

Vergaderjaar 1990–1991

20 066

## Herziening van de Woningwet

Nr. 66

### BRIEF VAN DE STAATSSECRETARIS VAN VOLKSHUISVESTING, RUIMTELIJKE ORDENING EN MILIEUBEHEER

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

's-Gravenhage, 12 juli 1991

In het mondeling overleg met de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening d.d. 29 november 1990 heb ik aangegeven ernaar te streven **het Besluit woninggebonden subsidies** (BWS) op of rond 1 juli 1991 te plaatsen in het Staatsblad opdat het 1 januari 1992 in werking kan treden.

Gegeven het feit dat de herziene Woningwet eerst op 27 augustus aanstaande in de Eerste Kamer wordt behandeld, zal de plaatsing in het Staatsblad van het BWS eerst rond eind augustus plaatsvinden.

In het genoemde mondeling overleg is tevens vermeld, dat ik met de VNG van mening ben dat het gaat om een ingrijpende stelselwijziging waarvoor de gemeenten voldoende voorbereidingstijd moeten hebben. Om die reden is gestreefd naar plaatsing in het Staatsblad op of rond 1 juli 1991, zodat een termijn van zes maanden zou resteren.

Omdat de voorbereidingen van de implementatie-produkten in een ver gevorderd stadium zijn en omdat deze voorbereidingen vooruitlopend op de inwerkingtreding van de herziene Woningwet onverminderd zullen doorgaan, ben ik met de VNG tot de conclusie gekomen dat de invoering van het BWS per 1 januari 1992 gehandhaafd blijft.

Hoewel ik met de VNG de latere bekendmaking van het BWS zeer betreur – als gevolg van de vertraagde plaatsing in het Staatsblad – zijn we niet van mening dat invoering met een jaar zou moeten worden uitgesteld. Uitstel met enige maanden, waardoor alsnog een invoeringstermijn van zes maanden zou worden bereikt, levert geen noemenswaardige voordelen op. Gestreefd wordt nu naar bekendmaking van het BWS op een zo kort mogelijke termijn na de behandeling van de herziene Woningwet in de Eerste Kamer, onder het voorbehoud dat dit wetsvoorstel door de Eerste Kamer wordt aanvaard.

Conform de planning zullen de definitieve modelsubsidieverordening en de handreiking Administratieve Organisatie voor gemeenten na de zomer worden afgerond. Per 1 september zullen dan vrijwel alle reeds eerder geplande voorbereidingen zijn afgerond, zodat er praktisch gezien geen vertraging wordt opgelopen. De concepten van deze implementatie-producten (gebaseerd op het concept-BWS) zijn reeds in de maanden april en mei verspreid over de gemeenten. Op basis van deze concepten hebben inmiddels voorlichtings- en opleidingsactiviteiten plaatsgevonden. Ook voor het verdere traject van de opleidingen en voorlichting is geconstateerd, dat een vertraging in de bekendmaking van het BWS met twee maanden geen gevaar oplevert voor de planning.

Dit overziende, concludeer ik – en ook de VNG is die mening toegedaan – dat het nog steeds mogelijk is het BWS per 1 januari 1992 op een verantwoorde wijze in werking te doen stellen, zodat door gemeenten vanaf dan verplichtingen kunnen worden aangegaan op basis van het BWS. Overigens kan een gemeenteraad een besluit tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen dat in 1991 is genomen ten laste brengen van de budgetten in 1992.

Teneinde de gemeenten hierover duidelijkheid te verschaffen zal ik een afschrift van deze brief aan de gemeenten zenden. Tevens heb ik een persbericht doen uitgaan. Bovendien zal de VNG op korte termijn een brief naar de gemeenten zenden, waarin op een en ander wordt ingegaan.

### **Modelsubsidieverordening**

In verband met het feit dat de vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening mij bij brief van 6 juni 1991 (zie bijlage), heeft gevraagd om een reactie te zenden op de ter zake door de VNG aan de Commissie gezonden brief van 22 mei 1991<sup>1</sup> zal ik hierna ingaan op hetgeen in laatstgenoemde brief naar voren is gebracht over twee tussen de VNG en mij gerezen discussiepunten.

Ten aanzien van het eerste discussiepunt, het stellen van nadere maximale huurgrenzen, kan ik mij vinden in de door de VNG gegeven interpretatie dat het hierbij niet gaat om een generieke inperking van de doelgroep door lagere dan op grond van het BWS gestelde maximale huurprijsgrenzen, maar om op basis van lokale beleidsoverwegingen en woningmarktsituatie aangeven van een gewenste huurdifferentiatie. Deze beleidsoverwegingen kunnen in een volkshuisvestingsplan worden opgenomen alsook worden onderbouwd.

Het tweede discussiepunt betrof de in de modelverordening opgenomen mogelijkheid voor een gemeente om verdergaande kwaliteitseisen te stellen dan de bouw- en woontechnische eisen van het Bouwbesluit en op basis van daartoe strekkende prioriteitenstelling eventueel een subsidie-aanvraag af te wijzen.

Ten aanzien van dit punt is geconcludeerd, dat de gemeentelijke verordening niet mag strijden met het BWS of de Woningwet. De bepalingen van de verordening kunnen derhalve in beginsel geen aanvullende bepalingen bevatten die in strijd zijn met de bedoeling van de wet.

Kort samengevat dient de modelsubsidieverordening derhalve aan de volgende randvoorwaarden te voldoen.:

eisen die voor alle woningen gelden (zoals bijvoorbeeld aanvullende bouw- en woontechnische eisen) behoren niet in de subsidieverordening te worden geregeld, maar primair in algemene regelgeving;

de eisen dienen functioneel te zijn ten opzichte van de beleidsdoelstelling van het subsidie-instrument (bijvoorbeeld prijs/kwaliteitsver-

<sup>1</sup> Ter inzage gelegd op de bibliotheek.

houding, huurklasse en woningtype kunnen op basis van een volkshuisvestingsplan in de subsidieverordening worden geregeld);

is er een voorliggende regelgeving waarin de betreffende eisen thuis horen, dan dienen deze eisen op basis van die (algemene) regelgeving te worden gesteld (bijvoorbeeld eisen ten aanzien van bebouwingsdichtheid en stedenbouwkundige eisen behoren in een bestemmingsplan of in een uitwerkingsplan te worden geregeld).

Overeenkomstig deze basisgedachten, waarover ik overeenstemming heb met de VNG, zal in de komende periode de modelverordening nader worden uitgewerkt. De VNG zal een positieve lijst opstellen van subsidievoorwaarden die gemeenten kunnen stellen uitgaande van de hier geschetste randvoorwaarden.

Bij de desbetreffende discussiepunten met de VNG wil ik nog het volgende opmerken.

Bij de mondelinge behandeling van het wetsvoorstel tot herziening van de Woningwet in de Tweede Kamer is het verbod voor gemeenten om bij verordening aanvullende of afwijkende eisen te stellen ten opzichte van het op die wet te baseren Bouwbesluit bij amendement zodanig gewijzigd dat dat verbod feitelijk gezien is opgeheven.

Achtergrond hiervan is dat regionale verschillen aanleiding kunnen geven tot die aanvullende bouwvoorschriften, bijvoorbeeld uit een oogpunt van sociale veiligheid. In het verslag is aangegeven dat de Tweede Kamer de mogelijkheid tot het geven van zodanige aanvullende bouwvoorschriften heeft willen geven bij een verordening op grond van artikel 168 van de Gemeentewet (Handelingen II 1989/90, blz. 3581 v.). De reikwijdte van dat artikel beperkt die aanvullende bevoegdheid tot zaken betreffende de gemeentelijke huishouding, de openbare orde en goede zeden en andere belangen van de gemeente. Aanvullende kwaliteitseisen horen niet thuis in een subsidieverordening die op grond van de Woningwet de subsidiëring regelt en dus slechts betrekking heeft op een deel van de woningen.

Aanvullende voorwaarden in de subsidieverordening zoals huurprijscategorieën en globale kwaliteitseisen die nader zullen worden uitgewerkt in de in deze brief genoemde positieve lijst, zullen derhalve slechts betrekking hebben op onderwerpen, die specifiek alleen van toepassing moeten en kunnen zijn op gesubsidieerde bouw en voorzieningen.

In het BWS is opgenomen, dat gemeenten bouwplannen toetsen op soberheid en doelmatigheid en dat gemeenten zich moeten overtuigen van de noodzaak tot het treffen van voorzieningen of het bouwen van woningen. De basis voor het beoordelen van de noodzaak tot het bouwen van woningen of het treffen van voorzieningen kan in een volkshuisvestingsplan worden vastgelegd. Het kan hierbij gaan om de urgentie van een uit te voeren voorziening en of om gewenste typen en prijsklassen van met subsidie te bouwen woningen.

Bovendien is bij het bovenstaande te bedenken, dat indien er een voorliggende voorziening is, deze dient te worden gebruikt voor het bereiken van een bepaalde doelstelling. Als er een voorliggende voorziening is, zoals het bestemmingsplan en daarbij behorende uitwerkingsplannen, dan kan een voorwaarde daarin worden geregeld, zoals bijvoorbeeld de bebouwingsdichtheid.

Voorwaarden daarentegen die een relatie hebben met de functionaliteit van de subsidiëring – zoals prijs-kwaliteitsverhouding, huurklassen en woningtypen – kunnen via de verordening op basis van dit besluit worden geregeld. Dit betekent dat ten aanzien van deze punten nadere voorwaarden in de verordening kunnen worden gesteld.

In het voorgaande heb ik mijn standpunt gegeven ten aanzien van de invulling van het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid. Hiernaast is het onderscheid met het (woning)beheer relevant.

Beheer is een zaak van de verhuurders. In dat kader bepaalt de verhuurder de hoogte van de huurprijs (in overleg met de eventuele huurder), de kwaliteit en is verantwoordelijk voor het realiseren van een goede kosten-kwaliteitsverhouding. De volgende randvoorwaarden zijn daarbij van belang:

- de opdrachtgever bepaalt de huurprijs in overleg met de huurder binnen de daartoe gegeven marge tussen minimale en maximale huur;
- de opdrachtgever is verantwoordelijk voor de kwaliteit, met inachtneming van de eisen die zijn gesteld in de gemeentelijke bouwverordening (straks Bouwbesluit), het bestemmingsplan en de op het volkshuisvestingsplan gebaseerde voorwaarden in de subsidieverordening;
- de opdrachtgever is verantwoordelijk voor het opstellen van de exploitatie-opzet en de daarbij te hanteren uitgangspunten waaronder die met betrekking tot de huur maar met inachtneming van de door de gemeente aangegeven prioriteit inzake bepaalde woningtypen en huurklassen.

### **Gevolgen tussenbalans**

Ter voldoening aan het in genoemde brief van 6 juni gedane verzoek van de Commissie haar op de hoogte te stellen van de wijzigingen die het BWS zal ondergaan als gevolg van de Tussenbalans kan ik mededelen dat het budget bijdragen ineens is komen te vervallen. Over de maatregelen inzake de voorzieningen voor gehandicapten bent u reeds bij brief van 6 mei jl. ingelicht. Korthedshalve verwijs ik u daarnaar.

Ik vertrouw erop u hiermee voldoende toelichting te hebben gegeven en concludeer met de VNG dat invoering van het Besluit woninggebonden subsidies met ingang van 1 januari 1992 onverkort gehandhaafd blijft.

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

's-Gravenhage, 6 juni 1991

De vaste Commissie voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft kennis genomen van Uw brief d.d. 30 mei 1991 inzake het Bouwbesluit en het Besluit woninggeboden subsidies (Kamerstuk 20 066, nr. 63). Naar aanleiding hiervan verzoekt de Commissie U haar op zo kort mogelijk termijn op de hoogte te stellen van de wijzigingen die het Besluit woninggebonden subsidies zal ondergaan als gevolg van de Tussenbalans. Daarnaast zal de Commissie gaarne een afschrift van Uw antwoord ontvangen op de brief van de VNG inzake de voorbeeldverordening woninggebonden subsidies.

De griffier van de Commissie,  
Hordijk