

Vergaderjaar 1991-1992 Nr. 244b

20 520

## Regelen met betrekking tot woonruimte (Huisvestingswet)

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

Vastgesteld 19 mei 1992

Het voorbereidend onderzoek gaf aanleiding tot het formuleren van de volgende opmerkingen en vragen.

Na de uitvoerige behandeling van het wetsvoorstel door de Tweede Kamer hadden de leden van de **CDA**-fractie toch nog behoefte om van de staatssecretaris een nadere uiteenzetting te krijgen over de vraag waarom hij invoering van de Huisvestingswet thans noodzakelijk, dan wel nodig, acht.

Zou het niet meer passen in het beleid van de Nota Volkshuisvesting in de jaren negentig om te volstaan met het sluiten van overeenkomsten tussen gemeenten en verhuurdersorganisaties, zoals artikel 4 van het wetsvoorstel ook als mogelijkheid aangeeft?

Zou juist dan de betrokkenheid en verantwoordelijkheid van de verhuurdersorganisaties niet meer en beter tot zijn recht komen?

Dit past naar de mening van deze leden beter in het streven zoals neergelegd in de nota «Volkshuisvesting in de jaren negentig» om tot meer marktwerking op het terrein van de volkshuisvesting te komen. Verzelfstandiging van de «marktpartijen» is daarbij een vereiste, evenals anderzijds activering van woningzoekenden.

De aan het woord zijnde leden vroegen zich af of invoering van de voorgestelde wet geen onnodige regelgeving en bureaucratie met zich mee zal brengen. Ziet de staatssecretaris nog mogelijkheden om tot vereenvoudiging van regelgeving te komen?

Op welke wijze kan naar het oordeel van de staatssecretaris met behulp en toepassing van de Huisvestingswet de doorstroming worden bevorderd? Wat moet mede in dit verband onder een «passende woonruimteverdeling» worden verstaan? Kan de staatssecretaris een toelichting geven op de prognoses t.a.v. de haalbaarheid van de cijfers met betrekking tot de scheefheid in het jaar 2000? blz. 9 nota naar aanleiding van eindverslag.

De leden van de CDA-fractie lazen in de memorie van toelichting (stuk nr. 3) dat de laatste jaren het belang van de bestaande woningvoorraad voor het verdelingsbeleid steeds duidelijker is geworden. Hoewel nog

<sup>1</sup> Samenstelling:

Baarda (CDA), mw. Huberts-Fokkelman, Van der Meulen (CDA), mw. Ermen (PvdA), Van Veldhuizen (PvdA), Schuyer (D66), (voorzitter), Spier (D66), Korthals Altes (VVD), Talsma (VVD), Pitstra (Groen Links), Holdijk (SGP), Schuurman (RPF) en Veling (GPV).

steeds door nieuwbouw per jaar grote aantallen woningen voor woningzoekenden beschikbaar komen, kunnen hiermee lang niet alle knelpunten op het terrein van de woonruimteverdeling worden opgelost. In hoeverre kan de Huisvestingswet er toe bijdragen, dat deze knelpunten wel worden opgelost? Welke mogelijkheden zijn er overigens om tot een oplossing van de gesignaleerde knelpunten te komen?

Op bladzijde 11 van de memorie van toelichting wordt gesproken over de noodzakelijke voorwaarden voor een goede afstemming tussen het gemeentelijk woonruimteverdelingsbeleid en het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Hoe moet dit in de praktijk gestalte krijgen, mede gelet op de in artikel 2, lid 2, genoemde doelgroep? Wordt hier dan bijvoorbeeld een aanwijzing gegeven met betrekking tot gemeentelijke bestemmingsplannen?

Op welke wijze kan een regionaal perspectief worden geboden voor een doelmatige woonruimteverdelingsbeleid mede uit een oogpunt van de bevordering van een goede doorstroming? Wat is de bevoegdheid van de provincie in deze? Wat moet precies verstaan worden onder een regionale woningmarkt?

Is mede uit overleg met gemeenten (VNG), provincies (IPO), verhuurdersorganisaties en woonconsumentenorganisaties gebleken dat een grotere eenvormigheid op het terrein van de woonruimteverdeling gehanteerde regelingen dringend gewenst is, zoals wordt gesteld op bladzijde 14 van de memorie van toelichting? Heeft overleg met genoemde organisatie de noodzaak van het voorliggend wetsvoorstel aangetoond?

Wanneer is aanwijzing van vergunningplichtige woonruimte noodzakelijk? Hoe wordt het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte bepaald? (blz. 33, memorie van toelichting)

Door een in de Tweede Kamer aangenomen amendement (stuk nr. 39) is in het wetsvoorstel artikel 79 opgenomen met betrekking tot een rapportageverplichting van de sociale verhuurders inzake de huisvesting van aandachtsgroepen. Terwijl in het Besluit beheer sociale huursector al is voorzien in een rapportageverplichting voor de sociale verhuurders over huurtoewijzingsbeleid aan de gemeenten. De leden van de CDA-fractie waren van mening dat de staatssecretaris er bij de behandeling van het wetsvoorstel in de Tweede Kamer terecht op heeft gewezen dat hier sprake is van duplicering. Waarom heeft de staatssecretaris zich in de Tweede Kamer niet krachtiger verzet tegen aanneming van dit amendement? Hier is toch sprake van «dubbele regelgeving»? Welke argumenten heeft de staatssecretaris om artikel 79 toch nog te aanvaarden? Deze leden waren overigens van mening dat verslaglegging door niet onder het BBSH vallende verhuurders wenselijk is.

Op grond van welke overwegingen kan een gemeenteraad tot het oordeel komen dat een huisvestingsverordening noodzakelijk is (artikel 2)?

Is bij de verdeling van woonruimte het zogenaamde Delftse model in iedere gemeente toepasbaar? Zijn er naar de mening van de staatssecretaris naast voordelen ook nadelen verbonden aan dit model? Zijn er ook andere voorbeelden wat betreft betere woonruimteverdeling, waarbij huurders en woningzoekenden worden geactiveerd?

Hoe kan de bij toepassing van het Delftse model op een verantwoorde manier aandacht worden besteed aan urgente gevallen van woningzoekenden?

Wie beoordeelt of de woonruimte voor de aanvrager passend is en welke criteria gelden hier? (artikel 25)

Is artikel 26, lid 3, niet onnodig ingewikkeld? Welk belang wordt hier gediend?

Wil de staatssecretaris met voorbeelden aantonen wanneer het noodzakelijk is dat Provinciale Staten richtlijnen vaststellen met betrekking tot de in de hoofdstukken I, II en III geregelde onderwerpen, zoals aangegeven in artikel 61?

Artikel 4 De beroepsmogelijkheden van de woningzoekende bij overeenkomsten is beperkt tot het beklag bij de onafhankelijke klachtencommissie of de rechter. Voor de doelgroep een onzekere en «dure» rechtsgang. Op welke wijze denkt de staatssecretaris te kunnen bevorderen dat bij overeenkomsten met verhuurders gebruik gemaakt wordt van een door de gemeente verleend mandaat, zodat ook hier een AROB-procedure van toepassing kan zijn?

Bestaat overigens de mogelijkheid, dat partijen zich niet aan een «bindend advies» houden en wat is dan de beroepsmogelijkheid?

Kunnen stichtingen of verenigingen welke bejaardenoorden met aanleunwoningen beheren en welke tevens toegelaten instellingen zijn ook onder de bepalingen van deze wet vallen?

Blz. 2 Nota naar aanleiding van eindverslag.

Deze leden constateerden dat t.a.v. koopwoningen geen urgentiecriteria worden toegepast. Zij gaan er echter vanuit, dat het passendheids criterium wel wordt toegepast.

Hoe kan men komen tot «afstemming» tussen inschrijving bij gemeenten en verhuurder indien daarin bij verordening of convenant geen regels zijn gegeven? Kan particuliere verhuurder dit b.v. weigeren?

Wordt het toegezegde wetsvoorstel voor wat betreft tijdelijke huisvestingsvergunning en tijdelijke huurcontracten eerst na toegezegde evaluatie (in 1995 na twee jaar) t.a.v. resultaten voor doorstroming via huisvestingswet ingediend of reeds in dit jaar?

Waar moet «verhuurder» aan toetsen bij inschrijving of opstellen huurcontract met een vreemdelling? Volgens de wet IHS is dit: ingeschreven zijn in bevolkingsregister.

Kan hier nog nadere verduidelijking worden gegeven? Het lijkt deze leden raadzaam criterium voor WSHS en VHW gelijk te stellen in deze.

De leden van de fractie van de **PvdA** hadden met belangstelling en instemming van het voorstel kennis genomen. Het leek hun de sterke kant van dit voorstel dat aan de gemeenten een uiterst gedifferentieerd en goed doordacht instrumentarium wordt aangeboden, waar dezen, al naar de noodzaak gevoeld wordt, gebruik van kunnen maken. De mogelijkheid van een «ministeriële aanwijzing» (art. 67) interpreteerden deze leden zo, dat van elke gemeente, of zij nu van het instrumentarium van de Huisvestingswet gebruik maakt of niet, verwacht wordt, dat zij een beleid voert, waarbij in voldoende mate voorrang wordt gegeven aan woningzoekenden die, gelet op hun inkomen, in het bijzonder op woonruimte met een verhoudingsgewijs lage prijs zijn aangewezen. Hoe zal de minister overigens, zo vroegen deze leden, tot het oordeel kunnen komen, dat dat in een bepaalde gemeente niet of onvoldoende het geval is? Of: hoe komt de minister aan de informatie die hem tot dat oordeel zou moeten brengen?

Terzijde merkten deze leden nog op dat de aanwijzing bedoeld in art. 68 «schriftelijk» gegeven dient te worden. Dit leek hun een overbodige toevoeging, daar men a contrario redenerend tot de huns inziens onjuiste conclusie zou kunnen komen, dat de aanwijzing als bedoeld in art. 67 eventueel mondeling gegeven zou kunnen worden.

Het was deze leden voorts niet geheel duidelijk welke materie het «Huisvestingsbesluit» nog zal bestrijken, nu beoogde delen daarvan via amendering in de wet zelf zijn opgenomen. Kan het concept Huisvestingsbesluit overgelegd worden?

Voorts wezen deze leden erop, dat het begrip «onttrekken» (art. 31) niet zonder meer als een adequate omschrijving van de drie in art. 30, 1e lid genoemde mogelijkheden opgevat kan worden. Zij namen echter aan dat dit begrip wel degelijk een aanduiding van deze drie mogelijkheden bedoelt te geven.

Het was deze leden verder onvoldoende duidelijk, hoe op basis van de Huisvestingswet nog een beleid tot het weren van «tweede woningen» gevoerd zou kunnen worden en in hoeverre deze wet er aan in de weg staat om zo'n beleid op een andere basis te voeren. In elk geval lijkt toch de wet R.O. een dergelijke basis te bieden, door de mogelijkheid in een bestemmingsplan de bestemming «vakantiewoning» uit te sluiten. Gaarne ontvingen zij hierover van de staatssecretaris een beschouwing.

De nota Volkshuisvesting in de jaren negentig beoogt met nadruk het behoud van de bestaande voorraad goedkope woningen t.b.v. de huisvesting van inwoners met lage inkomens. In haar advies besteedt de Raad van State hieraan ruime aandacht. In het licht van het onderhavige wetsvoorstel en in dat van wetswijziging IHS stelden de leden van de fractie van **D66** daarom de volgende vragen:

Is de staatssecretaris van mening dat het voldoen aan bovenvermelde uitgangspunten van nationaal belang is?

Is de staatssecretaris van mening dat de gemeentebesturen de meest aangewezen organen zijn om te beslissen over al dan niet te nemen maatregelen tot behoud van goedkope woningen voor inwoners met lage inkomens?

Zou, gelet op het advies van de RAVO, de provincie hierin ook niet een stem behoren te krijgen, dan wel, met het oog op BON II, zou het niet wenselijk zijn deze besluitvorming toe te kennen aan regionale organen, gevormd op basis van de voorgestelde convenanten?

Ten gevolge van de sluipende vermindering in het besteedbaar inkomen door het niet meegroeien van sociale uitkering, waaronder de IHS, zal de vraag naar goedkope woonruimten toenemen. Zal de minderende financiële draagkracht van de kandidaathuurders geen invloed hebben op de (sociale) verhuurders?

Is de staatssecretaris niet van mening dat meer bescherming aan de voorraad goedkope woningen is geboden en evenzeer aan de bewoners met lage inkomens?

Het geven van meer vrijheid van handelen aan de zgn. toegelaten instellingen is een goede zaak maar niet zonder risico's. Sociale ondernemers zijn niet ongevoelig voor het ondernemerschap. Is de staatssecretaris van mening dat de voorliggende regelgeving voldoende waarborgen biedt dat de sociale taak van de toegelaten instellingen ruim de overhand zal blijven houden?

In 20 520, nr. 5 d.d. 20-11-90 wordt een poging gedaan de zorgen omtrent de toekomst van het behoud van de goedkope voorraad woningen weg te nemen. In deze poging wordt gemakshalve voorbijgegaan aan tal van voorbeelden van verlies hiervan zoals: verval, sloop, samenvoegingen, onttrekkingen, splitsingen en verkoop aan zittende bewoners zonder speculatiebeding. Iedere verloren goedkope woning kan slechts worden vervangen door een dure en dat heeft tenslotte consequenties voor het kerninstrument van het VH-beleid: IHS.

Is de staatssecretaris bereid een maatregel te treffen dat voor sloop, samenvoeging, onttrekking aan bewoning, verkoop en splitsing in appartementsrechten in elke gemeente (regio) bindende voorschriften dienen te bestaan voor de verkrijging van een vergunning daartoe?

Gelet op de grotere bevoegdheden van gemeentebesturen t.a.v. de woonruimteverdeling kunnen deze besturen indirect invloed uitoefenen op de hoogte van de uitgaven van de IHS. Is in dat verband decentralisatie van de IHS met financiële consequenties voor hen die mede

bevoegdheden krijgen, niet een dringende noodzaak aan het worden?

Woningzoekenden en toegelaten instellingen blijven in het onderhavige voorstel geheel afhankelijk van de gemeenten. Van eigen verantwoordelijkheden voor hen blijkt niets. De nieuwe wet gaat uit van het bestaande vergunningstelsel. Gemeenten bepalen centrale inschrijvingen en toewijzigingen.

Hoe valt dit te rijmen met de zelfredzaamheid van de burger en de zelfstandigheid van de coöperaties? Waarom is niet meer opening geboden voor het zgn. Delftse model?

De leden van de **VVD**-fractie verklaarden verscheidene aanmerkelijke bezwaren tegen het wetsvoorstel te hebben.

De mogelijkheid van regionale liberalisatie, te weten in die gebieden waar de woningmarkt zulks toelaat, zal thans geheel vervallen.

Waarom houdt de staatssecretaris deze mogelijkheid, die toch in de jaren 1967 tot 1979 met succes in vrij grote delen van het land is toegepast, althans als *mogelijkheid* niet open?

Onder de wet zullen vallen de koopwoningen tot de subsidiabele grens en de huurwoningen tot de grens van de individuele huursubsidie.

Waarom zijn de koopwoningen niet geheel buiten de werking van deze wet gebracht? Wat valt er voor koopwoningen te regelen en met welk doel?

Waarom heeft de staatssecretaris zijn aanvankelijke, goede voornemen, de grens van huurwoningen te leggen bij een maandhuur van f 670 (1991) – welk voornemen hij met kracht van argumenten heeft toegelicht – niet volgehouden?

Wat is het commentaar van de staatssecretaris op de mening van het NCIV (persbericht van 4 maart 1992) over het wetsvoorstel, waarin onder meer voorkomt: «Dit achterhaalde wetsvoorstel, dat bedacht is in de eerste helft van de jaren tachtig, valt moeilijk te rijmen met het huidige beleid van staatssecretaris Heerma dat uitgaat van zelfredzaamheid van de burger en van zelfstandigheid van de woningcorporaties».

«Met het aanvaarden van de ontwerp-Huisvestingswet in de huidige vorm dreigt nu het tegenovergestelde effect te gaan optreden van wat iedereen en vooral de woningzoekenden eigenlijk willen. Dat wordt nog verergerd doordat waarschijnlijk een aantal amendementen wordt aangenomen, die ontstaan zijn uit politieke compromissen ..... (daaruit) ontstaat niet alleen een inhoudelijk, maar ook een juridisch monstrum».

De voorzitter van de commissie,  
Schuyer

De griffier van de commissie,  
Dijkstra-Liesveld