



155

Besluit van 5 maart 1993, houdende regels betreffende de bescherming van woningzoekenden en de splitsing van een recht op een gebouw, ter uitvoering van de Huisvestingswet (Huisvestingsbesluit)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 13 juli 1992, nr. MJZ13792020, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving; Gelet op de artikelen 13 en 34, derde lid, van de Huisvestingswet; De Raad van State gehoord (advies van 24 november 1992, nr. W08.92 0334);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 25 februari 1993, nr. MJZ25293001, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

HOOFDSTUK 1. BEGRIPSBEPALINGEN

Artikel 1

In dit besluit wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. verordening: de huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingswet.

HOOFDSTUK 2. BESCHERMING VAN WONINGZOEKENDEN

§ 1. Bescherming van woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met het gebied waar zij zich willen vestigen

Artikel 2

In deze paragraaf wordt verstaan onder:

- a. economische binding aan een gebied: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang heeft zich in dat gebied te

vestigen, met dien verstande dat een economische binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit dat gebied;

b. maatschappelijke binding aan een gebied: de binding van een persoon aan een gebied, daarin gelegen dat die persoon een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang heeft zich in dat gebied te vestigen, met dien verstande dat een maatschappelijke binding in elk geval wordt aangenomen ten aanzien van personen die ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van dat gebied;

c. regio: een gebied dat uit een oogpunt van het functioneren van de woonruimtemarkt als een samenhangend geheel kan worden beschouwd.

Artikel 3

1. Voor zover dit noodzakelijk is met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, kan bij het verlenen van huisvestingsvergunningen onderscheid worden gemaakt tussen woningzoekenden die al of niet een economische of maatschappelijke binding hebben aan een in de huisvestingsverordening aangeduide regio.

2. Voor zover toepassing van de criteria voor de verlening van huisvestingsvergunningen tot gevolg zal hebben dat bij die verlening een onderscheid wordt gemaakt, als bedoeld in het eerste lid, behoeft de vaststelling van die criteria de voorafgaande toestemming van gedeputeerde staten.

3. Gedeputeerde staten kunnen hun toestemming slechts onthouden, indien naar hun oordeel:

a. het aangeduide gebied niet kan worden aangemerkt als een regio in de zin van artikel 2, onder c;

b. het beoogde onderscheid onnodig belemmerend zou zijn voor de huisvestingsmogelijkheden van woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met de regio, mede gelet op de huisvestingsmogelijkheden voor deze woningzoekenden in andere delen van de betrokken regio; of

c. het beoogde onderscheid onvoldoende is afgestemd met het bovengemeentelijke ruimtelijke beleid of met het huisvestingsbeleid van andere gemeenten.

4. Het tweede lid is niet van toepassing voor zover een onderscheid als daar bedoeld, is voorgeschreven in, dan wel uitdrukkelijk is toegelaten bij een richtlijn als bedoeld in artikel 61 van de wet.

Artikel 4

1. Voor zover dit met het oog op 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 kern, kan bij het verlenen van huisvestingsvergunningen onderscheid worden gemaakt tussen woningzoekenden die al of niet een economische of maatschappelijke binding hebben aan de gemeente of aan een tot de gemeente behorende kern.

2. Voor zover toepassing van de criteria voor de verlening van huisvestingsvergunningen tot gevolg zal hebben dat bij die verlening een onderscheid wordt gemaakt, als bedoeld in het eerste lid, behoeft de vaststelling van die criteria de voorafgaande toestemming van gedeputeerde staten.

3. Gedeputeerde staten kunnen hun toestemming slechts onthouden,

indien het beoogde onderscheid naar hun oordeel:

a. onnodig belemmerend zou zijn voor de huisvestingsmogelijkheden van woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met de gemeente of kern, mede gelet op de huisvestingsmogelijkheden voor deze woningzoekenden in andere delen van de betrokken regio; of

b. onvoldoende is afgestemd op het bovengemeentelijke ruimtelijke beleid of op het huisvestingsbeleid van andere gemeenten.

4. Het tweede lid is niet van toepassing voor zover een onderscheid als daar bedoeld, is voorgeschreven in, dan wel uitdrukkelijk is toegelaten bij een richtlijn als bedoeld in artikel 61 van de wet.

Artikel 5

1. Behoudens het bepaalde in het tweede lid, wordt geen onderscheid naar economische of maatschappelijke binding gemaakt ten aanzien van woningzoekenden:

a. waarvan redelijkerwijs niet of niet meer verwacht kan worden dat zij door het duurzaam verrichten van arbeid in hun bestaan voorzien, zoals gepensioneerden, ernstig invaliden en langdurig werklozen;

b. die als remigranten wensen terug te keren naar Nederland of zijn teruggekeerd, doch nog niet over passende huisvesting beschikken;

c. die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling zijn toegelaten, dan wel om klemmende redenen van humanitaire aard, of om redenen, verband houdend met omstandigheden in hun land van nationaliteit, in het bezit zijn gesteld van een vergunning tot verblijf als bedoeld in die wet, indien zij in verband met die omstandigheid woonruimte behoeven;

d. die na echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van het huwelijk na scheiding van tafel en bed, in verband met die omstandigheid dringend woonruimte behoeven;

e. die een procedure tot echtscheiding, scheiding van tafel en bed of ontbinding van het huwelijk na scheiding van tafel en bed aanhangig hebben gemaakt en een voorlopige voorziening als bedoeld in artikel 825b en 825c van het Wetboek van Burgerlijke Rechtsvordering hebben verkregen, indien zij in verband met die omstandigheid dringend woonruimte behoeven.

2. Voor zover dat 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 gemeente of in een of meer kernen, behorend tot de gemeente, kunnen gedeputeerde staten bij het verlenen van toestemming als bedoeld in artikel 4, tweede lid, onderscheidenlijk provinciale staten bij een richtlijn als bedoeld in artikel 61 van de wet, toestaan dat wordt afgeweken van het bepaalde in het eerste lid.

Artikel 6

Een onderscheid naar economische of maatschappelijke binding wordt niet gemaakt ten aanzien van woningzoekenden:

a. die een huisvestingsvergunning aanvragen met het oog op een voorgenomen woningruil, indien ten minste één der bij de ruil betrokken partijen behoort tot een categorie, genoemd in artikel 5, eerste lid, of aan de ruil een aanvaarding van een werkkring ten grondslag ligt;

b. die als personeel in dienst zijn van het Europees laboratorium voor ruimtetechnologie van de European Space Research Organisation en hun functie in Nederland uitoefenen.

§ 2. Bescherming van woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder zijn aangewezen op woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs

Artikel 7

In deze paragraaf wordt onder inkomen verstaan: het belastbaar inkomen, bedoeld in artikel 3, tweede lid, van de Wet op de inkomstenbelasting 1964, dan wel, indien geen aanslag in de inkomstenbelasting is of wordt vastgesteld, het zuiver loon, bedoeld in artikel 9 van de Wet op de loonbelasting 1964, of een op vergelijkbare wijze bepaald bedrag.

Artikel 8

1. Voor zover de aanwijzing van woonruimten krachtens artikel 5 van de wet tot gevolg heeft dat personen die een zodanige woonruimte als huurder in gebruik willen nemen, daartoe een huisvestingsvergunning nodig hebben, neemt de gemeenteraad in de verordening criteria voor vergunningverlening op, die betrekking hebben op de passendheid van de verhouding tussen het inkomen van de vergunningaanvrager en de huurprijs van de woonruimte waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

2. Criteria als bedoeld in het eerste lid, strekken er in elk geval toe te bewerkstelligen dat bij het verlenen van vergunningen voor het in gebruik nemen door een huurder van woonruimten als bedoeld in dat lid, met een huurprijs die gelijk is of lager is dan 510 gulden, zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven aan:

a. woningzoekende alleenstaanden die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt verleend, nog geen 65 jaar zijn, en van wie het laatstelijk voor die vergunningverlening bekende inkomen ten hoogste 32 000 gulden per jaar bedraagt;

b. woningzoekende alleenstaanden die op 1 januari van dat jaar 65 jaar of ouder zijn, en van wie het laatstelijk voor die vergunningverlening bekende inkomen ten hoogste 27 000 gulden per jaar bedraagt;

c. woningzoekende meerpersoonshuishoudens waarvan geen van de leden op 1 januari van dat jaar 65 jaar of ouder is en de som van de inkomens ten hoogste 43 000 gulden per jaar bedraagt;

d. woningzoekende meerpersoonshuishoudens waarvan een of meer van de leden op 1 januari van dat jaar 65 jaar of ouder zijn en de som van de inkomens ten hoogste 36 000 gulden per jaar bedraagt.

3. Voor de bepaling van de som, bedoeld in het tweede lid, onder c en d, wordt uitgegaan van het laatstelijk voor die vergunningverlening bekende inkomen van elk van de leden van het betrokken meerpersoonshuishouden en blijven de negatieve inkomens en de inkomens van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen van de huurder die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt verleend 26 jaar of jonger zijn, buiten beschouwing.

4. De bedragen, genoemd in het tweede lid, kunnen bij ministeriële regeling worden gewijzigd, indien daartoe aanleiding bestaat als gevolg van een wijziging van huurprijzen van woningen van toegelaten instellingen, bedoeld in artikel 70, eerste lid, van de Woningwet, of van de inkomensontwikkeling, en in verband daarmee een ministeriële regeling op grond van artikel 13, vierde lid, van het Besluit beheer sociale-huursector wordt vastgesteld.

§ 3. Bescherming van woningzoekenden die wegens omstandigheden als genoemd in de artikelen 1623g, 1623h, 1623i, of 1623l van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek, in verband met woningruil of in de hoedanigheid van personeel in dienst van ESTEC, een huisvestingsvergunning hebben aangevraagd

Artikel 9

Voor zover de verordening bepaalt dat bij het verlenen van huisvestingsvergunningen voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden als bedoeld in artikel 11, eerste lid, of artikel 12, eerste lid, van de wet, voorziet de verordening erin dat de desbetreffende bepalingen buiten toepassing blijven, indien een huisvestingsvergunning wordt aangevraagd:

- a. door degene die ingevolge artikel 1623g, eerste lid, of 1623h, eerste lid, van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek medehuurder van de betrokken woonruimte was, indien deze de huurovereenkomst voortzet krachtens artikel 1623g, derde lid, 1623h, zesde lid, of 1623i, eerste lid, van Boek 7A van dat wetboek;
- b. met het oog op een voorgenomen ruil van woonruimte;
- c. door personeel als bedoeld in artikel 6, onder b.

HOOFDSTUK 3. SPLITSING

§ 1. Algemeen

Artikel 10

In dit hoofdstuk wordt verstaan onder:

- a. splitsing: de splitsing van een recht op een gebouw in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, als bedoeld in artikel 33 van de wet;
- b. splitsingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet.

Artikel 11

Andere gronden tot weigering van een splitsingsvergunning of tot aanhouding van de beslissing op de aanvraag om een vergunning, dan die, genoemd in dit hoofdstuk, worden niet in de verordening opgenomen.

§ 2. Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning, betrekking hebbend op de samenstelling van de woonruimtevoorraad

Artikel 12

1. In de verordening kan worden bepaald dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd, indien:

- a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de verguingaanvraag betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest,
- b. de huurprijs van een of meer van die woonruimten een door de gemeenteraad in de verordening vast te stellen bedrag van ten hoogste een twaalfde deel van het bedrag, op het tijdstip van de vaststelling genoemd in artikel 16, eerste volzin, van de Wet individuele huursubsidie, niet te boven gaat,

c. niet gewaarborgd is, dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning, en
d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.

2. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het eerste lid, kan in de verordening tevens worden bepaald dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd, indien:

a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen,

b. de huurprijs van een of meer der voormalige woonruimten lager is dan het krachtens het eerste lid, onder b, vastgestelde bedrag,

c. niet gewaarborgd is, dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en

d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd.

§ 3. Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning of tot aanhouding van de beslissing op de aanvraag om een vergunning, betrekking hebbend op het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing

Artikel 13

1. In de verordening kan worden bepaald dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd, indien:

a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing of een leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of een zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is,

b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag om vergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens het tweede lid is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,

c. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen kan hebben voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden, en

d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.

2. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het eerste lid, kan in de verordening tevens worden bepaald dat de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning wordt aangehouden, indien:

a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of van een herziening daarvan,

b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend,

c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het

stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing, en

d. redelijkerwijs verwacht mag worden dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing.

3. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het tweede lid, wordt daarbij tevens bepaald dat de aanhouding niet langer duurt dan tot het tijdstip waarop het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.

§ 4. Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning of tot aanhouding van de beslissing op de aanvraag om een vergunning, betrekking hebbend op het voorkomen van splitsing, indien de toestand van een gebouw uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud zich geheel of ten dele tegen splitsing verzet

Artikel 14

1. In de verordening kan worden bepaald dat een splitsingsvergunning kan worden geweigerd, indien:

a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en

b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.

2. Indien toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in het eerste lid, kan in de verordening tevens worden bepaald dat de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning wordt aangehouden, indien redelijkerwijs verwacht mag worden dat de aanvrager van de vergunning de gebreken, als bedoeld in het eerste lid, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen binnen een daarvoor redelijke termijn.

3. Indien toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, wordt daarbij tevens bepaald dat de vergunning wordt verleend, indien de in het besluit tot aanhouding aangegeven gebreken zijn opgeheven binnen de daartoe in dat besluit aangegeven termijn.

HOOFDSTUK 4. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 15

1. Onze Minister kan afwijking van de regels van hoofdstuk 2 toestaan ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de woonruimte zijn.

2. Voorts kan Onze Minister afwijking van de regels van hoofdstuk 3 toestaan ten behoeve van experimenten die naar zijn oordeel in het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad of in het belang van het voorkomen van belemmeringen van de stadsvernieuwing zijn.

3. Het eerste en tweede lid vinden slechts toepassing, nadat een door Onze Minister aangewezen instantie hem over het betrokken experiment heeft geadviseerd.

4. Onze Minister kan besluiten dat een afwijking als bedoeld in het eerste of tweede lid van kracht blijft zolang een door hem op basis van het experiment noodzakelijk geoordeelde wijziging van het besluit nog niet van kracht is geworden en in werking is getreden.

Artikel 16

In de bijlage bij het Besluit vergoedingen rechtsbijstand¹ wordt onder punt 12 «Woonruimtetwet» vervangen door: Huisvestingswet.

Artikel 17

1. Artikel 3, tweede lid, blijft gedurende een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van dat artikel buiten toepassing ten aanzien van gemeenten die zijn vermeld in bijlage A bij de Woonruimtebeschikking 1984, zoals die laatstelijk luidde, voor zover een onderscheid als in dat artikellid bedoeld, betrekking heeft op de economische binding van woningzoekenden met een gebied dat overeenkomt met de regio, zoals aangeduid in die bijlage, waartoe de gemeente behoort.

2. Artikel 4, tweede lid, en artikel 5 blijven gedurende een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van die artikelen buiten toepassing ten aanzien van gemeenten die zijn vermeld in bijlage C bij de Woonruimtebeschikking 1984, zoals die laatstelijk luidde, voor zover een onderscheid als in die bepalingen bedoeld, betrekking heeft op de maatschappelijke binding van woningzoekenden met die gemeente of met een tot de gemeente behorende kern, zoals aangeduid in die bijlage.

¹ Stb. 1983, 168, laatstelijk gewijzigd bij koninklijk besluit van 7 december 1992, Stb. 648

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer. Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Nederlandse Staatscourant van 13 april 1993, nr. 70

Artikel 18

1. De artikelen van dit besluit treden in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip, dat voor de verschillende artikelen of onderdelen daarvan verschillend kan worden vastgesteld.

2. Dit besluit kan worden aangehaald als: Huisvestingsbesluit.

Lasten en bevelen dat dit besluit met daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 5 maart 1993

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma

Uitgegeven de *drieëntwintigste* maart 1993

De Minister van Justitie,
E. M. H. Hirsch Ballin

I – ALGEMEEN

De Huisvestingswet laat op een aantal plaatsen het stellen van nadere regels over aan een algemene maatregel van bestuur. Ter uitvoering daarvan strekt dit besluit. Het bevat regels als bedoeld in de artikelen 13 en 34, derde lid, van de Huisvestingswet. Het gaat daarbij achtereenvolgens om regels inzake de vaststelling van criteria voor de verlening van huisvestingsvergunningen (artikel 13 van de wet), en de splitsingsvergunning (artikel 34, derde lid, van de wet).

Van de mogelijkheid om ook ingevolge artikel 91, zevende lid, van de Huisvestingswet regels te stellen, is geen gebruik gemaakt. Aan regels als in dat artikel bedoeld, betrekking hebbend op de inwerkingtreding van de wet, bleek voorshands geen behoefte te bestaan.

De hoofdlijnen voor de inhoud van dit besluit zijn reeds uiteengezet in de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer inzake het voorstel voor de Huisvestingswet (Kamerstukken II 1990/91, 20 520, nr. 5). Voor de opzet van het besluit is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de overeenkomstige regelingen in de Woonruimtebeschikking 1984 en het Besluit weigeringsgronden splitsingsverordening. Deze regelingen zullen bij de inwerkingtreding van de Huisvestingswet vervallen.

De tijdens de mondelinge behandeling van het voorstel voor de Huisvestingswet in de Tweede Kamer ten aanzien van het wetsvoorstel (en het voorontwerp Huisvestingsbesluit) aangebrachte wijzigingen zijn in het voorliggende besluit verwerkt. Eveneens zijn aanbevelingen uit het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting (advies van 20 november 1991, nr. 185) verwerkt. Als gevolg van de tijdens de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer aanvaarde amendementen, is het advies van de Raad voor de Volkshuisvesting op een groot aantal punten overigens reeds uitgevoerd of niet langer actueel.

De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het voorontwerp betreffen:

a. Het vervallen van de omschrijving van de begrippen «huurprijs» en «koopprijs» (artikel 1 van het voorontwerp): de betreffende begripsomschrijvingen zijn bij amendement toegevoegd aan artikel 1 van de Huisvestingswet; zulks is ook het geval met de in artikel 1, tweede en derde lid, van het voorontwerp opgenomen regeling voor de bepaling van de geldende huurprijs.

b. Het vervallen van de regeling van de distributiegrenzen ten behoeve van de aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte (artikel 2 in het voorontwerp): na de aanvaarding van een daartoe strekkend amendement wordt thans in artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet geregeld welke distributiegrenzen de gemeente ten hoogste kan hanteren. In dit kader zijn de distributiegrenzen tevens verhoogd.

c. Het vervallen van de aanwijzing van categorieën van woningzoekenden wier huisvesting bijzondere zorg van rijkswege behoeft (artikelen 15 tot en met 18 van het voorontwerp): een amendement is aanvaard ertoe strekkende de aanwijzing van rijksvoorkeursgerechtigden in de wet zelf te regelen, dan wel tijdelijk bij ministeriële regeling.

d. Overeenkomstig een desbetreffende toezegging tijdens de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer, is in het besluit een artikel opgenomen dat het mogelijk maakt in experimentele situaties af te wijken van de wettelijke bepalingen (zie artikel 15 van het besluit en de toelichting daarop).

e. Naar aanleiding van het genoemde advies van de Raad voor de Volkshuisvesting zijn de in het voorontwerp opgenomen

overgangstermijnen van twee jaar bekort tot een jaar. De bekorting draagt bij aan een voorspoedige overgang van Woonruimtwet 1947 naar Huisvestingswet. De Raad bepleitte in zijn advies overigens overgangstermijnen van ten hoogste zes maanden. Die periode is echter met name voor een grotere gemeente te kort om een verordening vast te stellen en daartoe het ingevolge artikel 3 van de Huisvestingswet voorgescreven overleg met alle betrokken partijen te voeren. Een termijn van ten hoogste een jaar biedt wel voldoende tijd en sluit bovendien goed aan bij de in artikel 88, tweede lid, van de wet genoemde termijn van ten hoogste een jaar na afloop waarvan op het onderhavige vlak bij inwerkingtreding van de Huisvestingswet bestaande gemeentelijke verordeningen komen te vervallen.

f. Ten slotte heeft actualisatie plaatsgevonden van de in de regeling van het passendheids criterium genoemde huurprijs- en inkomensgrenzen: het voorontwerp bevatte nog bedragen volgens peildatum 1 januari 1986. Voor deze actualisatie is aansluiting gezocht bij het Besluit beheer sociale-huursector, waarin onder meer uitwerking wordt gegeven aan de in artikel 70, zesde lid, van de Woningwet voor toegelaten instellingen neergelegde opdracht tot het bij voorrang huisvesten van personen die door hun inkomen of door andere omstandigheden moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Met behulp van de aanpassing is tevens voorzien in verhoging van de actualiteit van de gegevens die moeten worden verstrekt voor de inkomensstoets. Tijdens de behandeling van het voorstel voor de Huisvestingswet in de Tweede Kamer was hierom gevraagd.

Per onderdeel van de regeling zal hierna telkens een korte algemene toelichting worden gegeven, waarna de artikelen afzonderlijk worden besproken. De dereguleringsstoets is aan het slot van deze nota van toelichting opgenomen.

Er zij overigens op deze plaats nog op gewezen dat de regels van dit besluit ingevolge artikel 4, derde lid, van de Huisvestingswet van overeenkomstige toepassing zijn bij het in gebruik geven van woonruimten waarop een convenant tussen een gemeente en een eigenaar van een of meer woonruimten betrekking heeft. Eventuele richtlijnen en aanwijzingen van de provincie of aanwijzingen van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer ter zake van de woonruimteverdeling dienen bij de uitvoering van convenanten in acht te worden genomen.

II - ARTIKELEN

Hoofdstuk 1. Begripsbepalingen

Krachtens artikel 1, eerste lid, van de Huisvestingswet gelden de daar opgenomen begripsomschrijvingen tevens voor dit besluit. De begripsbepalingen in dit besluit moeten dus gezien worden als een aanvulling op de in de wet zelf al opgenomen omschrijvingen.

Voor zover begrippen uitsluitend gebruikt zijn binnen een onderdeel van het besluit, zijn ze in dat onderdeel zelf gedefinieerd. De in artikel 1 omschreven begrippen komen dus in meer dan een onderdeel van het besluit voor.

Hoofdstuk 2. De bescherming van woningzoekenden

Dit hoofdstuk strekt ter uitvoering van artikel 13 van de wet. In het eerste lid van dat artikel is bepaald dat bij algemene maatregel van

bestuur, met het oog op de bescherming van daarbij aan te geven categorieën woningzoekenden, regels moeten worden gesteld met betrekking tot de toepassing van de wetsbepalingen inzake de criteria voor verlening van huisvestingsvergunningen.

In de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer over het voorstel voor de Huisvestingswet (Kamerstukken II 1990/91, 20 520, nr.5) is reeds aangekondigd dat voor de inhoud van het Huisvestingsbesluit op dit punt in beginsel zou worden aangesloten bij de regelingen ter zake in de Woonruimtebeschikking 1984, die vooral betrekking hadden op de mogelijkheid om eisen van economische of maatschappelijke binding te stellen. De neerslag daarvan is terug te vinden in paragraaf 1 van dit hoofdstuk: bescherming van woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met het gebied waar zij zich willen vestigen.

In de Nota volkshuisvesting in de jaren negentig (Kamerstukken II 1988/89, 20 691, nrs. 2-3) is verder aangekondigd dat in het Huisvestingsbesluit voorschriften zouden worden opgenomen inzake de toetsing van de passendheid van de verhouding tussen huurprijs en inkomen bij het verlenen van huisvestingsvergunningen. De neerslag daarvan is terug te vinden in paragraaf 2 van dit hoofdstuk: bescherming van woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder zijn aangewezen op woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs.

Ten slotte is in de genoemde memorie van antwoord toegezegd dat zou worden nagegaan of het hanteren van urgentiecriteria in bepaalde gevallen zou moeten worden uitgesloten. Dat heeft geleid tot de bepalingen, opgenomen in paragraaf 3 van dit hoofdstuk: bescherming van woningzoekenden die onder meer wegens omstandigheden als genoemd in de artikelen 1623g, 1623h, 1623i of 1623l van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek een huisvestingsvergunning hebben aangevraagd.

§ 1. Bescherming van woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met het gebied waar zij zich willen vestigen

Het stellen van de eisen van economische of maatschappelijke binding heeft tot gevolg dat de toegang tot de plaatselijke distributiemarkt of tot delen daarvan wordt beperkt. Ook wanneer hieromtrent geen nadere regels zouden zijn opgenomen in het Huisvestingsbesluit, zouden gemeenten niet naar believen een dergelijke beperking mogen aanbrengen. Ten eerste eist de Huisvestingswet zelf dat met een dergelijke beperking het belang van een evenwichtige en rechtvaardige woonruimteverdeling gediend moet zijn (zie met name artikel 9 van de wet). Daarnaast vloeien beperkingen voort uit diverse internationale verdragen waarin een ieder die zich wettig op het grondgebied van een staat bevindt, in beginsel het recht wordt gegeven daar in vrijheid zijn verblijfplaats te kiezen (artikel 12 van het Internationaal Verdrag van New York inzake burgerrechten en politieke rechten, artikel 13, eerste lid, van de Universele Verklaring van de rechten van de mens en protocol 4, artikel 2, van de Europese Conventie tot bescherming van de rechten van de mens). Beperking van dit recht is in daarbij aangegeven gevallen toegestaan, maar zal getoetst moeten worden aan de in genoemde verdragen eveneens opgenomen non-discriminatiebepalingen. In het verleden zijn beslissingen van gemeenten op basis van plaatselijke woonruimteverordeningen of vestigingsverordeningen verscheidene malen ter toetsing aan de Afdeling Rechtspraak van de Raad van State voorgelegd wegens veronderstelde strijdigheid met zodanige verdragsbepalingen. Een aantal keren heeft de rechter een onderdeel van een

gemeentelijke verordening wegens strijd met een of meer van die bepalingen onverbindend verklaard. Ook onder de werking van de Huisvestingswet zullen deze verdragsbepalingen van belang blijven.

Als uitgangspunt geldt daarom dat een ieder in beginsel vrij is in de keuze van een plaats van vestiging, en dat beperkingen van die vrijheid alleen zijn toegelaten indien deze noodzakelijk zijn in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte. Ook met het oog op het goed functioneren van de woonruimtemarkt is dat uitgangspunt van belang. Wanneer het noodzakelijk is beperkingen aan te brengen in de vrijheid van vestiging, brengt het hiervoor geformuleerde uitgangspunt mee, dat die beperkingen niet verder zullen mogen gaan dan, gelet op die noodzaak, is vereist. Met het oog hierop bevat het Huisvestingsbesluit enkele nadere regels omtrent de mogelijkheid tot het stellen van eisen van economische of maatschappelijke binding.

De Huisvestingswet strekt er mede toe de autonome vestigingsverordeningen – waarvan het motief niet was de bestrijding van de woningnood in klassieke zin, maar de instandhouding van de leefbaarheid van (kernen binnen) de gemeente – uitsluitend op deze wet te doen baseren. De in dit besluit opgenomen voorschriften en waarborgen zijn dus eveneens van toepassing op door zodanige motieven ingegeven verordeningen.

In de Woonruimtebeschikking 1984 was eveneens een centrale plaats ingeruimd voor de regeling van de gevallen waarin wel of niet de eis gesteld mocht worden van economische of maatschappelijke binding aan agglomeratie, gemeente of kern. Op grond van die beschikking mochten de gemeenten waar de Woonruimtetwet 1947 van toepassing was (laatstelijk circa 240 gemeenten) in beginsel bij de verlening van woonruimtevergunningen voorrang geven aan woningzoekenden met een economische of maatschappelijke binding.

Ten aanzien van het stellen van een dergelijke eis golden krachtens de beschikking wel beperkingen. Gemeenten die op bijlage A bij de beschikking waren geplaatst (laatstelijk circa 70 gemeenten), mochten slechts economische binding aan de agglomeratie eisen (regiobinding). Voorts mocht de eis van economische binding niet gehanteerd worden ten aanzien van eigenaren die hun woning zelf in gebruik wilden nemen, tenzij de gemeente op bijlage B bij de beschikking was geplaatst (laatstelijk circa 95 gemeenten). Een derde beperking hield in dat noch de eis van economische binding, noch die van maatschappelijke binding mocht worden gesteld ten aanzien van een aantal met name in de Woonruimtebeschikking 1984 genoemde categorieën van woningzoekenden. Uitzondering hierop was wel weer mogelijk voor de gemeenten die vanwege het ruimtelijk beleid geen of zeer beperkte groeimogelijkheden hebben en die om die reden – desgevraagd – op bijlage C bij de beschikking waren geplaatst (laatstelijk 15 gemeenten).

In de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer over het voorstel voor de Huisvestingswet is al aangekondigd dat in het Huisvestingsbesluit niet meer zal worden gewerkt met de systematiek van in bijlagen opgenomen opsommingen van gemeenten waarvoor een verschillend toelatingsregime geldt. In plaats daarvan is in algemene zin een beperking aangebracht in de mogelijkheid om economische of maatschappelijke binding te eisen aan een gemeente of aan een van een gemeente deel uitmakende kern. Wanneer een beperking van de toelating al noodzakelijk is, zal die daardoor in beginsel betrekking moeten hebben op de regionale schaal, zodat woningzoekenden zich ten minste vrij zullen kunnen vestigen binnen de regio waarmee zij een economische of maatschappelijke band hebben (zie hiervoor de artikelen

3 en 4). Voorts is aan de provinciale besturen een toetsende en zo nodig ook coördinerende rol toegedacht, in het verlengde van de rol die deze besturen krachtens artikel 61 van de Huisvestingswet reeds hebben op het punt van de afstemming tussen het huisvestingsbeleid van gemeenten onderling en met de bovengemeentelijke ruimtelijke ordening. Ten slotte is de bijzondere bescherming voor bepaalde categorieën woningzoekenden, zoals die ook in de Woonruimtebeschikking 1984 was vervat, gehandhaafd (zie de artikelen 5 en 6).

Het initiatief voor de ontwikkeling van een woonruimteverdelingsbeleid blijft ook in de hier geschetste opzet bij de gemeenten. Bij voorkeur zullen zij per woningmarktgebied een gezamenlijk, op elkaar afgestemd woonruimteverdelingsbeleid moeten ontwikkelen, dat tevens is afgestemd op het gezamenlijk bouwbeleid, zoals onder andere bepleit in de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra (Kamerstukken II 1990/91, 21 879, nrs. 1-2). Naarmate een dergelijk samenwerkingsverband beter functioneert en een duurzamer karakter heeft, zal provinciale coördinatie minder nodig zijn, en zal de provinciale toetsing tot een meer marginale kunnen worden beperkt.

De onderscheiden rollen van gemeente en provincie zijn uitgebreid aan de orde gesteld tijdens de behandeling van het voorstel voor de Huisvestingswet in de Tweede Kamer: daarbij is geconstateerd dat het bij het vraagstuk van de woonruimteverdeling bij uitstek om een regionale problematiek gaat. Ten aanzien van de provinciale rol daarin is nadrukkelijk gewezen op het belang van regionale afstemming van het gevoerde huisvestingsbeleid en van de afstemming met de bovengemeentelijke ruimtelijke ordening. Deze uitgezette lijn van regionalisering in het woonruimteverdelingsbeleid wordt doorgetrokken in het wetsvoorstel Kaderwet bestuur in verandering, in vervolg op de bespreking in de Tweede Kamer van het kabinetsstandpunt «Bestuur op niveau: deel 2; Bestuur en stedelijke gebieden» (Kamerstukken II 1990/91, 21 062 nr. 7). In dat wetsvoorstel wordt de verordenende bevoegdheid op basis van de Huisvestingswet overgedragen aan het regionaal bestuur. De provincie behoudt de richtlijn- en aanwijzingsbevoegdheden met het oog op de afstemmingstaak. De rollen van gemeente en provincie zijn tevens uitgebreid aan de orde gesteld in het eerder genoemde, maar inmiddels met de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer op dit punt achterhaalde, advies van de Raad voor de Volkshuisvesting. De Raad wees in dat advies een sturende en initiërende rol van de provincie af en zag voor de provincie alleen nog een bemiddelende rol weggelegd, waar het gaat om de regiovorming.

Artikel 2

Dit artikel geeft om te beginnen een omschrijving van de begrippen «economische binding» en «maatschappelijke binding» aan een gebied. Voor beide omschrijvingen is in beginsel aangesloten bij de definities van bedoelde begrippen in de Woonruimtebeschikking 1984. In beide gevallen is gekozen voor een algemene omschrijving, waarna is aangegeven welke categorieën woningzoekenden – bij hantering van het betrokken criterium – in elk geval als economisch, onderscheidenlijk maatschappelijk gebonden zullen moeten worden aangemerkt. In de huisvestingsverordeningen zullen gemeenten de reikwijdte van deze begrippen nader kunnen regelen, maar dat zal niet tot gevolg kunnen hebben dat de genoemde categorieën weer geheel of ten dele worden uitgesloten. Wel zullen categorieën kunnen worden toegevoegd.

Een economische binding zal in elk geval moeten worden aangenomen ten aanzien van woningzoekenden die voor de voorziening in het bestaan

zijn aangewezen op het duurzaam verrichten van arbeid binnen of vanuit het gebied waarop de eis van economische binding betrekking heeft. Niet elke dienstbetrekking of bedrijfsuitoefening zal iemand economisch gebonden maken in de hier bedoelde zin. De omschrijving («voor de voorziening in het bestaan zijn aangewezen») impliceert dat het hier wel een substantieel deel van de inkomensverwerving zal moeten betreffen. Verder moet niet alleen sprake zijn van een duurzaam karakter van de arbeid als zodanig, maar ook van de relatie tussen die arbeid en het betrokken gebied. Zo zullen uitzendkrachten over het algemeen eerder economisch gebonden zijn aan het gebied vanwaar hun uitzendorganisatie opereert (en vanwaar zij hun arbeid verrichten), dan aan het gebied waarbinnen zij op een bepaald moment daadwerkelijk arbeid verrichten. Naast de genoemde categorie zullen in de huisvestingsverordening ook andere categorieën woningzoekenden als economisch gebonden kunnen worden aangemerkt, indien zij, met het oog op de voorziening in het bestaan, een redelijk belang hebben zich in dat gebied te vestigen.

Krachtens de Woonruimtebeschikking 1984 moesten in elk geval als maatschappelijk gebonden worden aangemerkt, die woningzoekenden die «voorheen» ten minste zes jaar onafgebroken in de betrokken gemeente of kern hadden gewoond (artikel 1, eerste lid, onder j). Hieronder viel iedereen die ooit zes jaar onafgebroken ingezetene was geweest, ongeacht de vraag hoe lang geleden dat was. Omdat de Huisvestingswet ook het terrein van de voormalige autonome vestigingsverordeningen bestrijkt, is die eis in dit besluit ingeperkt tot die woningzoekenden die op het moment van de beslissing over de vergunning ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn, dan wel gedurende de voorafgaande tien jaar ten minste zes jaar onafgebroken ingezetene zijn geweest van het gebied waarop de eis van maatschappelijke binding betrekking heeft (de zogenoemde «spijtoptanten»). Ook hier geldt dat gemeenten dit in de huisvestingsverordening zullen kunnen uitbreiden, bij voorbeeld weer tot alle woningzoekenden die ooit zes jaar ingezetene waren.

Ten slotte is in artikel 2 een omschrijving gegeven van het begrip «regio», dat in de artikelen 3 en 4 is gebruikt. Dat begrip is hier omschreven als: een gebied dat uit een oogpunt van het functioneren van de woonruimtemarkt als een samenhangend geheel kan worden beschouwd. Een regio zal steeds bestaan uit een groep van gemeenten. De schaal en begrenzing ervan worden bepaald door het niveau waarop de woningmarktprocessen zich afspelen. Krachtens artikel 7 van de Wet gemeenschappelijke regelingen moet de schaal en begrenzing tevens worden afgestemd op de indeling in samenwerkingsgebieden als bedoeld in artikel 2 van die wet. Wanneer het niveau waarop de woningmarktprocessen zich afspelen, een duidelijk andere schaal of afbakening kent dan die indeling, kan daarvan worden afgeweken.

Wellicht ten overvloede zij er hier overigens op gewezen dat het eerder genoemde voorstel voor een Kaderwet bestuur in verandering, aan gemeenten die deel uitmaken van de in dat wetsvoorstel aangewezen samenwerkingsgebieden, het initiatief tot regiovorming ontnemt. De betrokken gemeenten dienen ten minste te voorzien in een gemeenschappelijke regeling waarmee zij een regionaal openbaar lichaam op basis van de Wet gemeenschappelijke regelingen instellen en waaraan zij onder meer de bevoegdheid tot het vaststellen van de huisvestingsverordening dienen over te dragen.

Artikel 3

Dit artikel regelt de mogelijkheid om bij het verlenen van huisvestingsvergunningen onderscheid te maken tussen woningzoekenden die al of niet een economische of maatschappelijke binding hebben met de betrokken regio. In de huisvestingsverordening zal in dat geval krachtens het eerste lid een concrete aanduiding van de regio moeten worden gegeven. Met uitzondering van die gemeenten die in de toekomst zullen vallen onder de Kaderwet bestuur in verandering, kunnen de gemeenten zelf het initiatief tot regiovorming nemen. Het wordt in beginsel aan hen overgelaten om uit te maken met welke andere gemeenten zij op het punt van de uitvoering van de Huisvestingswet samen zullen werken. De begrenzing van die regio zal wel in overeenstemming moeten zijn met de omschrijving van dat begrip in artikel 2.

Zoals de Raad voor de Volkshuisvesting in zijn advies aangeeft, spreekt het vanzelf dat bij het door gemeenten aangaan van samenwerkingsverbanden, overleg plaatsvindt met de in de betrokken gemeenten werkzame verhuurders van woonruimten.

In het tweede lid is het al genoemde vereiste van toestemming van gedeputeerde staten opgenomen. Die toestemming zal zijn vereist voor zover toepassing van de vast te stellen criteria voor de vergunningverlening tot gevolg zal hebben dat bij die verlening een onderscheid wordt gemaakt naar economische of maatschappelijke binding met de regio. Het gaat hierbij in de eerste plaats om criteria die met zoveel woorden woningzoekenden zonder een dergelijke binding uitsluiten van de toelating tot de regionale distributiemarkt (toelatingscriteria). Voor zover de toepassing van andere soorten criteria tot gevolg zal hebben dat een onderscheid als hier bedoeld wordt gemaakt, is daarvoor eveneens de toestemming van gedeputeerde staten vereist. Dat kan bij voorbeeld het geval zijn wanneer urgentiemaatstaven een onderscheid maken tussen woningzoekenden die wel of niet ingezetene zijn van de gemeente.

Het derde lid regelt de gronden waarop gedeputeerde staten hun toestemming zullen kunnen onthouden. Naast de omvang en de begrenzing van de voorgestelde regio (onderdeel a), zullen zij bij hun toetsing vooral acht moeten slaan op de strekking van deze regeling: de bescherming van woningzoekenden die geen economische of maatschappelijke binding hebben met de regio waar zij zich willen vestigen (onderdeel b). Bij hun oordeelsvorming ter zake zullen gedeputeerde staten eveneens acht moeten slaan op eventuele belemmeringen voor de interlokale doorstroming. Krachtens onderdeel c betrekken zij bij hun oordeel voorts de samenhang met de bovengemeentelijke ruimtelijke ordening en de samenhang tussen het door de afzonderlijke gemeenten gevoerde huisvestingsbeleid. Laatstgenoemde gronden zijn ook genoemd in artikel 61 van de wet, ter afpaling van de reikwijdte van de provinciale richtlijnbevoegdheid.

Bij de onder a en c bedoelde toetsingen zullen gedeputeerde staten tevens moeten betrekken welke gebiedsindeling en welke criteria voor de vergunningverlening de andere in de regio gelegen gemeenten hanteren of willen hanteren. Zo brengt het beginsel van vestigingsvrijheid bij voorbeeld mee dat het niet snel toelaatbaar zal zijn een woningmarktgebied in zijn geheel af te schermen voor woningzoekenden zonder een economische of maatschappelijke binding met (een gemeente binnen) de betrokken regio. Wanneer een dergelijke afscherming in sommige delen van een woningmarktgebied aangewezen lijkt, zal de opvang van niet gebonden woningzoekenden dus in beginsel in andere delen van dat gebied mogelijk moeten zijn. Dat betekent dat bij het stellen van eisen van economische of maatschappelijke binding onderlinge afstemming

tussen de gemeenten binnen eenzelfde woningmarktgebied noodzakelijk zal zijn. Zo nodig zullen gedeputeerde staten een coördinerende rol kunnen spelen bij die afstemming.

Indien er een richtlijn is vastgesteld, zal die zich over het algemeen reeds uitlaten over het stellen van eisen als hier bedoeld. Voor zover daarmee in overeenstemming wordt gehandeld, zal daarom het vereiste van toestemming van gedeputeerde staten kunnen vervallen. Hiertoe strekt het vierde lid.

Artikel 4

Dit artikel regelt de mogelijkheid om bij het verlenen van huisvestingsvergunningen een onderscheid te maken naar economische of maatschappelijke binding aan de gemeente of aan een of meer kernen binnen de gemeente. Dit zal alleen mogelijk zijn voor gemeenten of kernen die krachtens bovengemeentelijk ruimtelijk beleid een restrictief vestigingsbeleid moeten voeren (eerste lid).

Ook in dit geval is voorafgaande toestemming van gedeputeerde staten een vereiste (tweede lid). De gronden waarop gedeputeerde staten hun toestemming zullen kunnen onthouden, zijn geregeld in het derde lid. Zij komen overeen met de onderdelen b en c van artikel 3, derde lid. Onderdeel a brengt mee dat gedeputeerde staten bij hun toetsing tevens acht zullen moeten slaan op de huisvestingsmogelijkheden voor niet-gebonden woningzoekenden in andere kernen binnen de betrokken gemeente of in andere gemeenten binnen de betrokken regio. Het vierde lid komt overeen met het vierde lid van artikel 3 (zie de toelichting aldaar).

Artikel 5

Artikel 5, eerste lid, somt een aantal categorieën woningzoekenden op ten aanzien waarvan een eventueel onderscheid naar economische of maatschappelijke binding in beginsel niet zal mogen worden gemaakt. Vergelijkbare bepalingen kwamen ook voor in de Woonruimtebeschikking 1984 (artikel 4, eerste en tweede lid).

De bijzondere positie van de genoemde categorieën woningzoekenden geldt slechts ten aanzien van eventuele eisen inzake economische of maatschappelijke binding. Het is geenszins de bedoeling dat deze woningzoekenden hierdoor, met terzijdestelling van de belangen van andere woningzoekenden, ook steeds met voorrang voor vergunningverlening in aanmerking zullen moeten worden gebracht. Zij zullen dus wel steeds aan de andere geldende maatstaven voor vergunningverlening, zoals bijvoorbeeld passendheidscriteria, moeten voldoen.

De omschrijving van de onder d en e genoemde categorieën is gelijk aan die in de overeenkomstige bepaling in artikel 4, tweede lid, van de Woonruimtebeschikking 1984.

De onder a en b genoemde categorieën waren in de Woonruimtebeschikking 1984 te zamen vermeld in het eerste lid van artikel 4. De omschrijving in onderdeel a is ten opzichte van de overeenkomstige omschrijving in de Woonruimtebeschikking 1984 enigszins gepreciseerd. In de Woonruimtebeschikking 1984 werd gesproken van «degenen die ter voorziening in hun bestaan niet of niet meer duurzaam arbeid verrichten». Strikt genomen kon worden volgehouden dat daaronder ook diegenen vielen die slechts korte tijd werkloos waren, of diegenen die nog geen werk hadden, zoals bij voorbeeld schoolverlaters of studenten. Dat dat niet de bedoeling is, is met de nieuwe redactie duidelijker dan voorheen tot uitdrukking gebracht. Dit maakte het noodzakelijk om de

remigranten in een apart onderdeel onder te brengen (onderdeel b). Een en ander betekent niet dat een verandering van de praktijk op dit punt wordt beoogd. Zo zullen, evenals dit onder de Woonruimtebeschikking 1984 het geval was, in beginsel diegenen als langdurig werkloos kunnen worden aangemerkt, die gedurende een aaneengesloten periode van twee en een half jaar bij het Gewestelijk arbeidsbureau als werkzoekende staan ingeschreven. Afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden op het punt van de werkgelegenheid, of van de persoonlijke omstandigheden van de betrokken woningzoekende (zoals leeftijd of de redelijkerwijs aan te nemen kans op het vinden van een passende werkkring), zal zo nodig een kortere periode kunnen worden gehanteerd.

Evenals de overeenkomstige opsomming in de Woonruimtebeschikking 1984, is de opsomming in onderdeel a ook niet limitatief: het gaat hier slechts om verduidelijkende voorbeelden, hetgeen ook blijkt uit het gebruik van het woord «zoals».

Nieuw is de onder c genoemde categorie: vluchtelingen die op grond van de Vreemdelingenwet zijn toegelaten, dan wel personen aan wie om humanitaire redenen een verblijfsvergunning is verleend. Deze toevoeging vloeit voort uit de toezegging, gedaan in de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer inzake het voorstel voor de Huisvestingswet, om bij de totstandkoming van het Huisvestingsbesluit te bezien of andere categorieën dan de hiervoor genoemde aan de opsomming zouden moeten worden toegevoegd. Genoemd zijn in dit verband onder andere vrouwen uit blijf-van-mijn-lijf-huizen, vertegenwoordigers en schippers. Door de hiervoor uiteengezette opzet van deze paragraaf – in het bijzonder door het benadrukken van de regionale schaal – wordt de bewegingsvrijheid van woningzoekenden, in vergelijking met de situatie onder het regime van de Woonruimtetwet 1947, naar verwachting in het algemeen reeds aanmerkelijk vergroot. Uitbreiding van de te beschermen categorieën lijkt daarom niet nodig. Een uitzondering hierop vormen de asielgerechtigde vluchtelingen en de vluchtelingen aan wie een verblijfsvergunning is verstrekt, omdat zij zich per definitie niet zullen kunnen beroepen op een binding aan enig gebied binnen Nederland. Uitbreiding met deze categorie lijkt daarom gerechtvaardigd. Onderdeel c van artikel 5, eerste lid, brengt met zich mee dat in voorkomende gevallen bij de beoordeling van een aanvraag om een huisvestingsvergunning, waaraan het bezit van een verblijfsvergunning ten grondslag ligt, moet worden vastgesteld op welke grond die verblijfsvergunning is verstrekt en dat, ingeval die grond niet in de verblijfsvergunning is vermeld, navraag zal moeten worden gedaan bij degene die de vergunning heeft verleend.

Zoals dat ook krachtens de Woonruimtebeschikking 1984 mogelijk was (artikel 4, derde lid, en bijlage C), zullen gemeenten die om planologische redenen een restrictief vestigingsbeleid moeten voeren, voor zover nodig ontheven kunnen worden van de in het eerste lid neergelegde beperkingen. Krachtens het tweede lid van artikel 5 zijn gedeputeerde staten bevoegd over een dergelijke ontheffing te beslissen. Anders dan volgens artikel 4, derde lid, van de Woonruimtebeschikking 1984 kan volgens artikel 5, tweede lid, zowel een onderscheid naar economische als naar maatschappelijke binding worden gemaakt.

Ook hier geldt dat geen toestemming van gedeputeerde staten zal zijn vereist, voor zover een en ander in overeenstemming is met een provinciale richtlijn (zie de toelichting op artikel 3, vierde lid).

Artikel 6

Dit artikel regelt in onderdeel a hetgeen voorheen was geregeld in artikel 5 van de Woonruimtebeschikking 1984. Het sluit uit dat onderscheid wordt gemaakt naar maatschappelijke of economische binding bij

de beslissing over een vergunning die is aangevraagd met het oog op lokale of interlokale woningruil, indien aan de beoogde woningruil verandering van werkkring ten grondslag ligt, dan wel een der partijen een persoon is op wie artikel 5, eerste lid, van dit besluit van toepassing is.

Onderdeel b van het artikel bevat – te zamen met het bepaalde in artikel 9, onder c – een regeling voor de verlening van huisvestingsvergunningen aan woningzoekend personeel van het Europees laboratorium voor ruimtetechnologie (ESTEC) van de European Space Research Organisation. De regeling was voorheen opgenomen in de beschikking van de toenmalige Minister van Maatschappelijk Werk van 25 november 1964, no. U 51853. Met de inwerkingtreding in 1984 van de Woonruimtebeschikking 1984 is de beschikking echter abusievelijk komen te vervallen. De regeling voor het ESTEC-personeel geeft uitvoering aan een volkenrechtelijk bindende overeenkomst tussen het Koninkrijk der Nederlanden en de hierbovengenoemde Europese organisatie.

Bij ruiltransacties en met betrekking tot het personeel van ESTEC mogen wel de gebruikelijke passendheidscriteria worden toegepast. Krachtens artikel 9 is het hanteren van urgentiecriteria echter zonder meer uitgesloten.

§ 2. Bescherming van woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder zijn aangewezen op woonruimten met een verhoudingsgewijs lage prijs

Hoofdstuk 2, paragraaf 2, van het onderhavige besluit bevat een nadere uitwerking van de algemene opdracht aan de gemeenteraad die is vervat in artikel 2, tweede lid, van de Huisvestingswet: na te gaan hoe door de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening een bijdrage kan worden geleverd aan het streven om de goedkopere woonruimten bij voorrang toe te wijzen aan huishoudens met een relatief gering inkomen. Het besluit bevat die nadere uitwerking voor de goedkopere huurwoningen met een huurprijs tot 510 gulden; er zijn geen verplichtingen opgenomen met betrekking tot de toewijzing van koopwoningen of van de door de Raad voor de Volkshuisvesting bedoelde huurwoningen met een huurprijs die (iets) hoger ligt dan 510 gulden. Dit besluit staat er evenwel niet aan in de weg dat ook bij dergelijke toewijzingen wordt gelet op de verhouding koopprijs/inkomen, onderscheidenlijk huurprijs/inkomen. In dit verband kan nog worden gewezen op de circulaire inzake de evenwichtige verdeling van de woonruimtevoorraad, MG 91-25, van 3 september 1991.

Artikel 7

Het begrip «inkomen» wordt in artikel 7 omschreven. Het begrip komt voor in artikel 8, waarbij het gaat om een afgrenzing van de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid, als bedoeld in de Nota volkshuisvesting in de jaren negentig.

Voor de omschrijving is aansluiting gezocht bij het inkomensbegrip zoals dat ook wordt gehanteerd bij de verstrekking van volkshuisvestingssubsidies die afhankelijk zijn van het inkomen. Dat betekent dat in beginsel zal worden uitgegaan van het belastbaar inkomen. In gevallen waarin geen aanslag in de inkomstenbelasting wordt opgelegd, biedt het begrip «zuiver loon» uit de Wet op de loonbelasting 1964 een vergelijkbare maatstaf. Wanneer ook dat niet kan worden vastgesteld, zal het inkomen op een vergelijkbare wijze bepaald moeten worden. Dat laatste kan bij voorbeeld noodzakelijk zijn wanneer een woningzoekende uit het buitenland afkomstig is, en dientengevolge nog niet aan Nederlandse belastingheffing onderworpen is geweest.

Om te kunnen beoordelen of een bepaalde woonruimte, wat de prijs daarvan betreft, voor een bepaald huishouden passend is te achten, zal het opgegeven inkomen over het algemeen gecontroleerd moeten worden. Deze controle kan worden uitgevoerd aan de hand van werkgeversverklaringen of van een kopie van de belastingaanslag. Om zo nodig te toetsen of ook andere leden van het huishouden een inkomen hebben, kan daarnaast een verklaring van de belastingdienst over hun belastbaar inkomen worden gevraagd (een zogenaamde IB-54-verklaring).

Artikel 8

Het eerste lid van artikel 8 verplicht de gemeenteraad ertoe om – indien huurwoningen onder het stelsel van de huisvestingsvergunning worden gebracht – in elk geval criteria vast te stellen inzake de passendheid van de verhouding tussen de huurprijs en het inkomen van de vergunningaanvrager.

Het tweede lid geeft aan welke doelstelling bij de vaststelling van de bedoelde criteria nagestreefd dient te worden: het beschikbare aanbod goedkopere woonruimten zoveel als mogelijk ten goede te doen komen aan huishoudens die tot de doelgroep van beleid behoren. In de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig is die doelgroep afgebakend door het stellen van inkomensgrenzen, te weten een netto besteedbaar huishoudinkomen van 22 000 gulden per jaar voor alleenstaanden en 30 000 gulden per jaar voor meerpersoonshuishoudens. Deze bedragen kenden als peildatum 1 januari 1986. In het tweede lid zijn deze bedragen, omgerekend naar belastbaar inkomen (zie artikel 7) en geactualiseerd, verder uitgesplitst naar leeftijd van de woningzoekende(n), te weten al dan niet hoger dan 65 jaar.

Voor de afgrenzing van het aanbod goedkopere woonruimten legde de Nota volkshuisvesting in de jaren negentig de grens bij een basishuurprijs van 450 gulden per maand (eveneens prijspeil 1 januari 1986). Omgerekend naar de kale huurprijs is, in aansluiting op de regeling in artikel 13 van het Besluit beheer sociale-huursector, de grens in het voorliggende besluit gelegd bij 510 gulden per maand. In hoofdstuk I van deze nota van toelichting, waarnaar zij verwezen, is ingegaan op deze actualisatie. (Zie voor een omschrijving van het begrip huurprijs artikel 1 van de wet.)

Het tweede lid van artikel 8 geeft aan dat bij de toewijzing van de goedkopere woningen «zoveel mogelijk voorrang wordt gegeven» aan de huishoudens met een relatief gering inkomen. Dit betekent dat een huishouden met een inkomen dat niet hoger is dan de voor dat huishouden genoemde grens, in beginsel voorrang moet krijgen boven een huishouden met een hoger inkomen.

Gemeenten zullen het in dit artikel neergelegde uitgangspunt in de huisvestingsverordening nog moeten toespitsen op de plaatselijke situatie. Ook eventuele uitzonderingen op of nuanceringen van de hoofdregel zullen in die verordening moeten worden aangegeven. Overwegingen van leegstand of het feit dat het gaat om woonruimten waaraan bijzondere voorzieningen zijn aangebracht om deze geschikt te maken voor bewoning door een gehandicapte, kunnen tot nuancering leiden. Wel zal in een situatie van (dreigende) leegstand evaluatie van de noodzakelijke omvang van de goedkope voorraad in relatie tot de doelgroep voor de hand liggen. Een te grote goedkope voorraad zal tot maatregelen in de sfeer van nieuwbouw- en verbeteringsprogramma's kunnen noodzaken.

Het derde lid regelt welke inkomens in aanmerking moeten worden genomen in gevallen waarin het om een meerpersoonshuishouden gaat.

In dat geval moeten de (positieve) inkomens worden meegeteld van al diegenen die te zamen in de betrokken woonruimte een gemeenschappelijke huishouding zullen voeren. Omdat ten aanzien van inwonende jongvolwassen kinderen over het algemeen de kans groot is dat zij binnen afzienbare tijd een zelfstandige huishouding zullen opzetten, worden hun inkomens niet meegeteld.

De leeftijdsgrens van 27 jaren wordt onder andere ook gehanteerd in de Wet op de studiefinanciering. In die wet wordt bij de regeling van de aanspraak op studiefinanciering voor het volgen van volledig onderwijs onderscheid gemaakt tussen degenen die de leeftijd van 27 jaren nog niet hebben bereikt of deze leeftijd bij aanvang van de studie nog niet hebben bereikt, en degenen die bij aanvang van de studie 27 jaar of ouder zijn.

Zoals onder I van deze nota van toelichting al is aangegeven, zijn de regeling van het passendheids criterium in dit besluit en het Besluit beheer sociale-huursector op elkaar afgestemd. Dit brengt met zich dat, wanneer de in laatstgenoemd besluit opgenomen bedragen bij ministeriële regeling worden gewijzigd, ook de in het onderhavige besluit opgenomen bedragen moeten worden aangepast. Het vierde lid van artikel 8 voorziet daartoe in aanpassing bij ministeriële regeling.

§ 3. Bescherming van woningzoekenden die wegens omstandigheden als genoemd in de artikelen 1623g, 1623h, 1623i of 1623l van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek, in verband met woningruil of in de hoedanigheid van personeel in dienst van ESTEC, een huisvestingsvergunning hebben aangevraagd

Artikel 9

In de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer over het voorstel voor de Huisvestingswet is toegezegd, dat bij de voorbereiding van dit besluit zou worden bezien of het hanteren van urgentiecriteria niet zou moeten worden uitgesloten in gevallen die vergelijkbaar zijn met de gevallen, genoemd in de regels inzake de voortzetting van huurovereenkomsten in het Burgerlijk Wetboek. Het gaat daarbij om de artikelen 1623g, 1623h, 1623i en 1623l van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9 strekt hiertoe. Een overeenkomstige bepaling kwam niet voor in de Woonruimtebeschikking 1984, maar de erin neergelegde lijn werd onder de werking van die beschikking in de jurisprudentie wel al gehanteerd.

Onderdeel a van dit artikel voorziet erin dat urgentie geen rol kan spelen bij de beslissing over een huisvestingsvergunning die na vertrek of overlijden van de huurder is aangevraagd door een persoon die krachtens een van de genoemde bepalingen uit het Burgerlijk Wetboek reeds medehuurder van de woonruimte was. Onderdeel b betreft diegenen die met het oog op een voorgenomen woningruil een huisvestingsvergunning aanvragen. Onderdeel c betreft het meergenoemde ESTEC-personeel.

Bij onderdeel a gaat het in de eerste plaats om de echtgenoot van de huurder, die krachtens artikel 1623g, eerste lid, van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek van rechtswege medehuurder is zolang de woonruimte hem tot hoofdverblijf strekt, ongeacht of de huurovereenkomst voor dan wel na het aangaan van het huwelijk is gesloten. Krachtens het derde lid van genoemd artikel wordt de echtgenoot-medehuurder van rechtswege huurder, indien de huurovereenkomst ten aanzien van de huurder eindigt. Wanneer een der echtgenoten de woonruimte in verband met een echtscheidingsprocedure

tijdelijk verlaten heeft, heeft dat op het hier bepaalde geen gevolg (artikel 1623g, vierde lid). Ook na het overlijden van de huurder zet de echtgenoot-medehuurder de huurovereenkomst krachtens het Burgerlijk Wetboek voort (artikel 1623i, eerste lid).

Daarnaast betreft deze bepaling degene die ingevolge artikel 1623h, eerste lid, van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek medehuurder is. Dat is de medehuurder die zijn medehuuderschap ontleent aan het feit dat hij in de woonruimte zijn hoofdverblijf heeft en met de huurder een duurzame gemeenschappelijke huishouding heeft. Ook deze medehuurder zet krachtens artikel 1623i, eerste lid, van Boek 7A van het Burgerlijk Wetboek de huurovereenkomst voort na het overlijden van de huurder. Wordt de huurovereenkomst met de huurder anderszins beëindigd, dan is voor definitieve voortzetting van de huurovereenkomst in dit geval een uitspraak van de kantonrechter vereist, die dient na te gaan of een huisvestingsvergunning is verleend (artikel 1623h, zesde lid).

Krachtens deze bepaling zullen in de genoemde gevallen in elk geval geen urgentiecriteria gehanteerd mogen worden. Vaak zal overigens zonder meer een huisvestingsvergunning verleend worden, als een vergunning bij voorbeeld niet al op naam van beide echtgenoten stond, in welk geval zelfs geen hernieuwde toetsing mogelijk zal zijn. De wet schrijft een en ander evenwel niet voor. Met name door een gemeente gehanteerde passendheidscriteria kunnen het ook gewenst maken in gevallen als deze toch een passendheidstoets uit te voeren, bij voorbeeld als na een scheiding een der partners met de kinderen vertrekt, waardoor de andere partner alleen in een ruime gezinswoning zou achterblijven.

Vergelijkbare situaties kunnen zich voordoen bij overlijden of vertrek van degene op wiens naam een huisvestingsvergunning voor een koopwoning staat. Een overeenkomstige regeling is voor die gevallen evenwel overbodig, omdat ingevolge artikel 25, vijfde lid, van de wet ten aanzien van de hier in het geding zijnde koopwoningen in het geheel geen urgentiecriteria gehanteerd mogen worden.

Hoofdstuk 3. Splitsing

Dit hoofdstuk geeft uitvoering aan artikel 34, derde lid, van de Huisvestingswet, waarin is bepaald dat bij algemene maatregel van bestuur nadere regels kunnen worden gesteld met betrekking tot de toepassing van het eerste lid van dat artikel. Ingevolge dat eerste lid moet de gemeenteraad, indien toepassing is gegeven aan artikel 33, in de huisvestingsverordening regels stellen omtrent de gronden voor weigering of aanhouding van een aanvraag om een splitsingsvergunning en omtrent de voorwaarden en voorschriften die aan een vergunning zullen kunnen worden verbonden.

Overeenkomstig hetgeen reeds was aangekondigd in de memorie van antwoord aan de Tweede Kamer over het voorstel voor de Huisvestingswet, komen de in dit hoofdstuk opgenomen bepalingen inhoudelijk in hoofdzaak overeen met de bepalingen zoals die voorheen golden ingevolge de artikelen 56b tot en met 56d van de Woningwet 1962 en ingevolge het daarop gegronde Besluit weigeringsgronden splitsingsverordening. Dat betekent onder meer dat slechts regels zijn gesteld inzake gronden voor weigering of aanhouding van een aanvraag om een splitsingsvergunning, en niet omtrent de voorwaarden en voorschriften die aan een vergunning zullen kunnen worden verbonden.

De onderwerpen waarop de gronden voor weigering of aanhouding betrekking kunnen hebben, zijn in artikel 34, tweede lid, van de wet

genoemd. Zij keren in dezelfde volgorde terug in de titels van de paragrafen 2, 3 en 4 van dit hoofdstuk.

§ 1. Algemeen

Artikel 10

Artikel 10 geeft voor dit hoofdstuk aan wat daarin verstaan moet worden onder de begrippen «splitsing» en «splitsingsvergunning». Voor beide omschrijvingen wordt verwezen naar artikel 33 van de wet.

Artikel 11

Artikel 11 bepaalt dat in de verordening geen andere gronden tot weigering van een splitsingsvergunning of tot aanhouding van de beslissing op de aanvraag om een vergunning kunnen worden opgenomen, dan die, genoemd in dit hoofdstuk. Evenals onder het voorheen geldende recht, is dus gekozen voor een limitatief stelsel.

§ 2. Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning, betrekking hebbend op de samenstelling van de woonruimtevoorraad

Artikel 12

Artikel 12 komt inhoudelijk overeen met de artikelen 2 en 3 van het Besluit weigeringsgronden splitsingsverordening. Het maximum voor de in de huisvestingsverordening op te nemen huurprijsgrens (eerste lid, onder b) is gelijk gesteld aan de huurprijsgrens zoals die ingevolge artikel 6, derde lid, onder b, van de Huisvestingswet voor de woonruimteverdeling zal gelden.

§ 3. Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning of tot aanhouding van de beslissing op de aanvraag om een vergunning, betrekking hebbend op het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing

Artikel 13

Artikel 13 regelt de materie die voorheen was geregeld in artikel 56c van de Woningwet 1962 en in artikel 4 van het Besluit weigeringsgronden splitsingsverordening. In artikel 56c van de Woningwet 1962 ging het om de uitvoering van «sanerings-, reconstructie- of verbeteringsplannen», voor zover die waren vervat in een van kracht zijnde of in procedure gebracht bestemmingsplan. In artikel 4 van het Besluit weigeringsgronden splitsingsverordening ging het om een van kracht zijnde leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing.

De opbouw van het artikel komt overeen met die van artikel 12. In de plaats van een bestemmingsplan waarin «sanerings-, reconstructie- of verbeteringsplannen» zijn vervat (artikel 56c van de Woningwet 1962), wordt nu gesproken van een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing.

Door het ineenvoegen van de regelingen inzake het stadsvernieuwingsplan en inzake de leefmilieuverordening, zal nu ook een nog in procedure zijnde leefmilieuverordening aanleiding kunnen zijn voor weigering van een splitsingsvergunning. Voor een in procedure zijnde bestemmingsplan (nu: stadsvernieuwingsplan) was dit al geregeld in artikel 56c van de Woningwet 1962.

§ 4. Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning of tot aanhouding van de beslissing op de aanvraag om een vergunning, betrekking hebbend op het voorkomen van splitsing, indien de toestand van een gebouw uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud zich geheel of ten dele tegen splitsing verzet

Artikel 14

Artikel 14 regelt de materie die voorheen was geregeld in artikel 56b van de Woningwet 1962. In vergelijking met laatstgenoemde regeling is de opzet vereenvoudigd, doordat nauwer is aangesloten bij de strekking van de regeling. Dat heeft tot gevolg dat niet meer afzonderlijk onderscheiden wordt in gevallen waarin al of niet een aanschrijving geldt tot het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen, of waarin een woonruimte al of niet onbewoonbaar is verklaard of dreigt te worden verklaard.

Hoofdstuk 4. Overige bepalingen

Artikel 15

Tijdens de mondelinge behandeling van het voorstel voor de Huisvestingswet in de Tweede Kamer is onder meer gesproken over de behoefte om, ingeval van een experiment, af te kunnen wijken van de wettelijke bepalingen. Tijdens die behandeling is toegezegd in het Huisvestingsbesluit een artikel op te nemen dat experimenten mogelijk maakt.

Artikel 15 opent in het eerste en het tweede lid de mogelijkheid om af te wijken van dit besluit ingeval het besluit belemmeringen opwerpt voor het slagen van experimenten.

De in het derde lid bedoelde instantie betreft de in 1988 in het leven geroepen Stichting Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting. Deze door de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer aangewezen instantie is onder meer ook betrokken bij voorgenomen afwijking van het Besluit woninggebonden subsidies.

In het vierde lid is een voorziening getroffen voor de gevallen, dat een experiment is afgesloten, het resultaat ervan aanleiding vormt voor wijziging van dit besluit en die wijziging nog niet haar beslag heeft gekregen. Met die voorziening wordt voorkomen dat in de periode tussen de afsluiting van dat experiment en het in werking treden van de wijziging van dit besluit waarmee de noodzaak tot afwijking wordt opgeheven, afwijking niet meer mogelijk is.

Artikel 16

In de bijlage bij het Besluit vergoedingen rechtsbijstand wordt een verwijzing naar de Woonruimtetwet 1947 vervangen door een overeenkomstige verwijzing naar de Huisvestingswet.

Artikel 17

Artikel 17 beoogt de gemeenten die laatstelijk waren vermeld op de bijlagen A en C bij de Woonruimtebeschikking 1984, een periode van een jaar te bieden om in overleg met andere gemeenten binnen de regio te komen tot een afstemming van het toelatingsbeleid. Gedurende die periode zullen zij hun «bijlage-status» behouden, en in verband daarmee ontheven zijn van het vereiste van voorafgaande toestemming van gedeputeerde staten voor het maken van een onderscheid naar econo-

mische binding aan de regio (eerste lid), onderscheidenlijk naar maatschappelijke binding aan de gemeente of kern (tweede lid). Krachtens het tweede lid zullen de «bijlage-C-gemeenten» gedurende dat jaar tevens een onderscheid naar maatschappelijke binding mogen maken ten aanzien van woningzoekenden als bedoeld in artikel 5, eerste lid. Een en ander voor zover daarbij de in de genoemde bijlagen aangegeven begrenzingen van regio's (bijlage A) of aanduidingen van gemeenten en kernen (bijlage C) worden gerespecteerd.

Voor alle duidelijkheid zij hier vermeld dat het hier bepaalde er niet aan in de weg staat dat provinciale staten zo nodig tijdens de aangegeven periode, gebruikmakend van hun bevoegdheid krachtens artikel 61 van de wet, richtlijnen vaststellen inzake het toelatingsbeleid van gemeenten als hier bedoeld.

Artikel 18

De regeling van de inwerkingtreding in het eerste lid van dit artikel komt overeen met de overeenkomstige regeling voor de Huisvestingswet in artikel 92 van die wet. Naar verwachting zal het overigens mogelijk zijn wet en besluit in hun geheel op éénzelfde tijdstip in werking te doen treden.

III – DEREGULERING

Algemeen

Dit besluit stelt enige nadere regels met betrekking tot maatregelen die genomen kunnen worden krachtens de Huisvestingswet. Het heeft betrekking op het terrein van het huisvestingsbeleid in de zin van die wet. Meer in het bijzonder heeft het betrekking op eventueel door gemeenten te nemen maatregelen inzake de verdeling van woonruimte en inzake de splitsing van rechten op gebouwen in appartementsrechten. Het komt in de plaats van enige eerdere regelingen op deze punten, die zijn genoemd in de inleiding van deze toelichting. De opzet ervan komt op hoofdlijnen overeen met de opzet van die eerdere regelingen. Waar verschillen bestaan, vloeien die voort uit hetzij de opzet van de Huisvestingswet, hetzij beleidsvoornemens die eerder reeds zijn aangekondigd in de Nota volkshuisvesting in de jaren negentig, de brief inzake de evenwichtige verdeling van de woningvoorraad die de ondergetekende op 2 mei 1990 aan de Tweede Kamer der Staten-Generaal zond (Kamerstukken II 1989/90, 20 691, nr. 9), de Vierde nota over de ruimtelijke ordening Extra en de toelichtende stukken bij en de mondelinge behandeling in de Tweede Kamer van het voorstel voor de Huisvestingswet. In de voorafgaande paragrafen van deze toelichting zijn deze verschillen steeds aangegeven en zijn deze nader toegelicht voor zover dat nog nodig leek, naast de reeds in genoemde stukken opgenomen uiteenzettingen.

Het besluit strekt – behoudens de eerder vermelde regeling voor het ESTEC-personeel – niet ter uitvoering van internationale regelingen. Voor het terrein van de woonruimteverdeling is wel een aantal internationale verdragen van belang waarin aan burgers van bij de desbetreffende verdragen aangesloten staten rechten worden verleend. Het gaat hierbij in het bijzonder om het reeds eerder in deze toelichting genoemde recht in vrijheid de eigen verblijfplaats te kiezen. In deel II, hoofdstuk 2, paragraaf 1, van deze toelichting zijn de desbetreffende bepalingen vermeld. Onderdanen van lidstaten van de Europese Gemeenschappen kunnen daarnaast verblijfsrechten ontlenen aan een aantal op het EEG-verdrag gebaseerde richtlijnen. Het gaat in verband met de onder-

werpen die het voorliggende besluit beoogt te regelen, in het bijzonder om het verblijfsrecht voor werknemers, zelfstandigen, gepensioneerden en hun familieleden, alsmede studenten en hun echtgenoot en kinderen (Richtlijnen 90/364/EEG PB L 180/26, 90/365/EEG PB L 180/28 en 90/366/EEG PB L 180/30).

De doelstellingen van de regeling

De doelstellingen van de verschillende onderdelen van het besluit zijn in hoofdlijnen al uiteengezet in de toelichtende stukken bij het voorstel voor de Huisvestingswet. Ze zijn ten dele een rechtstreeks afgeleide van de doelstellingen van de wettelijke bepalingen waarop die onderdelen zijn gegrond. Voor zover dat nodig leek is in de eerdere onderdelen van deze toelichting nog nader ingegaan op de invulling die in het besluit is gegeven aan de betrokken wettelijke opdrachten of machtigingen tot nadere regelgeving.

De hoofdstukken 2 en 3 zijn van toepassing voor alle gemeenten die gebruik maken van de hen in de Huisvestingswet geboden mogelijkheden van de huisvestingsvergunning, onderscheidenlijk de splitsingsvergunning.

Normstelling, delegatie, bestuursinstrumenten en de met de uitvoering gemoeide bestuurlijke lasten

De normstelling is in hoofdzaak in het besluit zelf opgenomen.

Bij de uitvoering van de hoofdstukken 2 en 3 zijn alleen gemeenten en (voor hoofdstuk 2) provincies betrokken. Op de bestuurlijke lasten en de personele en financiële gevolgen voor gemeenten en provincies van de desbetreffende onderdelen van de Huisvestingswet is reeds ingegaan in de toelichtende stukken bij het voorstel voor die wet.

De bestuursinstrumenten die bij de uitvoering van de regeling worden gehanteerd, zijn voor het merendeel in de Huisvestingswet zelf geregeld. Dit besluit voegt daar, gemachtigd door artikel 13 van de wet, één instrument aan toe, te weten de door gedeputeerde staten te verlenen toestemming voor het hanteren van bepaalde soorten criteria bij de verlening van huisvestingsvergunningen (artikelen 3 en 4). Gedeputeerde staten gaven bij de uitvoering van de Woonruimtetwet 1947 desgevraagd reeds advies over verzoeken van gemeenten tot het in of buiten toepassing verklaren van die wet, dan wel tot plaatsing op een der bijlagen bij de Woonruimtebeschikking 1984.

In vergelijking met de regelgeving in de Woonruimtebeschikking 1984 is de regeling minder gedetailleerd op het punt van de toelating van woningzoekenden. Het beoogde effect daarvan is, dat de gemeentelijke regels ter zake nauwkeuriger kunnen worden afgestemd op het regionale karakter van de woonruimtemarkten en op de bovengemeentelijke ruimtelijke ordening. Uiteindelijk resultaat daarvan zal onder andere moeten zijn dat woningzoekenden meer vrijheid krijgen bij het zoeken van passende woonruimte, doordat de nadruk is gelegd op de regionale schaal. Of dit effect ook optreedt, dan wel of op dit punt niet-beoogde neveneffecten optreden, zal in hoge mate afhankelijk zijn van de wijze waarop gemeenten en provincies met de geboden mogelijkheden omgaan.

Van een niet beoogd neveneffect zou bij voorbeeld sprake zijn indien het aantal gemeenten of kernen waar de lokale woonruimtemarkt wordt afgeschermd voor niet economisch of maatschappelijk gebonden woningzoekenden, zou toenemen, zonder dat daartegenover een

verruiming ontstaat van de vestigingsmogelijkheden in andere gemeenten of kernen binnen dezelfde regio. Wat dat betreft zal het Rijk de ontwikkelingen nauwkeurig blijven volgen.

Handhaving, werkdruk bestuurlijk en justitieel apparaat en rechtsbescherming

Op de mogelijke gevolgen van het wettelijk stelsel, in vergelijking met de aan de inwerkingtreding daarvan voorafgaande situatie, is reeds ingegaan in de toelichtende stukken bij het voorstel voor de Huisvestingswet. Een verzwarende van de werkdruk van het met de handhaving en geschillenbeslechting belaste apparaat valt van dit besluit als zodanig niet te verwachten. Het besluit richt zich niet rechtstreeks tot burgers en machtigt evenmin tot het nemen van beslissingen die rechtstreeks tot burgers gericht zijn. Handhaving vindt plaats doordat besluiten van overheden die in strijd met de regeling zijn, vernietigd kunnen worden of door de rechter buiten toepassing worden gelaten. De regeling bevat voorts geen aanvullende voorzieningen inzake rechtsbescherming, boven hetgeen reeds in de wet is geregeld.

Gevolgen voor de sociaal-economische ontwikkeling en voor bedrijfsleven, burgers en non-profitinstellingen

Ook hier geldt, dat op de mogelijke gevolgen van het wettelijk stelsel als zodanig reeds is ingegaan in de toelichtende stukken bij het voorstel voor de Huisvestingswet.

In dit verband is van belang dat van de regeling inzake de economische en maatschappelijke binding (artikelen 2 tot en met 6) een verruiming wordt verwacht van de keuzemogelijkheden voor woningzoekenden wat betreft hun plaats van vestiging. Daar staat tegenover dat woningzoekenden te maken kunnen krijgen met een striktere toetsing van de verhouding tussen hun inkomen en de huurprijs van de woonruimte die zij willen betrekken.

Gevolgen voor de sociaal-economische ontwikkeling vallen niet van het besluit te verwachten.

Varianten

Aanvankelijk bood het voorstel voor de Huisvestingswet niet de mogelijkheid om in de nadere regeling van de criteria voor de verlening van huisvestingsvergunningen een vereiste op te nemen van toestemming van gedeputeerde staten. Bij de voorbereiding van dit besluit is op basis van het oorspronkelijke wetsvoorstel de mogelijkheid onder ogen gezien om in het besluit differentiaties op te nemen zoals die voorheen waren opgenomen in de Woonruimtebeschikking 1984 en in het daarbij behorende stelsel van bijlagen. Om redenen die zijn uiteengezet in de memorie van antwoord bij het wetsvoorstel (blz. 44), is daar toen van afgezien, en is in de plaats daarvan in het wetsvoorstel de genoemde mogelijkheid van een toestemmingsvereiste geïntroduceerd. Zie hiervoor de artikelen 3, 4 en 5 van het besluit.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
E. Heerma