

Vergaderjaar 2010–2011

32 271

## Nieuwe regels met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad ( 20..)

Nr. 5

### VERSLAG

Vastgesteld 22 december 2010

De vaste commissie voor Binnenlandse Zaken<sup>1</sup> belast met het voorbereidend onderzoek van dit wetsvoorstel, heeft de eer als volgt verslag uit te brengen. Onder het voorbehoud dat de hierin gestelde vragen en gemaakte opmerkingen tijdig zullen zijn beantwoord, acht de commissie de openbare behandeling van het wetsvoorstel voldoende voorbereid.

#### Inhoudsopgave

	Blz.
1. Inleiding	1
2. Probleembeschrijving en de aanpak van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste en leefbaarheidsproblemen	3
3. Uitvoering	17
4. Voorbereiding en totstandkoming	19
5. Overig	19
6. Artikelsgewijze toelichting	20

#### <sup>1</sup> Samenstelling:

Leden: Dijkzma, S.A.M. (PvdA), voorzitter, Beek, W.I.I. van (VVD), Staij, C.G. van der (SGP), Bochove, B.J. van (CDA), Koopmans, G.P.J. (CDA), Smilde, M.C.A. (CDA), Aptroot, Ch.B. (VVD), ondervoorzitter, Irrgang, E. (SP), Brinkman, H. (PVV), Dibi, T. (GL), Ortega-Martijn, C.A. (CU), Raak, A.A.G.M. van (SP), Thieme, M.L. (PvdD), Heijnen, P.M.M. (PvdA), Marcouch, A. (PvdA), Monasch, J.S. (PvdA), Grashoff, H.J. (GL), Hennis-Plasschaert, J.A. (VVD), Boer, B.G. de (VVD), Schouw, A.G. (D66), Verhoeven, K. (D66), Lucassen, E. (PVV) en Elissen, A. (PVV).  
Plv. leden; Dam, M.H.P. van (PvdA), Burg, B.I. van der (VVD), Dijkgraaf, E. (SGP), Bruins Slot, H.G.J. (CDA), Sterk, W.R.C. (CDA), Knops, R.W. (CDA), Steur, G.A. van der (VVD), Vacature SP, Klaveren, J.J. van (PVV), Gent, W. van (GL), Rouvoet, A. (CU), Jansen, P.F.C. (SP), Ouwehand, E. (PvdD), Kuiken, A.H. (PvdA), Wolbert, A.G. (PvdA), Vermeij, R.A. (PvdA), Voortman, L.G.J. (GL), Taverne, J. (VVD), Nieuwenhuizen, C. van (VVD), Pechtold, A. (D66), Hachchi, W. (D66), Bontes, L. (PVV) en Fritsma, S.R. (PVV).

#### 1. Inleiding

De leden van de VVD-fractie hebben kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Voordat deze leden een standpunt innemen willen zij graag eerst diverse opmerkingen maken en de regering enige vragen stellen. Deze leden achten het een goede zaak dat het uitgangspunt van de wet is: «vrijheid van vestiging». Zij vinden dat een groot goed. Daarnaast vinden deze leden ook het eigendomsrecht een groot goed, dat ook bescherming verdient. Los van de vraag of er een moet komen, spreekt het de leden van de VVD-fractie in ieder geval aan, dat gemeenten alleen nog maar via een huisvestingsverordening op de woonruimteverdeling kunnen sturen. Zij merken hier al vast op, dat voor hen het ontbreken van een vaste prijsgrens (koop en huur) in het wetsvoorstel een groot punt van aandacht is. Verderop in dit verslag komen deze leden daar op terug.

De leden van de PvdA-fractie hebben met interesse kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven dat de overheid sturing moet blijven geven aan de huisvesting van verblijfgerechtigden. Het wetsvoorstel is het resultaat van vele jaren overleg en onderhandelingen tussen ministeries en verschillende maatschappelijk partners. In de ogen van de PvdA-fractie biedt de nieuwe wet gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De leden van de PVV-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het voorliggende wetsvoorstel. Naar aanleiding van het wetsvoorstel brengen deze leden een aantal vragen en op- en aanmerkingen naar voren.

De leden van de CDA-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het voorliggende wetsvoorstel. Met dit wetsvoorstel wordt na de evaluatie van de van 1993, die al in 2004 plaatsvond, inhoud gegeven aan een geactualiseerde aanpak van de woonruimteverdeling waar dat noodzakelijk is.

Gemeenten krijgen de beschikking over een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte en de bevordering van leefbaarheid.

De leden van de CDA-fractie onderschrijven de opvatting dat vrijheid van vestiging hét uitgangspunt is voor de woonruimteverdeling in Nederland. Tegelijkertijd stellen deze leden met de regering vast dat er voor de lokale overheid zwaarwegende redenen kunnen zijn om op dit uitgangspunt een inbreuk te maken.

De leden van de SP-fractie hebben met gemengde gevoelens kennisgenomen van het wetsvoorstel. Het wetsvoorstel richt zich op het verdelen van de schaarste. Dat valt in de categorie noodzakelijk kwaad.

Schaarste moet primair worden bestreden door het verruimen van aanbod van woningen in de categorieën waar sprake is van een tekort. Ook terughoudendheid bij de sloop van betaalbare woningen ligt voor de hand, zeker in regio's waar het tekort groot is. De leden van de SP-fractie hebben in het rapport «Langs de slooplat» voorstellen gedaan om tot een objectievere besluitvorming over sloop/renovatie te komen. Naar de verwachting van deze leden zou de toepassing van die werkwijze leiden tot minder sloop en meer hergebruik.

De leden van de D66-fractie hebben met belangstelling kennis genomen het voorliggende wetsvoorstel. Deze leden constateren dat het wetsvoorstel met name onevenwichtige en onrechtvaardige effecten moet tegengaan. Dit doel wordt door deze leden gedeeld. Ze vinden het belangrijk dat er goede afspraken worden gemaakt over het instrumentarium om in te grijpen in de woonruimteverdeling. Deze leden zijn echter van mening dat de oorzaak van een onevenwichtige en onrechtvaardige verdeling van woonruimte niet worden opgelost. Met dit wetsvoorstel wordt niet de doorstroming op de woningmarkt aangepakt, of wordt de marktwerking in de sector verbeterd. De leden van de D66-fractie zien de dan ook slechts als een incidentele oplossing voor de bestaande structurele problemen.

De leden van de D66-fractie constateren dat er in de memorie van toelichting op verschillende plaatsen wordt verwezen naar het regeerakkoord van het kabinet Balkenende IV. Kan de regering toelichten in hoeverre de visie van het vorige kabinet wordt ondersteund en of er punten zijn waar de regering andere standpunten inneemt?

De leden van de ChristenUnie-fractie hebben met belangstelling kennisgenomen van het wetsvoorstel. Genoemde leden onderschrijven het principe dat ingrijpen op de woningmarkt gerechtvaardigd is in situaties van schaarste en leefbaarheidsproblemen. Ook onderschrijven deze leden het uitgangspunt dat hierbij sprake moet zijn van lokaal maatwerk en dus decentraal beleid, waarbij wel zo veel mogelijk de vrije vestigingskeuze gehandhaafd moet blijven. Deze leden zien in het wetsvoorstel een belangrijke verbetering als het gaat om de motiveringseis van dit lokale beleid. De leden van de ChristenUnie-fractie hebben wel nog een aantal vragen bij het wetsvoorstel.

De leden van de SGP-fractie hebben met belangstelling kennis genomen van het wetsvoorstel. Deze leden onderschrijven het uitgangspunt van de vrijheid van vestiging, waarbij de overheid in zwaarwegende gevallen van schaarste en leefbaarheidsproblematiek moet kunnen sturen op de woonruimteverdeling.

## **2. Probleembeschrijving en de aanpak van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste en leefbaarheidsproblemen**

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat in het voortraject van de totstandkoming van het voorliggende wetsvoorstel steeds overleg is geweest met een aantal organisaties. De leden van de VVD-fractie missen in dat rijtje de Vereniging Eigen Huis. Is er ook met deze organisatie contact over het wetsvoorstel geweest? Zo ja, wat was de reactie van deze vereniging op het wetsvoorstel. Als er geen overleg met de Vereniging Eigen Huis heeft plaatsgevonden, dan verbaast dat deze leden, want koopwoningen kunnen immers ook onderwerp van de huisvestingsverordening zijn. Gaarne krijgen deze leden een reactie van de regering.

De regering stelt dat er voor de periode tot en met 2011 op een productie van 80 000 tot 83 000 woningen per jaar wordt ingezet. Het komt de leden van de VVD-fractie voor dat dit wel erg optimistisch is. Gaat de regering daar nog steeds vanuit? Zo ja, is dat wel realistisch?

De regering stelt dat het afschaffen van de geen optie is. De leden van de VVD-fractie vragen de regering nog eens nader te beargumenteren waarom er überhaupt een nodig is. Ook vragen de leden van de VVD-fractie waarom gemeenten c.q. de regio's waarbinnen die gemeenten liggen niet alleen met woningcorporaties afspraken maken over de verdeling van de woonruimtevoorraad. Deze gemeenten en regio's kennen toch bij uitstek de woonruimtevoorraad in hun gebied en de woningcorporaties hebben toch juist tot taak om mensen met lagere inkomens te huisvesten alsmede bepaalde bijzondere doelgroepen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering. En als de regering daar niets voor voelt, wat zijn dan de argumenten van de regering, zo vragen zij.

Voor zover de leden van de VVD-fractie hebben kunnen nagaan, is er geen toets door ACTAL op dit wetsvoorstel uitgevoerd met betrekking tot de administratieve lasten voor burgers, bedrijven en overheden. Gaarne verzoeken de leden van de VVD-fractie de regering om ACTAL alsnog te vragen een toets op de administratieve lasten uit te voeren en deze aan de Tweede Kamer toe te zenden dan wel – als deze wet is uitgevoerd – deze toets aan de Tweede Kamer ter beschikking te stellen.

Het begrip «schaarste» speelt in het wetsvoorstel een belangrijke rol. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of met dit begrip in de praktijk goed valt te werken. Kortom, hoe valt dit begrip in de praktijk te operatio-

naliseren? Wat is schaarste? Dat begrip laat veel ruimte open, waardoor de gevraagde onderbouwing die het wetsvoorstel eist van gemeenten eenvoudig kan worden omzeild. Is het niet zaak om vaste, objectieveerbare criteria, dan wel een definitie van schaarste in de wet op te nemen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering. Verder vragen de leden van de VVD-fractie of dit begrip absoluut moet worden gezien. Of kan er ook sprake zijn van schaarste als er in een gebied op zichzelf voldoende woningen beschikbaar zijn, maar er een tekort aan woningen is waar veel vraag naar is, de zgn. populaire woningen?

Kan de regering uiteenzetten, als schaarste in bepaalde populaire segmenten eveneens een criterium is om te reguleren, of dit dan alleen toegestaan wordt als de gemeente aantoonbaar beleid heeft gevoerd om deze schaarste in dit segment te verlichten of op te heffen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De regering stelt voor leefbaarheidsproblemen mede met behulp van de woonruimteverdeling te bestrijden. Aan nieuwe huurders in een bepaalde straat of bepaald complex kunnen dan nadere eisen met betrekking tot de sociale kenmerken worden gesteld, bijvoorbeeld aan de leefstijl of de huishoudensamenstelling. Aan welke andere sociale kenmerken kan worden gedacht, zo vragen de leden van de VVD-fractie. Waarom is het advies van de Raad van State niet of in elk geval niet volledig opgevolgd om sociale kenmerken in de wet te omschrijven, zo vragen deze leden? Graag krijgen de leden van de VVD-fractie een nadere duiding van het begrip «leefbaarheidsproblemen». Wanneer is er sprake van leefbaarheidsproblemen? Hoe wordt vastgesteld dat er in een bepaalde straat of in een bepaald complex een bepaalde leefstijl is? Hoe wordt vastgesteld dat een eventuele nieuwe huurder die leefstijl al dan niet heeft? En als er dan een bepaalde leefstijl is vastgesteld, worden nieuwe huurders met die leefstijl dan helemaal niet toegelaten? Leidt dit niet tot gesegregerde wijken? Hoe wordt voorkomen dat er ten onrechte onderscheid wordt gemaakt? Is deze maatregel in overeenstemming met internationale mensenrechtenverdragen en het gelijkheidsbeginsel? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op deze vragen.

In het wetsvoorstel ontbreekt een definitie van «goedkope» woonruimte. Er staat in de memorie van toelichting alleen dat voor de afbakening van de «goedkope» voorraad aansluiting gezocht «kan» en «moet» worden bij een huurprijs waarvoor de bewoners nog in aanmerking komen voor huurtoeslag. Hoe moet het woordje «moet» hier worden gelezen? Waarom is er in de wettekst zelf geen verplichting opgenomen, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

De leden van de VVD-fractie hebben er zeer veel moeite mee dat er in het wetsvoorstel geen «vaste prijsgrens» is opgenomen. Dit kan er naar hun mening toe leiden, dat eigenaren van woningen in feite «vogelvrij» zijn en het recht op vrije vestiging vergaand wordt ingeperkt. Hoe verhoudt het niet hanteren van vaste prijsgrenzen zich tot het eigendomsrecht en het recht op vrije vestiging? Hoe verhoudt dit zich tot het doel van het wetsvoorstel om schaarse woonruimte te verdelen, zo vragen de leden van de VVD-fractie. Door geen vaste prijsgrenzen te hanteren kunnen gemeenten besluiten om ook huren boven de huidige huurliberalisatiegrens onder de huisvestingsverordening te brengen. Dat dit geen theoretische variant is, blijkt uit de opmerking van de vertegenwoordiger van de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV), gedaan tijdens de door de Tweede Kamer georganiseerde hoorzitting over het onderhavige wetsvoorstel op donderdag 4 februari 2010, waarin hij stelde dat hij verwacht dat de grens in een stad als Amsterdam zal worden opgetrokken tot wel 900 euro huur per maand. Het niet hanteren van prijsgrenzen zet voor gemeenten dus de deur open en zo kan een steeds

groter deel van de woningvoorraad onder de worden gebracht. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of dat in overeenstemming is met de bescherming van het eigendomsrecht, het uitgangspunt van vrije vestiging en het EVRM. Hoe wordt zonder het stellen van prijsgrenzen voorkomen dat gemeenten doorschieten en straks een groot deel van de woningmarkt wordt gereguleerd? Zullen de meeste gemeenten niet gewoon overgaan tot het opstellen van een huisvestingsverordening, omdat het wel gemakkelijk is om zo'n instrument te hebben? Waarop is de verwachting gebaseerd dat in grotere delen van de woonruimtevoorraad dan nu sprake zal zijn van vrije vestiging?

Is het overigens denkbaar dat de wetgever grenzen vastlegt die regionaal verschillen? Hoe kijkt de regering daar tegen aan? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie op deze punten een reactie van de regering.

Ook met betrekking tot koopwoningen worden geen prijsgrenzen gehanteerd. Er wordt alleen gesteld dat er in veel gemeenten een tekort is aan «goedkope» koopwoningen. Wat is goedkoop, zo vragen de leden van de VVD-fractie. En wat de aansluiting bij de Wet bevordering Eigenwoningbezit betreft, is de vraag: wat als deze wet wordt afgeschaft? Hoe is het dan gesteld met de koopgrenzen? Verder hebben deze leden hier mutatis mutandis dezelfde vragen als bij de huurprijzen. Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie ook op de vragen met betrekking tot de koopwoningen een reactie van de regering.

Ook over de inkomensgrenzen van huurders wordt niets in het wetsvoorstel geregeld, ook al stelt de regering dat het niet denkbaar «lijkt» dat een huisvestingsverordening wordt opgesteld zonder daarin regels te stellen met betrekking tot de financiële passendheid van huishoudens voor goedkope woningen. Maar het is niet uitgesloten. Als het de regering niet denkbaar «lijkt», waarom wordt er dan niet gewoon een inkomensgrens in de wet gehanteerd? Ook hier geldt dat de leden van de VVD-fractie moeite met het ontbreken van een grens hebben.

In het wetsvoorstel wordt voorgesteld om ook bouwkvelds onder de te brengen. De leden van de VVD-fractie krijgen graag van de regering een nadere motivering van dit voorstel. Welke prijsgrenzen zullen worden gehanteerd? Of wordt dit aan de gemeenten overgelaten?

In de 20.. wordt opgenomen, dat een huisvestingsverordening maximaal vier jaar van kracht is. Kan de regering nader motiveren waarom voor een termijn van vier jaar is gekozen? Kunnen er binnen een termijn van vier jaar resultaten worden geboekt, kunnen die ook inzichtelijk worden gemaakt en kan dan ook nog in die tijd een nieuwe verordening worden gemaakt? In hoeverre is een verordening «tijdelijk» als er na vier jaar gewoon weer een nieuwe verordening geldt? Wordt dit niet een continu en automatisch proces, met in feite een doorlopende verordening? Zijn gemeenten in staat om elke vier jaar opnieuw aan te geven waar sprake is van schaarste? Anderzijds zijn bepaalde situaties vaak acuut en vragen dan om snel handelen. Zijn gemeenten daarnaast in staat om, in het kader van de leefbaarheid, elke vier jaar complexen en straten aan te wijzen waar extra regels gelden? Heeft de regering overwogen om de mogelijkheid tot verlenging van de huisvestingsverordening te beperken wat het aantal keer betreft, en zeer zeker als het gaat om het onderdeel «leefbaarheid»? Zo nee, waarom niet? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op de hier gestelde vragen.

In het wetsvoorstel wordt opgenomen dat, indien de gemeente ervoor kiest om een urgentieregeling in de huisvestingsverordening op te nemen, daartoe in elk geval drie categorieën behoren, te weten woningzoekenden die komen uit een tijdelijke voorziening, mantelzorgers en

verblijfsgerechtigden die voor de eerste keer woonruimte buiten de opvang zoeken. De leden van de VVD-fractie krijgen graag een nadere motivering van het specifiek benoemen van deze categorieën in de wet. Zijn gemeenten niet zelf in staat om de categorieën te bepalen? Zouden gemeenten niet de mogelijkheid moeten hebben om lokaal maatwerk te leveren?

Is er ook sprake van een onderlinge rangorde bij de drie in de wet genoemde categorieën, zo vragen de leden van de VVD-fractie?

Met betrekking tot de mantelzorgers vragen de leden van de VVD-fractie zich af om hoeveel mantelzorgers die met voorrang moeten worden gehuisvest het per jaar gaat. Welke definitie van mantelzorger wordt gehanteerd en waarom is deze niet in het wetsvoorstel opgenomen? Hoe wordt gecontroleerd of iemand echt een mantelzorger is van iemand die in een bepaald gebied woont? Is de groep mantelzorgers wel goed af te bakenen? Hoe wordt misbruik van deze regeling voorkomen? In de huidige wet wordt er voorrang gegeven aan ouderen en gehandicapten, maar deze groepen komen niet specifiek terug in het wetsvoorstel. Kennelijk zijn deze twee groepen niet meer urgent, terwijl de groep die hen verzorgd wel urgent wordt bevonden. Is dit niet inconsequent? Waarom nu specifiek de groep «mantelzorgers» benoemen? Bovendien komt het de leden van de VVD-fractie voor dat de oorspronkelijke twee groepen, te weten ouderen en gehandicapten, beter is af te bakenen. Hoe ziet de regering dat? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op de hier gestelde vragen.

In hoeverre krijgen verblijfsgerechtigden die voor de eerste keer woonruimte buiten de opvang zoeken voorrang boven de andere genoemde categorieën? En in hoeverre hebben deze verblijfsgerechtigden een vrije keus voor de eigen woonruimte? Wanneer is er sprake van het «toewijzen» van een woonruimte aan een verblijfsgerechtigde waarbij deze geen keus in de woonruimte heeft. De leden van de VVD-fractie verwijzen daarbij naar de toelichting bij de artikelen 30 en 31. Als gemeenten geen urgentieregeling opstellen, wat is dan de positie van verblijfsgerechtigden die voor de eerste keer woonruimte buiten de opvang zoeken? Hebben zij dan ook voorrang? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie antwoord van de regering op de hier gestelde vragen.

Als het gaat om urgentie mogen gemeenten ook andere groepen woningzoekenden dan de in het voorgestelde artikel 12 expliciet genoemde groepen benoemen die voorrang krijgen. Om wat voor soort woningzoekenden mag het dan gaan? Mag het dan bijvoorbeeld gaan om starters of ouderen die voorrang bij de woningtoedeling krijgen? Kortom, wat is toegestaan en wat niet? En kan de regering ook toelichten welke effecten dit heeft? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Het wetsvoorstel maakt het mogelijk voor gemeenten urgentie apart in de huisvestingsverordening te benoemen voor de goedkope huurwoningvoorraad en daarmee alle verhuurders van dergelijke woonruimte binnen de gemeente te verplichten de benoemde urgenten met voorrang te huisvesten. Wat is de «goedkope» huurwoningvoorraad in dezen? Is het denkbaar dat in de verordening voor de urgenten andere huur- en koopgrenzen en andere inkomensgrenzen komen te staan dan voor de sturing op de woonruimteverdeling in verband met schaarste en het bestrijden van leefbaarheidsproblemen? Zo ja, op basis van welke argumenten? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Ingevolge het wetsvoorstel kunnen gemeenten, ook als er geen sprake is van schaarste, in een huisvestingsverordening een urgentieregeling vaststellen. Geldt in deze situatie ook een vergunningstelsel? Zo ja, wat zijn dan de gevolgen voor de overige woningzoekenden? Moeten die dan voor dat deel van de woningvoorraad waar de urgentieregeling betrekking op heeft, een huisvestingsvergunning aanvragen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Ingevolge het wetsvoorstel kan in de huisvestingsverordening worden bepaald dat voor een deel van de woonruimtevoorraad een vergunning nodig is bij verandering van de woonruimtevoorraad. Het kan dan onder andere gaan om het geheel of gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte aan de woonbestemming. De vraag die zich voordoet is: om welk deel van de woonruimtevoorraad gaat het? Als dit betrekking heeft op de «goedkope» woningvoorraad, is de vraag: wat is goedkoop? Kunnen hier andere prijsgrenzen worden gehanteerd dan bij de woonruimteverdeling? Kan het gaan om huur- én koopwoningen? Waarom worden hier geen vaste prijsgrenzen gehanteerd? Is het vergunningplichtig maken van de totale woonruimtevoorraad bij onttrekking, splitsing e.d. niet in strijd met het EVRM en het eigendomsrecht? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op deze vragen en een precieze onderbouwing op basis van welke artikelen van het EVRM en het eigendomsrecht een dergelijk ongeconditioneerd ingrijpen in de woonruimtevoorraad gerechtvaardigd is.

Ook vragen de leden van de VVD-fractie wanneer er nu sprake is van «onttrekking». Gaarne krijgen zij een nadere verduidelijking. Is het criterium voor «onttrekking» het al of niet ingeschreven staan bij de GBA, ongeacht het aantal maanden dat de woning wordt gehuurd? Wat is de reden van de in dit kader voorgestelde termijn van zes maanden en langer in artikel 22? Betekent het feit dat in artikel 22 geregeld wordt dat het verhuren voor een periode van minder dan zes maanden als onttrekking wordt aangemerkt dat de gemeente over de totale woningvoorraad (van heel goedkoop tot allerduurste woning) de bevoegdheid krijgt om te bepalen of wel of geen onttrekkingsvergunning wordt verstrekt? Zo ja, betekent dit dan dat in een gemeente als Amsterdam, of sterker nog in de regio rond Amsterdam, de regioraad de bevoegdheid krijgt voor de hele woningvoorraad te bepalen of wel of geen onttrekkingsvergunning wordt verstrekt ten behoeve van short stay? Zo ja, kan de regering onderbouwen op basis waarvan een dergelijke regulering en ingrijpen in het eigendomsrecht en uitoefening daarvan gerechtvaardigd is? Is dit niet in strijd met het EVRM? Wat zijn de gevolgen van het voorstel ten aanzien van «onttrekking» voor de huisvestingsmogelijkheden van mensen die korter dan zes maanden in Nederland verblijven (short stay)? Wat betekent een dergelijke regulering van de totale woningvoorraad ten aanzien van short stay voor de aantrekkelijkheid van bijvoorbeeld een stad als Amsterdam en de regio rondom Amsterdam voor internationale bedrijven? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering. Ook krijgen de leden van de VVD-fractie graag antwoord op de vraag of via deze regeling ten aanzien van short stay een gemeente, zoals bijvoorbeeld Amsterdam, de mogelijkheid krijgt om eventueel in het verleden bestaande onrechtmatige short stay situaties te legaliseren door hiervoor alsnog een onttrekkingsvergunning te verstrekken. Overigens vragen de leden van de VVD-fractie zich af in hoeverre het voor ouders van studenten mogelijk blijft om een huis te kopen, waarvan een aantal kamers aan medestudenten worden verhuurd. Is er dan sprake van «onttrekking» waarvoor een vergunning nodig is of kan dit gewoon? Gaarne krijgen zij een reactie van de regering.

De regering stelt dat gemeenten straks niet meer buiten de huisvestingsverordening om afspraken over de verdeling van woningen mogen maken. Wat betekent dit concreet? Kunnen gemeenten in de toekomst echt niet meer, buiten de verordening om, afspraken over de woonruimteverdeling met anderen maken? Kunnen gemeenten straks ook niet meer, buiten de huisvestingsverordening om, regels stellen over bijvoorbeeld het beperken dan wel tegengaan van «short stay»? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Voorts hebben de leden van de VVD-fractie nog de volgende vragen. Waarover mogen gemeenten straks nog afspraken met woningcorporaties maken? Hoe passen de prestatieafspraken tussen gemeenten en woningcorporaties, die immers blijven bestaan, in het wetsvoorstel? Hoe verhoudt de woonvisie van gemeenten zich tot de verordening? Heeft de regering overwogen om gemeenten te verplichten hun woonvisie te gebruiken als onderbouwing van de verordening? Wat zijn daarvan de voor- en nadelen? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

Eén van de procesvereisten voor de totstandkoming van een huisvestingsverordening is het afstemmen van de verordening met de gemeenten uit de regio. Wat gebeurt er als de gemeenten er onderling niet uitkomen en van mening verschillen? Wat als een gemeente meent dat ze er ook bij moeten worden betrokken, maar de gemeente die de huisvestingsverordening opstelt, dat niet wil? Is er dan een rol voor de provincie weggelegd? Zo ja, hoe ziet die eruit? Is overigens altijd duidelijk tot welke woningmarktregio een gemeente behoort? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering op deze vragen.

In de memorie van toelichting wordt ingegaan op een aantal onvolkomenheden van de vigerende . Een geconstateerde onvolkomenheid is, dat er soms behoefte is aan de aanwijzing van specifieke woningen boven de prijsgrenzen zoals die in de vigerende wet zijn opgenomen. De vigerende staat dat niet toe, zo wordt in de memorie van toelichting gesteld. Na de herziening kunnen gemeenten meer dan in het verleden soorten woningen aanwijzen die onder de distributie vallen. Daarmee is deze onvolkomenheid hersteld, aldus de toelichting. Graag krijgen de leden van de VVD-fractie een verduidelijking van deze passage. Op welke onvolkomenheid wordt hier precies bedoeld? En welke remedie biedt het wetsvoorstel daartoe? Gaarne krijgen de leden van de VVD-fractie een reactie van de regering.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat de gemeenten de mogelijkheid biedt om regels te stellen op een aantal concrete gebieden. Een van de belangrijkste sturingsinstrumenten is het geven van voorrang aan bepaalde groepen woningzoekenden. Een klein deel van alle ingeschreven woningzoekenden is daadwerkelijk op zoek naar een andere woonruimte. De grote meerderheid van de ingeschreven woningzoekenden wil in de toekomst een stap maken in hun wooncarrière en heeft zich uit voorzorg ingeschreven. De leden van de PvdA-fractie zouden graag nadere toelichting willen hebben op de definitie van schaarste. De leden van de PvdA-fractie lezen dat in de memorie van toelichting wordt opgemerkt dat verblijfsgerechtigden zich op het moment van vergunningverlening grotendeels in asielzoekerscentra bevinden. Een klein deel van deze verblijfsgerechtigden bevindt zich echter buiten de centrale opvang op het moment van statusverlening. Dit kan gelden voor asielzoekers die op basis van een tweede asielverzoek een vergunning krijgen, die op medische gronden worden toegelaten of die zich, achteraf ten onrechte, in vreemdelingendetentie bevinden.



Daarnaast speelt dit vooral voor «nareizende» gezinsleden van vluchtelingen. Zij moeten na binnenkomst in Nederland een asielverzoek indienen, maar kunnen (in afwachting van de uitkomst) alvast bij de vluchteling in een zelfstandige woning verblijven. In de praktijk is het van groot belang dat gezinsleden van vluchtelingen ook meetellen voor de taakstelling. De leden van de PvdA-fractie constateren dat de definitie van de taakstelling destijds zelf niet is aangepast. Daarin staat nog steeds dat het gaat om verblijfsgerechtigden die «in opvangcentra» verblijven. In de praktijk ontstaat hierdoor soms toch onduidelijkheid over het meetellen van verblijfsgerechtigden voor de taakstelling. Deze leden vragen zich daarom af of de definitie van de taakstelling in artikel 1, onder e. kan worden verduidelijkt door het weglaten van «... in opvangcentra of op gemeentelijke opvangplaatsen».

De leden van de PvdA-fractie constateren tevens dat er zich problemen voordoen bij «nareizende» gezinsleden van vluchtelingen, die over een andere nationaliteit beschikken. Zij vallen niet onder de taakstelling, omdat zij in het bezit worden gesteld van een reguliere vergunning op grond van gezinshereniging (als bedoeld in art. 14 van de Vreemdelingenwet 2000) en dus niet op grond van een asielverzoek.

Dit geldt daarnaast ook voor andere gezinsleden die niet op grond van een asielverzoek zijn toegelaten, maar op grond van gezinshereniging met een verblijfsgerechtigde met een reguliere vergunning op grond van een asielverzoek.

De leden van de PvdA-fractie zouden graag zien dat de definitie van verblijfsgerechtigden in artikel 1 wordt aangepast, zodat ook deze gezinsleden (van verblijfsgerechtigden onder f.) onder de taakstelling vallen.

In het wetsvoorstel worden doelgroepen specifiek genoemd. De leden van de PvdA-fractie willen graag weten waarom juist voor deze groepen is gekozen. In de praktijk ontstaat hierdoor soms onduidelijkheid over het meetellen van verblijfsgerechtigden voor de taakstelling. Waarbij voor het maken van de prognose alleen degenen, die in de centrale opvang verblijven, worden meegenomen.

In art. 17 onder a. is bepaald dat verblijfsgerechtigden die na verlening van de verblijfsvergunning voor de eerste maal woonruimte zoeken onder de urgentieregeling moeten vallen, wanneer de gemeente voor een urgentieregeling in de huisvestingsverordening kiest. In de memorie van toelichting lijkt echter een beperking te worden aangebracht en wordt gesproken over verblijfsgerechtigden die voor de eerste keer woonruimte buiten de opvang zoeken. De leden van de PvdA-fractie willen graag weten of ook verblijfsgerechtigden die op grond van hun asielverzoek buiten de opvang een vergunning hebben gekregen overeenkomstig artikel 17 onder een urgentieregeling vallen.

De schaarste op de huurmarkt en het gebrek aan doorstroming kenmerkt zich niet alleen door een gebrek aan goedkope huurwoningen maar vooral ook door een gebrek aan huurwoningen in het duurdere segment, aldus de leden van de PVV-fractie. Deze leden vragen zich af of de Huisvestingswet niet te eenzijdig gericht is op goedkope huurwoningen terwijl de huurmarkt juist ook gebaat is bij voldoende aanbod van huurwoningen in het segment tussen € 648 en € 900.

De Huisvestingswet is bedoeld voor de bescherming van kwetsbare groepen, met name mensen met beperkte financiële middelen. De leden van de PVV-fractie vragen zich af hoe deze groep gedefinieerd zal worden. Deze leden zijn bezorgd over de wijze waarop onder andere de gemeente Amsterdam het instrument van de onttrekkingsvergunning heeft willen inzetten tegen bezitters van een tweede woning. Het is voor bezitters van een tweede woning niet mogelijk om op twee adressen in te schrijven in de GBA. Hierdoor zou de tweede woning in gebieden met schaarste, zoals

de Randstad, toegevoegd moeten worden aan het huurwoningenbestand. De leden van de PVV-fractie zijn van mening dat de gevolgen van krapte op de huurwoningenmarkt niet op eigenaren van een tweede koopwoning mag worden afgewenteld en ziet graag in de Huisvestingswet graag bepalingen opgenomen worden die eigenaren van een tweede koopwoning hier tegen beschermen.

De leden van de CDA-fractie constateren dat in de memorie van toelichting twee zwaarwegende redenen worden genoemd die aanleiding kunnen zijn voor ingrijpen op de woningmarkt: schaarste en leefbaarheidsproblemen. De omschrijving van het begrip leefbaarheidsproblemen zoals dat in paragraaf 2.1 van de memorie van toelichting is opgenomen roept vragen op bij deze leden. Als uitgangspunt wordt genomen dat er sprake moet zijn van het bestrijden van overlast en problemen. Waarom is hier gekozen voor deze eendimensionale benadering? De memorie van toelichting vermeldt: «Sturing in de woonruimteverdeling op basis van de leefbaarheid kan ten hoogste worden toegepast op het niveau van een complex of straat». De leden van de CDA-fractie zijn van mening dat de mogelijke toepassing hier een te beperkte vorm krijgt. Waarom is het voorkomen van problemen, zoals vergrijzing en verschralling van voorzieningen, niet ook als uitgangspunt genomen? De leden van de CDA-fractie vragen de regering op dit punt een inhoudelijke reactie en nodigen de regering uit de wet op dit punt aan te scherpen.

Naar aanleiding van de evaluatie in 2004 en meerdere keren sindsdien is er door de leden van de CDA-fractie op aangedrongen om in de te vernieuwen, dan wel nieuwe, Huisvestingswet mogelijkheden op te nemen om met name in kleine kernen leefbaarheidsproblemen, als gevolg van ontgroening, te voorkomen door maatschappelijke binding van inwoners, waaronder starters, als criterium in het huisvestigingsvergunningbeleid op te kunnen nemen.

Te vaak worden deze leden geconfronteerd met klachten van voornamelijk jongeren (starters) in de kleine kernen op het platteland, dat zij op de lokale woningmarkt in alle categorieën woningen verdrongen worden door bijvoorbeeld welgestelde ouderen, die vanuit de stad naar deze kleine kernen verhuizen. Dit leidt tot enerzijds een ongewenste verdringing en anderzijds tot het onder druk zetten van de continuïteit van voorzieningen. Dit tast samengevat de leefbaarheid in de kleine kernen in veel gevallen ernstig aan. In de memorie van toelichting wordt verwezen naar de eerste mogelijkheden die gemeentebestuurders in een degelijke situatie hebben: bijbouwen. Hieruit blijkt dat de regering op geen enkele manier rekening heeft gehouden met de effecten van krimp op de langere en korte termijn. Bijbouwen is in die situatie in veel gevallen een onverstandige optie, die op termijn leidt tot forse kapitaalvernietiging. In een groeiend aantal gevallen is de schaarste een tijdelijk verschijnsel. Dat vraagt om bescherming van de eigen bevolking.

De leden van de CDA-fractie vragen waarom met het verschijnsel krimp in dit wetsvoorstel geen rekening is gehouden. Het begrip komt nergens voor, terwijl het een steeds duidelijker probleem wordt. De leden van de CDA-fractie vragen aan de regering of het gestelde in artikel 2 van de wet voldoende tegemoet komt aan de hiervoor geformuleerde problematiek. Mocht dat niet het geval zijn, is de regering dan bereid om artikel 2 op dit punt aan te scherpen?

In dit verband wijzen de leden van de CDA-fractie op de zinsnede: «Sturen via de huisvestingsverordening op leefbaarheid is gericht op huurwoningen» (paragraaf 1.2.2). Genoemde leden achten dit een te sterke beperking in het licht van de hiervoor geschetste problematiek en de daarbij gewenste aanpak.

Daarnaast vragen de leden van de CDA-fractie hoe zich dit verhoudt tot het gestelde elders in de memorie van toelichting: «Zo mag de gemeente

bijvoorbeeld geen private afspraken maken met projectontwikkelaars om nieuwe woningen eerst aan de lokale bevolking aan te bieden.» (...) Eerst moet een huisvestingsverordening worden vastgesteld.» (paragraaf 2.1). Bij projectontwikkelaars gaat het toch in de meeste gevallen om koopwoningen?

De leden van de CDA-fractie delen de zienswijze van de regering op de aanpak van leefbaarheid met behulp van de huisvestingsverordening bij stedelijke vernieuwing. Tegelijkertijd stellen deze leden vast dat de grote steden en plusregio's het begrip leefbaarheid willen verruimen waardoor het bevorderen van buurtbinding en sociale cohesie tot de mogelijkheid behoort.

De leden van de CDA-fractie verzoeken de regering nader uit te zetten op welke wijze gemeenten de sociale cohesie en sociale stijging binnen de wijk kunnen versterken door woonruimteverdeling.

Woningsplitsing en woningonttrekking zijn vraagstukken die lokaal spelen en per stad en/of stadsdeel ernstig kunnen verschillen in ernst en omstandigheden. Bent u bereid in het voorliggende wetsvoorstel een voorziening op te nemen die gemeenten de bevoegdheid geeft hierover afspraken te maken met woningcorporaties en andere verhuurders?

De leden van de CDA-fractie constateren dat in de Huisvestingswet geen verplichting is opgenomen om binnen één gemeente dezelfde rangorde-criteria te hanteren. Gemeenten zouden dat aan de verhuurders kunnen overlaten. Deze leden snappen de ratio achter deze redenering niet. Graag zien zij een zorgvuldige onderbouwing tegemoet. Daarbij vragen deze leden de regering of hierbij het gevaar van willekeur niet nadrukkelijk aanwezig is. Wie houdt toezicht op een correcte en transparante toepassing van een door individuele verhuurders te hanteren systeem? Wat is in dit verband de logica achter de gekozen mogelijkheid om de gemeenteraad de mogelijkheid te geven om een huisvestingsverordening uitsluitend te laten bestaan uit een urgentieregeling? Een urgentieregeling dient toch altijd gekoppeld te zijn aan de problematiek die samenhangt met schaarste en leefbaarheid.

De leden van de SP-fractie constateren dat ondanks dat het uitgangspunt van het wetsvoorstel is dat tekorten zoveel mogelijk weggewerkt moeten worden, toch valt te verwachten dat in sommige gebieden de woningnood hardnekkig is. Oorzaken daarvan zijn bijvoorbeeld een tekort aan geschikte bouwlocaties, of weinig mogelijkheden om betaalbaar te bouwen ten gevolge van ruimtelijk beleid (bijvoorbeeld door ligging te midden van de ecologische hoofdstructuur). De Huisvestingswet moet de kaders creëren voor een eerlijke verdeling van die schaarste, met ruimte voor lokaal maatwerk.

In dat verband zouden de leden van de SP-fractie graag de visie van de regering vernemen op de verhouding tussen het recht op vrije vestiging en het recht van mensen die geboren en getogen zijn in een buurt of dorpskern om in die gemeenschap te blijven wonen.

Het recht op vrije vestiging is een valide uitgangspunt, maar kan ertoe leiden dat woningzoekenden met een lokale binding door nieuwkomers van buiten worden verdrongen. De leden van de SP-fractie stellen voor dat er in situaties van schaarste een beperkt voorrangrecht komt voor vestiging in eigen buurt. Een absolute voorrang is naar hun mening onwenselijk, omdat in dat geval een lokale woningzoekende met een wachttijd van één jaar zou voorgaan op een woningzoekende van elders met een wachttijd van tien jaar. Een mogelijke oplossing is woningzoekenden met een lokale binding een bonus van enkele inschrijffaren te geven als ze reageren op woningen in het eigen dorp of wijk, waardoor hun positie op de ranglijst van belangstellenden enigszins verbetert.

Een lokale binding zou volgens deze leden niet zo zeer een absolute, maar mogelijk wel een relatieve voorsprong op woningzoekenden van elders kunnen betekenen. Kan de regering uiteenzetten welke verhouding tussen het recht op vrije vestiging en het recht op vestiging in eigen buurt of woonplaats zij redelijk acht?

Een ander belangrijk aspect van de woonruimteverdeling is volgens de leden van de SP-fractie, het effect op de leefbaarheid van complexen. In het verleden werden sociale huurwoningen gericht aangeboden aan woningzoekenden. Dat was een weinig transparant en paternalistisch systeem, maar het bood wel relatief veel ruimte om te sturen op gemengde wijken, waardoor cumulatie van problemen omtrent de leefbaarheid voorkomen werd. Het Delftse aanbodmodel, momenteel het populairste systeem van woonruimteverdeling, stuurt nauwelijks op leefbaarheidsaspecten. De ervaring leert dat complexen hierdoor pijlsnel in een neerwaartse spiraal terecht kunnen komen. De leden van de SP-fractie hebben daarover twee vragen. Waarom biedt het wetsvoorstel geen landelijke kaders voor het benutten van de woonruimteverdeling om te sturen op leefbaarheid? Waarom wordt beleid ter zake geheel overgelaten aan de woningcorporaties en de gemeenten?

De leden van de SP-fractie zien dat in gebieden met grote herstructureeringsingrepen omvangrijke verhuisbewegingen op gang komen. Vaak beginnen deze bewegingen al een aantal jaren voor het sloopbesluit. De corporatie laat weten dat ze overwegen op termijn te gaan slopen. Het onderhoud wordt teruggebracht tot een minimum. De oorspronkelijke huurders beginnen door de aanhoudende onzekerheid geleidelijk weg te verhuizen. Ze worden vervangen door huurders die op korte termijn een huis nodig hebben en geen enkele binding hebben met de buurt. Datzelfde geldt voor woningzoekenden die deze woning alleen zien als een opstapje om een verhuisvergoeding te ontvangen en daarna met sloopurgentie door te verhuizen naar een andere woning.

Na het sloopbesluit worden de woning meestal nog een aantal jaren bewoond door de onderkaste van de woningmarkt: huurders met een tijdelijk contract dan wel bewoners met een gebruikscontract. Zij krijgen bij uitverhuizing geen urgentie voor een andere woning, komen dus vaak weer in de volgende tijdelijke constructie terecht.

De leden van de SP-fractie missen in het wetsontwerp en de memorie van toelichting een visie van de regering op woonruimteverdeling in relatie tot herstructurering. Kan dit helemaal aan de lokale partijen overgelaten worden? Hoe kijkt de regering aan tegen het toenemend gebruik van tijdelijke huurcontracten op basis van de Leegstandswet en gebruikscontracten op basis van het Burgerlijk Wetboek?

Herstructurering is bedoeld als impuls voor de leefbaarheid en een meer gemengde samenstelling van de wijken die nu nog een hoog aandeel sociale huur hebben.

Het spiegelbeeld daarvan zijn de relatief welvarende wijken met een laag aandeel sociale huur. De regering zegt ook die wijken gemengder te willen maken, maar de praktijk is dat sommige woningcorporaties juist de neiging hebben om in deze mooie wijken schaarse sociale huurwoningen te verkopen. Die leveren immers veel meer op dan een sociale huurwoning in een achterstandswijk.

De leden van de SP-fractie hebben in het verleden al eens voorgesteld om regels te stellen aan de verkoop van sociale huurwoningen in wijken waar het aandeel in deze categorie nu al minder dan de helft van het regionale gemiddelde bedraagt. Verkoop zou dan immers betekenen dat de «rijke scheefheid» nog groter wordt. Waarom komt de regering in het kader van dit wetsvoorstel niet met plannen om ook de welvarende wijken gemengder te maken?

De leden van de SP-fractie zijn van mening dat er vanuit het solidariteitsprincipe een landelijk kader geformuleerd moet worden voor een urgentieregeling bij woningtoewijzing.

Een slachtoffer van een woningbrand heeft direct een ander huis nodig, of hij nou in Delfzijl, Amsterdam of Maastricht woont. De regels daarvoor zouden niet aan de lokale overheid en de woningcorporaties overgelaten moeten worden. Bijkomend voordeel is dat de urgentieverklaring, in sommige situaties, een landelijke werking kan krijgen en daarmee de vestigingsvrijheid wordt bevorderd.

De leden van de SP-fractie denken dat het zinvol is als in de Huisvestingswet wordt aangegeven welke verantwoordelijkheid gemeenten en woningcorporaties hebben bij urgentie woningzoekenden, afhankelijk van de oorzaak, zoals stadsvernieuwing, calamiteit, medische redenen. Ook vragen zij zich af of de wet niet een kader moet schetsen voor specifieke urgentie voor een vangnetvoorziening, bijvoorbeeld na echtscheiding of wanbewoning.

Tenslotte denken deze leden dat het wenselijk is om in het wetsvoorstel een regeling op te nemen voor uitplaatsing naar een passende woning bij overbewoning. Overbewoning kan immers tot problemen leiden met de leefbaarheid in complexen, daarnaast kan het zeer schadelijk zijn voor de toekomstkansen van kinderen.

De huisvesting van verblijfsgerechtigden is volgens de leden van de SP-fractie vooral een taak die in de afspraken rondom de halfjaarlijkse taakstelling moet worden opgenomen. Zij zijn van mening dat het echter wel wenselijk is dat gemeenten de toewijzing op basis van de taakstelling in de Huisvestingsverordening opnemen wanneer de toewijzing afwijkt van reguliere woningzoekenden. Dit om de nodige duidelijkheid in de gemeentelijke woonruimteverdeling te garanderen.

De leden van de SP-fractie erkennen dat naast de sturende factor van een goede woonruimteverdeling ook de differentiatie van het type woning en de prijsklasse een goede integratie en menging kan ontstaan. Helaas constateren zij dat momenteel vooral in de wijken met overwegend goedkopere huurwoningen duurder wordt teruggebouwd, maar dat in de wijken met overwegend woningen in het dure segment weinig goedkope huur wordt ingepast. Ook bij nieuwbouw in nieuw aan te wenden bouwlocaties zijn de mengambities voor goedkoop en duur vele malen minder dan bij herstructureringswijken met een overwegend corporatiebezit in het lagere segment.

Bij de behandeling van het initiatiefwetsvoorstel Kraken en Leegstand heeft de SP-fractie gesuggereerd om bij de eerstvolgende wijziging van de Huisvestingswet de Leegstandswet te integreren in de Huisvestingswet. De voormalige minister voor Wonen, Wijken en Integratie heeft positief gereageerd op die suggestie, maar gesteld dat de voorbereiding van het onderhanden wetsvoorstel te ver gevorderd is om nu al de Leegstandswet te integreren.

De leden van de SP-fractie constateren dat de Leegstandswet zijn naam inmiddels in meerdere opzichten waarmaakt, omdat de meeste artikelen in de loop van de jaren vervallen zijn. Zou het beperkte restant niet alsnog bij nota van wijziging meegenomen kunnen worden in dit wetsvoorstel en zo nee, op welke termijn gaat de integratie dan wel plaatsvinden?

De leden van de D66-fractie constateren dat de huisvestingsverordening op gemeentelijk niveau kan worden ingezet. Kan de regering toelichten hoe hierin ook de regionale woonsituatie wordt meegenomen?

De leden van de D66-fractie constateren dat de Huisvestingswet betrekking heeft op sociale huurwoningen, particuliere huurwoningen en koopwoningen. Kan de regering nader toelichten waarom ook het particuliere segment onder de wet valt? Op welke manier wordt de

marktwerking in de woningmarkt hierin zo veel mogelijk gewaarborgd? Wordt er bij een huisvestingsverordening wel de voorkeur gegeven aan toewijzingen binnen de sociale sector? Graag een reactie.

De leden van de D66-fractie constateren dat urgentie ook kan worden toegepast indien er geen sprake is van schaarste. Kan regering toelichten op welke manier er op dat moment wordt voldaan aan criteria van noodzaak, subsidiariteit en proportionaliteit?

De Raad van State geeft aan dat het toepassen van de urgentieregel indien er geen schaarste is verregaande inbreuk kan maken op de vrijheid van vestiging. Kan de regering uitgebreid toelichten waarom zij het te rechtvaardigen vindt dat deze inbreuk wordt gemaakt?

De leden van de D66-fractie constateren dat sturingsbevoegdheden om leegstand bij woonruimte tegen te gaan zijn overgebracht naar de Leegstandswet. Kan de regering toelichten welke veranderingen er zijn met betrekking tot leegstand ten opzichte van de Huisvestingswet uit 1993? Waarom is er gekozen voor deze veranderingen? Graag een reactie.

Ter bestrijding van de schaarste op delen van de woningmarkt wordt er momenteel in diverse regio's geëxperimenteerd met Huur-Op-Maat. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen in hoeverre deze experimenten zich verhouden tot voorliggend wetsvoorstel.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat een belangrijk onderdeel van het wetsvoorstel is het toepassen van de bevoegdheden van het wetsvoorstel ter bevordering van de leefbaarheid. In artikel 14 wordt dit geoperationaliseerd door de criteria «noodzakelijk en geschikt voor de bestrijding van overlast» en «subsidiariteit en proportionaliteit». Verder wordt de sturing beperkt tot het schaalniveau van woonruimte, woonruimtecomplex of straat.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of dit niet een te beperkte interpretatie is van leefbaarheid. Deze leden hebben de indruk dat de nu gekozen instrumenten zich te zeer richten op de aanpak van problemen terwijl een meer preventieve aanpak mogelijk ook wenselijk is. Zij refereren daarbij aan het voorstel om te sturen op leefstijlen. Zij vragen of het niet wenselijk is dat dit ook mogelijk wordt in situaties dat er nog geen sprake is van grote overlast. Zij wijzen er op dat hiermee ook minder snel het stempel «probleemcomplex» of «probleemstraat» zal ontstaan dan wanneer het alleen toegestaan is bij extreme overlast. Deze leden beseffen dat hier sprake is van een spanningsveld met het uitgangspunt van vrije vestigingskeuze, maar zouden toch graag een nadere motivatie willen zien op dit punt mede gezien het pleidooi van de grote steden en de plusregio's op dit punt.

De leden van de ChristenUnie-fractie vinden het een goede zaak dat de keuze van inzet van het instrumentarium omwille van de leefbaarheid gemotiveerd dient te worden op basis van onderzoek. Wel vragen deze leden of deze criteria zodanig zijn dat een gemeente ook snel kan overgaan tot het in werking stellen van het instrumentarium indien de situatie in een wooncomplex daarom vraagt. Deze leden wijzen er op dat bijvoorbeeld politieregistraties en aangiften niet altijd één op één te koppelen zijn tot het niveau van een specifiek complex.

Ook vragen deze leden naar de motivatie om dit alleen toe te passen op straat en complexniveau. Zal het in de praktijk niet zo zijn dat het instrumentarium straks van toepassing wordt verklaard op meerdere straten en complexen in een wijk zodat het toch op een groter aaneengesloten gebied van toepassing is? Deze leden vragen om een nadere motivatie in het licht van het pleidooi van de grote steden en de plusregio's om het toepassingsgebied te verruimen tot buurten en wijken en het pleidooi van het VNG om hier flexibeler mee om te gaan door een ruimere uitvoeringsbevoegdheid van het college en verantwoording achteraf en/of kortere procedures bij het aanpassen van de gemeentelijke en regionale verordening.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat wordt bedoeld met de stelling in de memorie van toelichting dat het instrumentarium voor leefbaarheid vooral ook bedoeld is als stok achter de deur (paragraaf 1.2.2 blz. 6). Wordt hierbij bedoeld op het stimuleren van andere maatregelen door bijvoorbeeld woningcorporaties?

Deze leden vragen waarom er bij sturing op leefbaarheid niet ook expliciet gestuurd wordt op het aanbod van woningen in andere complexen, buurten en wijken om te voorkomen dat mensen door het kleinere aanbod tussen wal en schip vallen.

Deze leden vragen welke kenmerken als sociale criteria genomen kunnen worden. Zij vragen hoe een bepaalde leefstijl kan worden vastgesteld en hoe woningzoekenden daarop geselecteerd worden. Gaat dit onderdeel specifiek gemonitord en geëvalueerd worden?

De leden van de ChristenUnie-fractie onderschrijven het voorstel dat het wenselijk is dat woningen lokaal worden aangeboden via één loket. Artikel 21 regelt dat gemeenten hierover regels kunnen opnemen in hun huisvestingsverordening. In de memorie van toelichting wordt gesteld dat de verschijningsvorm (woonwinkel, internetsite of woningkrant) niet van belang is (paragraaf 2.4.1, blz. 25). Genoemde leden vragen om een onderbouwing van deze stelling aangezien bijvoorbeeld met name ouderen niet altijd toegang hebben tot internet. Daarom vragen deze leden waarom hier gekozen is voor een kan-bepaling en waarom niet is bepaald dat er in ieder geval één fysiek loket moet zijn.

Deze leden constateren dat gemeenten als er geen huisvestingsverordening is geen instrument hebben om het woningaanbod via een loket te regelen, anders dan vrijblijvende afspraken met woningcorporaties. Deze leden vragen of dit een wenselijke situatie is. Genoemde leden vragen of het niet mogelijk is dat een gemeente wel dat ene loket verplichtend kan regelen los van de vraag of er vanwege schaarste gemeentelijk wordt gestuurd op de woonruimteverdeling. Genoemde leden vinden het een interessante gedachte om op dit punt zelfs tot landelijke kaders te komen t.a.v. de basis-informatie over beschikbare (sociale) huurwoningen, zodat deze woningen bijvoorbeeld beschikbaar kunnen komen op sites zoals woningnet. Dit zou volgens genoemde leden kunnen bijdragen aan de transparantie van het aanbod. Genoemde leden constateren dat de huurmarkt op dit punt fors achterloopt op de koopmarkt. Voor een huurwoning moet een woningzoeker eerst uitzoeken hoe de verdeling van huurwoningen in zijn gemeente is geregeld.

De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat in de memorie van toelichting wordt gesteld dat een vermindering van het gebruik van de Huisvestingswet wordt verwacht en daarmee een vermindering van de lastendruk. Deze leden vragen om een nadere onderbouwing hiervan. Hoe groot is de verwachte vermindering van de lastendruk?

Een ander voorstel is het schrappen van het interbestuurlijk toezicht door de provincie. Volgens genoemde leden past dit in het principe dat zoveel mogelijk één overheid bevoegd is. Wel vragen deze leden in hoeverre het interbestuurlijk toezicht door de provincie in de afgelopen jaren heeft geleid tot daadwerkelijke wijzigingen in lokaal huisvestingsbeleid.

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat er in het wetsvoorstel drie categorieën urgenten worden aangewezen. Eén van deze categorieën betreft de groep mantelzorgers die willen gaan wonen in de buurt van degene die zij verzorgen. De leden van de ChristenUnie-fractie vinden dit een goed principe, maar wijzen er op dat, zeker met de komende vergrijzing, ook een omgekeerde beweging zichtbaar zal worden. Namelijk dat mensen die mantelzorg behoeven dichter willen of moeten gaan wonen bij hun kinderen die zelf economisch gebonden zijn aan een

andere regio. Genoemde leden vragen welke mogelijkheden de nieuwe Huisvestingswet voor deze groep biedt en of deze categorie niet ook onder de urgentieregeling zou moeten vallen. Genoemde leden vragen om een reactie op het pleidooi van VNG om voor de doelgroepen meer uit te gaan van lokaal maatwerk.

Deze leden constateren dat er in tegenstelling tot de huidige Huisvestingswet wel bindingseisen mogen worden gesteld aan gepensioneerden, langdurig werklozen, lichamelijk of verstandelijk gehandicapten, urgenten en remigranten. In plaats daarvan is er het meer algemene criterium van maatschappelijke binding (artikel 15 lid 1). Genoemde leden vragen of mensen die mantelzorg behoeven en willen verhuizen naar de regio waar hun kinderen wonen altijd onder dit algemene begrip van een redelijk, met de plaatselijke samenleving verband houdend belang vallen (maatschappelijke binding) of dat hier lokale verschillen kunnen ontstaan. Indien het laatste het geval is vragen deze leden of dit een wenselijke situatie is. Een vergelijkbare vraag hebben deze leden over mensen die terugwillen naar hun geboortedorp. Valt dit ook onder het criterium van maatschappelijke binding zo vragen deze leden?

Voorts constateren deze leden dat bindingseisen kunnen worden gebruikt om de eigen woningmarkt af te schermen. Deze leden vragen daarom of er hiervoor geen interbestuurlijk toezicht nodig is.

De woningmarkt is regionaal en dit vereist daarom vaak samenwerking tussen gemeenten bij het huisvestingsbeleid. De leden van de ChristenUnie-fractie wijzen er op dat er vaak sprake is van overlappende woningmarkten waarbij bewoners uit een gemeente op meerdere regio's gericht kunnen zijn. Genoemde leden constateren dat de praktijk van huisvestingsverordeningen hier nog niet op afgestemd is. Genoemde leden vragen daarom in hoeverre het binnen voorliggend wetsvoorstel mogelijk is om te komen tot maatwerk met name in grensgebieden van woningmarktregio's.

Bindingseisen zijn er niet voor niets. Zij kunnen o.a. worden gebruikt om voldoende huizen beschikbaar te hebben voor de eigen bevolking. Dit huisvestingsprobleem kan volgens genoemde leden echter niet los worden gezien van de woningbouwproductie en de regionale afstemming. Hierbij lijken de belangen van de steden en randgemeenten te botsen. Steden willen voldoende sociale huisvesting in de randgemeenten, randgemeenten willen voldoende huisvesting voor de eigen bevolking. Volgens genoemde leden moet voorkomen worden dat beide belangen tegenover elkaar komen te staan. Dit vraagt om een integrale regionale afstemming van woningbouwproductie en huisvesting. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen daarom of er in geval van regionaal huisvestingsbeleid ook een daaraan gekoppelde regionale woonvisie moet zijn. Zij vragen of met voorliggend wetsvoorstel provincies een aanwijzingsbevoegdheid hebben als gemeenten zich onvoldoende aantrekken van adviezen van regiogemeenten ten aanzien van hun huisvestingsverordening en/of hun woonvisie. Zij vragen in dit kader of de aanwijzingsbevoegdheid uit artikel 80 van de Woningwet op deze situaties van toepassing is.

Deze leden vragen in hoeverre het regiobestuur en de regionaal in plusregio's de uitvoering van de regionale Huisvestingsverordening aan de individuele gemeenten kunnen overdragen. Volgens de Algemene wet bestuursrecht behoren de instrumenten delegatie en mandaat tot de autonome bevoegdheden van bestuursorganen. Deze leden vragen of het wenselijk is als met betrekking tot de sturing op leefbaarheid de regionaal over sturing in straten of complexen in één van de regiogemeenten moet beslissen.



De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of een cyclus van vier jaar voldoende is om de resultaten van de huisvestingsverordening lokaal goed te kunnen evalueren en desgewenst aan te passen gezien de bestuurlijke complexiteit van regionale verordeningen en het vertraagde effect op het vraagpatroon.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of het wetsvoorstel voldoende flexibiliteit cq. experimenteerruimte biedt voor woningtoewijzing gericht op de doorstroming. Zij vragen dit in het licht van de opmerking van o.a. Ymere tijdens het rondetafelgesprek die stelde dat het gericht toewijzen van woningen aan huishoudens die een goedkope grote woning achterlaten mogelijk moet zijn en daarbij wezen op succesvolle experimenten als de Woonswitch en de Woonversnelling. Ook verwijzen deze leden naar het voorbeeld van de VNG van ouderenwoningen in een gebied zonder schaarste waarbij het toch wenselijk is de woningen beschikbaar te stellen aan ouderen die in dezelfde regio een eengezinswoning achterlaten.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe het wetsvoorstel zich verhoudt tot de gemeentelijke woonvisie. Blijft het mogelijk voor gemeenten om afspraken te maken over de huisvesting van doelgroepen die zij in hun woonvisie hebben benoemd zonder een huisvestingsverordening? Ook vragen deze leden wat gemeenten in de uitvoering aan de corporaties kunnen overdragen en wat niet?

De leden van de SGP-fractie vragen of de regering wil voorkomen dat het criterium leefstijl dusdanig wordt ingevuld dat de facto alleen burgers met een bepaalde etnische achtergrond worden uitgesloten. Zij vragen of de kans niet aanmerkelijk is dat gemeenten hiertoe overgaan en vragen op welke wijze de regering in deze praktijk onderscheid ziet met (in)directe discriminatie.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de regering de aanpak van leefbaarheid beperkt tot een complex of straat, terwijl de afgelopen jaren de noodzaak breed gevoeld werd om leefbaarheidsproblemen op het niveau van een hele wijk aan te pakken.

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre de verplichting dat alleen in woonruimteverdeling mag worden voorzien middels een huisvestingsverordening belemmerend kan werken bij het snel en adequaat inspelen op leefbaarheidsproblemen.

De leden van de SGP-fractie vragen waarom de vergunning voor woningonttrekking en woningsplitsing beperkt is tot schaarse woonruimte. Hoe houdt de regering rekening met het gegeven dat ook het omzetten van woningen buiten de goedkope woningvoorraad tot leefbaarheidsproblemen kan leiden.

### **3. Uitvoering**

De leden van de PVV-fractie merken op dat ingrijpen op de woningmarkt door gemeenten de schadelijke effecten van schaarste moet voorkomen. De gemeenten zijn bij het ingrijpen gehouden aan regels van subsidiariteit en proportionaliteit. Deze leden vinden het hierom wenselijk dat er een duidelijke definitie van schaarste wordt opgenomen in de nieuwe Huisvestingswet.

De leden van de PVV-fractie zouden graag zien dat gemeenten cijfers gaan bijhouden over aantallen woningzoekenden met urgentie op de woningmarkt en de redenen van de verleende urgentie.

De leden van de CDA-fractie merken op dat in het wetsvoorstel is vastgelegd dat één gemeenschappelijk kanaal kan worden ingesteld voor het aanbieden van woningen. Waarom is niet vastgelegd dat er één kanaal

moet komen? Wat is de reden van de min of meer vrijblijvende keuze mogelijkheid?

De leden van de CDA-fractie stemmen in met de gemaakte keuze dat een huisvestingsverordening slechts vier jaar geldig kan zijn. Van de mogelijkheid tot verlenging onder de genoemde voorwaarden is eveneens kennisgenomen.

De memorie van toelichting meldt dat: «in afwachting van de implementatie van de in het kabinetsstandpunt op het advies van de commissie Oosting genoemde maatregelen is in het wetsvoorstel nog voorzien in handhavings- en specifieke toezichts- en taakverwaarlozingsbevoegdheden voor het Rijk (de artikelen 37 tot en met 39). Deze artikelen zullen worden geschrapt bij de aanpassing van het generieke instrumentarium zoals aangekondigd in het genoemde kabinetsstandpunt.» De leden van de CDA-fractie vragen zich af wat er zich tegen verzet om deze artikelen gewoon niet op te nemen. Kan op dit punt, bijvoorbeeld in de vorm van een experiment, niet direct bij invoering van de wet gewerkt worden zonder deze artikelen?

De leden van de SP-fractie hebben de voorkeur voor het aanbieden van woningen via één gezamenlijk kanaal. Het bundelen van het woningaanbod van alle corporaties binnen een regio in één aanbodsysteem heeft voor de woningzoekenden grote voordelen: meer transparantie van het aanbod, geen dubbele inschrijfkosten. Voor de corporaties kan een gezamenlijk aanbodsysteem efficiencywinst opleveren.

De leden van de SP-fractie hebben hun bedenkingen bij de huidige verschillen in de bemiddelingskosten die corporaties, gemeenten en WGR+-regio's voor woningtoewijzing hanteren. In de Stadsregio Rotterdam is inschrijving gratis, in de regio Amsterdam zijn er kosten verbonden aan inschrijving en in Almere zijn er jaarlijkse kosten om ingeschreven te blijven staan. In de praktijk verschillen de kosten per regio van € 0 tot meer dan € 50 per jaar. Dat is onwenselijk. Het gegeven dat er vooraf betaald moet worden zonder enige zekerheid dat er daadwerkelijk een woning wordt toegewezen is nog eens extra wrang.

Wat is de reden van de grote verschillen tussen de regio's? Als al die tarieven kostendekkend zijn, dan lijkt dit een indicatie van tekortschietende efficiency in de regio's met hoge tarieven.

Welke besparing zou mogelijk zijn als alle corporaties gebruik zouden maken van dezelfde techniek (software)? Is de regering net als de SP-fractie van mening dat de inschrijfkosten voor de doelgroep sowieso gelimiteerd dienen te worden?

Transparantie is niet alleen noodzakelijk bij de totstandkoming van de regels, maar ook bij de uitvoering daarvan en de verantwoording tussentijds en achteraf. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of met dit voorstel woningtoewijzingen voldoende controleerbaar zijn en verantwoord worden.

Gesteld wordt dat het instrument vordering kan vervallen omdat het in de praktijk nauwelijks wordt gebruikt (paragraaf 3.2.1, blz. 33). De leden van de ChristenUnie-fractie vragen of is onderzocht waarom dit instrument nauwelijks wordt gebruikt en of er ook alternatieve, lichtere instrumenten denkbaar zijn.

#### **4. Voorbereiding en totstandkoming**

De leden van de PvdA-fractie willen dat er lokaal voldoende ruimte voor huisvesting van de lage en modale inkomensgroepen moet zijn. Hierbij zou de lokaal democratische gelegitimeerde regels als uitgangspunt kunnen gelden. In de ogen van deze leden moet de lokale woningmarkt leidend zijn bij het huisvesten van de lage en modale inkomensgroepen. De leden van de PvdA-fractie vragen zich daarom af waarom de gemeen-

telijke bevoegdheid tot lokaal maatwerk niet in de wet kan worden geformaliseerd, zodat gemeenten en woningcorporaties de wet optimaal kunnen benutten zonder de hele woningvoorraad te moeten reguleren. Een van de belangrijkste wijzigingen van het voorliggende wetsvoorstel is dat de verantwoordelijkheid meer op lokaal niveau komt te liggen. In de nieuwe wet mogen tussen het college van burgemeester en wethouders en woningcorporaties over de woonruimteverdeling geen convenanten meer worden afgesloten. In hoeverre is er een scheiding tussen de beoogde doelstellingen en resultaten in prestatieafspraken vast te leggen. In hoeverre zou de verankering van de gemeentelijke woonvisie in de Huisvestingswet hierbij helpen?

De leden van de PvdA-fractie onderschrijven het belang van samenwerking op het terrein van de woonruimteverdeling. In het voorliggende wetsvoorstel is er geen ruimte meer voor overeenkomsten tussen gemeenten en woningcorporaties over verdelingsregels of afspraken over lokaal maatwerk. Deze leden zijn benieuwd binnen welke kaders de gemeenten bevoegdheden hebben om aanvullende maatregelen te nemen en individuele afspraken met woningcorporaties en andere verhuurders te maken om als overheid adequaat in te kunnen spelen op sociaal-maatschappelijk problemen en veranderende omstandigheden op de woningmarkt. Denk hierbij aan woonruimteverdeling, woningsplitsing, woningonttrekking en kamerverhuur in de grote steden.

## **5. Overig**

De leden van de SP-fractie denken dat de vergelijkbaarheid van het woningaanbod gediend zou zijn met een standaardisering van woninggegevens. De huurder – en voor koopwoningen is het van hetzelfde laken en pak – krijgt per verhuurder en soms zelfs per complex andere informatie. Het zou voor de vergelijkbaarheid beter zijn kenmerken zoals (genormeerde) oppervlakte, afwerkingskwaliteit van de woning, omgevingskwaliteit, «kiloprijs» (= prijs per woningwaarderingpunt), servicekosten en energieprestaties volgens een vast format worden aangeboden. De leden van de SP-fractie suggereren om in het wetsvoorstel een vangnetbepaling op te nemen, waarmee de minister van wonen de mogelijkheid krijgt om regels te stellen aan de informatie die gegeven moet worden over het woningaanbod. Indien het niet lukt om met de sector hierover vrijwillige afspraken te maken – wat hun voorkeur heeft – kunnen dan alsnog wettelijke eisen gesteld worden aan de informatiekwaliteit.

Met de invoering van de zogenaamde 90%-toewijzingsregel verwachten de leden van de PvdA-fractie grote impact op het functioneren van de woningmarkt. De huurmarkt zal in het slot worden gegooid en de wachttijden voor de laagste inkomensgroepen in grote delen van het land zullen verder oplopen. Met de 90% toewijzingsregel komt de vrijheid van vesting voor de middeninkomen in het geding en komt het ingezette beleid van gemengde buurten en wijken mogelijk onder druk te staan. De leden van de PvdA-fractie vragen zich af hoe alsnog met de nieuwe Huisvestingswet voor de gewenste dynamiek gezorgd kan worden. Tevens zijn de leden benieuwd op welke wijze de dynamiek en inzet op lokaal niveau wordt bevorderd bij allerlei maatschappelijke (woon)vraagstukken zoals het huisvesten van ex-gedetineerden, begeleid wonen van jongeren en tienermoeders.

De leden van de PvdA-fractie lezen in de memorie van toelichting dat de Huisvestingswet 20.. is bedoeld om de positie van kwetsbare groepen te beschermen. De leden vinden de term «kwetsbare groepen» een rekbaar begrip, omdat door de invoering van de 90%-toewijzingsregel het niet alleen gaat over personen met huurtoeslag of om mensen met minder

financiële middelen, maar ook over de lage- en middeninkomensgroepen. Deze leden zijn benieuwd of de regering deze zienswijze deelt.

De leden van de PVV-fractie constateren op het voorliggende wetsvoorstel regels stelt met betrekking tot de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Deze leden vragen zich af op welke wijze de Europese staatssteunregeling zijn weerslag zal hebben op de nieuwe Huisvestingswet.

De leden van de CDA-fractie merken op dat de woningtoewijzing verandert nu de Europese richtlijn betreffende een inkomensgrens voor toewijzing (90% beneden € 33 000) van kracht is geworden. Wat betekent de Europese beschikking voor de invoering van deze wet? Op welke punten moet de wet worden aangepast? Wat betekent dit punt voor de lokale huisvestingsverordening?

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen wat de gevolgen zijn van de bereikte overeenstemming met de Europese Commissie aangaande de staatssteunregels voor de woningmarkt voor het voorliggend wetsvoorstel. Zij missen een analyse op dit punt in de memorie van toelichting. Gemeenten mogen zelf de prijsgrenzen bepalen waarbinnen de woningen volgens regels worden verdeeld. Betekent dit dat de huisvestingsverordening zich mag uitstrekken tot de totale niet-geliberaliseerde huurwoningenvoorraad zo vragen deze leden.

## **6. Artikelsgewijze toelichting**

Bij de toelichting op artikel 4 staat dat voor wat betreft koopwoningen kan worden aangesloten bij de prijsgrenzen die gesteld worden in de Wet bevordering eigenwoningbezit. De leden van de CDA-fractie hebben hier met instemming kennis van genomen. Deze leden lezen hieruit dat de regering kennelijk besloten heeft voornoemde Wet niet in te trekken dat heeft hun instemming.

### **Artikel 1**

#### *Onderdeel e*

De leden van de SGP-fractie vragen hoe in het artikel rekening wordt gehouden met het feit dat niet alle verblijfsgerechtigden in centrale opvanglocaties verblijven, terwijl zij wel mee dienen te tellen binnen de taakstelling van de gemeente.

#### *Onderdeel h*

In de memorie van toelichting wordt gesteld dat het begrip «huishouden» in de geldende Huisvestingswet niet voor knelpunten heeft gezorgd en dat het daarom in de nieuwe wet ook wordt gehanteerd. Maar wat is dan de definitie van «huishouden» en waarom is deze niet in deze wet opgenomen? In hoeverre kunnen gemeenten daar verschillende definities aan geven? In hoeverre valt het te verdedigen dat de ene gemeente een andere definitie van het begrip «huishouden» hanteert dan de andere gemeente?

Gesteld wordt dat tweede woningen en woningen voor tijdelijk verblijf geen woonruimten in de zin van de Huisvestingswet 20.. zijn. Hoe wordt gecontroleerd of er sprake is van tweede woningen, zo vragen de leden van de VVD-fractie.

## **Artikel 6**

Dit artikel regelt het overleg in voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening. In de memorie van toelichting staat dat hierbij ook de particuliere verhuurders moeten worden betrokken (paragraaf 2.1 blz. 16). In het wetsartikel zelf vallen deze echter onder de categorie andere organisaties die naar het oordeel van burgemeester en wethouders in aanmerking komen. De leden van ChristenUnie-fractie vragen waarom particuliere verhuurders niet meer expliciet in het wetsvoorstel zijn opgenomen.

## **Artikel 12**

In dit artikel worden onder meer woningzoekenden die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen aangewezen als urgentiecategorie. De leden van de ChristenUnie-fractie constateren dat veel mensen in echtscheidingssituaties niet in dergelijke voorzieningen zitten, maar worden opgevangen binnen hun sociale netwerk. Genoemde leden vinden dit een goed principe omdat hiermee de druk op genoemde voorzieningen worden beperkt. Genoemde leden vragen echter of de druk op het sociale netwerk niet onnodig groot kan worden als mensen die niet in een opvangvoorziening zitten minder snel in aanmerking komen voor een urgentieverklaring dan mensen die er wel in zitten. Deze leden tekenen hierbij gelijk aan dat voor een maatschappelijk draagvlak voor de urgentieverklaring in gebieden met woningschaarste de urgentiecategorie ook niet te breed mag worden, maar vragen toch of er niet een meer objectief criterium te bedenken is.

## **Artikel 14**

De leden van de PvdA-fractie constateren dat op dit moment sturing op grond van leefbaarheid beperkt blijft tot het tegengaan van overlastsituaties en alleen kan worden toegepast op het niveau van een complex of straat. De woonruimteverdeling is echter een belangrijk instrument om op wijkniveau de leefbaarheid te beïnvloeden. Dan is het soms nodig om maatregelen te nemen in een groter gebied dan een complex of straat. Kan de regering hier een reactie op geven?

## **Artikel 15**

Het voorgestelde artikel 15 gaat over bindingseisen. Er wordt aangegeven wanneer iemand maatschappelijk of economisch gebonden is aan een bepaald gebied. In hoeverre hebben gemeenten daarnaast nog de vrijheid om een nadere invulling te geven aan de omschrijving van economische en maatschappelijke binding?

## **Artikel 35**

Het voorgestelde artikel 35 gaat over het door een toezichthouder betreden van een woning zonder toestemming van de bewoner. In een aantal situaties kan er van die bevoegdheid gebruik worden gemaakt. De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de bevoegdheid een woning zonder toestemming van de bewoner te betreden aan beperkingen onderhevig is of dat dit zo vaak als nodig is gebruikt mag worden. Gaarne

krijgen zij een reactie van de regering. Verder vragen deze leden zich af hoe een dergelijke bevoegdheid zich verhoudt tot het huisrecht van bewoners. Gaarne krijgen zij een reactie van de regering.

De voorzitter van de commissie,  
Dijksma

De griffier van de commissie,  
Van der Leeden