

## 25 334

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

#### NADER VOORLOPIG VERSLAG VAN DE VASTE COMMISSIE VOOR VOLKSHUISVESTING<sup>1</sup>

Vastgesteld: 18 april 2000

De memorie van antwoord heeft de vaste commissie voor Volkshuisvesting nog aanleiding gegeven tot het stellen van enkele nadere vragen en het maken van enkele nadere opmerkingen.

De leden van de fractie van het **CDA** merkten op dat sedert de indiening van het onderhavige voorstel van wet de Eerste Kamer door zeer veel kleine gemeenten in restrictief gebied is benaderd omdat zij vrezen de mogelijkheid tot het stellen van bindingseisen te verliezen, waardoor zij ernstige gevolgen vrezen voor de sociale samenhang in die gemeenten. De leden van de CDA-fractie zouden graag nog eens exact willen vernemen welke uitbreiding van de woningvoorraad maximaal mogelijk is binnen restrictief gebied waar krachtens deze wetwijziging bindingseisen door de gemeenten nog kunnen worden gesteld.

Kan aangegeven worden welke van de volgende gemeenten op grond van de voorgestelde wijziging van de huisvestingswet naar de huidige inzichten nog bindingseisen zouden kunnen stellen:

Jacobswoude, Bleiswijk, Rijnwoude, Lith, Zederik, Giessenlanden, Aalberg, Haaren, Heusden, Asten, Ouderkerk, Uden, Mill en St. Hubert, Reusel-de Mierden, Baarle Nassau, Vught, Gemert Brakel, Bergambacht, Uithoorn, Texel en de Waddeneilanden, Zevenhuizen, Moerkapelle en Reeuwijk?

Tenslotte wilden deze leden graag geïnformeerd worden op welke termijn de diverse amvb's aan de Kamers zullen worden voorgelegd.

Het was ook de leden van de **VVD**-fractie opgevallen dat de amvb die het wetsvoorstel verder moet uitwerken, nog steeds niet is aangeboden voor de voorhangprocedure in Tweede en Eerste Kamer. In de 20 maanden die inmiddels zijn verstreken sedert de indiening van de memorie van antwoord, was daar toch alle gelegenheid toe geweest. Wanneer mogen zij de indiening verwachten? Kan nu reeds een geactualiseerde samenvatting worden gegeven van de inhoud?

Op verzoek van de Tweede Kamer is een kaart geproduceerd waarop slechts zeer globaal staat aangegeven waar de restrictieve gebieden zich bevinden. De leden van de VVD-fractie informeerden hoeveel gemeenten

<sup>1</sup> Samenstelling: Baarda (CDA), Pitstra (GL), Werner (CDA), (plv. voorzitter), De Beer (VVD), (voorzitter), Bierman (OSF), Van Heukelum (VVD), Hessing (D66), Ruers (SP), Pastoor (CDA), Meindertsmā (PvdA), Castricum (PvdA), Swenker (VVD) en Van Bruchem (RPF/GPV).

\* De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 324 t/m 324c, 1997–1998; en nr. 117, 1998–1999.

onder het restrictieve beleid vallen en om hoeveel inwoners het daarbij in totaal gaat, gesplitst naar rijkse provinciaal beleid.

De leden van de VVD-fractie constateerden dat de staatssecretaris in de Tweede Kamer bij de behandeling van de novelle de toezegging heeft gedaan om te bezien welk uitzonderingsregime voor de Waddeneilanden zou kunnen gelden teneinde tegemoet te komen aan de zeer bijzondere situatie aldaar, zonder dat dit een precedentwerking naar andere landsdelen zou veroorzaken. Kan de staatssecretaris nader uiteenzetten hoe hij dit probleem denkt te kunnen oplossen? Uit een bericht in de Staatscourant van 29 juli 1999 blijkt, dat de provincie Noord-Holland Texel niet wenst aan te merken als restrictief gebied. Huldigen Groningen en Friesland dezelfde opvatting met betrekking tot andere Waddeneilanden? Kan een dergelijk provinciaal standpunt een hinderpaal zijn voor de oplossing die de regering voor ogen staat?

De beantwoording in de memorie van antwoord van de door de leden van de VVD-fractie gestelde vragen was, zo oordeelden deze leden, zeer volledig en biedt een goede basis voor het plenaire debat. Een paar nadere vragen dienen nog te worden gesteld.

Op pagina drie spreekt de regering van de «woningvraag van de ingezetenen uit de regio». Hoe dient dat te worden gedefinieerd? En is woningvraag synoniem aan woningbehoefte?

Op pagina vier antwoordt de regering dat bindingseisen kunnen worden gesteld wanneer als gevolg van het restrictief beleid schaarste optreedt waardoor de huisvesting van de doelgroep van de volkshuisvesting in het gedrang komt. Is hier letterlijk bedoeld dat alleen de positie van de doelgroep als maatstaf wordt genomen en niet die van alle woningzoekenden?

Op pagina zes wordt gemeld dat bij toepassing van het 50%-criterium in gemeenten met een duur koopwoningbestand het absoluut maximum van 400 000 gulden zal gelden. Maar dit betekent toch zeker niet dat in restrictieve gebieden, waar zich geen bijzondere planologische situatie voordoet, de grens van 300 000 gulden zal worden genegeerd? De motie-Verbugt spreekt immers van verlaging van de voorgenomen kooprijsgrens «zodat niet meer dan maximaal 50% van de koopwoningen in restrictieve regio's onder het distributieregime kan worden gebracht» (en dus niet precies 50%)?

De leden van de fractie van de **PvdA** deelden mee met interesse te hebben kennis genomen van de jarenlange discussie die gepaard gegaan is met de wijzigingsvoorstellen van dit wetsvoorstel; zij vroegen zich daarbij het volgende af. Zou het niet voor de hand liggen, gelet op enerzijds de maatschappelijke ontwikkelingen (liberalisering, groei koopsector en stijging prijzen) en anderzijds de politieke agenda (nota wonen, 5e nota r.o., wijziging wet r.o.), om te wachten met een aanpassing van de huidige Huisvestingswet om daardoor te voorkomen dat nu een wetswijziging wordt doorgevoerd, die na de toegestane overgangstermijn van een jaar al weer achterhaald is?

Te constateren valt dat gemeenten bij voortduring de behoefte hebben (en daar is ook niets tegen) het door hen gewenste beleid te bevorderen met afspraken, regelingen en verordeningen met name wanneer er op een deelmarkt schaarste optreedt.

In een groot aantal gevallen gaat het niet meer uitsluitend om de huursector, maar juist ook om de koopsector. Anti-speculatiebedingen van verschillende aard zijn aan de orde (Utrecht, Den Haag, Zwolle en vele anderen), maar ook wordt gedacht aan speciale financieringsconstructies, zoals het Amsterdams Middensegment Hypotheek (AMH). Aan mensen, die minimaal twee jaren in Amsterdam gewoond hebben en een woning kopen tussen 247 500 en 380 000 kan een renteloos aflossingsvrij

hypotheekdeel van maximaal 100 000 gulden verstrekt worden, zo luidt het voorstel. In dit laatste geval is sprake van een bindingseis die uitgaat boven de prijs die in de wijziging van de huisvestingswet voorgesteld wordt. Hoe beoordelen de bewindslieden dergelijke regelingen in het licht van de voorgestelde wijzigingen van de Huisvestingswet?

Is niet zonder meer nu al vast te stellen dat de maximumprijs van 300 000 gulden, – waar in dit wetsvoorstel de grens ligt waar, onder stringente voorwaarden, een bindingseis gesteld mag worden –, veel te laag is?

Een tweede vraag van deze leden heeft betrekking op de relatie van de Huisvestingswet met de Europese wet- en regelgeving. In hoeverre is de Huisvestingswet als zodanig strijdig met Europese wet- en regelgeving? In zijn oratie «Bouwen aan de stad» (Utrecht 1999) heeft prof. dr. B. Hessel duidelijk gemaakt dat de regels van de interne of gemeenschappelijke Europese markt, zoals de regels van het vrij verkeer en het mededingingsrecht, van grote invloed zijn op Nederlandse nationale dan wel lokale wet- en regelgeving. Zo betoogde hij dat de eis van gebondenheid er toe zou kunnen leiden dat onderdanen van andere lidstaten in sommige gebieden moeilijker aan woonruimte zouden kunnen komen en dat dat beschouwd zou kunnen worden als indirecte discriminatie en daardoor mogelijk strijdig met het EG-recht. In de achterliggende stukken hadden de leden van de PvdA-fractie dit aspect gemist, het kan ook zijn dat het hen ontgaan is. Graag informatie over dit aspect.

Een derde vraag luidde of meer informatie verschaft kan worden over het aangekondigde flankerend beleid middels een algemene maatregel van bestuur. Zijn de contouren daarvan aan te geven, mede gelet op de voortgaande maatschappelijke ontwikkelingen?

Een vierde vraag van deze leden richtte zich op de controle op de naleving bij het aannemen van deze wijziging. Welke instrumenten kan en zal de staatssecretaris inzetten om gemeenten te weerhouden, dan wel te verbieden directe dan wel indirecte bindingseisen te stellen?

De leden van de fractie van **GroenLinks** deelden mee kritisch te staan tegenover het voorliggende wetsvoorstel.

De sturende en beschermende rol van gemeenten wordt naar hun mening aangetast.

Zij vroegen of de regering kan ingaan op de argumenten van de gemeenten, zoals bijvoorbeeld verwoord in een brief van de gemeente Rijnwoude van 21 december aan de Eerste Kamer<sup>1</sup>, waarvan een afschrift separaat aan de staatssecretaris wordt toegezonden.

De leden van de fracties van **RPF/GPV** en **SGP** deelden mee met belangstelling te hebben kennis genomen van de door de regering gegeven antwoorden naar aanleiding van het voorlopig verslag. Deze leden wezen erop dat sindsdien geruime tijd is verstreken waarin rond het ruimtelijke ordeningsbeleid en het huisvestingsbeleid allerlei ontwikkelingen en discussies hebben plaatsgevonden. Daarnaast wezen deze leden op het vrij grote aantal reacties van de zijde van gemeentebesturen op dit wetsvoorstel. Eén en ander gaf deze leden aanleiding tot de volgende vragen en opmerkingen.

Is te verwachten dat de vaststelling van de Vijfde Nota inzake de Ruimtelijke Ordening en/of de voorgenomen «fundamentele herziening» van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingrijpende gevolgen zullen hebben voor de in het voorliggende voorstel geregelde onderwerpen? Indien dit het geval is, zou het dan niet de voorkeur verdienen om de wijziging van de Huisvestingswet uit te stellen tot het nieuwe ruimtelijke ordeningsbeleid is vastgesteld, mede gelet op de tijd die gemeenten en provincies nodig zullen hebben om de nu voorgestelde wijziging te implementeren?

In een brief van 1 april 1998 (stuk nr. 37) heeft de toenmalige staatssecretaris een overzicht gegeven van de verschillen tussen de vigerende Huisvestingswet en het voorliggende wetsvoorstel. In hoeverre is dit

---

<sup>1</sup> ter inzage op het C.I.P.

overzicht nog actueel, gelet op inmiddels aangebrachte wijzigingen in het voorstel? Worden de in dit overzicht genoemde bedragen aangepast aan de sindsdien opgetreden «marktontwikkelingen»? Zo ja, wat zijn de actuele bedragen?

Wat is de stand van zaken met betrekking tot de algemene maatregel van bestuur, waarin een aantal onderdelen van het onderhavige voorstel nader wordt uitgewerkt?

Verschillende gemeenten gelegen in of bij het Groene Hart, hebben te kennen gegeven moeite te hebben met de voorgestelde wetswijziging, met name omdat zij volgens het voorstel geen lokale bindingseisen meer kunnen stellen. In de desbetreffende motie van de gemeente Rijnwoude is sprake van een onderscheid tussen «restrictief» en «zeer restrictief» woningbouwbeleid. In het laatste geval zouden volgens de tekst van de motie wel lokale bindingseisen kunnen worden gesteld. Waarop is het genoemde onderscheid gebaseerd en is de eraan verbonden gevolgtrekking juist? Zijn er bij aanvaarding van het wetsvoorstel nog situaties waarin lokale bindingseisen kunnen worden gesteld? Zo nee, wat is de betekenis van het «lokale maatwerk» waarvan hier en daar gesproken wordt?

In het geval geen regionale bindingseisen kunnen worden gesteld, is het dan evenmin mogelijk om bij de uitgifte van kavels en bij het verdelen van huurwoningen inwoners uit de eigen regio een zekere voorrangspositie op wachtlijsten of bij categorie-indelingen en dergelijke te geven?

De maximale kooprijsgrens voor bouwkavels is naar de mening van deze leden zodanig vastgesteld (namelijk op 60 000 gulden), dat in de praktijk voor kavels voor «twee-onder-een-kap»-woningen en voor vrijstaande woningen nooit bindingseisen kunnen worden gehanteerd. Onderschrijven de bewindslieden deze mening? Zo ja, zal deze grens de doorstroming niet benadelen, omdat mensen wel naar een (half)-vrijstaande woning zouden willen doorstromen, maar niet wensen te verhuizen uit de huidige woonplaats?

Levert het onderhavige voorstel niet het gevaar op dat gemeenten in restrictieve gebieden in nieuwbouwplannen zoveel mogelijk goedkopere woningen zullen bouwen teneinde nog enigszins tegemoet te kunnen komen aan de behoeften van de eigen inwoners? Zal dit niet leiden tot een onevenwichtige opbouw van het woningbestand in de betreffende wijken?

Tot dusver maken lang niet alle gemeenten in Nederland gebruik van de toelatings- en toewijzingsregels van de Huisvestingswet (memorie van antwoord, Tweede Kamer, stuk nr. 6, pag. 18). De leden van de bovengenoemde fracties hadden de indruk dat wel op ruime schaal gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om bij de verdeling van huurwoningen en bouwkavels de eigen inwoners in een voorrangspositie te plaatsen. Is deze indruk juist? Zo ja, bestaat dan niet het gevaar dat meer gemeenten de genoemde regels van de Huisvestingswet gaan toepassen, nu de mogelijkheden voor een voorrangbehandeling sterk worden beperkt?

Ook na de toelichting in de memorie van antwoord van 29 juli 1998 was de reikwijdte van deze artikelen voor deze leden niet geheel duidelijk. Kunnen deze artikelen zowel in restrictieve als in niet-restrictieve woningbouwgebieden en voor woningen beneden en boven de aangegeven prijsgrenzen worden toegepast? Zijn deze artikelen ook van toepassing bij de toewijzing van huurwoningen en/of bouwkavels? Kan een gemeenteraad een lange wachtlijst voor huurwoningen of bouwkavels met een hoog percentage starters en/of doorstromers aanmerken als een volkshuisvestingsprobleem als bedoeld in artikel 27?

Artikel 27a is volgens de memorie van antwoord bedoeld voor bijzondere gevallen, calamiteiten enz. Waarom moet ook voor deze gevallen de beleidsmatige aanpak van het tweede en derde lid van artikel 27 onverkort worden toegepast? Is, bij wijze van voorbeeld, artikel 27a van toepassing in het geval dat iemand met een handicap, die binnen afzienbare tijd is aangewezen op een aangepaste woning, verzoekt om een bouwkegel teneinde zelf een passende woning te kunnen realiseren?

De noodzaak tot wetswijziging achtte het lid van de Onafhankelijke Senaatsfractie (**OSF**) nog niet voldoende beargumenteerd. Kan een voorbeeld gegeven worden van «onnodig sterk» ingrijpen in de woonruimteverdeling door gemeenten? Op welke schaal doet dit zich eigenlijk voor? Dit lid zei ervan overtuigd te blijven dat de huidige wet goed functioneert en dat bij ontspannen woningmarkt er vanzelf minder noodzaak ontstaat tot toepassing.

Gegeven de verbinding met ruimtelijke ordeningsdoelen achtte hij het raadzaam de verdere behandeling op te schorten tot de nota Wonen in de 21e eeuw, de Vijfde Nota ruimtelijke ordening alsmede, de herziene Wet R.O. zijn uitgebracht, zodat wetswijziging hiermee in de pas loopt.

Uit het antwoord van de bewindslieden inzake het verdringen van starters uit hun dorp blijkt veronachtzaming van het probleem van een te eenzijdige bevolkingssamenstelling door het verdwijnen van jongeren (starters) uit de lokale gemeenschap. Hoe belangrijk dit soort problemen wordt gevonden blijkt bijvoorbeeld in Amsterdam waar een renteloze lening van f 100 000 ter beschikking wordt gesteld van de middengroepen om hen voor de stad te behouden. Wat vinden de bewindslieden van deze sociale facetten van de wet? Is behoud van sociale verbanden geen beleidsdoel?

Is het wegvallen van belemmeringen voor het bezit van de tweede woning niet een ongunstig effect van deze wetswijziging? Hierdoor wordt het uitstootproces van talloze bevolkingsgroepen immers nog versterkt. Vooralsnog acht het lid van de OSF de huidige wet voldoende en dient handhaving ervan in de huidige (meerdere) restrictieve gebieden te worden voortgezet, tenzij voornoemde problemen worden opgelost.

De voorzitter van de commissie,  
De Beer

De griffier van de commissie,  
Nieuwenhuizen