

Vergaderjaar 1997–1998

**25 334**

## **Wijziging van de Huisvestingswet (doorwerking ruimtelijk beleid)**

**Nr. 6**

### **NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG**

Ontvangen 10 maart 1998

#### **Inleiding**

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het verslag van de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Wij constateren dat bij veel fracties enige zorgen leven – maar ook onduidelijkheden – over onderdelen van het wetsvoorstel. Wij hopen met deze nota de onduidelijkheden en de zorgen voor zover mogelijk weg te nemen.

De leden van de D66-fractie vragen wat de oorzaak is van het feit, dat blijkens onze brief van 18 juni 1996 overeenstemming met VNG en IPO was bereikt over het mogelijk maken van een lokaal maatwerk van specifieke voorrangregels bij woningtoewijzing, terwijl uit de reacties van VNG en IPO op het voorliggend wetsvoorstel naar voren komt, dat op genoemd punt nog geen overeenstemming lijkt te zijn bereikt. De leden van de CDA-fractie vragen in dat kader om nader in te gaan op de verschillen van opvatting met VNG en IPO, zoals vermeld in hoofdstuk 4 van de Memorie van Toelichting.

Bedacht dient te worden, dat de algemene lijn van het wetsvoorstel zoals beschreven in onze brief van 22 december 1995 aan de Tweede Kamer (kamerstukken II, 1995/1996, 24 400-XI, nr. 46) op 22 februari 1996 in een algemeen overleg met de vaste commissie VROM brede steun verkreeg. De vaste commissie heeft toen de regering nog wel verzocht om met VNG en IPO nog te gaan overleggen om te bezien wat de mogelijkheden zijn om meer lokaal maatwerk mogelijk te maken bij de toewijzing van woonruimte voor de oplossing van specifieke volkshuisvestelijke problemen.

Zoals ook blijkt uit bovengenoemde brief van 22 december 1995, hebben ondergetekenden toen al geconstateerd, dat met VNG en IPO op een aantal punten niet tot overeenstemming kon worden gekomen.

VROM enerzijds en IPO en VNG anderzijds verschilden fundamenteel van inzicht over de koers van het woonruimteverdelingsbeleid in relatie tot het te voeren ruimtelijke ordeningsbeleid. Dat blijkt nog steeds uit de

geschilpunten zoals die in hoofdstuk 4 van de Memorie van Toelichting zijn weergegeven. Allereerst willen IPO en VNG ook met een minder restrictief ruimtelijk beleid de toelating tot de lokale en/of regionale woningmarkt door middel van het stellen van bindingseisen beperken tot maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden. Daarnaast willen zij ook voor de nog duurdere koopwoningen dan die met een koopprijs tot f 300 000 de toelating beperken. Deze eisen tasten ons inziens niet alleen het recht van vrije vestiging onnodig aan, maar ook de doelstellingen van het (restrictief) ruimtelijk beleid.

De mededeling in onze brief van 18 juli 1996 (kamerstukken II, 1995/1996, 24 400-XI nr. 77) dat dit nader overleg op hoofdlijnen inmiddels tot overeenstemming met IPO en VNG heeft geleid, heeft dan ook uitsluitend betrekking op het lokaal maatwerk bij woningtoewijzing en niet de toelating. Dat is ook expliciet in de bedoelde brief vermeld. VNG en IPO zijn bij de verdere vormgeving van het wetsvoorstel betrokken gebleven. Dat heeft hun standpunt over de hoofdlijnen van het wetsvoorstel echter niet veranderd en dat heeft dan ook duidelijk zijn weerslag gekregen op hun reactie op het onderhavige wetsvoorstel.

De leden van de VVD-fractie vragen in hoeverre het verschil van inzicht met het IPO over het restrictief beleid geen belemmering vormt voor de uitvoering van het ruimtelijk beleid. Allereerst zij opgemerkt, dat niet duidelijk is of alle provincies de opvattingen van het IPO inzake het ruimtelijke ordeningsbeleid delen. Maar als blijkt, dat het parlement het onderhavige wetsvoorstel goedkeurt, dan gaan wij ervan uit, dat alle provincies loyaal de wet zullen uitvoeren.

De leden van de fracties van GPV en VVD vragen zich af hoe de verschillende volkshuisvestings- en ruimtelijke ordeningsdoelstellingen zich in het voorliggende wetsvoorstel ten opzichte van elkaar verhouden. Daarbij stellen de leden van de VVD-fractie dat zij een zekere spanning bespeuren tussen het op liberalisatie en marktwerking gerichte volkshuisvestingsbeleid en een toenemende sturing in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Er is met de nota Volkshuisvesting in de jaren '90 binnen de volkshuisvesting een weg ingeslagen naar meer eigen verantwoordelijkheid voor de woonconsument en – waar mogelijk en verantwoord – een grotere marktwerking op de woningmarkt. De (voorliggende herziening van de) Huisvestingswet is een logisch vervolg op deze ingeslagen weg. Ook in de ruimtelijke ordening is de tendens van meer marktwerking zichtbaar. De contourenbenadering in de nota VINEX is een duidelijk voorbeeld, waarbij de rijksoverheid de kaders en randvoorwaarden aangeeft en provincies, gemeenten en andere lokale partijen zelf invulling kunnen geven aan de vormgeving van de bebouwing binnen die contouren. De problemen met betrekking tot de interpretatie van de wet die de aanleiding hebben gevormd voor het onderhavige wetsvoorstel hebben nu dan ook eens te meer duidelijk gemaakt hoe een grotere marktwerking het noodzakelijk maakt de kaders ondubbelzinnig en helder neer te zetten.

Wij zien de door de leden van de fracties van PvdA, SGP en GPV geconstateerde spanning tussen de doelstellingen van vrije vestiging en restrictief ruimtelijke beleid niet. Het principe van vrije vestiging is niet alleen een grondrecht. Wij zijn van mening dat door de vrije vestiging en regionale samenwerking een betere doorstroming op de woningmarkt zal plaatsvinden en aldus de allocatie van woonruimte geoptimaliseerd kan worden. Door een meer optimale woonruimteverdeling neemt de behoefte aan uitbreiding van de woningvoorraad af. Als zodanig zal de vrije vestiging in het overgrote deel van Nederland leiden tot een

afnemende druk op de restrictief-beleidsgebieden om hun woningvoorraad uit te breiden.

Uit de vragen van de leden van de fracties van PvdA, CDA, SGP en GPV destilleren wij dat zij vrezen dat gemeenten zonder het instrument van bindingseisen bij de toelating tot de woningmarkt nog te weinig instrumenten hebben om een goed volkshuisvestingsbeleid te voeren. Deze vrees delen wij niet. Allereerst mag van de woonruimteverdeling in de volkshuisvesting niet alle heil verwacht worden. Er zijn nog zoveel andere instrumenten in de volkshuisvesting die de gemeenten ter beschikking staan om een aantrekkelijk, gedifferentieerd, maar ook veilig en stabiel woonmilieu te creëren (bv. in het kader van strategische nieuwbouw en -verbetering). Daarnaast bieden ook de passendheids- en urgentiecriteria die gemeenten ook buiten het restrictief-beleidsgebied kunnen hanteren voor de toewijzing van woonruimte mogelijkheden om noodzakelijke sturing te geven aan bepaalde woningmarktprocessen. Het lokaal maatwerk, waarmee dit instrumentarium door het onderhavige wetsvoorstel wordt uitgebreid, biedt hiervoor ook een kapstok. Daarmee behoeven deze gemeenten nog steeds geen beroep te doen op het zware instrument van bindingseisen. Wij begrijpen, dat vele gemeenten en enkele provincies aan dit idee moeten wennen. Sinds de Tweede Wereldoorlog hebben gemeenten de toelating tot de lokale dan wel regionale woningmarkt voor woningzoekenden beperkt tot maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden. De woningmarkt is echter de afgelopen jaren in snel tempo veranderd. Het kwantitatief woningtekort is in veel regio's al dermate teruggedrongen, dat daar een evenwicht tussen vraag en aanbod is bereikt. Door dit evenwicht en de algemene inkomensverbetering onder de Nederlandse bevolking is merkbaar geworden, dat de woonconsument hogere eisen is gaan stellen aan de woning die deze huurt of koopt. De behoefte aan keuzevrijheid van de woonconsument neemt dan ook sterk toe. Wij zetten in dat licht dan ook vraagtekens bij de stelling dat inwoners van een gemeente altijd gebaat zullen zijn bij een gemeentelijk woonruimteverdelingsbeleid waardoor alleen maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden worden toegelaten op de lokale (of regionale) woningmarkt. Als iedere gemeente «heksen» om zijn gemeentengrenzen plaatst, dan kunnen de eigen woningzoekende ingezetenen alleen kiezen uit het vrijgekomen aanbod van woningen in die gemeente. Als gemeenten dan willen voldoen aan de woonwensen van hun eigen ingezetenen, dan stellen zij zich een onmogelijk doel. Geen enkele gemeente kan zelfstandig voldoen aan de woonwensen van al haar ingezetenen. Wel kunnen in regionaal verband gemeenten invloed uitoefenen op de diversiteit in die regio van het aanbod van woningen en de kwaliteit van zowel de woningen als de woonomgeving. Kortom, de betekenis van het stellen van toelatingseisen voor het lokaal volkshuisvestingsbeleid is in de afgelopen jaren afgenomen en werkt eerder belemmerend dan beschermend voor de eigen ingezetenen.

In die zin delen wij de zorg van de leden van de fracties van de PvdA en de SGP dat lokale investeringen in (goedkope) nieuwbouw alleen dan gedaan zullen worden, wanneer men kan beïnvloeden dat deze woningen alleen voor lokaal ingezetenen beschikbaar zullen zijn, ten principale dan ook niet.

Alleen wanneer in de restrictieve beleidsgebieden de huisvesting van de doelgroep gevaar loopt, achten wij het stellen van regionale bindingseisen gerechtvaardigd. In restrictieve beleidsgebieden is ruimte voor ander beleid (bv. strategische nieuwbouw) immers zeer beperkt. Vandaar dat voor deze gebieden in het wetsvoorstel nog ruimte is geboden om (regionale) toelatingseisen te kunnen blijven stellen.

De leden van de RPF-fractie vragen aan de regering om uiteen te zetten hoe de voorgestelde wijziging zich verhoudt tot de overige doelstellingen (naast die van vrije vestiging) van de Huisvestingswet. Zij vragen zich daarbij af of de regering beoogt om met het wetsvoorstel deze doelstellingen minder te accentueren.

Als met het onderhavige wetsvoorstel de indruk is gewekt, dat het alleen de relatie tussen vrije vestiging en ruimtelijke ordening behelst, dan is dit uitdrukkelijk niet de bedoeling geweest. Het algemene uitgangspunt van het volkshuisvesting is dat iedere burger zich vrij kan vestigen, een vrijheid die in diverse internationale verdragen wordt erkend. Indien er echter situaties bestaan waardoor de huisvesting van de doelgroep in gevaar komt, is inbreuk op dit algemene recht te rechtvaardigen. Daarbij heeft de Huisvestingswet in het bijzonder het oog op de minder draagkrachtige woningzoekenden (de doelgroep) wier huisvesting als gevolg van schaarste zonder overheidsbemoeienis in gevaar zou kunnen komen. Ook andere groepen woningzoekenden die zich in een bepaalde achterstandssituatie bevinden of minder zelfredzaam zijn door hun specifieke omstandigheden, behoeven hierbij aandacht van overheidswege. De Huisvestingswet voorziet in de mogelijkheid voor gemeenten om woonruimteverdelingsregels op te stellen indien sprake is van algehele of specifieke schaarste aan woonruimte, waarbij deze groepen woningzoekenden gevaar dreigen te lopen niet of onvoldoende in hun huisvesting te kunnen voorzien.

Gemeenten kunnen afhankelijk van de ernst en het karakter van de schaarste specifieke instrumenten inzetten uit de «gereedschapskist» van de Huisvestingswet. Daarbij kunnen diverse doelstellingen een rol spelen: goedkope woningen primair toewijzen aan doelgroepshuishoudens, doorstroming bevorderen door huishoudens die een goedkope woning achterlaten bij voorrang een duurdere huur- of koopwoning toe te wijzen, etc. Een duidelijk onderscheid moet gemaakt worden tussen de instrumenten met betrekking tot de «toelating tot de woningmarkt» en instrumenten met betrekking tot de «toewijzing van woonruimte»:

- a. Als er geen schaarste is, dan is er ook geen reden tot gemeentelijke sturing in de woonruimteverdeling. In die situatie behoren alle woningzoekenden tot de (regionale) woningmarkt te worden toegelaten en worden geen voorrangregels opgesteld. Dan geldt: «wie het eerst komt, die het eerst maalt».
- b. Als er wel schaarste is, maar deze beperkt zich vooral tot specifieke segmenten van de woningmarkt (bv. goedkope woningen voor de minder draagkrachtige huishoudens, aanleunwoningen voor ouderen, of aangepaste woningen voor gehandicapten), dan kunnen gemeenten gebruik maken van voorrangregels bij de toewijzing van woonruimte. Nog steeds worden in die situatie alle woningzoekenden tot de (regionale) woningmarkt toegelaten, maar bij de toewijzing van specifieke woningen wordt voorrang verleend aan diegenen die op grond van bepaalde objectieve criteria (passendheid, urgentie, doorstromingsrendement en zwaarwegende volkshuisvestelijke problemen) daarvoor eerder in aanmerking komen.
- c. Als er schaarste heerst die voortvloeit uit bovengemeentelijk restrictief ruimtelijk beleid, dan kunnen gemeenten de toelating tot de woningmarkt beperken door alleen maatschappelijk of economisch aan de regio gebonden woningzoekenden in te schrijven als woningzoekende, waarna zij vervolgens eveneens binnen de groep ingeschreven woningzoekenden weer op grond van objectieve passendheids- en urgentiecriteria voorrang kan verlenen aan degenen die daarvoor het eerst in aanmerking komen.
- d. Voor zowel de toewijzing als de toelating dient de gemeente zich af te vragen voor welk segment van de woningvoorraad het noodzakelijk is

dat deze onder de te stellen distributieregels gaan vallen. Daarbij dienen gemeenten wel binnen de wettelijke maximale huur- en koopprijsgrenzen te blijven.

Gelet op deze cruciale afweging op gemeentelijk niveau ten aanzien van de vraag hoe zwaar de inzet van het woonruimteverdelingsinstrumentarium zal zijn, hebben wij gemeend, de vragen van de verschillende fracties volgens deze lijn te moeten beantwoorden.

In hoofdstuk 1 komen de vragen met betrekking tot de toelating tot de woningmarkt (contourenbenadering in restrictief-beleidsgebied, concrete beleidsbeslissingen in en de rol van streekplannen, (sub)regionale bindingseisen, privaatrechtelijke bedingen, bouwkvavels, en stellen van bindingseisen door toegelaten instellingen) aan de orde.

In hoofdstuk 2 komen de vragen met betrekking tot de toewijzing van woonruimte (criteria inzake passendheid, urgentie, doorstroming en lokaal maatwerk) aan de orde.

In hoofdstuk 3 worden de vragen met betrekking tot de reikwijdte van het wettelijk instrumentarium (maximale huur- en koopprijsgrenzen) aan de orde gesteld.

In hoofdstuk 4 is de beantwoording van de resterende vragen opgenomen.

Hoofdstuk 5 tenslotte bevat de beantwoording van de specifieke vragen die betrekking hebben op de artikelsgewijze toelichting.

## **HOOFDSTUK 1: TOELATING TOT DE WONINGMARKT**

In de inleiding hebben wij aangegeven, dat alleen wanneer in restrictieve beleidsgebieden de huisvesting van de doelgroep gevaar loopt het stellen van bindingseisen bij de toelating tot de woningmarkt nog noodzakelijk zal zijn. Voor het overige moeten de mogelijkheden van gemeentelijke sturing van de woonruimteverdeling via het hanteren van toewijzingsregels, zoals besproken wordt in hoofdstuk 2, voldoende zijn om knelpunten van volkshuisvestelijke aard te kunnen oplossen.

De opbouw van dit hoofdstuk is als volgt. Allereerst zullen wij ingaan op vragen die betrekking hebben op het restrictief beleid, de definitie van restrictief-beleidsgebied en onze voorkeur voor het hanteren van contouren ter voorkoming van een verdergaande uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag in restrictief-beleidsgebied. Daarbij zal tevens ingegaan worden op de definitie van woningmarkten en de wijze waarop contouren en concrete beleidsbeslissingen in de streekplannen worden opgenomen. Vervolgens zal ingegaan worden op de mogelijkheden van het stellen van bindingseisen, ook in de gebieden die niet als rijks- resp. provinciaal restrictief-beleidsgebied worden aangemerkt en de uitzonderingen die op de algemene lijn toegestaan worden. Expliciet zal in dat kader worden ingegaan op de mogelijkheden om binnen dat kader nog lokaal beleid te voeren. Tenslotte zullen de vragen met betrekking tot privaatrechtelijke bedingen en de voorgestelde mogelijkheid om ook bouwkvavels onder de publiekrechtelijke distributieregels te laten vallen, worden behandeld.

De leden van de VVD-fractie vragen om een nadere beschouwing van de wijze waarop inhoud wordt gegeven aan het restrictief beleid. In de PKB Nationaal ruimtelijk beleid is restrictief beleid betrokken op het ruimte-

beslag. Uitgangspunt van de VINEX is immers een concentratie van verstedelijking in de stadsgewesten om enerzijds draagvlak voor voorzieningen en het openbaar vervoer te houden, en anderzijds de open ruimte open te houden voor landbouw, landschap, ecologie en recreatie. Op dit punt heeft het rijk eind jaren '80 het beleid belangrijk aangescherpt: draagvlak voor de stad en impuls voor de kwaliteit van de open ruimten. Daarom wordt gewerkt met het beperken van het ruimtebeslag door verstedelijking in de restrictieve gebieden. De groei van de woningvoorraad zal uiteindelijk beperkt zijn tot (vervangende) nieuwbouw en functieverandering binnen de maximale bebouwingscontour. De bebouwingscontouren zullen door het rijk worden gebruikt als criterium bij de beoordeling van streekplannen omdat dit eenvoudiger, meer toetsbaar, en meer handhaafbaar is dan een werkwijze op basis van cijfers over de natuurlijke aanwas en migratie en de daaruit af te leiden aantallen woningen. Echter, bij de provinciaal restrictieve gebieden heeft het rijk de provincies de mogelijkheid gegeven de eigen beleidsverantwoordelijkheid met een eigen beleidsmethodiek in te vullen, mits die evenzo toetsbaar en handhaafbaar is.

De provincies zullen de vertaling hiervan in streekplannen moeten neerleggen. Daarbij zullen zij – mede in het kader van het voorliggende wetsvoorstel – moeten aangeven welke gebieden aangewezen worden als (rijks- en provinciaal) restrictief-beleidsgebied en welke gebieden niet. Het is daarom, dat – om de desbetreffende vraag van de leden van de PvdA te beantwoorden – nu niet met zekerheid valt vast te stellen, welke gebieden onder het restrictief-beleidsgebied gaan vallen. Wel kan – in antwoord op de vraag van de leden van de PvdA – globaal aangegeven worden via een kaartbeeld, welke gebieden momenteel tot het rijksrestrictief-beleidsgebied en bufferzones vallen en welke gebieden tot het provinciaal restrictief-beleidsgebied behoren. In de bijlage bij deze nota treft u deze aan.

Voor de goede orde zij opgemerkt, dat of het nu gaat om rijks- of provinciale restrictief beleidsgebieden, de doelstelling dezelfde blijft: toegroeien naar een situatie waarin geen uitbreiding meer plaatsvindt van het stedelijk ruimtebeslag (de zogenaamde «nulgroei»). In die zin is louter de voorwaarde van het bouwen voor de natuurlijke aanwas in een gebied niet in overeenstemming te brengen met de doelstelling van de VINEX. Immers, daarmee is nog niet gegarandeerd dat het stedelijk ruimtebeslag niet meer zal uitbreiden. Provincies hebben echter daar waar het gaat om provinciaal restrictief-beleidsgebied een eigen verantwoordelijkheid en bevoegdheid om binnen de rijkskaders een methode te kiezen, die past bij de regio-specifieke omstandigheden en bestuurlijk maatwerk, waardoor zij de genoemde doelstellingen beter denken te kunnen realiseren. De vraag van de leden van de D66-fractie of deze ruimte, door onze voorkeur voor de contourenbenadering uit te spreken niet erg bemoeilijkt wordt, kan dus ontkennend worden beantwoord. Er wordt geen uitzonderingspositie gecreëerd voor andere vormen van restrictief beleid dan de contourenbenadering. In deze gevallen zal bij de beoordeling juist naar de specifieke lokale en/of regionale situatie worden gekeken. Het gaat ons immers allen uiteindelijk om het resultaat.

De leden van de CDA-fractie vragen naar de mobiliteitsgevolgen van het niet mogen bouwen voor de natuurlijke aanwas. Gevolg van het niet bouwen voor de natuurlijke aanwas is, dat niet alle ingezetenen een woning zullen kunnen krijgen binnen de eigen gemeentelijke en/of regio-grenzen. Dat is de uiteindelijke consequentie van het restrictief beleid. Wij moeten dan ook de leden van de SGP-fractie teleurstellen die vragen of er geen compensatie komt voor het verlies aan instrumenten in verband met het niet kunnen opvangen van de eigen bevolkingsgroei (het

positieve saldo van de natuurlijke aanwas en de uitstroom). Overigens hoeft hierover nu ook niet zo somber gedaan te worden. Veelal zullen huishoudens in kleine kernen binnen het restrictief-beleidsgebied elders werken. Door dicht bij het werk te gaan wonen kan het woon-werkverkeer weer beperkt worden. In dat kader is het overigens van belang dat gemeenten een beleid voeren dat ook gericht is op het handhaven van (kleinschalige) werkgelegenheid, zodat voorkomen kan worden dat – zoals de PvdA het stelt – kleine gemeenten vergrijzen en grote gemeenten vergroenen. Plattelandsvernieuwing moet dan ook niet alleen verwacht worden van een woonruimteverdelingsbeleid dat gericht is op beperking van de toelating van woningzoekenden tot de maatschappelijk en economisch gebonden woningzoekenden, zoals de leden van de SP-fractie wellicht onbedoeld stellen.

Inbreiding, zoals de leden van de RPF-fractie opmerken, is binnen de gestelde contouren mogelijk. Gemeenten kunnen bijvoorbeeld slopen en gebruik maken van de openvallende ruimte om woonruimte te bouwen. Wij gaan er hierbij wel van uit dat gemeenten vanuit hun verantwoordelijkheid voor de kwaliteit van de (stedelijke) omgeving hiermee zorgvuldig omgaan.

De leden van de fracties van PvdA, VVD, en D66 vragen waarom het rijk een voorkeur heeft voor de contourenbenadering waarbij zij zich tevens afvragen in hoeverre andere uitwerkingsvormen van het huidige provinciaal restrictief beleid zoals contingenten of groeiklassen daaraan gelijkwaardig zijn.

Voor het rijk zijn alternatieve instrumenten om het provinciaal restrictief beleid vorm te geven gelijkwaardig met de contourenbenadering mits deze tot hetzelfde resultaat leiden en toetsbaar en handhaafbaar zijn. De voorkeur van het rijk hangt juist samen met deze aspecten: met bebouwingscontouren wordt een adequate, toetsbare en handhaafbare methode gebruikt om uitbreiding van het ruimtebeslag te voorkomen, een methode die eenduidig is voor al deze gebieden en waarbij lokaal maatwerk binnen de contouren nog mogelijk wordt gemaakt. Het louter hanteren van aantallen (contingenten) of groeiklassen achten wij in dat opzicht dan ook onvoldoende. Wij sluiten echter niet uit, dat door andere of een combinatie van voorwaarden provincies een methode bedenken, die uiteindelijk tot hetzelfde effect leidt en eveneens eenduidig, toetsbaar en handhaafbaar is. Vanwege deze toekomstige mogelijkheden en onzekerheden daaromtrent willen wij de criteria (zoals bovengenoemde) voor een dergelijke benadering in een AMvB vormgeven. Hiermee achten wij de vragen hieromtrent van de leden van de PvdA-fractie eveneens beantwoord.

De leden van de PvdA-fractie vragen 3 voorbeelden van alternatieve uitwerkingsvormen die aan de genoemde criteria zullen voldoen. Daarbij vragen zij tevens welke vigerende streekplannen aan deze criteria voldoen. Het is niet de rol van het rijk om aan te geven welke vorm toegestaan is anders dan de bebouwingscontour. De provincies hebben zoals gezegd een eigen beleidsverantwoordelijkheid en het rijk beoordeelt de door de provincies voorgestelde benadering aan de hand van de uitgangspunten en criteria van de PKB Nationaal ruimtelijk beleid, uiteraard in goed overleg met de provincies.

De thans vigerende streekplannen waarvan de beoordeling door het rijk is afgerond, voldoen voor een belangrijk deel aan de criteria die gesteld worden in de PKB Nationaal Ruimtelijk Beleid. Alleen met de provincie Gelderland is nog bestuurlijk overleg gaande over de invulling van het restrictief beleid en in de provincies Zuid-Holland en Utrecht wordt nog gewerkt aan de doorwerking van het streekplan in lokale plannen, die

zullen worden beoordeeld op basis van afspraken uit bestuurlijk overleg dat met deze provincies is afgerond. Bij de beoogde wijziging van de Huisvestingswet is het echter voor de uitvoering van belang dat de provincie duidelijker aangeeft welke gemeenten en welke kernen gelegen zijn in het restrictief-beleidsgebied. Nog niet alle streekplannen voldoen daaraan. Daarmee achten wij de desbetreffende vraag van de VVD beantwoord.

Overigens zullen provincies voldoende tijd hebben om een partiële herziening van hun streekplannen tot 6 maanden na inwerkingtreding van de wet door te voeren. Immers, zij kunnen daartoe na instemming van de Tweede Kamer al beginnen met de voorbereidingen. In die zin achten wij – in antwoord op de desbetreffende vragen van de leden van de fracties van PvdA, VVD en SGP – een overgangsregeling niet noodzakelijk noch wenselijk. Zoals al in de Memorie van Toelichting is aangegeven is het belangrijk dat de concrete beleidsbeslissing (van restrictieve aard, bijvoorbeeld een bebouwingscontour) in het streekplan zelf wordt opgenomen in verband met het feit dat deze beslissing bindend is voor de verdere ruimtelijke planvorming. De voorwaarden waaraan de concrete beleidsbeslissing moet voldoen zullen voorkomen, dat tussen het rijk en de provincies wederom interpretatieverschillen gaan ontstaan. Provincies zullen tevens in hun streekplannen moeten aangeven wat onder een woningmarkt wordt verstaan. Op deze woningmarktgebieden is immers het instrument van regionale bindingseisen gericht. 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. Dat zal niet in alle gevallen het meest passende gebied zijn waar de woningmarktprocessen zich (voor het overgrote deel) af zullen spelen. Daarom is voor provincies de mogelijkheid geopend om ingeval de woningmarktprocessen zich op een duidelijk andere schaal of binnen andere grenzen afspelen, hiervan in het streekplan gemotiveerd en beargumenteerd af te wijken.

De leden van de SP-fractie vragen naar de ratio achter de keuze van Wgr-regio's en de ruimte voor kleinschaliger indelingen. Het blijkt, dat als gekeken wordt naar verhuisbewegingen tussen gemeenten, dat deze verhuisbewegingen het meest voordoen binnen bepaalde regio's. De Wgr-regio-indeling komt tot nu toe het best overeen met deze woningmarktprocessen. Dat wil echter niet zeggen, dat dit overal het geval is. Vandaar de in het wetsvoorstel opgenomen mogelijkheid voor provincies om hiervan af te wijken. Als provincies een kleinschaliger regio-indeling in het streekplan goed kunnen motiveren en beargumenteren is het niet uitgesloten, dat hiertoe wordt overgegaan.

De leden van de SP-fractie vragen of hier geen onterecht onderscheid wordt gemaakt tussen gemeenten binnen restrictief-beleidsgebied op grond van toevallige verschillen in Wgr-indelingen. Wij hebben deze mogelijkheid erkend. Daarom is in het wetsvoorstel ook de mogelijkheid geopend voor gemeenten binnen een Wgr-regio die zelf in restrictief beleidsgebied liggen, maar waar andere gemeenten daarbuiten liggen. De gemeenten die binnen het restrictief-beleidsgebied liggen, mogen in die situatie «subregionale» bindingseisen hanteren bij de toelating van woningzoekenden tot de woningmarkt.

De leden van de CDA-fractie zijn het niet eens met de uitleg die gegeven wordt aan het restrictief beleid. Zij vinden dat de in het streekplan vastgelegde contouren op grond van de verwachte eigen bevolkingsaanwas bij een volgend streekplan opnieuw dienen te worden vastgesteld. Hierover kan worden opgemerkt, dat provincies de mogelijkheid



hebben om bij een nieuw streekplan de eenmaal vastgestelde contouren los te laten door weer nieuwbouw toe te staan, bij voorbeeld ter tegemoetkoming van de natuurlijke aanwas binnen deze gemeenten. Deze keuze staat hen voor wat betreft de provinciale restrictief-beleidsgebieden geheel vrij. Er kan dan echter niet meer gesproken worden van nulgroei, of het toewerken naar een nulgroeisituatie. Derhalve zal er geen sprake meer zijn van restrictief beleid in de zin van het onderhavige wetsvoorstel tot wijziging van de Huisvestingswet. De consequentie daarvan is dat vanaf dat moment gemeenten binnen dat gebied geen bindingseisen meer mogen stellen aan de toelating van woningzoekenden.

De leden van deze fractie zien tevens graag een nadere uiteenzetting over en definitie van de begrippen «economische of maatschappelijke binding aan de regio». De definities van de begrippen economische en maatschappelijke binding zijn neergelegd in artikel 1 van de Huisvestingswet. Het wetsvoorstel laat deze begrippen ongewijzigd. Onder de definitie van economische binding vallen personen die in dat gebied een dienstverband hebben met een duurzaam karakter en waarmee zij een substantieel deel van hun inkomen verdienen. Personen die een vast dienstverband hebben van minder dan de helft van een normale werkweek terwijl dat hun hoofdkomen is, worden toch als economisch gebonden erkend.

Een maatschappelijke binding wordt aangenomen als betrokkene een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft om zich in dat gebied te vestigen. Dat belang hebben in elk geval personen die op het moment van de vergunningaanvraag tenminste zes jaar onafgebroken in dat gebied hebben gewoond, of in de afgelopen tien jaar tenminste zes jaar onafgebroken in dat gebied hebben gewoond.

De leden van de fracties van PvdA, CDA en RPF vragen of het niet mogelijk is om voor bijzondere situaties ook bindingseisen toe te staan. Zij noemen als voorbeeld de Noord-West Veluwe, de Waddeneilanden en de grensregio's. Deze regio's kunnen door de betreffende provincies aangemerkt worden als restrictief-beleidsgebied, met alle consequenties van dien. Overigens zijn de Waddeneilanden tot nu toe niet aangemerkt als restrictief-beleidsgebied. Met name ook bij grensregio's zoals in Zuid-Limburg kan het stellen van regionale bindingseisen soelaas bieden aan de druk van stedelijk gebied over de grens wordt gevoeld. Genoemde regio's kunnen dus door de provincie als restrictief beleidsgebied worden aangemerkt. Indien er ook sprake is van schaarste op de woningmarkt kunnen bindingseisen gesteld worden. Wij zien geen reden waarom aanvullend aan het geboden instrumentarium nog extra instrumenten nodig zouden zijn.

De leden van de SP-fractie vragen of er nog beleidsruimte is voor het stellen van lokale bindingseisen. Gelet op het feit, dat de woningmarktprocessen zich op regionaal niveau voltrekken en ook het restrictief ruimtelijk beleid zich vrijwel nooit beperkt tot het gebied van één gemeente, is het wenselijk dat gemeenten alleen in regionaal (of waar nodig subregionaal) verband bindingseisen stellen. Het is echter niet uitgesloten, dat in bijzondere gevallen de subregio welke in restrictief beleidsgebied ligt bestaat uit één gemeente of kern van een gemeente. In die sporadische gevallen kan aan de Minister toestemming gevraagd worden om «lokale» (= subregionale) bindingseisen te stellen.

De leden van de SP-fractie vragen daarnaast of het niet mogelijk is om ook bindingseisen te stellen bij een laag aandeel sociale huur/koop. Het antwoord hierop luidt ontkennend. Immers bindingseisen kunnen slechts gesteld worden indien er sprake is van schaarste van de woningen voor de doelgroep als gevolg van restrictief beleid. Dit hangt echter niet alleen

af van het aandeel sociale huur- en koopwoningen maar is mede afhankelijk van de relatie tussen dit aandeel enerzijds en het aandeel doelgroep huishoudens onder de bevolking anderzijds. Daarnaast dient de regionale woningmarktsituatie te worden meegewogen.

Tevens vragen deze leden of prijsopdriving als gevolg van stagnerende woningbouw voldoende reden is om bindingseisen te gaan stellen bij de toelating tot de woningmarkt. De wet voorziet er niet in dat prijsopdriving voor de gemeente of regio een argument is om bindingseisen te stellen. Wel voorziet het wetsvoorstel in de mogelijkheid dat in zeer uitzonderlijke situaties gemeenten die buiten restrictief-beleidsgebied zijn gelegen tijdelijk regionale bindingseisen kunnen stellen. Deze tijdelijke bevoegdheid moet wel ter goedkeuring worden voorgelegd aan de Minister.

In dat kader merken wij naar aanleiding van een vraag van de leden van de SGP-fractie nog op, dat deze wettelijke mogelijkheid voor het eventueel stellen van bindingseisen voor de VINEX-locaties in geval van stagnatie van die locaties, de komende jaren ook van pas zou kunnen komen. De leden van de D66-fractie behoeven niet bevreesd te zijn dat daarmee de uniformiteit van de criteria die het gemeenten mogelijk maken om bindingseisen te stellen bij de toelating tot de woningmarkt in het geding komen. Wij zullen hierop toezien in het kader van de goedkeuring van de bovengenoemde tijdelijke bevoegdheden.

De leden van de SP-fractie vragen of geen onterechte inperking van de beleidsvrijheid van sociale verhuurders plaatsvindt door het hanteren van bindingseisen voor hen onmogelijk te maken. Evenals dat voor andere verhuurders geldt dienen ook de sociale verhuurders zich te houden aan de bepalingen van de wet waarbij het uitsluitend aan de gemeente is voorbehouden om in een huisvestingsverordening of in convenanten met de verhuurders de criteria en conform de wet te bepalen. Het stellen van eisen en criteria daarbuiten, ook langs de weg van privaatrechtelijke bedingen, wordt uitdrukkelijk uitgesloten.

In de huidige wet bestaat nog de lacune, dat gemeenten via een beding in een privaatrechtelijke overeenkomst met contractpartners (zoals verhuurders en projectontwikkelaars) bindingseisen kunnen stellen, terwijl zij publiekrechtelijk die mogelijkheid niet hebben.

Hiermee wordt derhalve alleen bereikt, dat deze alternatieven via privaatrechtelijke weg niet meer kunnen regelen dan in de huisvestingsverordening via publiekrechtelijke weg mogelijk is. Gelet op de signalen in het veld, hebben wij – om de vraag te beantwoorden van de leden van de SGP-fractie – inderdaad de indruk dat hiervan op grotere schaal gebruik wordt gemaakt. Wij beschikken alleen niet over een beeld van de omvang van deze privaatrechtelijke overeenkomsten, waarnaar de leden van de PvdA vroegen. De leden van de SP-fractie vragen of het mogelijk is dat gemeenten valide argumenten hebben voor de privaatrechtelijke weg. Het kan heel goed mogelijk zijn, dat gemeenten hier heel legitiem gebruik van maken. Wij stellen ook niet voor, dat het verboden wordt voor gemeenten om de privaatrechtelijke weg te kiezen, alleen mogen deze niet verder gaan dan de Huisvestingswet hen langs publiekrechtelijke weg heeft toegestaan. Wij zien dan ook geen reden om een hardheidsclausule mogelijk te maken voor privaatrechtelijke regelingen buiten het restrictief-beleidsgebied, anders dan nu al mogelijk is in het kader van de voorgestelde uitzondering in het kader van zeer uitzonderlijke situaties waarbij uitzonderlijke spanning op de woningmarkt ontstaat, die aantoonbaar is te wijten aan een aanzienlijke vertraging in de totstandkoming van bouwlocaties in de stadsgewesten. Ook andere voorstellen als die door de leden van de PvdA-fractie worden gesuggereerd, achten wij niet wenselijk.

De leden van de PvdA-fractie zijn van mening dat er strijd bestaat tussen het voorgestelde beleid en de ruimte voor privaatrechtelijke regelingen die in het Burgerlijk Wetboek is gegeven met betrekking tot erfpacht. De artikelen in het Burgerlijk Wetboek die betrekking hebben op de uitgifte van grond in erfpacht, bijvoorbeeld artikel 5:91, eerste lid, zijn bepalingen die de grond in erfpacht uitgeeft, een bevoegdheid geven. Bij het uitoefenen van die bevoegdheid moeten de dwingend voorgeschreven bepalingen van de Huisvestingswet in acht worden genomen. Derhalve is geen sprake van strijd tussen de voorgestelde regeling en de regels die het Burgerlijk Wetboek stelt met betrekking tot erfpacht.

In antwoord op vragen van de leden van de fracties van RPF en SGP wijst de regering erop dat het wetsvoorstel erin voorziet, evenals dat voor de woningen geldt, dat ook bij de uitgifte van bouwkvavels het principe van vrije vestiging wordt gehanteerd. Slechts bij schaarste en binnen de wettelijke mogelijkheden en op grond van de huisvestingsverordening kan de toewijzing van bouwkvavels op dezelfde wijze als die bij woningen worden gereguleerd. Ook geldt hier dat via privaatrechtelijke weg niet meer mag worden bedongen dan in de huisvestingsverordening via publiekrechtelijke weg mogelijk is.

Uit het voorgaande volgt, in antwoord op een vraag van de leden van de SP-fractie waarom in het wetsvoorstel geen ruimte is geboden om lokale zelfbouwers een streepje voor te geven, dat gemeenten vrij zijn om bij de woningbouwprogrammering te beslissen om een gedeelte van de nieuwbouwgrond uit te geven ten behoeve van zelfbouw. Dit laat onverlet, dat wanneer de bouwkvavels boven de binnen de gemeente geldende maximale koopprijsgrens uitkomen, c.q. de stichtingskosten van de te bouwen woning (incl. grond) meer dan de maximale koopprijsgrens voor woningen bedraagt, gemeenten geen toelatings- en/of toewijzingsregels kunnen hanteren.

Tenslotte hebben de leden van de fracties van PvdA, CDA, D66, GPV en SP veel kritische vragen gesteld over het in het wetsvoorstel geschrapt verbod om aan bepaalde specifiek genoemde categorieën woningzoekenden geen bindingseisen te mogen stellen. Voor de goede orde: in de huidige Huisvestingswet wordt onder deze categorieën verstaan: gepensioneerden, ernstig invaliden, langdurig werklozen, remigranten, vluchtelingen met een A- of VTV-status, en degenen die na echtscheiding dringend woonruimte behoeven of die een procedure tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van het huwelijk na scheiding van tafel en bed aanhangig hebben gemaakt. Wij hebben gemeend, dat het hanteren van bindingseisen door (regio's van) gemeenten met het huidige wetsvoorstel dermate sterk wordt teruggedrongen, dat alle genoemde groepen voldoende mogelijkheden hebben om buiten het restrictief beleidsgebied toegang tot de woningmarkt te krijgen. Daarvoor zijn zij niet per se aangewezen op de (schaarse) woonruimte in restrictief beleidsgebied. Bovendien kunnen de betreffende woningzoekenden vaak – op grond van gemeentelijke huisvestingsverordeningen – een beroep doen op de voorrangsregels die gemeenten in het kader van passendheid (ouderenhuisvesting of voor gehandicapten aangepaste huisvesting) of urgentie (dakloos in verband met echtscheiding) al stellen. Voor de vluchtelingen is daarnaast al een apart woningtoewijzingsregime ontwikkeld (de gemeentelijke taakstellingen zoals geregeld in artikel 60a e.v. van de Huisvestingswet). Toch achten ook wij het bij nader inzien niet ondenkbaar dat bepaalde huishoudens die bescherming behoeven zijn aangewezen op woonruimte in het restrictief beleidsgebied. Het gaat dan om situaties waarin de betrokkenen èn zijn aangewezen op opvang en zorg in de restrictieve regio, èn een nieuwe start willen maken vanwege sociaal isolement of

bedreiging van de persoonlijke levenssfeer in de oude omgeving. In de tegelijkertijd aan deze nota aan Uw kamer aangeboden nota van wijziging wordt daartoe een bepaling voorgesteld ter bescherming van vrouwen die een blijf-van-mijn-lijf-huis verlaten of een andere professionele opvangvoorziening, ex-psychiatrische patiënten en ex-gedetineerden, die zijn aangewezen op opvang en zorg in restrictief beleidsgebieden. Deze drie groepen komen overeen met de door de leden van de PvdA-fractie genoemde bijzondere categorieën. Naar onze mening kan deze bijzondere bescherming beperkt blijven tot deze drie groepen. Juist zij kunnen immers gebaat zijn bij een nieuwe start – zij hebben namelijk geen woning meer – in een restrictief beleidsgebied vanwege bij uitstek daar aanwezige zorg en opvang (bijvoorbeeld familie). Bij andere groepen huishoudens, bijvoorbeeld ouderen, zal de noodzaak hiertoe (veel) minder groot zijn. Deze huishoudens zijn reeds gehuisvest en kunnen bij eventuele verhuizing terecht op alle woningmarkten, met uitzondering van die in restrictieve gebieden waar schaarste voor de doelgroep heerst en de gemeente bindingseisen hanteert. In de praktijk zullen deze groepen naar onze mening maar in zeer weinig gevallen problemen tegenkomen en zal het geboden instrumentarium (passendheid, urgentie, aparte regeling t.b.v. vluchtelingen) voldoende zijn.

## **HOOFDSTUK 2: TOEWIJZING VAN WOONRUIMTE**

Zoals al in de inleiding is aangegeven, dienen gemeenten alleen distributieregels op te stellen als er sprake van is, dat specifieke groepen huishoudens die minder zelfredzaam zijn als gevolg van schaarste op de (regionale) woningmarkt niet of met moeite kunnen voorzien in hun huisvesting.

Indien gemeenten echter besluiten om wel regels op te stellen, omdat de huisvesting van bepaalde categorieën huishoudens in gevaar is of komt, dan zijn er veel meer mogelijkheden op grond van het huidige toewijzingsinstrumentarium dan de leden van de diverse fracties wellicht denken. Gemeenten kunnen immers woningzoekenden voorrang verlenen op grond van objectieve criteria ten aanzien van passendheid, urgentie, doorstromingsrendement en (met van kracht worden van dit wetsvoorstel) zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen.

Onder passendheid wordt in elk geval verstaan, dat gemeenten bekijken of de prijs van de woning past bij het huishoudinkomen van de woningzoekende, maar ook of de grootte van de woning past bij de grootte van het huishouden, of het specifieke karakter van de woning overeenkomt met het huishouden (bv. seniorenwoning of aanleunwoning is alleen passend voor oudere woningzoekenden).

Onder urgentiecriteria worden specifieke omstandigheden verstaan die het noodzakelijk maken, dat de betreffende huishoudens dringend aan (vervangende) huisvesting geholpen worden. Dan moet niet alleen gedacht worden aan dakloosheid als gevolg van brand of andere calamiteiten, maar ook aan urgentie in verband met een medische indicatie, echtscheiding of ingrijpende renovatie of sloop zoals bij stadsvernieuwing. Gemeenten kunnen in hun huisvestingsverordening vastleggen dat aan deze huishoudens absolute voorrang verleend wordt bij de toewijzing van woonruimte.

De leden van de fracties van D66 en SGP vragen op welke manier in het wetsvoorstel is voorzien in het door de Tweede Kamer gevraagde «lokale maatwerk».

Voor het leveren van volkshuisvestelijk maatwerk is in het wetsvoorstel voorzien in de mogelijkheid dat gemeenten over voldoende beleidsvrijheid beschikken om bij woningtoewijzing – in aanvulling op en zo nodig in afwijking van de hiervoor bedoelde algemene voorrangregels op grond van passendheid en urgentie – zo nodig absolute voorrang te kunnen verlenen aan individueel aan te wijzen ingezetenen van de regio wier herhuisvesting noodzakelijk is voor de oplossing van specifieke, concrete, zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen die zich in de betreffende regio voordoen en die in de regio niet op andere wijze (adequaat) kunnen worden opgelost. Daar bij moet gedacht worden aan bijvoorbeeld grootschalige calamiteiten, de aanpak van probleemcomplexen, stagnatie van het stadsvernieuwings- of herstructureringsproces, bestrijding van dure scheefheid en de sloop van woningen ten behoeve van de uitvoering van openbare werken. Dergelijke beleidsmaatregelen kunnen worden gefrustreerd doordat zittende bewoners niet op een verantwoorde manier kunnen worden uitgeplaatst. Het is van veel belang, dat mensen die voor de uitvoering van zulke beleidsmaatregelen hun woning moeten verlaten op een verantwoorde manier in hun eigen buurt of wijk, dan wel desgewenst elders, onverwijld en adequaat vervangende huisvesting kan worden geboden. Daartoe strekt artikel 27.

De leden van de D66-fractie vragen tevens naar het onderscheid tussen de huisvesting van bijzondere aandachtsgroepen, bijvoorbeeld ouderen, en zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen. In het kader van passendheidscriteria kunnen ouderen en andere door de gemeente aan te wijzen bijzondere categorieën bij voorrang worden gehuisvest in specifiek voor hen geschikte huisvesting. Daarnaast kunnen ook ouderen ter oplossing van specifieke zwaarwegende problemen, zoals de aanpak van probleemcomplexen, herstructurering of stadsvernieuwing, tot de bij voorrang te herhuisvesten personen behoren.

Overigens blijkt uit onderzoek dat ongeveer de helft van de woningen die in meer of mindere mate geschikt zijn voor ouderen, daadwerkelijk door deze groep bewoond wordt. Ook de bij verhuizing vrijkomende woningen in de sociale huursector worden voor slechts vijftig procent toegewezen aan oudere huishoudens. Er bestaat voor gemeenten en verhuurders dus aanzienlijke ruimte om een groter aantal oudere huishoudens passend te huisvesten.

De zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen hebben echter een objectief karakter van lokale/regionale aard zoals herhuisvesting bij stadsvernieuwing en behoeven niet specifiek verbonden te zijn aan de positie van bijzondere aandachtsgroepen. Ze heeft als zodanig dus geen (beoogd en gericht) effect op de huisvesting van ouderen, de leefbaarheid, de doorstroming en beperking van segregatie, zoals de leden van de fracties van PvdA, VVD en SGP wellicht verwachten.

Wel is het mogelijk, dat op grond van het specifieke, zwaarwegende probleem gemeenten absolute voorrang verlenen aan de huishoudens die op dat moment in de gemeente of regio wonen. Als zodanig kunnen gebiedsgebonden, zoals de SGP-fractie terecht vraagt, voorrang krijgen boven andere woningzoekenden.

Als in gemeenten in een bepaalde wijk aanleunwoningen worden gebouwd – om de vraag van de leden van de D66-fractie te beantwoorden – dan kan die gemeente derhalve ouderen in het algemeen voorrang verlenen op grond van gestelde passendheids- en doorstromingscriteria in de huisvestingsverordening (of het convenant met een toegelaten instelling). Indien er in die wijk sprake is van genoemde zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen kan een gemeente op grond van artikel 27 bepaalde woningen, zoals bijvoorbeeld deze aanleunwoningen, bestemmen voor huishoudens uit die wijk, in dit geval ouderen.

De leden van de RPF-fractie vragen in dit kader of een gebrekkige doorstroming binnen kleine kernen aangemerkt kan worden als zwaarwegende volkshuisvestingsproblemen. Deze vraag dient ontkennend te worden beantwoord. Voor de doorstroming van huishoudens met een niet-passende huisvesting (bestrijding goedkope scheefheid) geldt het instrumentarium van het in de huisvestingsverordening aanmerken van huur- en koopprijsgrenzen waaronder woningen tot het distributiebesteding behoren. Er is geen zwaarwegende reden om hiervan af te wijken. Als kernen behoren tot een restrictief-beleidsgebied kunnen de woningzoekenden van buiten de regio geweerd worden, zodat meer kans bestaat dat de genoemde huishoudens binnen de regio kunnen doorstromen naar passender huisvesting.

De leden van de fracties van VVD, PvdA, SGP en RPF vragen of artikel 27 nu voldoende ruimte biedt aan gemeenten om lokaal maatwerk te leveren. Het geheel overziende zijn wij ervan overtuigd, dat met het kader dat artikel 27 biedt, gemeenten voldoende volkshuisvestelijk maatwerk kunnen leveren, en dus voldoende bevoegdheden hebben, om een verantwoord volkshuisvestingsbeleid te voeren. In die zin – om de in verband daarmee gestelde vraag van de leden van de PvdA-fractie te beantwoorden – zien wij de regie-functie van de gemeente ten aanzien van de regionale en lokale invulling van het volkshuisvestingsbeleid niet aangetast, maar zelfs versterkt. Het dreigement van de gemeente Amsterdam om het VINEX-convenant te ontbinden, waar de leden van de CDA-fractie melding van maken, kunnen wij, ook al omdat de VINEX-convenanten zijn gesloten met alle regiogemeenten en niet alleen de gemeente Amsterdam, derhalve dan ook niet plaatsen.

De leden van de fracties van CDA en RPF vragen tevens wat de regering vindt van het voorstel van de gemeente Amsterdam om 50% van de woningen toe te wijzen op basis van bindingseisen. Gelet op het voorgaande en hetgeen wij al in de inleiding hebben gesteld over de uitzonderlijke situaties waarin (regio's van) gemeenten moeten verkeren willen wij het stellen van bindingseisen noodzakelijk vinden, luidt ons antwoord afwijzend.

De leden van de D66-fractie vragen of overheidsbemoediging ook op zijn plaats is als zich op de duurdere huur- en koopwoningmarkt tendensen tot afscherming van de markt voor bepaalde groepen voordoen, bijvoorbeeld bij toewijzing van nieuwbouwwoningen door makelaars. Is het geoorloofd dat een makelaar met voorrang nieuwbouwwoningen toewijst aan gegadigden die via dezelfde makelaar bijvoorbeeld een hypotheek en een opstalverzekering afsluiten of hun oude huis verkopen? Het bij voorrang toewijzen van nieuwbouwwoningen aan lokaal gebonden door makelaars is uitsluitend toegestaan indien dit op grond van de in de huisvestingsverordening gestelde grenzen en passendheids- en urgentiecriteria ook mogelijk is. Kent de gemeente geen huisvestingsverordening dan is een dergelijke toewijzing in strijd met de wet. Het is immers de lokale overheid die – binnen de kaders van de Huisvestingswet – dient te bepalen of en zo ja in hoeverre voorrangsregels mogen worden gehanteerd. Wanneer zich een situatie voordoet waarbij sprake is van strijd met de huisvestingsverordening Huisvestingsbesluit dan wel Huisvestingswet, kan de gedupeerde bezwaar aantekenen of beroep instellen. Ook zal de lokale overheid door het in het leven roepen van een huisvestingsverordening aan een dergelijke ongewenste situatie een einde kunnen maken. Overigens heeft de makelaar per definitie belang bij een zo ruim mogelijke markt, omdat in deze situatie de woningen gemakkelijker worden verkocht. In de praktijk doet zich echter regelmatig de situatie voor, dat een eigenaar of projectontwikkelaar «gedwongen» wordt de woningen slechts aan lokaal gebonden te verkopen. Bij

aanname van het wetsvoorstel zijn dergelijke overeenkomsten in strijd met het recht.

Artikel 27 maakt het mogelijk dat de gemeente in bijzondere gevallen een vergunning verstrekt aan personen indien de huisvesting van die personen noodzakelijk is voor het oplossen van huisvestingsproblemen van bijzondere aard. Het betreft in dit verband zwaarwegende problemen, waarbij gedacht wordt 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. Aangezien het voor de toepassing van dit artikel derhalve altijd gaat om het herhuisvesten van bewoners, is het stellen van bindingseisen voor de toelating op de woningmarkt daarom al niet aan de orde.

Met betrekking tot de vraag van de leden van de D66-fractie of de regering bereid is de Tweede Kamer een jaarlijks overzicht te sturen van gronden waarop uitzondering is verleend met betrekking tot het stellen van bindingseisen ten behoeve van lokaal maatwerk merken wij op dat op grond van artikel 27 geen sprake is van het verlenen van uitzondering ten behoeve van lokaal maatwerk als het gaat om bindingseisen. Bij dit artikel gaat het altijd om de toewijzing van woonruimte aan herhuisvesters uit de betrokken gemeente of regio. In het kader van de handhaving van de Huisvestingswet zal indien daartoe aanleiding bestaat de Tweede Kamer worden bericht.

De leden van de D66-fractie vragen of het voorgestelde artikel 27 voldoende voorziet in het soort bijzondere situaties waarvoor het huidige artikel 27, de «hardheidsclausule», is bedoeld en of in geval er verschillen zijn, om welke reden deze hardheidsclausule dan niet opnieuw in een afzonderlijk artikel in het wetsvoorstel is opgenomen. Zoals eerder uiteengezet is maakt het nieuwe artikel 27 het mogelijk dat de gemeente in bijzondere gevallen een vergunning verstrekt aan personen indien de huisvesting van die personen noodzakelijk is voor het oplossen van huisvestingsproblemen van bijzondere aard. Het oude artikel 27 bevatte een algemene «hardheidsclausule» voor bijzondere gevallen bijvoorbeeld in geval van dakloosheid door brand. In de nieuwe situatie kan de gemeente in de huisvestingsverordening tevoren opnemen dat in bepaalde situaties bij voorrang (urgentiestelling) woonruimte kan worden toegewezen, bijvoorbeeld bij een calamiteit als brand. Dat betekent dat een aparte «hardheidsclausule» in de wet niet nodig is.

Tenslotte wijzen wij er op, dat de effecten van het geboden instrumentarium in de praktijk (bijvoorbeeld de door verschillende fracties genoemde effecten op segregatie, sociale samenhang en mobiliteit) zullen afhangen van het gemeentelijk beleid. Dergelijke effecten zijn derhalve niet vooraf te meten. Wel kan meting achteraf plaatsvinden, bijvoorbeeld bij de reeds aangekondigde evaluatie van de gewijzigde wet, 2 jaar nadat deze in werking is getreden.

### **HOOFDSTUK 3: REIKWIJDTE VAN HET WETTELIJK INSTRUMENTARIUM**

Gemeenten kunnen bovengenoemde toelatings- en toewijzingsregels niet voor de gehele woningvoorraad vaststellen. Dat is – gelet op de doelstellingen in de wet (bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte) – niet noodzakelijk en niet wenselijk gelet op

de aantasting van het recht op vrije vestiging en gevaar voor versterking van een efficiënte allocatie van woningen. In de wet wordt daartoe voor zowel de huur- als de koopsector de mogelijkheid geopend om maximale distributiegrenzen te stellen.

De huidige maximale kooprijsgrens van f 171 000, per 1 januari 1998 f 177 000, (gebaseerd op de grens uit het Besluit Woninggebonden subsidies voor goedkope nieuwe woningen) is echter naar algemeen gevoelen te laag vastgesteld. Zowel VNG, IPO als het Rijk zijn van mening, dat gemeenten onvoldoende mogelijkheden hebben met het huidige instrumentarium om de doorstroming van te goedkoop wonende huishoudens naar een duurder woning te bevorderen. Die doorstroming kan bevorderd worden door woningzoekenden met een hoger inkomen die een goedkope woning achterlaten bij voorrang in aanmerking te laten komen voor een duurder (koop)woning.

In de Memorie van Toelichting bij het voorstel is aangegeven dat de regering uitgaat van één, landelijk geldende, maximale kooprijsgrens van f 300 000.

Door de leden van de fracties van PvdA, VVD, D66, CDA, GPV en SP is gepleit voor de mogelijkheid van regionale differentiatie van de maximale huur- en kooprijsgrens. Wij zijn van mening dat de genoemde maximale kooprijsgrens in het algemeen voldoende is voor gemeenten voor het reguleren van de doorstroming. Voor de gemeenten in restrictief-beleidsgebied kan deze grens echter in sommige gevallen onvoldoende zijn om de huishoudens met een lager inkomen te beschermen. Om die reden zal de regering in het Huisvestingsbesluit de mogelijkheid opnemen van differentiatie van de maximale kooprijsgrens. De generieke grens van f 300 000 blijft bestaan. Daarnaast wordt op aanvraag een uitzonderingsklasse tot f 350 000 en een uitzonderingsklasse tot f 400 000 opgenomen.

Dit wordt nader uitgewerkt in het Huisvestingsbesluit, waarbij wij denken aan de provincie als aanvrager en het regionaal woningmarktgebied als geografische eenheid. Een gebied kan in een hogere klasse komen wanneer een bepaald percentage van de koopwoningen in dat gebied boven de geldende maximale kooprijsgrens komt te liggen. Te denken valt aan een orde van grootte van ca. 50% of 60%. Overigens kan een gemeente besluiten een lagere kooprijsgrens te hanteren. In de Huisvestingswet is slechts een maximum vastgelegd.

Door de voorgestelde klasse-indeling gaan wij ervan uit dat gemeenten beter in staat worden gesteld om hun doorstromingsbeleid langs publiekrechtelijke weg te sturen en te stimuleren.

Daarnaast willen deze leden inzicht verkrijgen in de vraag hoeveel huishoudens die buiten de doelgroep vallen, momenteel over een woning beschikken die op enigerlei wijze met gemeenschapsmiddelen tot stand is gebracht. Wij beschikken niet over gegevens over alle woningen die in het verleden met gemeenschapsgelden tot stand zijn gebracht. Hieronder vallen namelijk zowel koopwoningen, gebouwd met diverse premies, als huurwoningen van sociale en particuliere verhuurders. Voorheen gesubsidieerde huurwoningen kunnen echter verkocht zijn. Wel zijn gegevens beschikbaar over de zogenaamde goedkope scheefheid: huishoudens met een in verhouding hoog inkomen die in een goedkope huurwoning wonen. Uit het Woningbehoefte-onderzoek 1993/1994 blijkt dat 740 000 huishoudens in die zin te goedkoop wonen.

De leden van de VVD-fractie vragen waar de regering haar verwachtingen voor de doorstroming op baseert. Ook de leden van de CDA-fractie willen



graag weten hoe met de nieuwe wet doorstroming gegarandeerd kan worden.

Wij kunnen geen garanties geven omtrent de mate waarin de doorstroming als gevolg van de toepassing van het wettelijk instrumentarium zal plaatsvinden. Wel krijgen gemeenten met de verruimde maximale kooprijsgrens een instrument in handen om de doorstroming te bevorderen. De verwachting is dat de gemeenten hiervan ook gebruik zullen maken, dit is echter een lokale en/of regionale afweging. Wel staat voor ons vast, dat – hetgeen de leden van de SGP-fractie vragen – naast andere instrumenten gemeenten met de voorgestelde verhoging van de maximale kooprijsgrenzen voldoende mogelijkheden hebben om ook zonder het stellen van bindingseisen de doorstroming te stimuleren. Vanuit dit perspectief mag het ook voor de leden van de PvdA-fractie duidelijk zijn dat het streven van het rijk naar het voorkomen van een problematische bevolkingssamenstelling (van de wijk) door een eenzijdige samenstelling niet is verlaten.

De leden van de VVD-fractie vragen ook waaraan de hoogte van de voorgestelde maximale kooprijsgrens van f 300 000 is gerelateerd. De voorgestelde grens van f 300 000 sluit – in tegenstelling tot hetgeen de leden van de PvdA-fractie menen – ons inziens goed aan bij de al bestaande praktijk. In het overgrote deel van de vigerende gemeentelijke huisvestingsverordeningen is de kooprijsgrens al op dat bedrag vastgesteld. Ook in het Woonruimtebesluit 1947 werd deze grens toegepast. Belangrijkste argument echter om daarnaast onder voorwaarden ook een ruimere grens toe te staan is, dat de verwachting gerechtvaardigd is, dat ook de gemeenten in gespannen woningmarkten met een dergelijke maximumgrens nog voldoende ruimte krijgen voor een doorstromingsbeleid. Ook worden hiermee voorlopig discussies vermeden over een (eventueel jaarlijkse) indexering van deze grens, waarnaar ook nu de leden van de fracties van PvdA en SP vragen. Al met al kan hierdoor volstaan worden met de voorgestelde klasse-indeling.

De leden van de PvdA-fractie hebben verzocht om een recent overzicht van gemiddelde kooprijzen ten aanzien van de verschillende regionale woningmarkten. Het hiervoor samengesteld en onderstaand weergegeven overzicht is ontleend aan gegevens van de leden van de Nederlandse Vereniging van Makelaars over verkopen van bestaande woningen. Gegevens van kooprijzen van nieuwe woningen zijn per regionale woningmarkt echter niet voorhanden. Tevens dient er rekening mee te worden gehouden dat in het overzicht geen verkopen zijn verwerkt die door de overige bemiddelaars tot stand zijn gekomen. Deze opereren, met name in de grotere steden, in juist de goedkopere woningvoorraad. De werkelijke gemiddelde kooprijsgrenzen zullen dus naar verwachting lager liggen.

---

WGR-indeling	Gemiddelde kooprijzen bestaande woningen 1e, 2e en 3e kwartaal 1997 (x f 1 000)
O Groningen	175
N Groningen/Eemsmond	186
CW Groningen	197
N Friesland	182
ZW Friesland	225
O Friesland	230
NM Drenthe	247
ZO Drenthe	236
ZW Drenthe	268
IJssel/Vecht	276
Stedendriehoek	294
Twente	254

---

WGR-indeling	Gemiddelde koopprijzen bestaande woningen 1e, 2e en 3e kwartaal 1997 (x f 1 000)
O Gelderland	302
Arnhem/Nijmegen	286
Rivierenland	321
W Veluwe+	334
NW Veluwe	345
Flevoland	237
Utrecht	325
Gooi- en Vechtstreek	393
ROA	304
Westfriesland	251
Kop v. Noord-Holland	236
N Kennemerland	311
Kennemerland	302
N Zuid-Holland	344
O Zuid-Holland	309
Haaglanden	270
OOR	262
Z Zuid-Holland	256
N en Z Beveland	264
Walcheren	203
Zeeuws Vlaanderen	173
W Noord-Brabant	298
M Noord-Brabant	294
NO Noord-Brabant	322
ZO Noord-Brabant	309
N Limburg	295
M Limburg	284
Westelijke Mijnstreek	283
ZO Limburg	232
Heuvelland	317

De leden van de SGP-fractie vragen welk deel van de koopwoning-voorraad als gevolg van de voorgestelde verhoging van de maximale koopprijsgrens onder de werkingssfeer van de Huisvestingswet wordt gebracht. Uitgaande van een maximale koopprijsgrens van f 300 000 blijkt uit de resultaten van de Woningmarktmonitor 1996, dat per 1 januari 1996 69% van de koopwoningen (ca. 2,08 miljoen woningen) een geschatte verkoopprijs (in onbewoonde staat) had beneden die grens. Daarbij zij opgemerkt dat een substantieel deel van dat segment koopwoningen niet onder de toelatings- en toewijzingsregels van de Huisvestingswet valt, doordat lang niet alle gemeenten in Nederland daar gebruik van maken. Ook de mate waarin van deze toewijzings- en toelatingsregels gebruik wordt gemaakt, verschilt per gemeente.

De leden van de SP-fractie vragen of de maximale huurprijsgrens geïndexeerd wordt. De maximale huurprijsgrens is gekoppeld aan de maximale grens waarboven huurders geen IHS meer ontvangen (per 1 juli 1997: f 1 085 per maand). Afgezien van het feit dat de Tweede Kamer nog het afgelopen jaar heeft besloten om de maximale IHS-grens te bevriezen, zien wij op dit moment geen reden om deze grens in het kader van de Huisvestingswet te indexeren. De huidige marktomstandigheden laten zien, dat de vraag naar duurdere huurwoningen sterk achterblijft. In dat segment wordt de concurrentie met de koopwoningmarkt sterk gevoeld.

Voorts vragen de leden van de fracties van VVD, SGP en SP naar het mogelijk prijsopdrijvend effect van de voorgestelde vaste koopprijsgrenzen. Bedacht moet worden dat gemeenten ook een lagere maximale koopprijsgrens kunnen vaststellen. Er behoeft derhalve in Nederland geen uniforme maximale distributiegrens te bestaan. Het is niet ondenkbaar, dat er – als gevolg van strategisch gedrag – in bepaalde situaties een prijsverhogend effect uitgaat van een dergelijke grens (overigens elke grens die gesteld wordt). Wij zijn ervan overtuigd dat

gemeenten dit aspect bij hun afwegingen omtrent de hoogte van de maximale distributiegrens in hun gemeente c.q. regio zullen meenemen.

Tenslotte vragen de leden van de PvdA-fractie of het mogelijk is een algemene maatregel van bestuur waarin de maximale huur- en koopprijzen worden vastgelegd voor het plenaire debat aan de Tweede Kamer te sturen. De bedoelde algemene maatregel van bestuur is nog niet gereed, maar in voorbereiding. Na vaststelling van het ontwerp door de ministerraad zal het voor advies aan de Raad van State worden voorgelegd. De amvb zal niet alleen de maximale koop- en huurprijsgrenzen bevatten, maar eveneens de gevallen waarin en 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. In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel is reeds aangegeven welke maximale huur- en koopprijsgrenzen in de amvb zullen worden opgenomen. Voorts is in artikel 81 van de Huisvestingswet bepaald dat een amvb op grond van die wet niet eerder in werking treedt dan twee maanden nadat deze in het Staatsblad is geplaatst, en dat van de plaatsing onverwijld mededeling zal worden gedaan aan de Tweede Kamer. Wij zullen voor de plenaire behandeling van dit wijzigingsvoorstel de Tweede Kamer in ieder geval een notitie met daarin de hoofdlijnen van de algemene maatregel van bestuur doen toekomen.

#### **HOOFDSTUK 4: OVERIGE ASPECTEN**

De leden van de PvdA-fractie vragen op welke gronden bedrijfswoningen vrijgehouden kunnen worden voor aan het bedrijf gerelateerde personen. Bedrijfswoningen zijn bestemd om te dienen voor de huisvesting van bepaalde aanwijsbare personen. De werkgever stelt deze woning ter beschikking aan de werknemer en verplicht deze om de woning te gaan bewonen als onderdeel van de arbeidsovereenkomst. In de praktijk ziet de gemeente deze woning als automatisch passend voor de werknemer en wordt deze woning om die reden buiten het vergunningstelsel van de Huisvestingsverordening gehouden.

De leden van de CDA-fractie vragen in hoeverre met het voorliggende voorstel een gedwongen gemeentelijk uitplaatsingsbeleid kan worden gevoerd.

De Huisvestingswet biedt gemeenten thans niet de mogelijkheid om ter bevordering van de veiligheid en de rust in de wijk iemand uit zijn woning te plaatsen. Het voorliggende wetsvoorstel voorziet hierin evenmin.

Op basis van het in maart 1997 in werking getreden artikel 174a van de Gemeentewet kan dit wel. Dat artikel geeft de burgemeester de bevoegdheid om een woning, een niet voor het publiek toegankelijk lokaal of een bij die woning of dat lokaal behorend erf te sluiten:

- indien door gedragingen in de woning, het lokaal of op het erf de openbare orde rond de woning, het lokaal of het erf wordt verstoord dan wel
- daarvoor ernstige vrees en aanwijzingen bestaan omdat al eerder om die reden een woning, lokaal of erf van de rechthebbende is gesloten.

Voorts bevat het initiatiefwetsvoorstel van de leden Van Heemst en Korthals tot wijziging van de Gemeentewet en enige andere wetten in verband met maatregelen tegen overlast bij bewoning en gebruik (kamerstukken II 1995/96, 25 549, nr. 2, Wet Victor) een wijziging van de Huisvestingswet op basis waarvan het mogelijk wordt een leegstaande woning te vorderen indien dat noodzakelijk is voor een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Onder dit laatste wordt dan

tevens verstaan een verdeling die bijdraagt aan het voorkomen dan wel beëindigen van overlastgevende bewoning en gebruik die de openbare orde dan wel de leefbaarheid in de naaste omgeving ernstig schaden.

De leden van de D66-fractie vragen tenslotte of aandacht zal worden besteed aan een gedegen voorlichting na wijziging van de Huisvestingswet, zodat burgers precies weten wat de wijzigingen in toewijzingsregels zijn en de weg weten ingeval oneigenlijk gebruik van deze regels wordt vermoed. Uiteraard zal zorgvuldige aandacht geschonken worden aan een adequate voorlichting als het onderhavige wetsvoorstel door beide kamers is aanvaard. Momenteel worden daartoe al de eerste voorbereidingen getroffen. De voorlichting zal overigens niet alleen gericht zijn op de andere overheden, maar ook aan de burgers en andere lokale volkshuisvestingspartijen (verhuurders, makelaars, etc.).

Voorts vragen deze leden of de rijksoverheid voornemens is de hantering van toewijzingsregels in de praktijk in beeld te krijgen en corrigerend op te treden als deze regels verder gaan dan bedoeld in de wet. De rijksoverheid beschikt reeds over een beeld over de toepassing van de toewijzingsregels in de praktijk en is voornemens dit actueel te houden. Dit beeld vormde mede de aanleiding voor het voorliggende wetsvoorstel. Wanneer wordt gehandeld in strijd met de Huisvestingswet zal corrigerend worden opgetreden met als uiterste middel de verordening ter vernietiging voor te dragen.

Het criterium «inschrijvingsduur als woningzoekende» is niet in strijd met de strekking van het wetsvoorstel. Immers, een ieder is in de gelegenheid zich in te schrijven als woningzoekende. Lokale woningzoekenden hebben zich wellicht eerder op de lijst laten plaatsen, maar dat betekent eveneens dat zij vanaf dat eerdere moment al op het toewijzen van een woning wachten.

Gemeenten zijn op grond van de Huisvestingswet verplicht hun huisvestingsverordening toe te sturen aan de Inspectie Volkshuisvesting (IVH). In BON-regio's is de bevoegdheid tot het maken van een huisvestingsverordening overgedragen aan het regionaal bestuur. Het regionaal bestuur zal de regionale huisvestingsverordening moeten toesturen aan de IVH. In de overige gevallen waar sprake is van regionale huisvestingsverordeningen zullen deze moeten worden geaccordeerd door de afzonderlijke gemeenteraden. De afzonderlijke gemeenten zullen de door hen geaccordeerde verordening eveneens aan de IVH dienen toe te sturen. De IVH toetst de huisvestingsverordeningen aan de Huisvestingswet.

## **HOOFDSTUK 5: ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

De leden van de D66-fractie vragen de regering of met de voorstellen van VNG en IPO het recht op vrije vestiging volledig wordt gerespecteerd. De voorstellen van VNG en IPO betekenen een verdere aantasting van de vrije vestiging. Dat wil echter nog niet direct betekenen dat het recht op vrije vestiging niet volledig gerespecteerd wordt. Als hieraan een (maatschappelijk) gerechtvaardigd doel ten grondslag ligt, dan wordt het recht op vrije vestiging nog steeds gerespecteerd. Wij verschillen met VNG en IPO nu juist principieel van mening of er een gerechtvaardigd doel aan hun voorstellen ten grondslag ligt. Wij menen van niet.

De leden van de D66-fractie vragen of beroep bij de afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook kan worden ingesteld

tegen het niet opnemen van een als concrete beleidsbeslissing in het streekplan opgenomen bebouwingscontour.

In het wetsvoorstel tot wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, waarover door de vaste commissie voor Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer op 1 oktober 1997 verslag is uitgebracht, is opgenomen dat tegen besluiten in een streekplan alleen beroep mogelijk is, voor zover dat besluit in het streekplan is aangemerkt als een concrete beleidsbeslissing. Tegen de niet als concrete beleidsbeslissing opgenomen onderdelen van een streekplan is geen beroep mogelijk, hetgeen het gevolg is van een in het vorengenoemde wetsvoorstel opgenomen wijziging van onderdeel C van de bijlage bij de Algemene wet bestuursrecht. Een bebouwingscontour die niet als concrete beleidsbeslissing in het streekplan is opgenomen, is dus niet voor beroep vatbaar.

De leden van de GPV-fractie vragen naar een onderbouwing van het tweede lid van artikel 13a. Waarom wordt afgeweken van de algemene regel in de Awb dat het niet tijdig bekendmaken van een besluit omtrent goedkeuring of verdaging tot gevolg heeft dat een positief besluit geacht wordt te zijn genomen? In de derde tranche van de Algemene wet bestuursrecht, die op 1 januari 1998 in werking zal treden, is in artikel 10:31 bepaald dat een besluit tot goedkeuring geacht wordt te zijn genomen, indien binnen een bepaalde termijn geen besluit omtrent goedkeuring is bekendgemaakt. Tevens is in genoemd artikel opgenomen dat het mogelijk is om bij wettelijk voorschrift anders te bepalen. In het onderhavige wetsvoorstel is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. Zowel in het belang van de consument als in het belang van het Rijk (in het kader van de handhaving van regelgeving) hechten wij er namelijk aan dat GS een expliciet besluit tot goedkeuring moeten nemen, wil een gemeente bindingseisen kunnen stellen. Een fictieve goedkeuring in deze situaties achten wij niet aanvaardbaar. Er ontstaat dan immers een onomkeerbare situatie, waarbij de kans bestaat dat de vrijheid van vestiging voor woningzoekenden onnodig wordt aangetast. Mocht de provincie overigens – ingeval de formele termijn is verlopen – alsnog van oordeel zijn dat goedkeuring verleend kan worden, dan staat de wet dit toe. Daarom zijn wij van oordeel dat gemeenten in deze niet onevenredig worden geschaad in hun belangen.

De leden van de fracties van VVD, RPF en SGP vragen waarom gekozen is voor centralisatie van de goedkeuringsbevoegdheid om gemeenten toestemming te verlenen tot het stellen van lokale, (sub)regionale bindingseisen. Waarom is er niet voor gekozen om deze bevoegdheid bij de provincie te laten, of zoals de leden van de SGP-fractie voorstellen, de provinciale bevoegdheid te combineren met een meldingsplicht aan de Minister van VROM?

Wij achten het niet juist, dat waar de provincie al de bevoegdheid heeft om in de streekplannen woningmarktgebieden aan te merken als regio in de zin van de Huisvestingswet, zij vervolgens tevens een oordeel uitspreekt over de noodzaak voor bepaalde gemeenten om nog eens subregionale bindingseisen te mogen stellen. Het mogen stellen van (sub)regionale bindingseisen (wat in een enkel geval kan neerkomen op het stellen van lokale bindingseisen) zal overigens een zodanige uitzondering zijn in Nederland, zodat naar alle waarschijnlijkheid hier slechts in een gering aantal subregio's sprake van zal zijn. Een dergelijke subregio kan overigens ook de provinciegrens overschrijden.

De leden van de D66-fractie vragen waarom artikel 27 niet van toepassing wordt verklaard op een aantal volkshuisvestingsproblemen die naar hun aard moeten worden opgelost door het algemene volkshuisvestings-

beleid, zoals een evenwichtige wijkopbouw naar inkomenscategorieën, leefbaarheid en algemene doorstroming? Kan het niet ook voor problemen op dit vlak van groot belang zijn lokaal maatwerk te leveren?

Voor alle duidelijkheid zij vermeld dat het streven van de regering niet rechtstreeks gericht is op een evenwichtige bevolkingsopbouw in wijken en buurten, wel op een evenwichtige gedifferentieerde wijkopbouw, hetgeen bepaald wordt door het aanbod van woningen, niet door de bewoners die er (willen) wonen. Sturing vindt in die zin dan ook meer plaats door bijvoorbeeld strategische sloop, nieuwbouw en woningverbetering, investeringen in de woonomgeving, verkoop huurwoningen en huurdifferentiatie. Het woningtoewijzingsbeleid is in feite sluitstuk van dit proces, maar dient ingeperkt te worden door objectieve criteria om te voorkomen dat bepaalde groepen in de samenleving als gevolg van discriminatie belemmerd worden in hun huisvesting. Het karakter van artikel 27 sluit derhalve aan bij het objectieve karakter van de bestaande toewijzingscriteria, en is daar aanvullend aan.

Wij achten het daarom ook niet wenselijk om de reikwijdte van artikel 27 op te rekken naar genoemde doelstellingen, waarvan wij bevreesd zijn, dat zij de kans op discriminatie en stigmatisering van bepaalde zwakke groepen in de samenleving vergroten. Een dergelijke uitbreiding van artikel 27 zal bovendien moeilijk controleerbaar en handhaafbaar zijn.

De leden van de VVD-fractie vragen op grond van welke overwegingen de voorgestelde termijn van 6 maanden voor het aanpassen van streekplannen en huisvestingsverordeningen voldoende is. Hebben gemeenten en provincies wel voldoende tijd om de wet te implementeren?

In de wet is rekening gehouden met de omstandigheid dat streekplannen worden aangepast of aangescherpt om gemeenten de mogelijkheid te geven in hun huisvestingsverordeningen regionale bindingseisen te stellen. Volgens de toepasselijke procedurebepalingen van de Wet RO en Awb is het mogelijk om binnen enkele maanden een (partiële) streekplanherziening vast te stellen. Met begrip voor de inzet die dat van het provinciaal bestuur zal vergen, zeker als onlangs een streekplanherziening is afgerond, is de termijn gesteld op 6 maanden, om enerzijds voldoende gelegenheid te geven tot aanpassing van een streekplan en anderzijds voldoende garantie te geven dat gemeenten die op grond van het restrictief beleid regionale bindingseisen kunnen stellen, dit ook in afzienbare tijd in een huisvestingsverordening kunnen opnemen.

De leden van de fracties van PvdA en RPF betwijfelen of het rechtmatig en juist is dat de bedingen in bestaande privaatrechtelijke overeenkomsten een half jaar na inwerkingtreding van deze wet verklaard worden. Zou een verruiming van een jaar niet juister zijn?

De overgangstermijn voor privaatrechtelijke overeenkomsten moet in het verlengde gezien te worden van de overgangstermijn die opgenomen is om provincies en gemeenten in de gelegenheid te stellen hun streekplannen, huisvestingsverordeningen (en eventueel convenanten met sociale verhuurders) aan te passen aan de wet. Met de nietigverklaring van bepaalde privaatrechtelijke bedingen moet overigens wel bedacht worden, dat het alleen gaat om die bepalingen die in strijd met de wet zijn.

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

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