

Vergaderjaar 2000–2001 Nr. 59¹

25 334

Wijziging van de Huisvestingswet (doorwerking ruimtelijk beleid)

NADERE MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 30 oktober 2000

Met belangstelling hebben wij kennis genomen van het nader voorlopig verslag van de vaste commissie voor Volkshuisvesting van de Eerste Kamer.

Wij constateren dat naar aanleiding van de memorie van antwoord (kamerstukken I 1997/98, 25 334, nr. 324b) leden van diverse fracties nadere vragen en opmerkingen hebben. Op deze vragen en opmerkingen wordt hierna ingegaan, waarbij zoveel mogelijk de volgorde van het nader voorlopig verslag is aangehouden.

De leden van de CDA-fractie merkten op dat sedert de indiening van het wetsvoorstel de Eerste Kamer door zeer veel gemeenten in restrictief gebied is benaderd omdat zij vrezen de mogelijkheid tot het stellen van bindingseisen te verliezen waardoor zich ernstige gevolgen voor de sociale samenhang in die gemeenten zullen voordoen.

Wij delen deze vrees niet, omdat ook ingevolge de gewijzigde Huisvestingswet bindingseisen kunnen worden gesteld indien er onvoldoende bouw- en huisvestingsmogelijkheden in de regio zijn. Ter toelichting het volgende.

De wijziging van de Huisvestingswet volgt mede uit het in diverse internationale verdragen vastgelegde recht op vrije vestiging (met inbegrip van de op grond van het Europese recht mogelijke beperkingen van dat recht (zie bijlage A)). Voorts strekt de wijziging ertoe dat in het kader van de woonruimteverdeling het verband met de ruimtelijke ordening wordt versterkt en dat de mogelijkheden tot doorstroming worden bevorderd (zowel regionaal als interregionaal). De wetswijziging heeft tot gevolg dat gemeenten die niet zijn gelegen in restrictieve beleidsgebieden (en waar derhalve geen sprake hoeft te zijn van schaarste door bouwrestricties) geen bindingseisen meer kunnen stellen. Gemeenten die wel zijn gelegen in restrictieve beleidsgebieden kunnen bindingseisen blijven stellen indien in die gebieden sprake is van schaarste ten gevolge van bouwrestricties. Deze mogelijkheid is in beginsel beperkt tot het kunnen stellen van regionale bindingseisen (artikel 13a van de wet, als gewijzigd door het wetsvoorstel). Bij hoge uitzondering kunnen dit subregionale dan wel lokale bindingseisen zijn (artikel 13b van de wet, als gewijzigd door het wetsvoorstel). Argument hiervoor is dat ingevolge de Huisvestingswet de woningmarkt in regionaal

¹ De eerder verschenen stukken inzake dit wetsvoorstel zijn gedrukt onder EK nrs. 324 t/m 324c, vergaderjaar 1997–1998; EK nr. 117, vergaderjaar 1998–1999 en EK nr. 217, vergaderjaar 1999–2000.

verband wordt gezien en dat het stellen van bindingseisen op regionaal niveau aansluit bij de maatschappelijke en economische ontwikkelingen van de afgelopen decennia. Evenals in de huidige Huisvestingswet blijft deze mogelijkheid voorts beperkt tot de wettelijk vastgestelde maximale huur- en koopprijsgrenzen. Voorwaarde voor het kunnen stellen van bindingseisen is verder dat door middel van een concrete beleidsbeslissing in het streekplan een bebouwingscontour voor de betreffende gemeente(n) is vastgesteld. Voorts, dat uit een deugdelijk onderbouwde, recente analyse blijkt dat, in relatie tot de bouw mogelijkheden binnen de geldende restricties, er sprake is van een (dreigende) schaarste aan goedkope woonruimte voor de doelgroep binnen de woningmarktregio waartoe de desbetreffende gemeente behoort (ingevolge artikel 1, eerste lid, onder n, van de wet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, wordt onder woningmarktregio verstaan een regio als bedoeld in artikel 2 van de Wet gemeenschappelijke regelingen dan wel een in een streekplan door middel van een concrete beleidsbeslissing aangeduid gebied).

Indien aan de genoemde drie voorwaarden is voldaan kan een gemeente, tot de daartoe wettelijk vastgestelde maximale huur- en koopprijsgrenzen, in beginsel regionale bindingseisen stellen.

Wat betreft de door de leden van de CDA-fractie veronderstelde gevolgen voor de sociale samenhang in geval er geen bindingseisen gesteld mogen worden merken wij op dat een adequaat, op de regionale en lokale woningvraag afgestemd regionaal en lokaal woningbouw- en woonbeleid dit soort gevolgen voorkomt. Aanvullend merken wij het volgende op. Uit het WoningBehoeftenOnderzoek (WBO) 1998 blijkt dat in kleine gemeenten (gemeenten < 10 000 inwoners) zowel de vraag naar betaalbare als dure huur- en koopwoningen voor circa 80% betrekking heeft op die woningvraag uit de eigen gemeente. Slechts ca. 20% van deze totale woningvraag komt van buiten de eigen gemeente. Specifiek voor starters liggen deze percentages nagenoeg op hetzelfde niveau. De druk op de woningmarkt van buiten is dus relatief gering. Voorts blijkt dat er in dergelijke kleine gemeenten, gelet op de woningvraag, vaak sprake is van een ruim overschot aan betaalbare huurwoningen en een ruim tekort aan koopwoningen. Mede omwille van het behoud van jongeren (starters) doen dergelijke gemeenten er dus verstandig aan de scheefheid in de betaalbare huursector terug te dringen en de bouw van koopwoningen (dan wel de verkoop van huurwoningen) te bevorderen.

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 wetswijziging nog bindingseisen door de gemeenten kunnen worden gesteld.

In het kader van de uitvoering van het verstedelijkingsbeleid van de PKB VINEX heeft het Rijk met provincies en met besturen van de kaderwetgebieden afspraken gemaakt over de inspanningsverplichting voor de woningbouw in en buiten de stadsgewesten. De inspanningsverplichting buiten de stadsgewesten voor de periode van 1995 tot 2010 betreft 237 000 woningen.

In de PKB VINEX is bij «restrictief beleid» aangegeven dat het kabinet de provincies vraagt om in hun streekplannen een zodanige invulling te geven aan het restrictieve beleid dat de toename van het ruimtebeslag in deze gebieden wordt geconcentreerd op de stadsgewesten. In de toelichting is aangegeven dat deze invulling betekent dat in principe geen uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag moet plaatsvinden. Het Rijk kan niet aangeven welke uitbreiding van de woningvoorraad maximaal mogelijk is binnen de grenzen die door de provincie aan de uitbreidingsmogelijkheden worden gesteld en waar op grond van de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, bindingseisen kunnen worden gesteld. Dat regelt de provincie zonodig nader in een streekplan of in een

streekplanuitwerking per restrictief gebied. Het is in ieder geval niet conform de VINEX- afspraken over de inspanningsverplichting voor de woningbouw buiten de stadsgewesten, als binnen de grenzen van de uitbreidingsmogelijkheden van gemeenten in restrictief-beleidsgebied, de voorraad in de periode 1995–2010 met meer dan 237 000 woningen zal uitbreiden.

De leden van de CDA-fractie informeerden of aangegeven kan worden welke van de volgende gemeenten op grond van de voorgestelde wijziging van de Huisvestingswet, naar de huidige inzichten, 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 Bakel, Bergambacht, Uithoorn, Texel en de Waddeneilanden, Zevenhuizen, Moerkapelle en Reeuwijk.

Het is de bevoegdheid van de provincie om op grond van de artikelen 13a of 13b van de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, goedkeuring te onthouden of te verlenen aan gemeentebesturen om regionale bindingseisen (artikel 13a) dan wel, in uitzonderlijke gevallen, subregionale of lokale bindingseisen (artikel 13b) te stellen.

Ten behoeve van de toetsbaarheid en handhaafbaarheid van de Huisvestingswet is in het wetsvoorstel bepaald, dat een provincie goedkeuring aan een gemeentebestuur kan verlenen voor het stellen van bindingseisen als sprake is van (dreigende) schaarste aan woonruimte voor de doelgroep binnen de woningmarktregio waartoe de gemeente behoort én in het streekplan (in een concrete beleidsbeslissing) voor de kernen van deze gemeente is vastgelegd dat in beginsel geen uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag plaatsvindt. Dat dient in het streekplan te zijn vastgelegd door middel van een in de vorm van een concrete beleidsbeslissing vastgelegde bebouwingscontour, dan wel door middel van op een andere wijze dan via een bebouwingscontour vastgelegde restricties (zoals deze bij algemene maatregel van bestuur zullen worden uitgewerkt).

De provincie Zuid-Holland kan de door de leden van het CDA genoemde gemeenten gelegen in het Groene Hart toestaan om bindingseisen te stellen indien in het streekplan bebouwingscontouren door middel van een concrete beleidsbeslissing worden vastgesteld.

In het betreffende streekplan (Zuid-Holland oost 95) wordt in de periode tot 2005 per kern zowel op uitbreiding van het ruimtebeslag als op woningaantal gestuurd.

De provincie Noord-Brabant hanteert een sturing van verstedelijkingsbeleid waarbij niet primair op beperking van het ruimtebeslag wordt gestuurd. De provincie Noord-Brabant kan op basis van het vigerende streekplan de genoemde gemeenten in Noord-Brabant niet toestaan om bindingseisen te stellen. Dit geldt eveneens voor de genoemde gemeenten, gelegen in de provincie Noord-Holland en Friesland. Voor deze gemeenten is in de betreffende vigerende streekplannen het restrictieve beleid niet vastgelegd door middel van als concrete beleidsbeslissing vastgestelde bebouwingscontouren. Het is aan de provincie om te besluiten tot een herziening van het streekplan om daarmee toepassing te kunnen geven aan de artikelen 13a en 13b van de Huisvestingswet (als gewijzigd door het wetsvoorstel).

De leden van de CDA-fractie wensten voorts geïnformeerd te worden op welke termijn de ontwerp-AMvB aan de Kamer zal worden voorgelegd.

Wij hebben het voornemen de concept-amvb dit najaar, na ontvangst van het commentaar van IPO, VNG en Aedes, aan de Eerste en Tweede Kamer voor te leggen.

Aansluitend merken wij naar aanleiding van een vraag van de leden van de VVD-fractie op dat de ernstige vertraging die sedert de indiening van de memorie van antwoord bij de totstandkoming van de amvb is ontstaan te wijten is aan een aantal oorzaken.

In de eerste plaats is deze vertraging het gevolg van het controversieel verklaren van het wetsvoorstel ten tijde van de kabinetsformatie in 1998. Voorts is vertraging ontstaan doordat bij het gevolg geven aan de motie-Verbugt c.s. (kamerstukken II 1997/98, 25 334, nr. 31) technische uitwerkingsvragen ontstonden, met de beantwoording waarvan eveneens extra tijd gemoeid was. Ook heeft de novelle op het wetsvoorstel geleid tot vertraging van het wetgevingsproces.

De leden van de VVD-fractie vroegen in dit verband of nu reeds een geactualiseerde samenvatting van de inhoud van de ontwerp-AMvB kan worden gegeven.

In het concept wordt uitgegaan van algemene kooprijsgrenzen van ten hoogste f 400 000,- voor koopwoningen en f 100 000,- voor kavels waarbij per regio op basis van de 50% norm van de motie-Verbugt nadere kooprijsgrenzen tot ten hoogste de genoemde f 400 000,- respectievelijk f 100 000,- worden bepaald (waarbij dan ten hoogste 50% van de koopwoningen en -kavels onder het wettelijke distributieregime kan komen te vallen). Voor de Waddeneilanden wordt een uitzonderingsregime gecreëerd waarbij hogere algemene kooprijsgrenzen van toepassing zijn en de 50% norm niet van toepassing is (aanwijzing als restrictief-beleidsgebied met door middel van een concrete beleidsbeslissing in het streekplan vastgestelde bebouwingscontouren blijft evenwel vereist).

Voor de huurrijsgrenzen wordt aangesloten bij de norm voor individuele huursubsidie.

In het concept is tevens een mogelijkheid voor provincies opgenomen om – met behoud van de mogelijkheid tot het stellen van bindingseisen door gemeenten – in het streekplan op andere wijze dan via bebouwingscontouren, restrictief-beleid provincie te kunnen toepassen (echter zonder toename van het ruimtebeslag in de open of landelijke gebieden).

Op verzoek van de Tweede Kamer is een kaart geproduceerd waarop globaal staat aangegeven waar de restrictieve gebieden zich bevinden. De leden van de VVD-fractie informeerden hoeveel gemeenten onder het restrictieve beleid vallen en om hoeveel inwoners het daarbij in totaal gaat, gesplitst naar Rijks- en provinciaal beleid.

De bedoelde kaart is gebaseerd op de kaart bij de PKB VINEX, periode 1995–2010. Hierop zijn globaal de gebieden aangegeven ten aanzien waarvan de provincies gevraagd is om restrictief beleid te voeren. Het is aan de provincies om aan te geven voor welke gemeenten of kernen van gemeenten in het kader van het streekplan restrictief beleid wordt gevoerd. Daarna kan exact worden aangegeven hoeveel gemeenten onder het restrictief beleid vallen en om hoeveel inwoners het gaat.

Globaal kan worden aangegeven dat het rijksrestrictief gebied, het provinciaal restrictief gebied en de rijksbufferzones tezamen, zoals die zijn aangegeven op de kaart behorend bij de PKB VINEX, op het grondgebied liggen van iets meer dan 200 gemeenten. Bij benadering wonen twee miljoen mensen in deze gebieden (peildatum 1 januari 1999). Dit is alleen bij benadering aan te geven omdat de bedoelde kaart laat zien dat het grondgebied van ongeveer 65 gemeenten voor een deel in restrictief

gebied is gelegen en niet is aangegeven hoeveel inwoners van deze gemeenten in het restrictieve gebied woonachtig zijn.

De leden van de VVD-fractie vroegen voorts in hoeverre onze toezegging, zoals gedaan bij de behandeling van de novelle in de Tweede Kamer in februari jl., 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, gestand kan worden gedaan.

Vanwege hun bijzondere positie is voor de Waddeneilanden, binnen het kader van de wet en de amvb, een specifiek regime ontwikkeld. Daarbij is aangesloten bij de huidige bestuurlijke praktijk en wensen van provincies en Waddeneilanden. De motivering die hieraan ten grondslag ligt, is dat de woningmarkt op de Waddeneilanden sterk onder druk staat als gevolg van een kapitaalcrachtige vraag van «rustzoekers» van buiten de eilanden. Daardoor wordt de doorstroming ernstig bemoeilijkt, waardoor aan de woningbehoefte van autochtone starters, die economisch afhankelijk zijn van eilandgebonden werkgelegenheid, moeilijk kan worden tegemoet gekomen. Uniek aan de Waddeneilanden is dat, in tegenstelling tot overig Nederland, die woningbehoefte vanwege het eilandkarakter niet in aangrenzende gemeenten kan worden opgevangen. In tegenstelling tot overig Nederland is in geval van de Waddeneilanden derhalve sprake van gesloten woningmarkten. Van een mogelijke precedentwerking naar andere landsdelen is om die reden dan ook geen sprake.

Het voorgaande heeft ertoe geleid dat in de concept-amvb in tegenstelling tot overig Nederland, waar met inachtneming van de uitwerking van de motie Verbugt een maximum van f 400 000,- van toepassing zal zijn (zie hierna), vooralsnog voor Texel een maximale prijsgrens voor alle koopwoningen van f 450 000,- wordt aangehouden (met een maximale grens van f 112 500,- voor de koopprijs van bouwkvavels) en voor de overige Waddeneilanden een maximale prijsgrens voor alle koopwoningen van f 600 000,- (met een maximale grens van f 150 000,- voor de koopprijs van bouwkvavels). Deze prijsgrenzen zijn van toepassing indien voor de Waddeneilanden sprake is van restrictief beleid zoals in de wet en amvb is aangegeven.

De leden van de VVD-fractie wezen er vervolgens op dat 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. Naar aanleiding hiervan stelden zij de vraag of de provincie Friesland dezelfde opvatting huldigt met betrekking tot andere Waddeneilanden en of een dergelijk provinciaal standpunt een hinderpaal kan zijn voor de oplossing die de regering voor ogen staat.

De provincie Friesland heeft nog geen uitlatingen gedaan over het aanmerken van de Waddeneilanden als restrictief gebied. Het streekplan Friesland uit 1994 voert een beperkend beleid ten aanzien van de bouw mogelijkheden op de Waddeneilanden. Het streekplan heeft dit beleid evenwel niet zodanig geconcretiseerd en vastgelegd dat het de basis biedt voor de toepassing van de artikelen 13a of 13b van de wet, als gewijzigd door het wetsvoorstel.

Zoals hiervoor reeds is aangegeven staat de regering voor ogen om voor de Waddeneilanden, vanwege hun bijzondere positie, binnen het kader van de wet een specifiek regime te ontwikkelen. Voorwaarde hiertoe is dat het streekplan de toepassing van de artikelen 13a of 13b van de wet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, mogelijk maakt. Het is echter niet zozeer de wens van de regering dát de Waddeneilanden de woningmarkt-toelating regelen, het is de wens dat áls de Waddeneilanden deze

toelating willen regelen, zij dat kunnen regelen tot de hiervoor genoemde, maximale kooprijsgrenzen.

De leden van de VVD-fractie vroegen vervolgens hoe de op pagina 3 van de memorie van antwoord aangegeven woningvraag van de ingezetenen uit de regio dient te worden gedefinieerd en of het begrip woningvraag synoniem is aan woningbehoefte.

Woningvraag en woningbehoefte zijn synonieme begrippen. De definitie van de woningvraag dan wel woningbehoefte uit de regio is dat het betreft de «eigen» groei van het aantal woningbehoevende huishoudens; dat wil zeggen de vorming van nieuwe huishoudens onder ingezetenen in de regio minus de opheffing van huishoudens (onder andere door overlijden) en de verhuizing van huishoudens naar andere regio's. Deze «eigen» groei is dus exclusief de toestroom van huishoudens vanuit de andere regio's.

Voorts wensten de leden van VVD-fractie helderheid over het gegeven dat bindingseisen alleen dan kunnen worden gesteld indien als gevolg van het restrictief beleid schaarste optreedt waardoor de huisvesting van de doelgroep van de volkshuisvesting in gevaar komt. De leden van de VVD-fractie vroegen of hier letterlijk bedoeld wordt dat alleen de positie van de doelgroep als maatstaf wordt genomen en niet die van alle woningzoekenden.

Dat is inderdaad bedoeld, alleen de positie van de doelgroep is in het kader van de Huisvestingswet grondslag voor overheidsinterventie. Ter toelichting het volgende.

Naast de hiervoor aangegeven uitgangspunten heeft de Huisvestingswet de eigen verantwoordelijkheid van woningzoekenden voor hun huisvesting als uitgangspunt. Overheidsbemoeienis met de woonruimteverdeling is daarom geen vanzelfsprekende zaak. Voor het goed kunnen functioneren van de woningmarkt kunnen alleen dan regels in het kader van de woonruimteverdeling (woningmarkttoelating of woningtoewijzing) gesteld worden indien de huisvesting van woningzoekenden met een verhoudingsgewijs zwakke (financiële) positie op de woningmarkt in gevaar komt, dan wel sprake is van (dreigende) schaarste aan goedkope woonruimte voor de doelgroep in de betreffende woningmarktregio. Voor het kunnen stellen van regionale bindingseisen in het kader van de woningmarkttoelating is dit dus een voorwaarde.

De leden van de VVD-fractie wensten ook geïnformeerd te worden over de absolute, maximale kooprijsgrens zoals die zal gelden ingevolge de toepassing van de motie Verbugt (50%-criterium).

Ter uitvoering van de motie Verbugt is in de concept-amvb aangegeven dat de in het kader van de woonruimteverdeling te hanteren kooprijsgrens voor een restrictieve woningmarktregio (in jaar x) dient te worden berekend en vastgesteld op basis van de mediane verkoopwaarde van woningen in die betreffende woningmarktregio (in jaar x-1) en dat de uitkomst daarvan maximaal f 400 000,- mag bedragen. Deze berekening en vaststelling dient plaats te vinden nadat de provincie, conform artikel 1, eerste lid, onder n, van de wet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, in het streekplan de woningmarktregios heeft aangewezen.

Een en ander betekent dat indien de uitkomst van de aldus berekende mediane verkoopwaarde in een woningmarktregio bijvoorbeeld f 275 000,- bedraagt, de kooprijsgrens voor gemeenten binnen die regio op maximaal f 275 000,- wordt vastgesteld. En dat, indien deze uitkomst bijvoorbeeld f 500 000,- bedraagt, de kooprijsgrens voor gemeenten binnen die woningmarktregio op maximaal f 400 000,- wordt vastgesteld.

Het stellen van een kooprijsgrens heeft primair tot doel om, ten behoeve van het opheffen van de (dreigende) schaarste van goedkope woningen voor de doelgroep binnen de regio, regionale doorstroming te genereren vanuit relatief goedkope, betaalbare huur- en koopwoningen naar relatief duurdere koopwoningen, dan wel dat de doelgroep dit soort relatief duurdere koopwoningen kan betrekken. Gelet op de huidige kooprijsoontwikkeling beantwoordt een maximale, mediane kooprijsgrens van f 400 000,- per woningmarktregio vooralsnog aan deze doelstelling en aan de motie-Verbugt.

De leden van de fractie van de PvdA vroegen of het niet voor de hand zou liggen, gelet op enerzijds de maatschappelijke ontwikkelingen (liberalisering, groei van de koopsector en stijging van de prijzen voor koopwoningen) en anderzijds de politieke agenda (de Nota Wonen, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening, de fundamentele wijziging van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) om te wachten met een aanpassing van de huidige Huisvestingswet teneinde te voorkomen dat nu een wetswijziging wordt doorgevoerd, die na de toegestane overgangstermijn van een jaar al weer achterhaald is.

Het is de wens van de regering om te komen tot een helder, toetsbaar en handhaafbaar kader voor het adequaat regelen van de vrijheid van vestiging, met inbegrip van eventuele beperkingen van dat recht. Op basis van de vigerende Huisvestingswet is in een aantal gemeenten sprake van een bestuurlijke en uitvoeringspraktijk die de vrijheid van vestiging te zeer belemmert en die in strijd met de bedoelingen van de wetgever en mogelijk ook het Europese recht kan worden geacht. Er is derhalve een noodzaak om tot een verscherping van de wetgeving, uitvoering en handhaving te komen die tevens recht doet aan de maatschappelijke ontwikkelingen en de behoefte aan keuzevrijheid van de woonconsument. Het huidige wetsvoorstel is vormgegeven op basis van het vigerende beleid voor het wonen en de ruimtelijke ordening. In de beleidsvoornemens genoemd in de ontwerp-Nota Wonen is het helder en handhaafbaar regelen van de vrijheid van vestiging een belangrijk doel. Daarbij wordt tevens de behoefte onderkend aan sturing voor specifieke huisvestingsbehoeften en aan sturing bij (dreigende) schaarste van woonruimte voor de doelgroep die het gevolg is van ruimtelijk beleid. De gedachtenontwikkeling voor het toekomstige ruimtelijke beleid, in het kader van de Vijfde Nota, zal in de PKB deel 1 nader zijn uitgekristalliseerd. De inzet van het Rijk is om voor het ruimtelijke beleid voor de verstedelijking uit te gaan van het ruimtebeslag en te sturen met rode en groene contouren. In nader te begrenzen gebieden zullen de provincies worden gevraagd om een zodanig planologisch regime te hanteren dat in principe geen uitbreiding van stedelijk ruimtebeslag plaatsvindt. Het bovengenoemde «beleidsconcept» als inzet voor het toekomstig ruimtelijk beleid verschilt niet wezenlijk van de «voorwaarden van het ruimtelijk beleid» die de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, stelt aan de toepassing van de artikelen 13a of 13b. De relatie tussen de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, en de Vijfde Nota zal derhalve in principe zodanig zijn dat de lopende procedure tot wetswijziging kan worden voortgezet. Op uitwerkingsniveau evenwel zijn verdere juridisch-technische aanpassingen van de Huisvestingswet aan het ruimtelijk beleid van de Vijfde Nota waarschijnlijk vereist. Daarbij zal in het kader van de overgangs- en inwerkingtredingsbepalingen zorgvuldig aandacht worden gegeven aan de invoering van de gewijzigde wet en de daarmee samenhangende bestuurs- en uitvoeringslasten. Ook de fundamentele herziening van de Wet op de Ruimtelijke Ordening zal kunnen leiden tot nadere technische aanpassingen van de Huisves-

tingswet. Ook deze herziening is echter zodanig dat de lopende procedure tot wetwijziging kan worden voortgezet.

De leden van de PvdA-fractie vroegen zich voorts af hoe wij aankijken tegen het voorstel van de gemeente Amsterdam inzake het Amsterdams Middensegment Hypotheek (AMH). Dit voorstel beoogt dat aan woningzoekenden die minimaal twee jaar in Amsterdam hebben gewoond en een woning willen kopen tussen f 247 500,- en f 380 000,-, een renteloos aflossingsvrij hypotheekdeel van maximaal f 100 000,- kan worden verstrekt. Volgens de leden van de PvdA-fractie is hierbij sprake van een bindingseis die bovendien uitgaat boven de prijs die in de wijziging van de Huisvestingswet wordt voorgesteld.

Dit oordeel van de leden van de PvdA-fractie delen wij niet. Het betreft hier in hoofdzaak een financieringskwestie die los staat van de beperkingen die kunnen worden geregeld in het kader van de woningmarkttoelating. Het gaat om een tijdelijke regeling voor een periode van vier jaar, waarvoor jaarlijks maximaal 500 huishoudens in aanmerking kunnen komen. De regeling is bedoeld als bijdrage om de middeninkomensgroep voor Amsterdam te behouden. Vijftig procent van de regeling zal ten goede komen aan politiepersoneel en verzorgend en onderwijzend personeel omdat gebleken is dat het gebrek aan dergelijk personeel in de gemeente Amsterdam vooral veroorzaakt wordt door huisvestingsproblemen. Op grond van artikel 27 van de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, is de gemeente bevoegd om ten behoeve van hun noodzakelijke huisvesting met voorrang een huisvestingsvergunning te verlenen aan dergelijke, bijzondere aandachtsgroepen.

De leden van de PvdA-fractie stelden vervolgens de vraag of nu al niet zonder meer is vast te stellen dat de maximumprijs van f 300 000,- waar in het wetsvoorstel de grens ligt tot welke, onder stringente voorwaarden, een bindingseis gesteld mag worden, veel te laag is.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij naar hetgeen wij hieromtrent op de vraag van de leden van de VVD-fractie inzake de uitwerking van de motie-Verbugt hebben opgemerkt. In aanvulling hierop merken wij op dat, volgens de meest recente gegevens, de mediane verkoopwaarde het afgelopen jaar voor geheel Nederland f 295 000,- bedroeg (variërend per woningmarktregio van f 155 000,- tot f 370 000,-). Mede aan de hand van de verdere prijsontwikkeling zal worden bezien of een aanpassing of indexering van de maximumprijs noodzakelijk is.

Vervolgens stelden de leden van de PvdA-fractie de vraag in hoeverre de Huisvestingswet als zodanig in strijd is met de Europese wet- en regelgeving. Deze leden stelden deze vraag naar aanleiding van de oratie van prof. dr. B. Hessel: «Bouwen aan de stad» (Utrecht 1999) waarin deze heeft 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 de Nederlandse nationale dan wel lokale wet- en regelgeving. Zo betoogde hij dat de eis van gebondenheid ertoe 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 als strijdig met het EG-recht.

Voor een uitvoerige beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar bijlage A, behorend bij deze nadere memorie van antwoord. Op deze plaats volstaan wij met de conclusie, dat de Huisvestingswet als zodanig niet in strijd is met het Europese recht.

Wat betreft de vraag van de leden van de PvdA-fractie of meer informatie verschaft kan worden over de amvb en de contouren van het daarin op te nemen flankerend beleid, mede gelet op de voortgaande maatschappelijke ontwikkelingen, verwijzen wij naar de antwoorden terzake op vragen van de leden van de CDA- en de VVD-fractie. Voorts wijzen wij erop dat de bedoelde algemene maatregel van bestuur geen flankerend beleid bevat maar slechts nadere invulling geeft aan het voorstel tot wijziging van de Huisvestingswet op het punt van toelating en toewijzing binnen de woningmarkt.

Indien de leden van de PvdA-fractie met flankerend beleid doelden op artikel 27 van de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, dan verwijzen wij naar onze beantwoording terzake hierna.

Tenslotte stelden de leden van de PvdA-fractie de vraag welke instrumenten wij kunnen en zullen inzetten om gemeenten ervan te weerhouden dan wel te verbieden directe dan wel indirecte bindingseisen te stellen.

Hoewel het wetsvoorstel de begrippen directe en indirecte bindingseisen niet kent, veronderstellen wij dat de leden van de PvdA-fractie doelden op de vraag hoe wij erop zullen toezien dat gemeenten niet in strijd met de wet bindingseisen aan woningzoekenden bij de woningmarkttoelating zullen stellen of dat gemeenten middels de woningtoewijzing op indirecte, verkapte wijze de woningmarkttoelating trachten te blokkeren.

Wij merken in dit verband het volgende op. Woningmarkttoelating en woningtoewijzing zijn twee verschillende fasen van het woonruimte-verdelingsproces.

Bij de woningmarkttoelating gaat het om de vraag of de toegang tot de woningmarkt, tot de daartoe wettelijk vastgestelde maximale huur- en koopprijsgrenzen, kan worden beperkt tot die woningzoekenden die een maatschappelijke of een economische binding met die regionale woningmarkt hebben. De voorwaarden waaronder de toelating tot de woningmarkt kan worden beperkt en de daarbij te hanteren maximale koopprijsgrens hebben wij in het voorgaande aangegeven. Voor woningen boven de vastgestelde (maximale) huur- en koopprijsgrenzen en in gemeenten die niet voldoen aan de in de artikelen 13a tot en met 13c van de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, genoemde voorwaarden en criteria, is het recht van vrije vestiging dus onverkort van toepassing.

Wat betreft de beantwoording van de vraag hoe gemeenten ervan kunnen worden weerhouden dan wel kan worden verboden om bindingseisen in strijd met de Huisvestingswet te stellen merken wij op dat gedeputeerde staten en de Inspectie Volkshuisvesting een goedkeurings-, respectievelijk toezichthoudende bevoegdheid hebben ten aanzien van de rechtmatigheid van gemeentelijke huisvestingsverordeningen waarin het stellen van bindingseisen dient te zijn geregeld. Provinciale staten of gedeputeerde staten kunnen in geval van onvolkomenheden bij gemeenten beleidsregels vaststellen, respectievelijk aanwijzingen geven, waaraan de gemeente verplicht is gevolg te geven. Indien de Inspectie Volkshuisvesting na goedkeuring van de huisvestingsverordening door gedeputeerde staten van mening is dat de verordening niet rechtmatig is, kan zij het goedkeuringsbesluit dan wel de verordening ter vernietiging voordragen.

Bij woningtoewijzing gaat het om de vraag welke van de toegelaten huishoudens bij voorrang voor een vergunningplichtige woning in aanmerking kunnen komen. Het waarborgen van passende huisvesting van toegelaten huishoudens dient plaats te vinden door het hanteren van objectieve en relevante passendheids- en urgentiecriteria (vergunningplichtige woningen waaraan toewijzingscriteria gesteld kunnen worden). Voorbeelden van passendheidscriteria zijn: huurprijs versus inkomen en

woningkenmerken versus gezinssamenstelling. Voorbeelden van urgentiecriteria zijn inschrijvingsduur en medische indicatie die spoedige (her)huisvesting noodzakelijk maken.

De basisgedachte van vrije vestiging impliceert dat woningzoekenden bij de woningtoewijzing van vergunningplichtige woningen gelijk behandeld moeten worden met reeds ingeschreven woningzoekenden binnen die gemeente dan wel regio. Voor alle toegelaten woningzoekenden in een gemeente dan wel regio gelden dus dezelfde passendheids- en urgentiecriteria. De door een gemeente te hanteren objectieve en relevante toewijzingscriteria zijn (dus) nadrukkelijk niet bedoeld om alsnog, indirect, verkapte bindingseisen te kunnen stellen.

Over hoe het toezicht op de naleving van deze toewijzingsregels adequaat kan worden uitgevoerd, merken wij op dat ook in dit geval deze regels dienen te zijn neergelegd in een huisvestingsverordening of in een convenant dan wel overeenkomst met (sociale) verhuurders. Op grond van de Huisvestingswet (artikel 3, tweede lid) dienen gemeenten ook in dit geval een afschrift van de huisvestingsverordening toe te zenden aan de inspecteur van de volkshuisvesting. Ook ten aanzien van de rechtmatigheid van toewijzingsregels in de huisvestingsverordeningen heeft de Inspectie Volkshuisvesting een toezichthoudende taak. Met deze kennis kan de inspecteur monitoren op welke wijze de gemeente gebruik maakt van de toewijzingsregels, waarbij het voornoemde op indirecte, oneigenlijke wijze hanteren van lokale bindingseisen een voornaam aandachtspunt zal zijn. Anders ligt dit voor overeenkomsten die een gemeente over de woonruimteverdeling sluit. Deze behoeven niet aan hem te worden toegezonden. Zowel de Huisvestingswet als de Woningwet maakt het de inspecteur evenwel mogelijk deze informatie bij de gemeente op te vragen.

In afwijking van de reguliere toewijzingsregels kan het voorrang verlenen aan bepaalde woningzoekenden bij de woningtoewijzing evenwel noodzakelijk zijn in verband met de uitvoering van belangrijke woonbeleidstaken die zich in de gemeente dan wel regio voordoen. Voor dit «lokaal maatwerk» is het wenselijk dat gemeenten over voldoende beleidsvrijheid beschikken om bij de woningtoewijzing, in aanvulling op en zonodig in afwijking van de hierboven genoemde algemene voorrangsregels op basis van passendheid en urgentie, absolute voorrang te kunnen geven aan ingezetenen van een regiogemeente waarvan de (her)huisvesting noodzakelijk is in verband met de uitvoering van dergelijke belangrijke woonbeleidstaken (omdat in de uitvoering hiervan in de regio niet op andere wijze kan worden voorzien). Deze mogelijkheid tot beleidsvrijheid bij de woningtoewijzing is geregeld in artikel 27 van de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel. Daarbij zijn ook voorbeelden van dergelijke belangrijke woonbeleidstaken genoemd, zijnde: het bevorderen van doorstroming en het tegengaan van segregatie in aangewezen gebieden; projecten ten behoeve van herstructurering, stadsvernieuwing en grotestedenbeleid; projecten ten behoeve van ouderenhuisvesting of andere bijzondere aandachtsgroepen. Het afzien van een limitatieve opsomming van bedoelde woonbeleidstaken is geen vrijbrief voor gemeenten om elk woonprobleem door toepassing van dit artikel op te lossen. Wij verwachten dat gemeenten in de praktijk op gepaste, terughoudende wijze dit artikel zullen toepassen. Omdat de ruimhartige toepassing hiervan zou kunnen leiden tot te vergaande beperking van de huisvestingsmogelijkheden van huishoudens zonder een economische of maatschappelijke binding aan een gemeente zal de inspecteur van de volkshuisvesting in zijn toezicht op de naleving van de Huisvestingswet aan die praktijktoepassing bijzondere aandacht besteden.

Artikel 27 is, evenals genoemde algemene woningtoewijzingscriteria, dus nadrukkelijk niet bedoeld als mogelijkheid om op verkapte wijze lokale bindingseisen als toewijzingscriterium te hanteren. Zo nodig zal de

Minister in dit verband toepassing geven aan de bevoegdheid tot het geven van een ministeriële aanwijzing als bedoeld in artikel 67 van de Huisvestingswet of schorsing of vernietiging van de betreffende besluiten bevorderen.

Tenslotte merken wij op dat voorafgaande aan de inwerkingtreding van de wet tot wijziging van de Huisvestingswet door de Inspectie Volkshuisvesting een inventarisatie zal worden gedaan van de stand van zaken van het door gemeenten stellen van bindingseisen en van de daarbij gehanteerde koopprijsgrenzen. Uit die inventarisatie zullen gemeenten en regio's naar voren komen waar de bestaande bestuurlijke en uitvoeringspraktijk niet in overeenstemming is met de gewijzigde Huisvestingswet. Met name bij deze gemeenten zal er door de Inspectie op worden toegezien dat deze de huisvestingsverordening, bestuurlijke en uitvoeringspraktijk in overeenstemming met de wet zullen brengen.

De leden van de fractie van GroenLinks 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 1999 aan de Eerste Kamer, waarvan een afschrift separaat aan de staatssecretaris is toegezonden.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij korthedshalve naar hetgeen wij hierna op vragen van de leden van de fracties van RPF/GPV en SGP terzake naar voren brengen.

De leden van de fracties van RPF/GPV en SGP vroegen of te verwachten is dat de vaststelling van de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening of de voorgenomen «fundamentele herziening» van de Wet op de Ruimtelijke Ordening ingrijpende gevolgen zal hebben voor de in het voorliggende wetsvoorstel 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 orderingsbeleid is vastgesteld, mede gelet op de tijd die gemeenten en provincies nodig zullen hebben om de nu voorgestelde wijziging te implementeren, zo vroegen deze leden.

Deze vraag hebben wij hiervoor beantwoord naar aanleiding van een vergelijkbare vraag van de leden van de PvdA-fractie, waarnaar wij korthedshalve verwijzen.

De leden van de fracties van RPF/GPV en SGP informeerden vervolgens of het destijds door de toenmalige staatssecretaris gegeven overzicht (kamerstukken II 1997/98, 25 334, nr. 37) van de verschillen tussen de vigerende Huisvestingswet en het wetsvoorstel nog actueel is, gelet op de inmiddels aangebrachte wijzigingen in het wetsvoorstel.

In bijlage B behorend bij deze nadere memorie van antwoord is een geactualiseerd overzicht van deze verschillen opgenomen. Hierin zijn ook de actuele, maximale koopprijsgrenzen voor woningen en bouwkvavels opgenomen zoals die met inachtneming van de motie-Verbugt van toepassing kunnen zijn.

Wat betreft de vraag van de leden van de RPF/GPV- en SGP-fracties naar de stand van zaken van de AMvB, verwijzen wij naar hetgeen wij hiervoor geantwoord hebben naar aanleiding van vragen terzake van de leden van de fracties van CDA, VVD en PvdA.

De leden van de RPF/GPV- en SGP-fracties gaven vervolgens aan dat verschillende gemeenten gelegen in of bij het Groene Hart, te kennen hebben gegeven moeite te hebben met de voorgestelde wetswijziging, met name omdat zij volgens het voorstel geen lokale bindingseisen meer

kunnen stellen. In de desbetreffende brief van de gemeente Rijnwoude is sprake van een onderscheid tussen «restrictief» en «zeer restrictief» woningbouwbeleid. In het laatste geval zouden volgens deze brief wel lokale bindingseisen kunnen worden gesteld. Waarop is het genoemde onderscheid gebaseerd en is de hieraan verbonden gevolgtrekking juist, zo vroegen deze leden.

Zoals wij hiervoor al hebben aangegeven kunnen in uitzonderlijke gevallen lokale bindingseisen worden gesteld indien voor een gemeente artikel 13b van de wet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, kan worden toegepast. Dit artikel kan worden toegepast als voor de betreffende gemeente of kernen van die gemeente restrictief beleid geldt, maar deze gemeente deel uitmaakt van een woningmarktregio waarin voor de overige gemeenten geen restrictief beleid van toepassing is, c.q. waarin de overige gemeenten wel een bouwopgave kennen. Voorts dient ook in dit geval sprake te zijn van (dreigende) schaarste van woonruimte voor de doelgroep binnen die woningmarktregio.

De rechtvaardiging voor het uitsluitend in een dergelijk geval mogen hanteren van lokale bindingseisen is dat in die omstandigheid de gemeente de toestroom van woningzoekenden van buiten de eigen gemeente, c.q. van buiten het restrictief beleidsgebied, met uitsluitend de eis van regionale binding niet of nauwelijks kan reguleren.

Omdat de gemeente Rijnwoude niet ligt in een woningmarktregio die voorts alleen bestaat uit gemeenten en kernen waarvoor geen restrictief beleid van toepassing is, zal in dat geval het stellen van lokale bindings-eisen op grond van artikel 13b van de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, niet mogelijk zijn.

In het verlengde hiervan stelden de leden van de RPF/GPV- en SGP-fracties vervolgens de vraag of er bij aanvaarding van het wetsvoorstel nog situaties zijn waarin lokale bindingseisen kunnen worden gesteld.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij naar hetgeen wij hiervoor hebben opgemerkt naar aanleiding van een vraag van de leden van de fractie van het CDA. Aanvullend kan worden opgemerkt dat de mogelijkheid tot het bieden van lokaal maatwerk bij de woningtoewijzing uitsluitend mogelijk is in de in artikel 27 van de wet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, bedoelde gevallen. Voor een toelichting op dit artikel verwijzen wij naar hetgeen wij hieromtrent in het vorenstaande hebben opgemerkt.

De leden van de RPF/GPV- en SGP-fracties stelden vervolgens de vraag of in geval er geen regionale bindingseisen gesteld kunnen worden, het dan evenmin mogelijk is om bij de uitgifte van kavels en het verdelen van huurwoningen inwoners uit de eigen regio een zekere voorrangspositie op wachtlijsten of bij categorie-indelingen en dergelijke te geven.

Dat is inderdaad niet toegestaan. Het recht op vrije vestiging, zoals opgenomen in de wet, heeft tot gevolg dat woningzoekenden van buiten de gemeente of regio bij de toewijzing van vergunningplichtige woningen (en na de wetswijziging, ook van vergunningplichtige kavels) gelijk behandeld moeten worden met (reeds ingeschreven) woningzoekenden binnen die gemeente of regio en dat voor alle toegelaten woningzoekenden in een gemeente of regio dezelfde passendheids- en urgentiecriteria van toepassing zijn.

Voor de mogelijke toepassing van artikel 27 verwijzen wij naar hetgeen wij in het voorgaande hebben opgemerkt.

De maximale koopprijsgrens voor bouw kavels is volgens de leden van de RPF/GPV- en SGP-fracties zodanig vastgesteld (f 60 000,-) dat in de praktijk

voor kavels voor «twee-onder-een kap»-woningen en voor vrijstaande woningen nooit bindingseisen kunnen worden gesteld. Deze grens benadeelt dus de doorstroming omdat mensen wel naar een (half-)vrijstaande woning zouden willen doorstromen maar niet wensen te verhuizen uit de huidige woonplaats, aldus deze leden.

Deze stelling delen wij niet. In afwijking van het bedrag dat wij destijds als indicatie hebben genoemd in de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel wordt in de concept-amvb uitgegaan van een maximale koop-prijsgrens voor bouw kavels van f 100 000,-. Het destijds genoemde, indicatieve bedrag van f 60 000,- was afgeleid van de in deze memorie van toelichting genoemde maximale koop-prijsgrens van f 300 000,- (20%). Omdat wij nu in de concept-amvb, mede gelet op de huidige prijsontwikkeling van koopwoningen, uitgaan van een maximale (mediane) koop-prijsgrens van f 400 000,- ligt daarmee ook een aanpassing van de kavelprijsgrens in de rede. Omdat daarnaast uit recent onderzoek blijkt dat, landelijk gemiddeld, de kavelprijs ca. 25% bedraagt van de verkoop-waarde van woningen, stellen wij thans daarom voor f 100 000,- als absoluut maximum voor kavels te hanteren.

Over het mogelijk tekortschieten van dit maximale bedrag in verband met de beoogde doorstroming ten behoeve van de doelgroep, verwijzen wij naar hetgeen hiervoor is opgemerkt ten aanzien van de maximale koop-prijsgrens voor woningen. Een maximale koop-prijsgrens voor bouw kavels van f 100 000,- beantwoordt eveneens aan de aldaar aangegeven doelstelling.

Vervolgens vroegen de leden van de RPF/GPV- en SGP-fracties zich af of het wetsvoorstel niet het gevaar in zich draagt dat gemeenten in restrictieve gebieden zoveel mogelijk goedkopere woningen zullen bouwen teneinde nog enigszins tegemoet te kunnen komen aan de behoefte van eigen inwoners en of dit niet zal leiden tot een onevenwichtige opbouw van het woningbestand in de betreffende wijken.

Deze stellingname gaat ons inziens te zeer uit van de veronderstelling dat de «eigen inwoners» alleen dit soort woningen ambiëren of daar de financiële draagkracht voor hebben. Wij delen die veronderstelling niet en hebben het vertrouwen dat de betreffende gemeenten de voorwaarden scheppen voor een evenwichtige opbouw van het woningbestand, ook indien restrictief beleid van toepassing is. Het zou onverstandig zijn indien gemeenten, omwille van het kunnen hanteren van bindingseisen, deze woningvraag zouden veronachtzamen.

De leden van de RPF/GPV- en SGP-fracties hadden voorts de indruk dat, op ruimere schaal dan thans al het geval is, door gemeenten bij de verdeling van huurwoningen en bouw kavels de eigen inwoners in een voorrangpositie zullen worden geplaatst omdat de mogelijkheden voor een voorrangpositie sterk worden beperkt.

Wat betreft de mogelijke voorrangpositie van eigen inwoners bij de verdeling van huurwoningen en bouw kavels verwijzen wij naar hetgeen hiervoor is opgemerkt naar aanleiding van de vraag van de leden van de PvdA-fractie hoe wij erop zullen toezien dat gemeenten niet door middel van de woningtoewijzing op indirecte wijze de woningmarkttoelating zullen blokkeren.

Wat betreft de verdeling van bouw kavels merken wij daarnaast op dat bedoelde praktijk op gespannen voet staat met de Huisvestingswet. Het wetsvoorstel is er dan ook mede op gericht dat aan dit soort praktijken een einde wordt gemaakt. In het wetsvoorstel is expliciet opgenomen dat de gemeente bij het verrichten van rechtshandelingen naar burgerlijk recht geen bepalingen mag opnemen die ten doel hebben de vrijheid van

vestiging in strijd met de Huisvestingswet te beperken. Het gaat er hierbij om dat gemeenten bij koop of verkoop van woningen, van grond waarop een woning tot stand komt of bij het in erfpacht geven daarvan geen privaatrechtelijke bedingen mogen hanteren die in strijd zijn met de publiekrechtelijke regels van de Huisvestingswet ten aanzien van het stellen van bindingseisen. Daarbij geldt als criterium de prijs van de kavel vermeerderd met de aanneemsom van de daarop te realiseren woning, dan wel de prijs die voor de enkele koop van de kavel is of zal worden betaald. Zoals wij hiervoor al aangegeven hebben zijn wij voornemens in de amvb de maximale kooprijsgrens voor woningen (inclusief kavel) op f 400 000,- te bepalen en de maximale kooprijsgrens van de voor een woning bestemde kavel te bepalen op maximaal f 100 000,-.

Ten aanzien van koopwoningen en bouw kavels met een prijs hoger dan f 400 000,- respectievelijk f 100 000,- zal het hanteren van bindingseisen langs privaatrechtelijke weg dus niet zijn toegestaan. Ten aanzien van koopwoningen en kavels met een prijs onder de genoemde prijsgrenzen zal de hantering van dergelijke privaatrechtelijke bedingen alleen maar mogelijk zijn voorzover het op grond van de Huisvestingswet zal zijn toegestaan publiekrechtelijke bindingseisen te stellen. Indien het een gemeente met het van kracht worden van de gewijzigde Huisvestingswet niet meer is toegestaan om bindingseisen te hanteren betekent dit dat de gemeente dan ook geen privaatrechtelijke overeenkomsten met bindingseisen meer mag aangaan. Evenzo zal op dergelijke bedingen in reeds bestaande privaatrechtelijke overeenkomsten daarna geen beroep meer kunnen worden gedaan omdat deze bedingen aldan in strijd met de wet zijn. Dit omvat ook het geval dat van een eigenaar wordt geëist dat hij bij verkoop van zijn woning eerst zijn woning moet aanbieden aan gebonden op grond van een in het verleden aangegaan contract met de gemeente.

Het wetsvoorstel bevat dus geen verbod ten aanzien van de mogelijkheid om voor woningen beneden de koop- en huurprijsgrenzen de bedoelde privaatrechtelijke kettingsbedingen te hanteren, mits niet meer of iets anders wordt bedongen dan op grond van de Huisvestingswet mogelijk is. De voorwaarden zijn dat de gemeente een huisvestingsverordening heeft vastgesteld dan wel met de eigenaar een overeenkomst heeft afgesloten waarin de bindingseisen, bedoeld in de artikelen 13a tot en met 13c van de Huisvestingswet, als gewijzigd door het wetsvoorstel, zijn opgenomen. Het is dus aan gemeenten te bepalen of zij een toegevoegde waarde zien in dergelijke privaatrechtelijke bedingen.

De bepaling zal te zijner tijd in de evaluatie van de regeling worden betrokken.

De leden van de RPF/GPV- en SGP-fracties informeerden vervolgens naar de reikwijdte van artikel 27 en artikel 27a van het wetsvoorstel, omdat ook na de memorie van antwoord hen niet geheel duidelijk is of deze artikelen zowel in restrictieve als in niet-restrictieve beleidsgebieden kunnen worden toegepast en of bij toepassing van deze artikelen ook de prijsgrenzen, waaronder nog bindingseisen gesteld kunnen worden, van toepassing zijn. Meer expliciet stelden zij de vraag of een gemeenteraad een lange wachtlijst voor huurwoningen of bouw kavels met een hoog percentage starters en/of doorstromers kan aanmerken als een woonprobleem als bedoeld in artikel 27.

Wij merken op dat deze artikelen zowel in restrictieve als in niet-restrictieve gebieden kunnen worden toegepast omdat de noodzaak hiertoe zich in beide soorten gebieden kan voordoen. Voorts dat ook in dit geval de genoemde prijsgrenzen in acht dienen te worden genomen, gelet op het uitgangspunt van de Huisvestingswet dat overheidsbemoedienis met de woonruimteverdeling geen vanzelfsprekende zaak is, c.q. zich dient te beperken tot die gevallen waarbij de (dreigende) schaarste aan goedko-

pe(re) woonruimte voor de doelgroep in het geding is. Een lange wachtlijst voor huurwoningen of bouw kavels met een hoog percentage starters of doorstromers kan dus worden aangemerkt als een woonprobleem als bedoeld in artikel 27, indien het wegwerken van deze wachtlijst ertoe leidt dat aldus een belangrijke bijdrage wordt geleverd aan de uitvoering van een belangrijke woonbeleidstaak zoals genoemd in de toelichting bij dit artikel en aan het aldus ongedaan maken van schaarste aan goedkope(re) woonruimte voor de doelgroep. Het bij voorrang toewijzen van woningen en bouw kavels aan deze doorstromers dient echter beperkt te blijven tot die woningen en kavels die qua prijsstelling beneden de hiervoor gestelde maximale prijsgrenzen liggen. Voor de toepassing van artikel 27 in geval van lange wachtlijsten zullen criteria in de vorm van beleidsregels worden opgesteld waarbij onder meer verband wordt gelegd met aspecten als schaarste binnen de regio, aard en omvang van de doelgroep en eventuele ruimtelijke restricties. Aanvullend verwijzen wij voor de toepassing van dit artikel nadrukkelijk naar hetgeen wij hebben geantwoord op de vraag van de leden van de PvdA-fractie hoe wij erop zullen toezien dat gemeenten niet door middel van de woningtoewijzing op indirecte wijze de woningmarkttoelating trachten te blokkeren. Wij gaan er van uit dat gemeenten dit artikel slechts toepassen in die gevallen dat de lokale woningmarkt daar uitdrukkelijk om vraagt. Daarbij dienen zij het te voeren beleid van te voren – gemotiveerd – vast te leggen in de huisvestingsverordening. Hierbij geven zij aan om welke woonbeleidstaken het gaat, om welke categorieën woonruimte, om welke aantallen en op welke wijze jaarlijks verslag wordt uitgebracht over de toepassing van dit artikel. Tenslotte geven gemeenten slechts toepassing aan dit artikel na overleg met de andere regiogemeenten. Deze voorwaarden waarborgen naar onze mening een zorgvuldige toepassing van de mogelijkheid van lokaal maatwerk. Wij hebben daarnaast het voornemen de toepassing van dit artikel mee te nemen in de aangekondigde evaluatie van de werking en de effecten van de wet, twee jaar na de inwerkingtreding ervan.

De leden van de RPF/GPV- en SGP-fracties informeerden voorts of ook voor de bijzondere gevallen, calamiteiten enz. zoals genoemd in artikel 27a de beleidsmatige aanpak van het tweede en derde lid van artikel 27 onverkort van toepassing is.

Het antwoord hierop is dat in beginsel deze beleidsmatige aanpak, zoals hierboven aangegeven, ook op artikel 27a van toepassing is. In het wetsvoorstel is geen limitatieve opsomming van bijzondere gevallen, calamiteiten enzovoorts opgenomen omdat niet al deze gevallen en dergelijke kunnen worden voorzien. Daarom is volstaan met een algemene omschrijving en enige voorbeelden in de toelichting. Op basis daarvan zal de praktijk zich in vergelijkbare gevallen verder moeten ontwikkelen. Wij gaan er daarbij van uit dat gemeenten dit artikel op terughoudende wijze zullen toepassen. In zijn toezicht op de naleving van de Huisvestingswet zal de inspecteur van de volkshuisvesting bijzondere aandacht besteden aan de toepassing van dit artikel. Op de vraag of artikel 27a van toepassing is in geval iemand met een handicap (die binnen afzienbare tijd is aangewezen op een aangepaste woning) verzoekt om een bouw kavel teneinde zelf een passende woning te kunnen realiseren, luidt het antwoord ontkennend. In dit geval zijn de reguliere bindingseisen voor bouw kavels (voor zover die op grond van de artikelen 13a en 13b gesteld mogen worden) en urgentiecriteria van toepassing.

Het lid van de Onafhankelijke Senaatsfractie (OSF) achtte de noodzaak tot wetswijziging nog niet voldoende beargumenteerd en vroeg in dit verband of een voorbeeld gegeven kan worden van «onnodig sterk»

ingrijpen in de woonruimteverdeling van gemeenten en op welke schaal zich dit voordoet.

Al snel na de inwerkingtreding van de Huisvestingswet is ons gebleken dat het moeilijk is om het uitgangspunt van vrije vestiging en de mogelijkheid tot het stellen van beperkingen aan dat recht, in geval van schaarste als gevolg van bovengemeentelijk ruimtelijk beleid, in de praktijk met elkaar in evenwicht te brengen. Volgens de huidige Huisvestingswet is de mogelijkheid tot hantering van regionale bindingseisen mogelijk indien er sprake is van (dreigende) schaarste voor de doelgroep en gemeenten binnen de regio op het gebied van de woningtoewijzing regionaal samenwerken. Lokale bindingseisen, tot hogere prijsgrenzen, zijn alleen mogelijk indien er voor een gemeente, blijkens het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid, geringe uitbreidingsmogelijkheden zijn en daardoor (dreigende) schaarste voor de doelgroep optreedt. Wij hebben geconstateerd dat thans veel gemeentelijke huisvestingsverordeningen (al dan niet met provinciale toestemming) de mogelijkheid tot het stellen van lokale bindingseisen tot hogere prijsgrenzen bevatten, hetgeen op ruime schaal tot beperkingen leidt van de huisvestingsmogelijkheden van woningzoekenden die zich niet op een economische of maatschappelijke binding aan de gemeente kunnen beroepen. Dit achten wij in strijd met de wet omdat dit veelal louter gemotiveerd wordt vanuit de druk op de woningmarkt, een groot aantal woningzoekenden en, in het bijzonder, door een ruime interpretatie van het in de wet opgenomen planologische toetsingscriterium: geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad. Gemeenten en provincies leggen bij de beoordeling of de uitbreidingsmogelijkheden al dan niet gering zijn vaak uitsluitend een relatie tussen de omvang van de toegestane nieuwbouw en de geprognosticeerde behoefte aan woonruimte. Deze ruime interpretatie spoot echter niet met het uitgangspunt van de wet dat de (dreigende) schaarste aan woonruimte voor de doelgroep op regionaal niveau dient te worden gezien en opgelost. Reeds bij brieven van 17 juli 1995 (kamerstukken II 1994/95, 23 900, nr. 75) en 22 december 1995 (kamerstukken II 1995/96, 24 400, nr. 46) is de Tweede Kamer over de te ruime interpretatie en toepassingsmogelijkheden in kennis gesteld en geïnformeerd over de wijze waarop ter oplossing van deze problemen de Huisvestingswet, in overleg met VNG en IPO, gewijzigd zou moeten worden.

Het lid van de Onafhankelijke Senaatsfractie achtte het, gegeven de verbinding met ruimtelijke ordeningsdoelen, raadzaam de verdere behandeling op te schorten tot de Nota Wonen, de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening alsmede de herziene Wet op de Ruimtelijke Ordening zijn uitgebracht, zodat de wetswijziging hiermee in de pas loopt.

Deze vraag is beantwoord naar aanleiding van de vragen terzake van de leden van de PvdA-fractie en van de fracties van RPF/GPV en SGP, waarnaar kortheidshalve wordt verwezen.

Voorts veronderstelde het lid van de OSF dat wij het mogelijke probleem van een te eenzijdige bevolkingssamenstelling door het verdwijnen van jongeren (starters) uit de lokale gemeenschap zouden veronachtzamen (hetgeen nog versterkt zou worden door het wegvallen van belemmeringen voor het bezit van een tweede woning) en vroeg dat lid ons oordeel over deze sociale facetten van de wet.

Voor de beantwoording van deze vraag verwijzen wij naar hetgeen wij hieromtrent op vragen van de leden van de CDA-fractie en van de RPF/GPV- en SGP-fracties hebben opgemerkt, met name dat wij erop vertrouwen dat gemeenten de voorwaarden scheppen voor een evenwichtige opbouw van het woningbestand, ook indien restrictief

beleid van toepassing is, en dus van het verloren gaan van sociale verbanden geen sprake zal hoeven te zijn.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. W. Remkes

De Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
J. P. Pronk

Bijlage A behorend bij de nadere memorie van antwoord inzake de wijziging van de Huisvestingswet (doorwerking ruimtelijk beleid) (25 334)

De leden van de PvdA-fractie hebben gevraagd in hoeverre de Huisvestingswet als zodanig strijdig is met de Europese wet- en regelgeving. De vraag omvat zowel de bestaande Huisvestingswet als de Huisvestingswet, zoals deze wordt gewijzigd door het wetsvoorstel. Bij de beantwoording hierna wordt allereerst aangegeven wat het Europese recht op dit punt inhoudt en wordt vervolgens getoetst in hoeverre de bestaande Huisvestingswet, onderscheidenlijk de Huisvestingswet als gewijzigd door het wetsvoorstel, hierbij aansluiten.

Het Europese recht

De Huisvestingswet moet voldoen aan de communautaire regels omtrent het vrije verkeer. De Europese Commissie staat blijkens haar «Mededeling betreffende bepaalde juridische aspecten van de intracommunautaire investeringen» (PbEG van 19 juli 1997, nr. C 220/15) niet-discriminerende maatregelen (dat wil zeggen maatregelen die gelijkkelijk van toepassing zijn op de eigen onderdanen en op de onderdanen van een andere lidstaat van de Europese Unie) welke intracommunautaire investeringen beperken, toe, voorzover zij gebaseerd zijn op een reeks objectieve, stabiele en openbare criteria, gerechtvaardigd zijn door dwingende redenen van algemeen belang en voldoen aan het evenredigheidsbeginsel (bedoelde mededeling bevat de wijze van uitleg door de Commissie van de bepalingen van artikel 73B (thans: artikel 56) en 52 (thans: 43) van het EG Verdrag inzake het vrije kapitaalverkeer en het recht van vrije vestiging, meer bepaald op grond van de vaste rechtspraak van het Hof van Justitie). Het Europese Hof heeft daarnaast in het Konle-arrest (C-302/97 van 1 juni 1999) overwogen dat nationale maatregelen die de eigendomsverkrijging van grond regelen in overeenstemming moeten zijn met de verdragsbepalingen betreffende de vrijheid van vestiging en het vrije kapitaalverkeer. Hoewel over de precieze omvang van de gevolgen van dit arrest in juridische kring nog wordt gediscussieerd, lijkt het ingevolge dit arrest wel duidelijk dat het recht om onroerende goederen op het grondgebied van een andere lidstaat te verkrijgen, te gebruiken of te vervreemden, het noodzakelijke complement vormt op de vrijheid van vestiging. Het Hof geeft voorts aan dat een procedure van voorafgaande vergunning die naar haar aard zelf tot een beperking van het vrije kapitaalverkeer leidt, slechts onder voorwaarden als verenigbaar met artikel 73B EG Verdrag (thans artikel 56 EG) kan worden beschouwd. Acht een lidstaat het vereiste van voorafgaande vergunning noodzakelijk wegens doelstellingen op het gebied van de ruimtelijke ordening, dan is de daaruit voortvloeiende beperking slechts aanvaardbaar, indien deze niet discriminerend wordt toegepast en indien met andere, minder ingrijpende procedures niet hetzelfde resultaat kan worden bereikt, aldus het Hof.

De bestaande Huisvestingswet

De Huisvestingswet heeft het recht op vrije vestiging als uitgangspunt en staat onder bepaalde voorwaarden beperkingen van dit recht toe. De wet biedt gemeenten in geval van schaarste aan goedkope woningen de mogelijkheid deze woningen aan de hand van passendheids- en urgentiecriteria zo evenwichtig en rechtvaardig mogelijk te verdelen onder diegenen die daarop in het bijzonder zijn aangewezen vanwege een zwakke (financiële) positie op de woningmarkt (de doelgroep). Deze regulering van de woningtoewijzing laat het uitgangspunt van vrije vestiging als zodanig nog intact. Tevens biedt de Huisvestingswet de mogelijkheid tot het reguleren van de woningmarktrelating door middel

van het hanteren van eisen van economische en maatschappelijke binding aan de regio. Dit vormt een beperking van het recht op vrije vestiging. Artikel 13a van de wet vormt daarvoor de grondslag. Ingevolge deze bepaling kan de gemeenteraad (met toestemming van gedeputeerde staten (GS)) voorzover dit noodzakelijk is met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte in de huisvestingsverordening regionale bindingseisen opnemen. GS kunnen hun toestemming slechts onthouden indien het in de verordening als regio aangeduide gebied niet als woningmarktregio kan worden beschouwd, indien het hanteren van bindingseisen onnodig belemmerend is voor woningzoekenden zonder de bedoelde binding aan de regio en indien het hanteren van bindingseisen onvoldoende is afgestemd op het bovengemeentelijke ruimtelijke beleid of op het huisvestingsbeleid van andere gemeenten.

Artikel 13b van de wet biedt daarnaast de mogelijkheid tot het hanteren van lokale bindingseisen voorzover dit noodzakelijk is met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte in verband met uit het bovengemeentelijke ruimtelijke beleid voortvloeiende geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad in de betrokken gemeente of kern (het zogenoemde planologisch toetsingscriterium). Ook in dit geval geldt de eis van voorafgaande toestemming van gedeputeerde staten tenzij een en ander is voorgeschreven, dan wel uitdrukkelijk toegelaten in een beleidsregel als bedoeld in artikel 61 van de wet. De toestemming kan slechts worden onthouden indien het hanteren van lokale bindingseisen onnodig belemmerend zou zijn voor woningzoekenden zonder de gevraagde binding dan wel onvoldoende is afgestemd op het bovengemeentelijke ruimtelijke beleid of het huisvestingsbeleid van andere gemeenten. Ingevolge artikel 6, vierde lid, kan daarbij ook andere (duurdere) woonruimte onder het vereiste van bindingseisen gebracht worden dan indien artikel 13a van toepassing is.

Dwingende redenen van algemeen belang

De artikelen 13a en 13b bepalen dat het hanteren van regionale of lokale bindingseisen uitsluitend mogelijk is voorzover dit noodzakelijk is met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte (met name in geval van schaarste voor de doelgroep). Deze grondslag kan in samenhang met de door GS te hanteren toetsingsgronden worden beschouwd als dwingende redenen van algemeen belang in de door de Commissie en het Europese Hof bedoelde zin. Het begrip «schaarste» als element van «noodzakelijk met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte» heeft daarbij in de jurisprudentie een nadere en duidelijker inhoud gekregen. Door het eerdergenoemde planologische toetsingscriterium gaat van artikel 13b een in dit opzicht versterkende werking uit. GS hebben onder meer de opdracht te toetsen of met de regionale dan wel lokale bindingseisen de vrije vestiging onnodig wordt belemmerd, hetgeen een toetsing van de aannemelijkheid van de schaarste impliceert. Tevens wordt hiermee beoogd het stellen van bindingseisen te beperken tot die gebieden waar zodanig dwingende redenen daadwerkelijk aanwezig zijn.

Evenredigheid

Voor het stellen van bindingseisen bestaan geen werkelijke, minder vergaande alternatieven. De woningtoewijzingscriteria zijn dat niet omdat deze primair de relatie tussen woningzoekende en woning betreffen en niet de afstemming van de omvang van de vraag op het aanbod. Woningbouwprogrammering is dat ook niet omdat aanpassing van het aanbod op de vraag lang duurt en in de tussentijd de vraag weer veran-

derd kan zijn (hoewel zoveel mogelijk wordt getracht de bouwstroom te richten op de verwachte, toekomstige vraag).

Omdat de wet daarnaast beoogt de toepassing van deze instrumenten te beperken tot die gevallen en gebieden waar daartoe een noodzaak bestaat, wordt voldaan aan het evenredigheidsbeginsel.

Openbare, stabiele en objectieve criteria

De criteria voor het (kunnen) hanteren van bindingseisen zijn wettelijk omschreven en gedeeltelijk nader bepaald in de Nederlandse rechtspraak. Een nadere invulling vindt plaats door de gemeenten die van dit middel gebruik maken (en eventueel door provinciale staten in de vorm van beleidsregels als bedoeld in artikel 61 van de wet).

De wettelijke criteria zijn uit hun aard openbaar, objectief en stabiel. De Commissie lijkt het in dit verband van belang te vinden dat de wet een niet meer dan beperkte beleidsvrijheid aan de decentrale overheden laat.

Non-discriminatie

Uitgangspunt van de wet is vrije vestiging (voor zowel Nederlanders als voor onderdanen van andere EU-lidstaten of andere niet-Nederlanders met een geldige verblijfstitel). In gemeenten waar bindingseisen worden gehanteerd is vrije vestiging in de vrije sector steeds mogelijk.

Bij het hanteren van economische of maatschappelijke bindingseisen ingevolge de Huisvestingswet wordt geen onderscheid gemaakt naar nationaliteit.

Uitvoering en naleving

Zoals hiervoor is aangegeven is de praktijk van uitvoering en naleving van de Huisvestingswet door een deel van de gemeenten en provincies op het punt van bindingseisen niet voldoende in overeenstemming met de wet. Dit betreft met name het in te ruime mate hanteren van lokale bindingseisen als bedoeld in artikel 13b en het al dan niet met toestemming van GS hanteren van hogere dan de wettelijke prijsgrenzen. Het ontbreekt in deze gevallen veelal aan een objectieve en toereikende onderbouwing van het schaarste-criterium.

De Huisvestingswet als gewijzigd door het wetsvoorstel

De Huisvestingswet als gewijzigd door het wetsvoorstel heeft een versterking van de vrije vestiging als uitgangspunt. Dit betekent dat woningzoekenden in beginsel toegang tot de plaatselijke woningmarkt moeten krijgen ongeacht of zij wel of geen binding aan de regio, de gemeente of een deel van de gemeente hebben. Het betekent ook dat bij de toewijzing van woonruimte in beginsel geen onderscheid mag worden gemaakt tussen woningzoekenden met en zonder binding.

Ingevolge artikel 13a, als gewijzigd door het wetsvoorstel, kunnen gemeenten, indien dit noodzakelijk is met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte (met name in geval van (dreigende) schaarste aan passende woonruimte voor mensen met een zwakke financiële positie op de woningmarkt) regionale bindingseisen stellen. Dit echter uitsluitend voor zover deze gemeenten of kernen daarvan in restrictief-beleidsgebied zijn gelegen, en door middel van in het streekplan vastgestelde bebouwingscontouren rond de kernen van deze gemeenten, is aangegeven dat daarbuiten geen uitbreiding van de bebouwing met woonruimte mag plaatsvinden. Ingevolge artikel 13b, als gewijzigd door het wetsvoorstel, kunnen bij wijze van uitzondering eventueel subregionale dan wel lokale bindingseisen worden gesteld. Ingevolge de door de Tweede Kamer aangenomen motie-Verbugt c.s. mag

nooit meer dan 50% van de koopwoningen onder de werking van bindingseisen komen te vallen. Bij algemene maatregel van bestuur worden – met inachtneming van de genoemde 50% norm – de grenzen voor de koopprijs van woonruimte en grond en de huurprijs van woonruimte bepaald, onder welke het wettelijke distributieregime van toepassing is.

Dwingende redenen van algemeen belang

Het noodzakelijkheids criterium vormt ook hier de grondslag voor de aanname dat sprake is van een dwingende reden van algemeen belang. Dit wordt versterkt door de eis dat sprake moet zijn van (deugdelijk onderbouwde) schaarste als gevolg van bouwrestricties ten gevolge van bebouwingscontouren die hun grondslag vinden in bovengemeentelijk ruimtelijk restrictief beleid.

Evenredigheidsbeginsel

Zie daarvoor hetgeen te dien aanzien is opgemerkt onder de huidige Huisvestingswet. Ten gevolge van de koppeling met bovengemeentelijk restrictief beleid is een terugdringing van het stellen van bindingseisen te verwachten.

Openbare, stabiele en objectieve criteria

De gewijzigde wet bevat op dit punt meer inhoudelijke normstelling. Verdere inhoudelijke verduidelijking kan worden bereikt door middel van het in beleidsregels vastleggen van begrippen als het schaarstebegrip.

Non-discriminatie

Hiervoor geldt hetgeen is opgemerkt over dit punt onder de huidige wet.

Bijlage B (Naar aanleiding van de vraag van de leden van de fracties van RPF/GPV en SGP naar een overzicht van de verschillen tussen vigerende Huisvestingswet en het voorliggende wetsvoorstel)

Overzicht van de vigerende Huisvestingswet het versus wetsvoorstel (en de amvb) tot wijziging van de Huisvestingswet

Onderwerp	Vigerende Huisvestingswet	Wetsvoorstel (+ AMvB)
Reikwijdte distributievoorraad beperkt tot maximale kooprijsgrens.	Gemeenten mogen ihkv doorstromingsbeleid distributievoorraad definiëren tot max. kooprijsgrens (= BWS-grens goedkope koopwoningen; nu f 186 000) met mogelijkheid provinciale toestemming voor hogere kooprijsgrens.	Gemeenten mogen ihkv doorstromingsbeleid de distributievoorraad definiëren tot maximaal 50% van de koopwoningen. Ter bepaling hiervan dient de mediane verkoopprijs van woningen in de betreffende woningmarktregio waarvan deze gemeente deeluitmaakt te worden vastgesteld waarbij evenwel een maximale kooprijsgrens van f 400 000 in acht dient te worden genomen.
Maximale kooprijsgrens voor bouw kavels.	Geen	Introductie maximale distributiegrens voor bouw kavels (f 100 000).
Hantering privaatrechtelijke bindingseisen door gemeenten/sociale verhuurders.	Geen specifieke regels.	Gemeenten en sociale verhuurders mogen niet meer regelen in privaatrechtelijke overeenkomsten dan publiekrechtelijk is toegestaan.
Eis van maatschappelijke dan wel economische binding aan een regio.	Gemeenten mogen <i>regionale</i> bindingseisen stellen als zij op gebied van woningtoewijzing regionaal samenwerken (goedkeuring provincie vereist; provincie toetst of regio overeenkomt met gebied waar zich woningmarktprocessen afspelen).	Gemeenten mogen, tot de maximale huur- en kooprijsgrenzen, in beginsel uitsluitend, <i>regionale</i> bindingseisen stellen voor binnen het restrictief beleidsgebied gelegen woonruimte, onder de voorwaarden dat zij behoren tot een als zodanig in het streekplan aangeduide regio (woningmarktgebied), dat zij gelegen zijn in restrictief gebied, dat voor de betreffende gemeente een bebouwingscontour is vastgesteld, en dat sprake is van (dreigende) schaarste van woonruimte voor de doelgroep binnen die woningmarktregio. (goedkeuring Provincie vereist)
Eis van maatschappelijke dan wel economische binding aan een gemeente	Gemeenten mogen <i>lokale</i> bindingseisen stellen voor zover hantering daarvan noodzakelijk is ivm uit bovengemeentelijk ruimtelijk beleid voortvloeiende geringe uitbreidingsmogelijkheden van woningvoorraad (planologisch criterium) (goedkeuring provincie vereist).	Gemeenten mogen geen <i>lokale</i> bindingseisen meer stellen, tenzij de betreffende gemeente in restrictief gebied ligt, terwijl de overige gemeenten van de woningmarktregio waartoe deze gemeente behoort, in niet-restrictief gebied liggen. Deze mogelijkheid is maximaal 5 jaar van toepassing. Voorts dient ook in dit geval dit te beperken tot de binnen restrictief beleidsgebied gelegen woonruimte en de maximale huur- en kooprijsgrenzen, en voldaan te zijn aan voornoemde voorwaarden inzake de vaststelling van een bebouwingscontour en (dreigende) schaarste van woonruimte voor de doelgroep binnen die woningmarktregio. (goedkeuring Minister vereist).
Eis van maatschappelijke dan wel economische binding aan meerdere gemeenten.	–	Mocht slechts een deel van de gemeenten van een woningmarktregio in restrictief gebied liggen, dan kunnen die betreffende gemeenten voor maximaal 5 jaar sub-regionale bindingseisen stellen. Voorts dient ook in dit geval dit te beperken tot de binnen restrictief beleidsgebied gelegen woonruimte en de maximale huur- en kooprijsgrenzen, en voldaan te zijn aan voornoemde voorwaarden inzake de vaststelling van een bebouwingscontour en schaarste voor de doelgroep binnen die woningmarktregio (goedkeuring Minister vereist)

Onderwerp	Vigerende Huisvestingswet	Wetsvoorstel (+ AMvB)
Eis van maatschappelijke dan wel economische binding aan een regio (niet restrictief beleidsgebied)	–	In zeer uitzonderlijke situaties (hoge spanning op regionale woningmarkt welke aantoonbaar te wijten is aan een aanzienlijke vertraging in de totstandkoming van de bouwproductie in de stadsgewesten; bv. VINEX-locaties) kunnen gemeenten buiten restrictief gebied voor maximaal 5 jaar regionale bindingseisen hanteren. Ook in dit geval met in achtneming van voornoemde prijsgrenzen en de voorwaarde dat er sprake is van (dreigende) schaarste van woonruimte voor de doelgroep binnen die woningmarktregio (goedkeuring Minister vereist)
Eis van maatschappelijke dan wel economische binding aan een regio (niet restrictief beleidsgebied)	–	In zeer uitzonderlijke situaties (hoge spanning op regionale woningmarkt welke aantoonbaar te wijten is aan een aanzienlijke vertraging in de totstandkoming van de bouwproductie in de stadsgewesten; bv. VINEX-locaties) kunnen gemeenten buiten restrictief gebied voor maximaal 5 jaar regionale bindingseisen hanteren. Ook in dit geval met in achtneming van voornoemde prijsgrenzen en de voorwaarde dat er sprake is van (dreigende) schaarste van woonruimte voor de doelgroep binnen die woningmarktregio. (goedkeuring Minister vereist)
Geen bindingseisen tegenwerpen tegen: <ul style="list-style-type: none"> • gepensioneerden • ernstig invaliden • langdurig werklozen • remigranten • vreemdelingen met A-/VTV-status • diegenen die ivm echtscheiding dringend woonruimte behoeven 	Verplicht, provinciale toestemming vereist om hiervoor ontheffing te verkrijgen.	Vervallen in het licht van het feit, dat in het overgrote deel van Nederland geen bindingseisen bij toelating meer gesteld kunnen worden.
Geen bindingseisen tegenwerpen aan degenen die aantoonbaar aangewezen zijn op opvang/zorg in restrictief gebied en/of nieuwe start willen maken vanwege sociaal isolement/bedreiging persoonlijke levenssfeer: <ul style="list-style-type: none"> • vrouwen uit «blijf-van-mijn-lijf-huis» of andere professionele opvangvoorziening • ex-psychiatrische patiënten • ex-gedetineerden • andere woningzoekenden die aantoonbaar zijn aangewezen op zorg of opvang (m.n. ouderen) 		Introductie van bescherming van deze groepen, geen ontheffingsmogelijkheden omdat deze groepen specifiek zijn aangewezen op woonruimte in restrictief gebied.

Art. 27 (oud)	Hardheidsclausule.	Artikel 27a .
Art. 27 (nieuw)	–	<p>Introductie lokaal maatwerk: gemeenten mogen, na overleg met de overige regio-gemeenten en middels een apart besluit, met voorrang woonruimte toewijzen aan eigen ingezetenen wier huisvesting noodzakelijk is voor de uitvoering van belangrijke, specifieke lokale of regionale volkshuisvestingstaken omdat binnen de regio die taken niet op andere wijze voldoende kunnen worden uitgevoerd. Van belangrijke volkshuisvestingstaken kan sprake zijn bij: het bevorderen van doorstroming; het tegengaan van segregatie in aangewezen gebieden; projecten ten behoeve van herstructurering, stadsvernieuwing, grotestedenbeleid, ouderenhuisvesting of andere bijzondere aandachtsgroepen. Daarnaast bestaat deze mogelijkheid in geval van zwaarwegende problemen als grootschalige calamiteiten, de aanpak van probleemcomplexen, stagnatie van het stadsvernieuwings- of herstructureringsproces, bestrijden van dure scheefheid en sloop van woningen ten behoeve van openbare werken. (goedkeuring Provincie of Minister niet vereist. IVH houdt toezicht op noodzaak en praktijktoepassing; zonodig ministeriele aanwijzing en/of schorsing of vernietiging van besluit)</p>
Overgangstermijn	6 maanden	1 jaar dan wel 1,5 jaar (indien de herziening van het streekplan meer omvat dan de vaststelling of wijziging van een bebouwingscontour, met toestemming van de Minister)