaatrechtelijke weg, geheel onmogelijk zijn; ten aanzien van koopwoningen en kavels met een prijs onder de genoemde prijsgrens zal de hantering van dergelijke privaatrechtelijke bedingen alleen maar mogelijk zijn voor zover het de betreffende gemeente op grond van de Huisvestingswet zal zijn toegestaan om publiekrechtelijk bindingseisen te hanteren, neer te leggen in de huisvestingsverordening dan wel in de overeenkomst met verhuurders als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet. Zoals hiervoor in de paragrafen 5.2 en 5.3 van deze toelichting is aangegeven gelden criteria voor hantering van subregionale binding door in restrictief-beleidsgebied gelegen gemeenten maximaal vijf jaar. Dit geldt ook voor de hantering van regionale bindingseisen door gemeenten die buiten het restrictief-beleidsgebied zijn gelegen. Wanneer de gemeente na ommekomst van de genoemde periode geen goedkeuring meer verkrijgt om, hetzij bij verordening, hetzij via een overeenkomst als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet, bedoelde bindingseisen te hanteren, houdt dit in dat de gemeente dan ook geen privaatrechtelijke overeenkomst met bindingseisen meer mag aangaan. Evenzo zullen deze gemeenten in dat geval dergelijke bestaande bedingen in reeds bestaande privaatrechtelijke overeenkomsten daarna ook niet meer ten uitvoer mogen brengen. Eveneens is het in dat geval onjuist om van een eigenaar te blijven eisen dat hij bij verkoop van zijn woning eerst zijn woning moet aanbieden aan gebondenen op grond van een in het verleden aangegaan contract met de gemeente waarin dat beding was opgenomen.

§ 7. Bescherming van bepaalde categorieën woningzoekenden

Als algemene regel geldt thans dat maatschappelijke en/of economische bindingseisen niet mogen worden gesteld aan gepensioneerden, ernstig invaliden, langdurig werklozen, remigranten, vreemdelingen met een zogenoemde A-status of VTV-status en degenen die in verband met een echtscheiding dringend woonruimte behoeven. Door de hiervoor uiteengezette opzet met betrekking tot de hantering van bindingseisen – in het bijzonder door de koppeling daarvan aan de restrictief-beleidsgebieden en het benadrukken van de regionale schaal – worden bestaande belemmeringen voor de bewegingsvrijheid van deze woningzoekenden naar verwachting verminderd. Aanvullende bescherming van deze bijzondere categorieën is daarom niet meer nodig. Van belang hierbij is ook dat de gemeenten op grond van de artikelen 60a e.v. van de Huisvestingswet verplicht zijn en blijven om genoemde categorieën vreemdelingen – voor zover dit hun eerste reguliere huisvesting betreft – binnen de gestelde termijn van een half jaar te huisvesten.

§ 8. Lokaal maatwerk bij woningtoewijzing

Toelating en toewijzing zijn twee verschillende fasen van het woonruimteverdelingsproces. Bij toelating gaat het om de vraag welke categorieën woningzoekenden voor een vergunningplichtige woning in aanmerking komen. Uitsluitend gemeenten die na de onderhavige wijziging van de Huisvestingswet de mogelijkheid zullen hebben om bindingseisen te hanteren, zullen de toegang tot de woningmarkt kunnen beperken tot woningzoekenden die een maatschappelijke of economische binding hebben.

Bij toewijzing gaat het om de vraag welk(e) toegelaten huishouden(s) het eerst voor een vergunningplichtige woning in aanmerking komen. Het verlenen van voorrang aan bepaalde (categorieën) woningzoekenden bij woningtoewijzing houdt in dat – binnen de kring van personen die tot de woningmarkt moeten worden toegelaten – de feitelijke kansen van voorrangsgerechtigde categorieën op verkrijging van een (passende) woning worden verruimd en andersom de kansen van niet-voorrangsgerechtigde categorieën worden beperkt. Hantering van bindingseisen als criterium voor het verlenen van voorrang bij woningtoewijzing kan niet aan de orde zijn omdat dit in de praktijk leidt tot te vergaande beperking van de uitoefening van het recht van vrije vestiging, van de keuzevrijheid van huishoudens en van autonome doorstroomprocessen.

Waarborgen voor de passende huisvesting van categorieën huishoudens moeten vooral gevonden worden in hantering van voorrangsregels op grond van objectieve en relevante passendheids- en urgentiecriteria. Dergelijke normen hebben betrekking op het rangschikken van individuele woningzoekenden aan de hand van hun specifieke huishoudenskenmerken.

Door hantering van passendheidscriteria met betrekking tot de relatie prijs-inkomen kan bijvoorbeeld worden bereikt dat relatief goedkope woningen bij voorrang bij doelgroep huishoudens in gebruik komen. Door hantering van urgentiecriteria wordt een rangorde binnen een specifieke categorie huishoudens aangebracht ten einde te kunnen bepalen welk individueel huishouden uit die categorie het eerst voor een beschikbaar gekomen passende woning in aanmerking moet komen. Aldus kan bijvoorbeeld worden bepaald aan welke woningzoekende uit de categorie doelgroep huishoudens een beschikbaar gekomen relatief goedkope huurwoning moet worden aangeboden. Door urgentiecriteria kan bij het bepalen van de rangorde binnen een categorie woningzoekenden

rekening worden gehouden met o.m. persoonlijke omstandigheden die spoedige (her)huisvesting van individuele huishoudens dringend wenselijk maken.

De basisgedachte van vrije vestiging die aan het onderhavige wetsvoorstel ten grondslag ligt, impliceert dat woningzoekenden toegang tot de woningmarkt van hun keuze moeten kunnen krijgen en dat niet-gebonden woningzoekenden bij woningtoewijzing gelijk behandeld moeten worden als gebonden woningzoekenden. Dat betekent ook dat voor niet-gebonden dezelfde passendheids- en urgentiecriteria gelden als de gemeente ten aanzien van gebonden woningzoekenden hanteert. Indien een woningzoekende in zijn/haar huidige woonplaats bijvoorbeeld een urgentieverklaring op basis van een medische indicatie heeft verkregen, kan hij/zij daaraan geen rechten ontleen in een andere gemeente (tenzij de betreffende gemeenten daarover afspraken hebben gemaakt). Ten aanzien van deze woningzoekende gelden derhalve de criteria voor het verkrijgen van een medische indicatie die worden gehanteerd door de gemeente waar hij/zij wenst te gaan wonen.

Hantering van objectieve en relevante passendheids- en urgentie-normen biedt – ook ingeval de gemeente geen bindingseisen mag hanteren – in het algemeen voldoende basis voor een deugdelijk woningtoewijzingsbeleid dat tot doel heeft de passende huisvesting van groepen woningzoekenden die om financiële en/of maatschappelijke redenen een relatief zwakke positie op de woningmarkt hebben, in een situatie van schaarste te waarborgen.

Daarnaast kan voorrang verlenen aan bepaalde woningzoekenden bij woningtoewijzing ook nodig zijn voor de oplossing van specifieke, zwaarwegende volkshuistingsproblemen die zich in de regio voordoen. Voor het leveren van zulk volkshuisvestelijk maatwerk is het wenselijk dat gemeenten over voldoende beleidsvrijheid beschikken om bij woningtoewijzing – in aanvulling op en zo nodig in afwijking van de hiervoren bedoelde algemene voorrangregels op basis van passendheid en urgentie – zo nodig absolute voorrang te kunnen geven aan individuele ingezetenen van een regio-gemeente wier herhuisvesting noodzakelijk is voor de oplossing van specifieke, zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen. Het gaat hierbij nadrukkelijk niet om het bieden van de mogelijkheid aan gemeenten om bindingseisen als toewijzingscriterium te hanteren. De voorgestelde mogelijkheid heeft uitsluitend betrekking op noodzakelijke herhuisvesting in het kader van de oplossing van zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen die zich in de betreffende regio of deel van de regio voordoen en die ook aldaar moeten worden opgelost. Daarbij moet worden gedacht aan grootschalige calamiteiten, de aanpak van probleemcomplexen, stagnatie van het stadsvernieuwings- of herstructureringsproces, bestrijding van dure scheefheid en sloop van woningen ten behoeve van de uitvoering van (openbare) werken zoals dijkverzwaring of de aanleg van (spoor)wegen. In dergelijke gevallen moeten gemeenten voldoende mogelijkheden hebben om de betreffende huishoudens spoedig aan andere woonruimte te helpen door hen bij woningtoewijzing absolute voorrang te geven mits objectief sprake is van een concreet en zwaarwegend volkshuisvestingsprobleem dat in de regio niet op andere wijze (voldoende) kan worden opgelost en over de gewenste oplossing vooraf overleg met de andere regio-gemeenten heeft plaatsgevonden. Door openbaarheid en het afleggen van verantwoording moet bovendien het gebruik van de hier bedoelde mogelijkheid door een gemeente zowel voor mede-overheden als voor woningzoekenden inzichtelijk en controleerbaar zijn.

Mits aan deze voorwaarden wordt voldaan, moeten gemeenten zo nodig ook de mogelijkheid hebben om specifieke, passende woningen op

voorhand te reserveren voor de huishoudens wier herhuisvesting voor de oplossing van het betreffende zwaarwegende volkshuisvestingsprobleem noodzakelijk is.

In het wetsvoorstel is geen limitatieve opsomming opgenomen van de categorieën zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen die toepassing van de hier bedoelde voorrangregels bij woningtoewijzing door een gemeente zouden kunnen rechtvaardigen. Reden daarvoor is dat problemen die toepassing van die voorrangregels zouden kunnen rechtvaardigen maar die bij het opstellen van het wetsvoorstel niet zijn of konden worden voorzien en mitsdien niet in die opsomming zouden zijn opgenomen, eerst via toepassing van de voorrangregels zouden kunnen worden opgelost wanneer de limitatieve opsomming in de wet alsnog zou worden aangepast. Het afzien van een limitatieve opsomming in de wet is echter geen vrijbrief voor gemeenten om elk volkshuisvestingsprobleem via toepassing van de voorrangregels op te lossen.

Vanuit de verwachting dat gemeenten de voorrangregels in de praktijk op gepast terughoudende wijze zullen gaan toepassen, is in het wetsvoorstel voorts niet voorzien in voorafgaande toestemming van de minister van VROM of van gedeputeerde staten ten aanzien van de toepassing van die voorrangregels door een gemeente. Omdat te ruimhartige toepassing van de voorrangregels in de praktijk echter zou kunnen leiden tot te vergaande beperking van de huisvestingsmogelijkheden van huishoudens zonder economische of maatschappelijke binding zal de inspecteur van de volkshuisvesting in zijn toezicht op de naleving van de Huisvestingswet aan die praktijktoepassing bijzondere aandacht gaan besteden. Zo nodig zal de minister in dat verband toepassing geven aan de bevoegdheid tot het geven van een ministeriële aanwijzing als bedoeld in artikel 67 van de Huisvestingswet en/of schorsing of vernietiging van de betreffende gemeentelijke besluiten bevorderen.

§ 9. Positie van grensgemeenten

Overeenkomstig onze toezegging in het algemeen overleg van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 22 februari 1996 over de brief van 22 december 1995 inzake de uitvoering van de Huisvestingswet (kamerstukken II, 1995-96, 24 400-XI, nr. 46) is bij het opstellen van het onderhavige wetsontwerp bijzondere aandacht besteed aan de problemen waarmee grensgemeenten kunnen worden geconfronteerd. Inventarisatie heeft opgeleverd dat grensgemeenten als zodanig op het terrein van woonruimteverdeling geen afzonderlijke categorie vormen waarvoor in de Huisvestingswet specifieke voorzieningen zouden moeten worden getroffen. Net zoals andere gemeenten kunnen zij zo nodig gebruik maken van de mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt.

§ 10. Algemene maatregel van bestuur en beleidsregels

Ten aanzien van enkele punten voorziet het wetsvoorstel erin dat de nadere uitwerking zal plaatsvinden bij algemene maatregel van bestuur (Huisvestingsbesluit). Het betreft de volgende punten:

- de gevallen waarin en de voorwaarden waaronder in een streekplan op andere wijze dan via een bebouwingscontour aangegeven kan worden dat in een tot een gemeente behorende kern beperkingen gelden ten aanzien van de uitbreiding van de bebouwing met woonruimte (zie §3.2 van dit hoofdstuk);
- de maximale koop- en huurprijsgrens die de reikwijdte van het wettelijk instrumentarium afgrenzen (zie §3.1 van dit hoofdstuk) en die tevens de maximale prijsgrens is die bepaalt of via privaatrechtelijke weg bindingseisen mogen worden gehanteerd bij de uitgifte van voor

woningbouw bestemde grond (zie §6 van dit hoofdstuk).

Het wetsvoorstel voorziet tevens in een aantal bevoegdheden voor de minister van VROM (zie §4.1, §5.2 en §5.3 van dit hoofdstuk). Om vooraf duidelijkheid te geven over de wijze waarop van die bevoegdheden gebruik zal gaan worden gemaakt, zal de minister beleidsregels ter zake opstellen. Bij circulaire zullen die beleidsregels bekend worden gemaakt.

§ 11. Schematisch overzicht van gemeentelijke en provinciale bevoegdheden en procedures

Het wetsvoorstel voorziet in een samenstel van gemeentelijke en provinciale bevoegdheden en daarmee samenhangende procedureverplichtingen. Ten behoeve van de duidelijkheid zijn deze weergegeven in een bij deze toelichting gevoegd schematisch overzicht.

HOOFDSTUK 4. UITKOMSTEN VAN HET OVERLEG MET VNG EN IPO OVER HET WETSVOORSTEL

Bij brieven van 17 juli 1995 (kamerstukken II 1994/95, 23 900-XI, nr. 75), 22 december 1995 (kamerstukken II 1995/96, 24 400-XI, nr. 46) en 18 juni 1996 (kamerstukken II 1995/1996, 24 400-XI, nr. 77) is de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal geïnformeerd over het met de VNG en het IPO gerezen meningsverschil over de interpretatie en toepassingsmogelijkheden van de huidige Huisvestingswet en over de uitkomsten van het met hen ter zake gevoerde overleg. In het verlengde van dat overleg zijn VNG en IPO vroegtijdig bij het opstellen van het onderhavige wetsontwerp betrokken. Uiteindelijk is over de uitgangspunten en hoofdlijnen van het wetsvoorstel overeenstemming bereikt. Ten aanzien van de uitwerking resteren thans nog verschillen van opvatting over de volgende hoofdpunten.

VNG en IPO zijn van oordeel dat een maximale kooprijsgrens van f 300 000, weliswaar toereikend is vanuit het oogpunt van bevordering van doorstroming, maar dat dit grensbedrag niet altijd toereikend zal zijn voor vestigingsregulering die vanuit het oogpunt van restrictief ruimtelijk beleid gewenst kan zijn.

VNG en IPO zijn verder van oordeel dat bindingseisen ook zouden moeten kunnen worden gehanteerd door gemeenten die weliswaar niet aan restrictief beleid als bedoeld in de PKB NRB zijn onderworpen maar op basis van het streekplan uitsluitend uitbreidingsnieuwbouw mogen plegen op basis van hun natuurlijke aanwas.

Omdat de publiekrechtelijke mogelijkheden tot hantering van bindingseisen als gevolg van beide genoemde punten naar het oordeel van VNG en IPO als onvoldoende moeten worden beschouwd, zijn VNG en IPO bovendien van oordeel dat gemeenten via de privaatrechtelijke weg bij de uitgifte van voor woningbouw bestemde grond ruimere mogelijkheden zouden moeten krijgen om bindingseisen te kunnen hanteren.

De VNG is voorts van oordeel dat gemeenten ruimere mogelijkheden voor lokaal maatwerk bij woningtoewijzing zouden moeten krijgen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

ARTIKEL I

A

In artikel 1, eerste lid, wordt de in de Huisvestingswet opgenomen definitie van een regio gewijzigd. Als hoofdregel geldt dat een regio in de zin van de Huisvestingswet gelijk is aan een samenwerkingsgebied als bedoeld in de Wet gemeenschappelijke regelingen. Alleen indien het vorenbedoelde samenwerkingsgebied vanuit het oogpunt van het functioneren van de regionale woningmarkt niet als een samenhangend geheel kan worden beschouwd, kan in een streekplan een ander gebied als regio worden aangeduid. Een dergelijke afwijking van de hoofdregel dient als een concrete beleidsbeslissing in het streekplan opgenomen te worden. Dit betekent dat indien de als concrete beleidsbeslissing opgenomen regio in strijd is met het nationaal ruimtelijk beleid, de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (VROM) aan provinciale staten hieromtrent een aanwijzing kan geven. In 4.1 van hoofdstuk 3 van het algemeen gedeelte van deze memorie is op de betekenis van een concrete beleidsbeslissing in een streekplan ingegaan.

Voorts wordt aan het eerste lid de definitie van een restrictief-beleidsgebied toegevoegd. Hierin wordt verwezen naar de in de Planologische Kernbeslissing Nationaal Ruimtelijk Beleid (PKB NRB) of in een streekplan aangegeven open ruimten waarvoor beperkingen gelden ten aanzien van de uitbreiding van het ruimtebeslag door verstedelijking. Van een restrictief-beleidsgebied is sprake wanneer in beginsel geen uitbreiding van bebouwing meer plaatsvindt dan wel in de streekplanperiode naar die eindsituatie wordt toegewerkt.

Tevens wordt aan het eerste lid de definitie van een bebouwingscontour toegevoegd. In de begripsomschrijving is bepaald dat deze contour een concrete beleidsbeslissing is. Een bebouwingscontour moet aan een aantal vereisten voldoen. Ten eerste moet het gaan om een op de streekplankaart rondom een kern van een gemeente getrokken fysieke grens. Ten tweede moet uit de beschrijving in het streekplan duidelijk blijken welk beleid er geldt ten aanzien van de begrensde kern, te weten een beschrijving van het restrictieve beleid. Om bindingseisen te kunnen hanteren, mag buiten de contour geen uitbreiding van de bebouwing met woonruimte plaatsvinden. Tegen de als concrete beleidsbeslissing in het plan opgenomen bebouwingscontour kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Voorts worden aan artikel 1 drie leden toegevoegd. Het nieuwe zesde lid bepaalt dat enkel en alleen voor de toepassing van de artikelen 13e, tweede lid, en 13f, tweede lid, de definitie van koopprijs mede omvat de prijs van de koop van voor woningbouw bestemde grond, dan wel, bij het in erfpacht geven daarvan, de prijs van de grond waarop de canon is gebaseerd. Deze uitbreiding is nodig omdat bij de koop van grond niet altijd bekend is wat de aanneemsom is van de op die grond te bouwen woning.

In het zevende lid is opgenomen dat provincies in een streekplan op een andere wijze dan via een bebouwingscontour in een concrete beleidsbeslissing aan kunnen geven dat in een of meer kernen van een gemeente beperkingen gelden ten aanzien van de uitbreiding van de bebouwing met woonruimte. Evenals geldt voor een bebouwingscontour, is deze andere wijze van aangeven voor gemeenten een van de voorwaarden om

bindingseisen te kunnen hanteren. Derhalve is deze gelijkgesteld aan een bebouwingscontour. Dit houdt in dat tegen deze andere wijze van aangeven beroep open staat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bij algemene maatregel van bestuur worden ten aanzien van deze andere wijze van aangeven nadere regels gesteld. Hierbij kan gedacht worden aan een bepaling dat de andere wijze van aangeven mogelijk is voor de in de PKB NRB opgenomen provinciale restrictief-beleidsgebieden, alsmede voor eventuele door de provincie in het streekplan aan te geven restrictief-beleidsgebieden. Tevens kunnen voorwaarden voor een dergelijke wijze van aangeven worden opgenomen, bijvoorbeeld ten aanzien van motivering, toetsbaarheid en handhaafbaarheid.

Het achtste lid ziet op het uitsluiten van de mogelijkheid voor provinciale staten om de beslissing tot vaststelling van een streekplan te verdagen. Provincies kunnen voor het opnemen van bebouwingscontouren volstaan met een partiële herziening van een streekplan, en de termijn van vier maanden die in de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) is opgenomen kan daarvoor als voldoende worden beschouwd.

B

Dit artikel betreft een technische aanpassing van artikel 4, derde lid, van de Huisvestingswet in verband met het in dit wetsvoorstel opgenomen nieuwe artikel 12a. Ingevolge eerstgenoemd artikel gelden voor de hantering van bindingseisen ten aanzien van woningzoekenden door middel van overeenkomsten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, dezelfde voorwaarden en procedures als voor hantering van bindingseisen door middel van de huisvestingsverordening.

C

Ingevolge de wijziging van het tweede lid van artikel 6 zullen de koopprijs- en de huurprijsgrens bij algemene maatregel van bestuur worden vastgesteld. Het ligt daarbij in het voornemen de koopprijsgrens vast te stellen op f 300 000,- en de huurprijsgrens te handhaven op de zgn. huursubsidiiegrens.

Voor de toepassing van de artikelen 13e, tweede lid, en 13f, tweede lid, zal de maximale prijsgrens voor de koop van voor woningbouw bestemde grond eveneens bij algemene maatregel van bestuur vastgesteld worden. Het voornemen is om deze grens vast te stellen op f 60 000,-.

D

In het toe te voegen artikel 12a wordt het uitgangspunt vastgelegd dat de gemeente ten aanzien van het afgeven van huisvestingsvergunningen in de huisvestingsverordening geen onderscheid maakt tussen woningzoekenden die al of niet economisch of maatschappelijk gebonden zijn aan de regio of een gedeelte daarvan.

Dit uitgangspunt van vrije vestiging betekent dat woningzoekenden toegang tot de plaatselijke woningmarkt moeten krijgen ongeacht of zij aldaar wel of geen binding aan de regio, de gemeente of een deel van de gemeente (kern, wijk, buurt) hebben. Het betekent ook dat bij de toewijzing van woonruimte geen onderscheid mag worden gemaakt tussen woningzoekenden met en zonder binding. De gemeente behoudt echter de mogelijkheid om bij woningtoewijzing rekening te houden met de door de woningzoekende aangegeven voorkeur voor de lokatie van de

toe te wijzen woning mits zij alle woningzoekenden gelijkelijk in staat stelt zo'n voorkeur kenbaar te maken. Bij woningtoewijzing zal bijvoorbeeld niet gekeken worden naar wijk- of buurtbinding als zodanig, maar wel naar uitgesproken buurt- of wijkvoorkeur.

E

Artikel 13a

Het eerste lid maakt het mogelijk dat een gemeente in de huisvestingsverordening criteria opneemt voor het verlenen van huisvestingsvergunningen, waarbij een economische of maatschappelijke binding van woningzoekenden aan de regio wordt geëist, en het gaat om woonruimte die gelegen is in restrictief-beleidsgebied.

De gemeenteraad kan alleen bindingseisen hanteren indien in het streekplan een bebouwingscontour rondom de in de gemeente gelegen kern of kernen zijn getrokken. Tevens moet voldaan zijn aan het uitgangspunt van de Huisvestingswet, te weten dat het stellen van bindingseisen noodzakelijk moet zijn in verband met een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Hierbij mag geen onderscheid worden gemaakt tussen woningzoekenden die hetzij een economische, hetzij een maatschappelijke binding aan de regio hebben.

In het tweede lid is bepaald dat een besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van criteria voor het kunnen hanteren van bindingseisen goedgekeurd moet worden door gedeputeerde staten. Ingevolge artikel 10:31 van de per 1 januari 1998 in werking te treden derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) wordt een besluit omtrent goedkeuring binnen dertien weken na verzending ter goedkeuring bekend gemaakt aan de aanvrager, in casu de gemeenteraad. Gedeputeerde staten kunnen hun beslissing eenmaal voor maximaal dertien weken verdagen. Ingevolge de Awb heeft het niet tijdig bekendmaken van een besluit omtrent goedkeuring aan de raad, dan wel het niet tijdig bekendmaken van een besluit tot verdaging, tot gevolg dat een positief besluit geacht wordt te zijn genomen. Aangezien dit tot het ongewenste gevolg zou kunnen leiden dat de vrijheid van vestiging onnodig in het geding komt, is er voor gekozen dat bij het verstrijken van de wettelijke termijnen een fictief besluit tot onthouding van goedkeuring volgt. Gedeputeerde staten zullen dus expliciet een besluit tot goedkeuring moeten nemen, wil een gemeente bindingseisen kunnen hanteren.

De grond voor onthouding van goedkeuring door gedeputeerde staten, te weten strijd met het recht, volgt uit artikel 10:27 van de op 1 januari 1998 in werking te treden derde tranche van de Awb en hoeft dus niet apart in deze wet opgenomen te worden. Onthouding van goedkeuring wegens strijd met het recht kan bijvoorbeeld geschieden indien de door de gemeenteraad vastgestelde criteria voor het kunnen hanteren van bindingseisen niet noodzakelijk zijn met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Hiervoor kunnen verschillende redenen zijn, bijvoorbeeld dat er op de regionale woningmarkt geen sprake is van schaarste aan woonruimte, dat de gemeente op grond van het streekplan een opvangfunctie heeft voor de woningbehoefte van buiten restrictief-beleidsgebied gelegen gemeenten of dat het huisvestingsbeleid van de gemeente onvoldoende is afgestemd op het huisvestingsbeleid van andere regiogemeenten. In dit verband nemen gedeputeerde staten in acht welke passendheids- en urgentiecriteria voor de vergunningverlening de andere in de regio gelegen gemeenten hanteren of willen hanteren. Ook kan er sprake van strijd met het recht zijn indien ten aanzien van een of meer kernen van de gemeente in het streekplan geen bebouwingscontour is opgenomen, de in de

huisvestingsverordening opgenomen criteria geen betrekking hebben op een regio als bedoeld in de wet of wanneer die criteria een ruimer toepassingsbereik hebben dan het in restrictief-beleidsgebied gelegen deel van de gemeente.

Ingevolge de Awb moeten gedeputeerde staten een besluit omtrent goedkeuring binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring bekend maken aan de gemeenteraad. Aangezien het daarmee nog niet voor andere belanghebbenden een kenbaar besluit is, is in het derde lid bepaald dat burgemeester en wethouders het besluit omtrent goedkeuring publiceren in de Staatscourant. Tevens dienen zij een afschrift van het besluit te zenden aan de ter plaatste bevoegde inspecteur van de volkshuisvesting.

F

Artikel 13b

Ingevolge dit artikel kan een gemeente in bijzondere gevallen in de huisvestingsverordening criteria opnemen voor het verlenen van huisvestingsvergunningen, waarbij een economische of maatschappelijke binding van woningzoekenden aan het in restrictief-beleidsgebied deel van de regio wordt geëist, en het tevens gaat om woonruimte die gelegen is in restrictief-beleidsgebied. Evenals bij artikel 13a, geldt ook hier dat de gemeenteraad alleen bindingseisen kan hanteren indien in het streekplan bebouwingscontouren rondom de in de gemeente gelegen kern of kernen zijn getrokken. Tevens moet voldaan zijn aan het uitgangspunt van de Huisvestingswet, te weten dat het stellen van bindingseisen noodzakelijk moet zijn in verband met een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Hierbij mag geen onderscheid worden gemaakt tussen woningzoekenden die hetzij een economische, hetzij een maatschappelijke binding hebben.

De rechtvaardiging hiervoor moet gevonden worden in de omstandigheid dat de gemeente de toestroom van buiten het restrictief-beleidsgebied met uitsluitend hantering van de eis van regionale binding niet of nauwelijks kan reguleren.

Aangezien het hierbij gaat om het kunnen stellen van verdergaande bindingseisen dan de op basis van artikel 13a te hanteren regionale bindingseisen, dient een besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van zodanige bindingseisen door de minister van VROM goedgekeurd te worden. Alvorens de minister besluit omtrent goedkeuring, dienen gedeputeerde staten gehoord te worden.

De grond voor onthouding van goedkeuring door de minister is gelijk aan die voor gedeputeerde staten bij toepassing van artikel 13a, te weten de in de Awb opgenomen grond strijd met het recht. In geval een gemeente toepassing geeft aan artikel 13b, kunnen als redenen voor onthouding van goedkeuring genoemd worden dat ten aanzien van de betreffende gemeentekern in het streekplan geen maximale bebouwingscontour is opgenomen, dat de criteria geen betrekking hebben op het in restrictief-beleidsgebied gelegen deel van de regio als bedoeld in de wet, dat die criteria een ruimer toepassingsbereik hebben dan het in restrictief-beleidsgebied gelegen deel van de gemeente, dat er op de regionale woningmarkt geen sprake is van schaarste aan woonruimte of dat het huisvestingsbeleid van de gemeente onvoldoende is afgestemd op het huisvestingsbeleid van andere regiogemeenten.

Bij de beslissing omtrent goedkeuring weegt de minister ook af of er voor de betreffende gemeente sprake is van een bijzondere situatie, die het stellen van dergelijke bindingseisen rechtvaardigt.

Ingevolge de bepalingen van de Awb moet de minister een besluit omtrent goedkeuring binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring bekend maken aan de gemeenteraad. Aangezien het daarmee nog niet voor andere belanghebbenden een kenbaar besluit is, is in het derde lid bepaald dat burgemeester en wethouders het besluit omtrent goedkeuring publiceren in de Staatscourant en een afschrift daarvan zenden aan gedeputeerde staten.

Gelet op het uitzonderingskarakter, zullen dergelijke in de huisvestingsverordening opgenomen criteria ten hoogste vijf jaar gehanteerd kunnen worden. Op grond van de Huisvestingswet vervallen deze met ingang van het zesde jaar van rechtswege. Dit sluit niet uit dat de gemeente in de verordening bepaalt dat deze criteria een kortere werkingsduur hebben. Een werkingsduur langer dan vijf is echter niet mogelijk.

Indien de gemeenteraad van oordeel is dat er na afloop van die periode nog steeds sprake is van bijzondere omstandigheden die hantering van de in artikel 13b bedoelde bindingseisen rechtvaardigen, kan de gemeenteraad opnieuw de criteria daarvoor in de huisvestingsverordening vaststellen en goedkeuring daarvan vragen aan de minister van VROM.

G

Artikel 13c

Dit artikel maakt het mogelijk dat in bijzondere gevallen gemeenten die niet in restrictief-beleidsgebied liggen onderscheid kunnen maken tussen woningzoekenden die al dan niet een economische of maatschappelijke binding hebben aan de regio. Hierbij mag geen onderscheid worden gemaakt tussen woningzoekenden die hetzij een economische, hetzij een maatschappelijke binding hebben.

De rechtvaardiging hiervoor moet gevonden worden in uitzonderlijke spanning op de woningmarkt, die aantoonbaar te wijten is aan aanzienlijke vertraging in de totstandkoming van woningbouw in de stadsgewesten. Gelet hierop dienen de criteria die de gemeenteraad heeft vastgesteld goedgekeurd te worden door de minister van VROM, gedeputeerde staten gehoord. Bij het besluit omtrent goedkeuring van dergelijke criteria zal de minister met name bezien of er sprake is van uitzonderlijke spanning op de regionale woningmarkt en wat de reden daarvoor is. Gelet op het zeer uitzonderlijke karakter van dergelijke bindingseisen, zal de minister zeer terughoudend zijn met het verlenen van goedkeuring.

Ingevolge de bepalingen van de Awb moet de minister een besluit omtrent goedkeuring binnen dertien weken na de verzending ter goedkeuring bekend maken aan de gemeenteraad. Aangezien het daarmee nog niet voor andere belanghebbenden een kenbaar besluit is, is in het derde lid bepaald dat burgemeester en wethouders het besluit omtrent goedkeuring publiceren in de Staatscourant en een afschrift daarvan zenden aan gedeputeerde staten.

Ook deze in de huisvestingsverordening op te nemen criteria zullen slechts vijf jaar gelden, waarbij het niet uitgesloten is dat de gemeente in de verordening bepaalt dat deze criteria een kortere werkingsduur hebben. Een werkingsduur langer dan vijf is echter niet mogelijk.

Indien de gemeenteraad na afloop van die periode van oordeel is dat er nog steeds sprake is van bijzondere omstandigheden die hantering van de in artikel 13c bedoelde bindingseisen rechtvaardigen, kan de gemeenteraad opnieuw de criteria daarvoor in de huisvestingsverordening vaststellen en goedkeuring daarvan vragen aan de minister van VROM.

H

Artikel 13d

Met dit artikel wordt bereikt dat toegelaten instellingen en niet-winstbeogende instellingen bindingseisen als bedoeld in de artikelen 13a tot en met 13c slechts kunnen hanteren indien er in de gemeente een huisvestingsverordening is die zodanige bindingseisen mogelijk maakt of de gemeente met deze instellingen een overeenkomst als bedoeld in artikel 4 is aangegaan en daarbij is overeengekomen dat zodanige bindingseisen mogen worden gehanteerd. In gemeenten waar geen huisvestingsverordening is vastgesteld en evenmin met de instellingen een overeenkomst is aangegaan mogen deze instellingen dus niet zelfstandig bindingseisen hanteren.

Artikel 13e

Voor het door een gemeente in een overeenkomst tot verkoop van woonruimte opnemen van een beding waarmee het mogelijk is om bindingseisen te kunnen stellen aan woningzoekenden, als bedoeld in de artikelen 13a tot en met 13c, zijn in het eerste lid een aantal voorwaarden geformuleerd.

Ten eerste kan de gemeente alleen een dergelijk beding opnemen ten aanzien van woonruimte met een koop- of huurprijs beneden de bij algemene maatregel van bestuur vast te stellen grenzen.

Ten tweede moet de gemeente een huisvestingsverordening vastgesteld hebben dan wel een overeenkomst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, met de eigenaar van een of meer woonruimten hebben gesloten.

Ten derde moeten in die verordening of overeenkomst criteria voor bindingseisen als bedoeld in de artikelen 13a tot en met 13c zijn opgenomen.

Onder de hiervoor genoemde voorwaarden kan de gemeente door middel van (ketting)bedingen bewerkstelligen dat de eigenaren van die woonruimte dan wel hun rechtsopvolgers eveneens bindingseisen kunnen hanteren.

De regeling in het tweede lid ziet op de situatie dat de gemeente overeenkomsten afsluit tot verkoop van grond waarop woonruimte tot stand komt dan wel dat deze grond in erfpacht wordt gegeven. Daarvoor gelden dezelfde voorwaarden als voor overeenkomsten tot verkoop van woonruimte.

Artikel 13f

Ingevolge dit artikel kan de gemeente in een overeenkomst tot verkoop van woonruimte of bij de uitgifte van bouwgrond met een koop- dan wel huurprijs boven de bij algemene maatregel van bestuur te stellen grenzen geen beding opnemen waarmee de gemeente ten aanzien van woningzoekenden bindingseisen als in de artikelen 13a tot en met 13c bedoeld kan hanteren dan wel bewerkstelligen dat door middel van een (ketting-) beding de eigenaren van die woonruimte of hun rechtsopvolgers verplicht zijn ten aanzien van woningzoekenden dergelijke bindingseisen te hanteren.

Artikel 13g

In de artikelen 13b en 13c is bepaald dat indien een gemeente in de huisvestingsverordening criteria vaststelt waarmee bindingseisen gehanteerd kunnen worden als in die artikelen bedoeld, deze na vijf jaar komen te vervallen. Aangezien een gemeente ingevolge artikel 4, derde lid, van de Huisvestingswet ook de mogelijkheid heeft om in een met een eigenaar van een of meer woonruimten af te sluiten overeenkomst dergelijke criteria op te nemen, is in het eerste lid bepaald dat deze criteria eveneens na vijf jaar komen te vervallen. Daarmee wordt voorkomen dat de vanwege hun uitzonderlijke karakter expliciet als tijdelijk bedoelde criteria via de privaatrechtelijke weg een langere werkingsduur zouden hebben dan wanneer de gemeente zou hebben gekozen voor de publiekrechtelijke weg.

Met het bepaalde in het tweede lid wordt eveneens voorkomen dat via de privaatrechtelijke weg te hanteren bindingseisen een langere werkingsduur hebben dan via de publiekrechtelijke weg. In het tweede lid is een koppeling aangebracht tussen het op grond van de huisvestingsverordening dan wel een overeenkomst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet, kunnen hanteren van tijdelijke bindingseisen als bedoeld in de artikelen 13b en 13c, en het hanteren van dergelijke bindingseisen indien een gemeente woonruimte dan wel bouwgrond wil verkopen of in erfpacht geven. Deze laatste mogelijkheid is voor wat betreft de tijdsduur gebonden aan de periode dat deze criteria in een huisvestingsverordening dan wel een overeenkomst als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet rechtskracht hebben; met ingang van de eerste dag nadat deze zijn komen te vervallen kan de gemeente daarop in de overeenkomsten tot verkoop van woonruimte dan wel bij de uitgifte van bouwgrond geen beroep meer doen.

I

Artikel 27

Dit artikel zal het mogelijk maken dat in de huisvestingsverordening wordt bepaald dat in bijzondere gevallen een huisvestingsvergunning wordt verleend aan andere personen dan degenen die daarvoor ingevolge die verordening in aanmerking komen, zonder dat de woonruimte waar het om gaat eerst vruchteloos is aangeboden, indien de huisvesting van die personen noodzakelijk is om volkshuisvestingsproblemen van bijzondere aard in de regio op te lossen.

Van volkshuisvestingsproblemen van bijzondere aard is in dit verband uitsluitend sprake wanneer het gaat om zwaarwegende problemen waarbij moet worden gedacht aan grootschalige calamiteiten, de aanpak van probleemcomplexen, stagnatie van het stadsvernieuwings- of herstructureringsproces, bestrijding van dure scheefheid en sloop van woningen ten behoeve van de uitvoering van (openbare) werken zoals dijkverzwaring of de aanleg van wegen of spoorwegen. Dit artikel is niet van toepassing op volkshuisvestingsproblemen die naar hun aard moeten worden opgelost door het algemene volkshuisvestingsbeleid, zoals de bevordering van een evenwichtige wijkopbouw naar inkomenscategorieën, leefbaarheid en algemene doorstroming.

Kenmerkend voor de in dit artikel bedoelde volkshuisvestingsproblemen is dat daarbij altijd sprake is van bewoners die ten behoeve van de oplossing van dat probleem noodzakelijkerwijs moeten verhuizen. Dit artikel is dan ook per definitie uitsluitend van toepassing op huishoudens die geherhuisvest moeten worden (en bijvoorbeeld niet op starters).

De herhuisvesting van bedoelde personen is in dit verband uitsluitend

noodzakelijk wanneer hun verhuizing, ook na overleg met de andere regio-gemeenten, binnen de regio niet op andere wijze kan worden bereikt, bijvoorbeeld door via het reguliere woningtoewijzingssysteem een op hun woonwensen afgestemde woning in een andere regio-gemeente aan te bieden.

De betreffende zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen moeten door de gemeenteraad zo concreet mogelijk worden aangeduid in een besluit. Dit kan bijvoorbeeld in de huisvestingsverordening, maar ook in een door de gemeenteraad vast te stellen volkshuisvestingsplan. Indien de aanpak van probleemcomplexen in een gemeente als een zwaarwegend volkshuisvestingsprobleem moet worden aangemerkt, zullen die probleemcomplexen met name moeten worden genoemd.

Indien de gemeenteraad toepassing geeft aan het eerste lid van artikel 27 zullen in de huisvestingsverordening of een ander raadsbesluit tevens de in het tweede lid genoemde zaken geregeld moeten worden.

ARTIKEL II

A

In artikel 1 is een concrete beleidsbeslissing aangeduid als een besluit, dat als zodanig is aangemerkt in een streekplan. Het kenmerkende van de concrete beleidsbeslissing is dat:

- het een duidelijk, als zodanig herkenbaar besluit is;
- het een onderdeel is van een streekplan;
- het in acht genomen moet worden bij nadere ruimtelijke planvorming;
- alleen tegen dat onderdeel beroep mogelijk is, en geen bezwaar;
- beroep openstaat bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in eerste en enige aanleg.

Het eerste kenmerk houdt in dat de concrete beleidsbeslissing in het streekplan als zodanig duidelijk moet worden aangegeven. Het belang van de herkenbaarheid geldt allereerst voor de burger die moet weten dat een bepaalde beslissing een concrete beleidsbeslissing is, die hij zal moeten bestrijden om niet later bij de totstandkomingsprocedure van de ruimtelijke plannen van andere bestuursorganen, waarin die concrete beleidsbeslissing is verwerkt, niet ontvankelijk verklaard te worden. Dubbel beroep is via artikel 24 van de WRO uitgesloten. Dit artikel stelt immers dat een onderdeel van een ontwerp-bestemmingsplan dat zijn grondslag vindt in een concrete beleidsbeslissing niet via de bestemmingsplanprocedure bestreden kan worden. Tegen zo'n onderdeel staat derhalve ook geen beroep open. Deze herkenbaarheid is voorts van groot belang voor andere bestuursorganen die de concrete beleidsbeslissing in hun nadere ruimtelijke planvorming moeten laten doorwerken, het derde kenmerk.

B en C

In artikel 4a is de totstandkomingsprocedure van een streekplan zo veel mogelijk aangepast aan de procedure van afdeling 3.5 van de Awb. Omdat echter deze afdeling geheel is toegesneden op de voorbereiding van beschikkingen op aanvraag en artikel 4a betrekking heeft op de totstandkoming van een streekplan kon niet zonder meer de uitgebreide voorbereidingsprocedure van afdeling 3.5 van overeenkomstige toepassing worden verklaard, maar was het nodig deze geheel uit te schrijven. Hierbij zijn ook de bestaande (extra) vereisten die de WRO vanouds aan de totstandkoming van ruimtelijke plannen stelt in de procedure geïncorporeerd.

In artikel 4a, eerste lid, is met zoveel woorden gesteld dat het plan een concrete beleidsbeslissing kan bevatten. Verder is bepaald dat deze beslissing bij de vaststelling of herziening van ruimtelijke plannen door de regio of de gemeente in acht moeten worden genomen. Het gaat daarbij om het regionaal structuurplan, het (inter-)gemeentelijke structuurplan, het bestemmingsplan en het stadsvernieuwingsplan.

De mogelijkheid bestaat dat een gemeente vrijwel direct inspeelt op die concrete beleidsbeslissing en deze in een bestemmingsplan opneemt. Indien die concrete beleidsbeslissing in kennelijke strijd zou zijn met het nationaal ruimtelijk beleid, is een dergelijke gang van zaken niet doelmatig. Om te voorkomen dat de concrete beleidsbeslissing direct doorwerkt in het bestemmingsplan is voorzien in de mogelijkheid voor de minister van VROM direct toepassing te geven aan artikel 6, te weten de opdracht tot vaststelling of herziening van een streekplan en het geven van aanwijzingen met betrekking tot de inhoud daarvan. Het nieuwe artikel 4b voorziet hierin. De minister kan deze bevoegdheid echter uitsluitend uitoefenen indien de inspecteur van de ruimtelijke ordening eerder in de procedure in een bedenking te kennen heeft gegeven dat hij de concrete beleidsbeslissing in kennelijke strijd acht met het nationaal ruimtelijk beleid. Als de concrete beleidsbeslissing niet reeds in het ontwerp-plan opgenomen was, maar provinciale staten zijn voornemens een concrete beleidsbeslissing bij de vaststelling op te nemen, dient de inspecteur van de ruimtelijke ordening alsnog in de gelegenheid te worden gesteld hiertegen bedenkingen te kunnen inbrengen. De laatste volzin van het zesde lid van artikel 4a strekt hiertoe.

Het vijfde lid (nieuw) regelt de fase van de bedenkingen in de voorbereidingsprocedure. In verband met de omstandigheid dat het hier een plan betreft en geen beschikking op aanvraag, is een compromis gezocht tussen de regeling van afdeling 3.5.6 en die van 3.5.4 van de Awb. Hierbij is ook rekening gehouden met de in de ruimtelijke ordening bestaande mogelijkheid om te reageren op een ontwerp-plan. De bedenkingen zullen wel schriftelijk moeten worden ingebracht maar daarna is er voor belanghebbenden en «bedenkers» gelegenheid tot een gedachtenwisseling, waarvan verslag wordt gedaan aan de aanwezigen.

In verband met de herschikking van de motiveringsbepalingen in de Awb van afdeling 4.1.4 naar afdeling 3.7 geldt de motiveringsplicht voortaan ook voor besluiten van algemene strekking. Als gevolg hiervan kan in het zesde lid (nieuw) van artikel 4a de motiveringseis vervallen. Het is vanzelfsprekend dat de motivering van het besluit tot vaststelling van het plan ingaat op de over het ontwerp kenbaar gemaakte bedenkingen en op de redenen, die hebben geleid tot afwijking van het ontwerp.

Daarnaast is in het zevende lid van artikel 4a naar analogie van artikel 24 WRO de mogelijkheid van een dubbele procedure bij een concrete beleidsbeslissing uitgesloten. Als het streekplan strekt tot doorwerking van een concrete beleidsbeslissing in een pkb dan is die doorwerking als zodanig niet vatbaar voor bedenkingen.

Hoewel de procedure van totstandkoming van een streekplan nu zo veel mogelijk langs de lijnen van afdeling 3.5 van de Awb verloopt, is om misverstanden dienaangaande uit te sluiten in het tiende lid bepaald dat tegen de vaststelling van een in een streekplan opgenomen concrete beleidsbeslissing geen bezwaar als bedoeld in artikel 7:1 van de Awb mogelijk is.

In het elfde lid is bepaald dat tegen een besluit tot vaststelling van een streekplan, indien in dat plan een concrete beleidsbeslissing is

opgenomen, tegen die concrete beleidsbeslissing beroep mogelijk is bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het twaalfde lid van artikel 4a bepaalt dat een concrete beleidsbeslissing uitsluitend in het streekplan zelf en niet pas in de uitwerking of afwijking daarvan kan worden geïntroduceerd.

Door het opnemen van de bepalingen dat een concrete beleidsbeslissing bij nadere planvaststelling in acht genomen moet worden is er geen aanleiding de van wezenlijk belang zijnde beslissing in de wet te handhaven. In het kader van de wijziging van het Bro'85 zullen de vormgeving en inrichting van het streekplan nader worden gezien.

Artikel 4b vertoont duidelijke trekken van de regeling van de vervangingsbevoegdheid van de minister bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Indien de criteria voor de toepassing van de bevoegdheid aanwezig zijn wordt de bekendmaking van het streekplan opgeschort om de minister in de gelegenheid te stellen van zijn aanwijzingsbevoegdheid met betrekking tot de gewraakte concrete beleidsbeslissing gebruik te maken. Gebeurt dit ook inderdaad, dan treedt het plan in werking met uitzondering van het desbetreffend onderdeel, dat zal moeten worden aangepast conform de gegeven aanwijzing.

D

De toevoeging van een tweede lid aan artikel 5 inzake de herziening en intrekking van een streekplan is een harmonisatie met de regeling van de herziening en intrekking van een bestemmingsplan ingevolge de artikelen 34 en 35 WRO.

E

In het vijfde lid van artikel 6 wordt naar analogie van de regeling in artikel 37 voorgesteld bedenkingen tegen een opdracht tot vaststelling of herziening van een streekplan en aanwijzingen omtrent de inhoud hiervan niet zelfstandig te laten inbrengen maar deze in te bedden in de totstandkomingsprocedure van het plan waarin die opdracht of die aanwijzingen zijn vertaald.

ARTIKEL III

In het eerste en tweede lid van dit artikel is bepaald dat met de gewijzigde Huisvestingswet strijdige bepalingen van gemeentelijke verordeningen dan wel overeenkomsten als bedoeld in artikel 4, eerste lid, van de Huisvestingswet, gedurende zes maanden na inwerkingtreding van deze wet aangepast kunnen worden. Indien dit niet gebeurt, komen ze met ingang van de eerste dag van de zevende kalendermaand te vervallen.

Het gaat om bepalingen die op het tijdstip van inwerkingtreding van de gewijzigde Huisvestingswet al in de verordening dan wel overeenkomst zijn opgenomen, en die vanaf dat moment in strijd zijn daarmee. Als deze bepalingen niet binnen zes maanden worden aangepast, en ze dus komen te vervallen, kan dit tot gevolg hebben dat in de gemeente in het geheel geen bindingseisen meer gesteld kunnen worden.

Op grond van het derde lid geldt voor met de gewijzigde Huisvestingswet strijdige bedingen in overeenkomsten waarbij woonruimte wordt verkocht dan wel bouwgrond verkocht of in erfpacht gegeven wordt, dat de gemeente zes maanden na inwerkingtreding van

de gewijzigde Huisvestingswet daarop geen beroep meer kan doen. Hiervoor gelden dezelfde vereisten als bedoeld in het eerste en tweede lid, te weten dat deze bedingen op het tijdstip van inwerkingtreding van deze wet in een overeenkomst moeten zijn opgenomen en op dat moment in strijd zijn met deze wet, en dat deze strijdigheid nog steeds bestaat op de eerste dag van de zevende kalendermaand nadat de gewijzigde Huisvestingswet in werking is getreden.

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

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

BIJLAGE BEHORENDE BIJ DE MEMORIE VAN TOELICHTING WIJZIGING HUISVESTINGSWET (DOORWERKING RUIMTELIJK BELEID)

Overzicht gemeentelijke en provinciale bevoegdheden en procedurevoorschriften wijziging Huisvestingswet

Gemeentelijke bevoegdheden

Onderwerp	Bevoegdheid	Procedurevoorschrift	Artikel
Koop- en huurprijs-grens	Kan via huisvestingsverordening huisvestingsvergunning verplicht stellen voor in gebruik nemen van woonruimte waarvan koop- c.q. huurprijs bij a.m.v.b. gestelde prijsgrens niet te boven gaat	Prijsgrenzen opnemen in Huisvestingsverordening	6, lid 2
Bindingseisen algemeen	Kan in Huisvestingsverordening of in overeenkomst artikel 4 bindingseisen opnemen indien toepassing kan worden gegeven aan de artikelen 13a t/m 13c	Criteria voor bindingseis opnemen in Huisvestingsverordening of in overeenkomst artikel 4	4, lid 3 en 12
Eis van regiobinding (restrictief-beleidsgebied)	Kan eis van regiobinding hanteren als voorwaarde voor in gebruik nemen van in restrictief-beleidsgebied gelegen woonruimte	Goedkeuring g.s. + publicatie goedkeuringsbesluit in Stcrt + afschrift goedkeuringsbesluit aan rijk	13a
Eis van binding aan restrictief deel van regio	Kan in bijzondere gevallen tijdelijk eis van binding aan restrictief deel van de regio hanteren als voorwaarde voor in gebruik nemen van in restrictief deel van de gemeente gelegen woonruimte	Goedkeuring minister VROM + publicatie goedkeuringsbesluit in Stcrt + afschrift goedkeuringsbesluit aan g.s.	13b
Eis van regiobinding (niet-restrictief-beleidsgebied)	Kan in bijzondere gevallen tijdelijk eis van regiobinding hanteren als voorwaarde voor in gebruik nemen van buiten restrictief-beleidsgebied gelegen woonruimte	Goedkeuring minister VROM + publicatie goedkeuringsbesluit in Stcrt + afschrift goedkeuringsbesluit aan g.s.	13c
Bindingseisen via privaat-rechtelijke weg	Kan bij koop/verkoop van woonruimte en bij uitgifte van voor woningbouw bestemde grond, waarvan prijs bij a.m.v.b. gestelde grens niet te boven gaat, bindingseisen hanteren indien toepassing is gegeven aan artikel 4, derde lid, 13a, 13b of 13c	Bindingseis opnemen in Huisvestingsverordening of in overeenkomst artikel 4	13e (+ 13f)
Lokaal maatwerk bij woningtoewijzing	Kan in bijzondere gevallen bij voorrang huisvestingsvergunning verlenen indien dat noodzakelijk is voor de oplossing van volkshuisvestingsproblemen van bijzondere aard in de regio	Besluit gemeenteraad + in huisvestingsverordening regelen + overleg met regio-gemeenten	27

Provinciale bevoegdheden

Onderwerp	Bevoegdheid	Procedurevoorschrift	Artikel
Regio-indeling	Mag afwijken van gebiedsindeling WGR	Concrete beleidsbeslissing in streekplan	1, lid 1, onder j
Aanwijzing restrictief-beleidsgebied	Kan restrictief-beleidsgebied aanwijzing in aanvulling op restrictief-beleidsgebied PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid	Streekplan(herziening)	1, lid 1, onder k
Bebouwingscontour	Begrensd maximale bebouwingsmogelijkheid voor in restrictief-beleidsgebied gelegen kern van gemeente	Idem	1, lid 1, onder l
Andere uitwerkingsvormen dan bebouwingscontour	Kan in streekplan in bij a.m.v.b. aangegeven gevallen in concrete beleidsbeslissing via andere uitwerkingsvorm bebouwingsbeperking aangeven	Idem	1, lid 7
Eis van regio-binding (restrictief-beleidsgebied)	Beslist op aanvraag gemeente tot goedkeuring criteria voor hantering eis van regio-binding als voorwaarde voor in gebruik nemen van in restrictief-beleidsgebied gelegen woonruimte	Besluit omtrent goedkeuring binnen 13 weken (+ evt. 13 weken) toezenden aan gemeente	13a
Eis van binding aan restrictief deel van de regio	Geeft visie aan minister VROM omtrent aanvraag gemeente tot tijdelijke hantering van eis van binding aan restrictief deel van de regio gelegen woonruimte	–	13b
Eis van regio-binding (niet-restrictief-beleidsgebied)	Geeft visie aan minister VROM omtrent aanvraag gemeente tot tijdelijke hantering eis van regio-binding als voorwaarde voor in gebruik nemen van buiten restrictief-beleidsgebied gelegen woonruimte	–	13c