



23

Besluit van 9 december 1994, houdende beslissing op het bezwaarschrift tegen het koninklijk besluit van 18 augustus 1994 (kooprijsgrens Huisvestingsverordening 1994, gemeente Gouda)

Wij Beatrix, bij de gratie Gods, Koningin der Nederlanden, Prinses van Oranje-Nassau, enz. enz. enz.

Beschikken bij dit besluit ter zake van het bezwaarschrift van burgemeester en wethouders van Gouda van 23 september 1994, nr. 22.728, verzonden 26 september 1994, tegen het koninklijk besluit van 18 augustus 1994, nr. 94.006482¹, waarbij het besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland, van 24 juni 1994, nr. DRG/ARO/88989, voorzover daarbij goedkeuring is verleend aan het hanteren van een zogenoemde kooprijsgrens van f 250 000,- in de Huisvestingsverordening 1994 van de gemeente Gouda, is vernietigd.

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en de Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken, mevrouw A. G. M. van de Vondervoort, van 7 december 1994, nr. DBD 05d94016, Directoraat-Generaal van de Volkshuisvesting, Bestuursdienst.

Ontstaan van de bezwaren

Bij besluit van 24 juni 1994, nr. DRG/ARO/88989, hebben gedeputeerde staten van Zuid-Holland onder andere goedkeuring verleend aan het hanteren van een zogenoemde kooprijsgrens van f 250 000,- in de Huisvestingsverordening 1994 van de gemeente Gouda.

Op grond van artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet kunnen, onder goedkeuring van gedeputeerde staten, in een huisvestingsverordening woonruimten met een hogere dan de in het derde lid van voornoemde wet vastgestelde kooprijsgrens worden aangewezen en daarmee onder het vergunningstelsel worden gebracht, «voor zover zodanige aanwijzing in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is in verband met uit bovengemeentelijk ruimtelijk beleid voortvloeiende geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad in de betrokken gemeente of in een of meer kernen, behorende tot die gemeente».

Bij het koninklijk besluit van 18 augustus 1994, nr. 94.006482, is het besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland, van 24 juni 1994, nr.

DRG/ARO/88989, voor zover daarbij goedkeuring is verleend aan het hanteren van een zgn. koopprijsgrens van f 250 000,- in de Huisvestingsverordening 1994 van de gemeente Gouda, wegens strijd met het recht vernietigd. In dat koninklijk besluit is – kort samengevat – het volgende overwogen.

Uit het vigerend streekplan Zuid-Holland Oost, vastgesteld in januari 1987, is evenwel gebleken dat de gemeente Gouda een opvangtaak ten behoeve van de gemeenten in de regio vervult en in verband daarmee een relatief hoge groei van de woningvoorraad kent. Om die reden is aan het desbetreffend criterium in de Huisvestingswet niet voldaan in welk geval gedeputeerde staten van Zuid-Holland in strijd daarmee goedkeuring hebben verleend aan het hanteren van een koopprijsgrens van f 250 000 in de Huisvestingsverordening 1994 van de gemeente Gouda.

Tegen genoemd koninklijk besluit hebben burgemeester en wethouders van Gouda bij schrijven van 23 september 1994, nr. 22.728, verzonden 26 september 1994, een bezwaarschrift ingediend op grond van artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Ontvankelijkheid

Artikel 274a van de Provinciewet juncto artikel 7:1 van de Algemene wet bestuursrecht geeft een belanghebbende de mogelijkheid tegen een koninklijk besluit tot vernietiging een bezwaarschrift in te dienen. Burgemeester en wethouders van Gouda zijn in dezen belanghebbende. Zij hebben tijdig bezwaar gemaakt tegen het genoemde vernietigingsbesluit. Burgemeester en wethouders van Gouda zijn derhalve ontvankelijk in hun bezwaar.

Beoordeling van de bezwaren

Burgemeester en wethouders van Gouda hebben hun bezwaar doen steunen op de volgende motiveringen:

Motivering 1

Het belang van een hogere koopprijsgrens in Gouda

Ter ondersteuning hiervan worden de volgende argumenten aangevoerd:

- dat woonruimte in Gouda schaars is en op veel deelmarkten, waaronder die van koopwoningen tot f 250 000,- de vraag het beschikbare aanbod overtreft.
- dat Gouda, als centraal in landelijk gebied tussen diverse grote steden gelegen gemeente, zeer in trek is bij woningzoekenden uit de grote steden en uit andere delen van het land;
- dat, in het kader van de woonruimteverdeling als doelstellingen zijn geformuleerd:
 - * het binnen een redelijke termijn beschikbaar krijgen van kwalitatief goede en passende woningen voor woningzoekenden met een binding aan Gouda of regiogemeente en
 - * het binnen een redelijke termijn voorzien in woonruimte voor urgent woningzoekenden en het zorgen voor een eerlijke en doelmatige verdeling van de beschikbare woningvoorraad;
- dat de mogelijkheden om deze doelstellingen te realiseren onder zware druk staan als gevolg van het restrictief ruimtelijk beleid van het rijk en de provincie;

- dat een vergelijking tussen de woningbehoefteberekening en het te verwachten woningaantal volgens het streekplanprogramma in Gouda op een tekort van 410 woningen in het jaar 2000 wijst;
- dat de totale omvang van de woningbouwproductie als gevolg van het restrictieve beleid veel te gering is voor de regio Midden-Holland als geheel en voor de gemeente Gouda als A-kern in het bijzonder;
- dat het genoemde tekort zal ontstaan bij de huisvesting van de eigen bevolking van Gouda, terwijl hierbij nog geen rekening is gehouden met de hoge immigratiestromen die in Gouda worden verwacht, onder andere als gevolg van gezinshereniging van Marokkaanse huishoudens;
- dat de kooprijsgrens van f 250 000,- een onmisbaar middel vormt om instroom van buiten de regio enigszins tegen te gaan en de doorstroming binnen Gouda en de regio te bevorderen;
- dat een kooprijsgrens van f 156 000,- zal leiden tot een verder oplopend woningtekort omdat het totale aantal woningen dat beschikbaar komt voor aan Gouda (of regio) gebonden woningzoekenden afneemt.

Overweging 1

Naar aanleiding van het vorenstaande overwegen Wij het volgende.

De Huisvestingswet gaat in beginsel uit van de eigen verantwoordelijkheid van de burgers voor hun woonsituatie. Voorop staat derhalve de zelfredzaamheid van de woningzoekenden en het vertrouwen in de werking van de woningmarkt. Nochtans maakt de Huisvestingswet het mogelijk om in een gemeentelijke huisvestingsverordening regelen te stellen inzake het in gebruik nemen van woonruimte voor bewoning. Blijkens de wetsgeschiedenis, de wettekst alsmede de circulaire van de Staatssecretaris van VROM inzake inwerkingtreding Huisvestingswet en Huisvestingsbesluit van 13 mei 1993 (MG 93-18) zijn evenwel voor overheidsbemoeyenis met de verdeling van woonruimte in de vorenbedoelde zin vanuit verschillende invalshoeken grenzen in acht te nemen.

In de eerste plaats geldt het uitgangspunt, dat ten grondslag ligt aan de Huisvestingswet en het daarop gebaseerde Huisvestingsbesluit, dat het ingrijpen van de overheid nooit zover mag gaan dat het in diverse internationale verdragen erkende recht van de eigenaar om vrijelijk over zijn eigendom te beschikken en het recht van de burger om zich vrij te vestigen wordt aangetast, zonder dat de noodzaak daartoe is gebleken.

In de tweede plaats geldt het in de considerans en diverse bepalingen van de Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit neergelegde uitgangspunt dat de bemoeyenis van de overheid met de woonruimteverdeling nooit zover mag gaan dat de vrije werking van de woningmarkt, anders dan met het oog op de bevordering van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte nodig is, wordt aangetast. Hiermee is tot uitdrukking gebracht dat overheidsbemoeyenis met de woningmarkt niet een vanzelfsprekende zaak is, doch beperkt dient te blijven tot gevallen waarin een zodanig tekort bestaat of dreigt te ontstaan en dat dit zonder overheidsingrijpen tot onaanvaardbare situaties zal leiden. Overheidsbemoeyenis veronderstelt dat er in elk geval sprake is van een zodanige situatie op de markt van goedkopere woningen waardoor de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte in het gedrang komt en derhalve regulering van de schaarse goedkopere woningen geboden is. De Huisvestingswet heeft hierbij in het bijzonder het oog op bepaalde groepen van woningzoekenden met een verhoudingsgewijs zwakke financiële positie op de woningmarkt, i.c. de doelgroep van beleid, wier huisvesting als gevolg van schaarste zonder overheidsbemoeyenis, in gevaar komt. Alleen schaarste of dreigende schaarste aan woonruimte in de vorengenoemde zin kan een rechtvaar-

diging vormen voor door de overheid te nemen maatregelen die een beperking opleggen aan de vrije marktwerking en aan het recht van de burgers zich vrij te vestigen.

In de derde plaats is de reikwijdte van de Huisvestingswet door middel van maximale huur- en koopprijsgrenzen afgebakend. Deze grenzen geven aan welk deel van de voorraad aan woningen met behulp van het instrumentarium van de Huisvestingswet voor een belangrijk deel voor de doelgroep van beleid kan worden afgeschermd. Deze grenzen zijn afgestemd op de voor de doelgroep van beleid betaalbare woningvoorraad.

In het tweede lid van artikel 6 van de Huisvestingswet is bepaald dat huur- en koopwoningen in beginsel alleen onder het vergunningstelsel van de wet gebracht kunnen worden, indien de huur- dan wel koopprijs daarvan onder de wettelijk vastgestelde huurprijsgrens respectievelijk de koopprijsgrens ligt. Deze grenzen zijn, na aanvaarding van een daartoe strekkend amendement tijdens de mondelinge behandeling van het voorstel voor de Huisvestingswet in de Tweede Kamer, in het derde lid van artikel 6 van de Huisvestingswet voor wat betreft de koopprijsgrens gelijkgesteld aan de in de betrokken gemeente geldende maximale koopsom van een woonruimte, voor het in eigendom verkrijgen waarvan aan de eigenaar-bewoner krachtens wettelijk voorschrift, i.c. het Besluit woninggebonden subsidies, een van diens inkomen afhankelijke rijksbijdrage kan worden verstrekt. Op grond daarvan geldt momenteel voor de provincie Zuid-Holland een koopprijsgrens van f 156 000,-.

De wetgever heeft met het systeem van de maximale prijsgrenzen duidelijk tot uitdrukking gebracht dat de voorraad van duurdere (koop)woningen, waar de huishoudens met hogere inkomens in beginsel op zijn aangewezen, in beginsel buiten de regulering door de gemeentelijke overheid dient te worden gehouden en wat de verdeling van deze koopwoningen betreft te vertrouwen op de werking van de markt. Verdergaande inperking van de vrije marktwerking, het gebruik van eigendom en de vrijheid van vestiging via hantering van hogere prijsgrenzen past derhalve in beginsel niet in de opzet van de Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit.

Krachtens het vierde lid van artikel 6 van de Huisvestingswet is, bij wijze van uitzondering, aanwijzing als distributiewoonruimte van onder andere koopwoningen met een koopprijs boven de in artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet gestelde koopprijsgrens, onder goedkeuring van gedeputeerde staten, mogelijk, echter uitsluitend voor de gemeenten die in de in dat artikellid nauw omschreven uitzonderlijke situatie verkeren. Blijkens artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet, kunnen gedeputeerde staten aan de aanwijzing door gemeenten van duurdere koopwoningen als distributiewoonruimte namelijk alleen goedkeuring verlenen, indien zodanige aanwijzing «in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte noodzakelijk is in verband met uit bovengemeentelijk ruimtelijk beleid voortvloeiende geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad in de betrokken gemeente of in één of meer kernen, behorend tot die gemeente». Voor het aanwijzen van woonruimte boven de koopprijsgrens ingevolge genoemd artikellid dient derhalve in de eerste plaats vast te staan dat er geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad in de betrokken gemeente zijn, die voortvloeien uit het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid. Indien dit het geval is, moet vervolgens de vraag worden beantwoord of het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte een hogere koopprijsgrens noodzakelijk maakt.

Het eerste criteriumonderdeel (geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woningvoorraad voortvloeiend uit het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid) bevat de basisvoorwaarde in verband met de verhoging van de (koop)prijsgrens. Blijkens deze voorwaarde heeft de wetgever alleen een mogelijkheid tot verhoging van onder andere de kooprijsgrens willen geven indien er voor een gemeente, op grond van bovengemeentelijk ruimtelijk beleid (blijkend uit het streekplan) geringe mogelijkheden zijn tot uitbreiding van de reeds bestaande woningvoorraad. Het is niet de bedoeling van de wetgever geweest dat er voor de invulling van dit begrip een relatie wordt gelegd met de plaatselijke, regionale dan wel landelijke behoefte aan woningen en met de omvang en de aard van de schaarste in de betreffende gemeente. Met het woord «geringe» heeft de wetgever een maat gegeven. De desbetreffende gemeente moet, wil haar aanwijzing van ook duurdere woonruimte door gedeputeerde staten goedgekeurd kunnen worden, om te beginnen in absolute zin, dus losstaand van de omvang en oorzaak van de vraag naar woonruimte, bijna geen nieuwbouw mogen plegen. De enige relatie die voor de invulling van de maat van de uitbreidingsmogelijkheid, welke is uitgedrukt door het woord «geringe», mag worden gelegd, is die met de reeds bestaande voorraad.

Het tweede criteriumonderdeel (noodzakelijk in het belang van een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte) bevat de voorwaarde waaraan dient te zijn voldaan om überhaupt een vergunningstelsel in het leven te mogen roepen. Deze voorwaarde impliceert dat er sprake moet zijn van schaarste. Hierbij moet gedacht worden aan situaties waarin door een tekort aan in het bijzonder goedkope woonruimte bepaalde groepen van woningzoekenden, die om geldelijke of maatschappelijke redenen een verhoudingsgewijs zwakke positie op de woningmarkt innemen, i.c. de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid, niet meer of moeilijk zelf in adequate huisvesting kunnen voorzien. In tegenstelling tot het eerste criteriumonderdeel kan hier wel een verband worden gelegd met de omvang van de woningproductie afgezet tegen de eigen woningbehoefte van de regio Midden-Holland, de verwachte migratiestromen, de druk op de Goudse woningmarkt, de aard en omvang van de woningvoorraad alsmede de aard (b.v. de primaire doelgroep) en de omvang (het aantal ingeschreven woningzoekenden) en met de wenselijkheid van het vergunningstelsel vanuit gemeentelijk of regionaal huisvestingsbeleid gezien; bijvoorbeeld omdat de primaire doelgroep alleen adequaat kan worden gehuisvest indien ook de doorstroming van de huur- naar de koopsector zoveel mogelijk kan worden bevorderd.

Gezien de wetsgeschiedenis heeft de wetgever deze uitzondering op de algemene regel van artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet, voor de bepaling van het distributiebesteding uitsluitend gemaakt voor de gemeenten die op grond van het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid waaraan zij zijn onderworpen zodanig stringent en knellend in de groei van de woonruimtevoorraad zijn beperkt dat zij feitelijk op de bestaande woonruimtevoorraad zijn en blijven aangewezen. Zoals uit de wetsgeschiedenis blijkt heeft de wetgever hiermee beoogd de onder de vorengenoemde omstandigheden verkerende gemeenten een instrument ter beschikking te stellen ter bescherming van de aan die gemeenten economisch en sociaal gebonden, tegen verdringing op de bestaande woningvoorraad door andere vestigers van elders. Met uitsluiting van de andere gemeenten dienen deze gemeenten de mogelijkheid te hebben om de toch al schaars vrijkomende woningen in de bestaande voorraad bij voorrang aan de plaatsgebonden woningzoekenden toe te wijzen.

De door burgemeester en wethouders van Gouda aangevoerde argumenten waarmee het belang van een hogere kooprijsgrens, i.c. van

f 250 000,-, in de gemeente Gouda wordt onderstreept, missen derhalve een basis in de Huisvestingswet.

Motivering 2

De rol van de provincie Zuid-Holland en de regio Midden-Holland

Ter ondersteuning hiervan worden de volgende argumenten aangevoerd:

- dat de regio Midden-Holland door gedeputeerde staten van Zuid-Holland is aangewezen als landelijke regio, waarin een werend beleid gevoerd dient te worden ten opzichte van woningzoekenden van buiten de regio;
- dat als algemene beleidslijn voor de landelijke regio's de huisvestingsverordening, dan wel het resultaat van de afstemming van het huisvestingsbeleid in de Regionale Volkshuisvestingscommissies (RVC's) zal worden beoordeeld op de vraag in hoeverre de afspraken tussen de gemeenten van de RVC resultaten opleveren voor het werend beleid en een maximale afscherming van de woningmarkt voor mensen van buiten de regio wordt bereikt door bijvoorbeeld het stellen van hoge(re) huur- en kooprijsgrenzen;
- dat vroegtijdig en intensief door alle regiogemeenten – met de provincie als toehoorder – overleg is gepleegd, hetgeen er toe heeft geleid dat het woonruimteverdeelbeleid in regionaal verband in belangrijke mate op elkaar is afgestemd, waarbij de kooprijsgrens van de gemeente Gouda van f 250 000,- daarbij in belangrijke mate een rol speelt;
- dat een model-huisvestingsverordening voor Midden-Holland door de Bestuurscommissie Volkshuisvesting Midden-Holland is vastgesteld en dat de regiogemeenten hun plaatselijke verordeningen daarop hebben gebaseerd;
- dat de gemeente Gouda van de provincie Zuid-Holland de toestemming, als bedoeld in artikel 3, lid 2, van het Huisvestingsbesluit, heeft gekregen tot hantering van regionale bindingseisen;
- dat zonder de mogelijkheid om regionale bindingseisen ook ten aanzien van een substantieel deel van de koopwoningmarkt te kunnen hanteren, deze mogelijkheid weinig effectief is;
- dat bij de totstandkoming van de Huisvestingswet is afgezien van een verdere invulling van de toetsingscriteria van de in artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet neergelegde bevoegdheid van gedeputeerde staten;
- dat voorafgaande aan het besluit tot vernietiging van het onderhavige besluit van gedeputeerde staten van Zuid-Holland geen bestuurlijk overleg met de gemeente Gouda, als meest direct belanghebbende bij het vernietigingsbesluit, heeft plaats gevonden.

Overweging 2

Naar aanleiding van het vorenstaande overwegen Wij het volgende.

In het vierde lid van artikel 6 van de huisvestingswet wordt alleen over gemeenten en kernen van gemeenten gesproken. Daarom kan het nimmer gaan om een regio waarbinnen hogere (koop)prijsgrenzen zouden moeten worden gehanteerd, omdat, zoals in het bezwaarschrift is betoogd, het ter realisering van het door gedeputeerde staten opgelegde werend beleid noodzakelijk is een maximale afscherming van de woningmarkt voor woningzoekenden van buiten de regio te bewerkstelligen; dit tenzij de regio uitsluitend zou bestaan uit gemeenten waarop het artikellid van toepassing is. Gedeputeerde staten zullen bij verzoeken van regio's tot verhoging van (koop)prijsgrenzen derhalve steeds moeten beoordelen op de vraag of er in de bij een zodanig verzoek betrokken gemeenten, elk afzonderlijk, sprake is van geringe uitbreidingsmogelijkheden van de

woningvoorraad als bedoeld in artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet zoals dat hiervoor nader is uiteengezet.

Zijn die er niet, maar is de verhoging van de kooprijsgrens toch zeer gewenst om het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid te kunnen uitvoeren, zoals in de regio Midden-Holland met het oog op het door gedeputeerde staten opgelegde werend beleid kennelijk het geval is, dan kan dat alleen tot aan de wettelijke (koop)prijsgrens als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de Huisvestingswet. Blijkens de wetsgeschiedenis beoogt artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet niet een reguleringsmechanisme ten aanzien van een duurdere categorie woningen te geven, in verband met andere vestigingsregelingen, die door het bovengemeentelijk ruimtelijk beleid zijn voorgeschreven, dan «geringe uitbreiding van de woonruimtevoorraad». In verband hiermee constateren Wij dat laatstgenoemd artikellid niet gehanteerd mag worden als instrument om het bovengemeentelijk ruimtelijk, werend, beleid te kunnen realiseren.

Bij de totstandkoming van de Huisvestingswet is het inderdaad niet nodig geacht een nadere invulling te geven van de in artikel 6, vierde lid van de Huisvestingswet neergelegde bevoegdheid van gedeputeerde staten. In dit verband zij verwezen naar de voorloper van de in voornoemd artikellid gebezigde formulering «geringe uitbreidingsmogelijkheden», welke is te vinden in bijlage C, behorende bij de (oude) Woonruimtebeschikking 1984 die gebaseerd was op de tot 1 juli 1993 geldende Woonruimtetwet 1947. Deze bijlage C van de Woonruimtebeschikking bevatte (slechts) 16 gemeenten die vanwege een bepaalde situatie waarin zij verkeerden – desgevraagd – op deze bijlage waren geplaatst. Eén van de criteria voor plaatsing op bijlage C luidde dat toevoeging van woningen aan het bestaande distributiebested slechts in zeer beperkte mate mogelijk moest zijn, als gevolg van stringent planologisch beleid – dus in beginsel structureel – waaraan de gemeente is onderworpen. Er mocht nauwelijks sprake zijn van uitbreiding van de woningvoorraad. Weliswaar zijn in artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet de vroeger in verband met de bijlage C gehanteerde woorden «toevoeging van woningen slechts in zeer beperkte mate mogelijk» vervangen door «geringe uitbreidingsmogelijkheden», maar door beide omschrijvingen wordt éénzelfde situatie, te weten die waarin nauwelijks sprake is van uitbreiding van de bestaande woningvoorraad, tot uitdrukking gebracht. Blijkens de wetsgeschiedenis heeft de uitzonderingsbepaling die in artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet is opgenomen steeds als toetsingscriterium voor plaatsing op bijlage C een rol gespeeld. De wetgever heeft bedoeld slechts een inbreuk op het recht van vrije vestiging ten aanzien van duurdere woningen mogelijk te maken voor die gemeenten, die in een situatie verkeren waarin vanwege bovengemeentelijk ruimtelijk beleid nauwelijks sprake is van uitbreiding van de bestaande woningvoorraad in absolute zin. Hierdoor wordt tevens duidelijk waarom de toenmalige staatssecretaris het, ondanks het verzoek van de VNG daartoe, niet nodig heeft gevonden een nadere invulling van de in artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet neergelegde bevoegdheid van gedeputeerde staten te geven. Door middel van dit artikellid is geen nieuw criterium ingevoerd doch is slechts het alom bekende criterium van bijlage C herhaald.

Wij zijn van oordeel dat strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel niet kan worden geconstateerd door te stellen, zoals ook tijdens de hoorzitting is gedaan, dat er geen voorafgaand overleg met het gemeentebestuur van Gouda heeft plaatsgevonden met betrekking tot het voornemen om het onderhavige goedkeuringsbesluit van gedeputeerde staten bij de Kroon voor te dragen voor vernietiging. Omdat de vernietiging door de Kroon uitsluitend was gericht op het desbetreffend provinciale besluit, heeft met de betrokken provinciebesturen wel voorafgaand overleg plaatsgevonden.

De vernietiging heeft weliswaar gevolgen voor de gemeentelijke verordeningen, in die zin dat alleen het onderdeel ten aanzien van een hogere dan de wettelijke koopprijsgrens beschouwd dient te worden als niet goedgekeurd. De verordening en de werking daarvan blijven echter overigens in tact. Hoewel het aanvankelijk wel de bedoeling is geweest om terzake ook met de gemeente Gouda overleg te voeren, heeft de Staatssecretaris van VROM naderhand geoordeeld het meer in de lijn van de bestuurlijke verhoudingen te liggen dat de provincies de betreffende gemeenten op de hoogte stellen van het voornemen van de rijksoverheid om het betreffende goedkeuringsbesluit voor te dragen voor vernietiging door de Kroon. Verder kan worden vastgesteld dat het vernietigingsbesluit niet is genomen ten aanzien van een kwestie die tot de aan de provincie gedecentraliseerde beleidsvrijheid behoort, maar ten aanzien van een verkeerde toepassing van de wet door gedeputeerde staten. Ook de overige in dit verband aangevoerde gronden treffen, zoals inmiddels uit het vorengaande is op te maken, geen doel. Wij zijn derhalve van oordeel dat het zorgvuldigheidsbeginsel niet is geschonden.

Motivering 3

Wettekst en vernietigingsbesluit

Ter ondersteuning hiervan worden de volgende argumenten aangevoerd:

- dat gedeputeerde staten van Zuid-Holland bij het verlenen van hun goedkeuring voor hantering van een koopprijsgrens van f 250 000,- in de gemeente Gouda zich hebben gebaseerd op de bijzonder geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woningvoorraad, voortvloeiend uit het geldend restrictief ruimtelijk beleid voor het Groene Hart, waarvan de regio Midden-Holland onderdeel uitmaakt;
- dat het toetsingskader voor deze beslissing – zoals de gemeente Gouda onder 2, van haar bezwaarschrift heeft aangegeven – is neergelegd in de beleidsnota «Volkshuisvesting in de regio's van Zuid-Holland» (september 1993) en de notitie «Toepassing huisvestingswet» (oktober 1993);
- dat het vernietigingsbesluit is gebaseerd op het in januari 1987 vastgestelde vigerende streekplan Zuid-Holland Oost, waaruit blijkt dat de gemeente Gouda als A-kern een opvangtaak ten behoeve van de regiogemeenten vervult en in verband daarmee een relatief hoge groei van de woningvoorraad kent, doch dat wat deze «relatief hoge groei» betreft, gesteld wordt: dat ten opzichte van 0, 1 inderdaad relatief hoog is, en vergeleken met 2 of meer, 1 evenwel (zeer) gering is;
- dat het streekplan uit 1987 waarnaar verwezen wordt inmiddels is «ingehaald» door nieuwe ontwikkelingen (restrictief ruimtelijk beleid voor het Groene hart; ontwerp-streekplan Zuid-Holland Oost) die de opvangcapaciteit van Gouda tot een illusie maakt;
- dat het rijk een te enge interpretatie hanteert van «..geringe mogelijkheden tot uitbreiding van de woonruimtevoorraad..» als het stelt dat een opvanggemeente op voorhand niet onder dit criterium valt;
- dat Gouda weliswaar nog als «opvanggemeente» wordt aangemerkt, maar uit prognoses (woningbehoefte tot 2000: 30 875, streekplan-programma 2000: 30 465) blijkt dat Gouda niet eens in de woningbehoefte van de eigen inwoners kan voorzien.

Overweging 3

Naar aanleiding van het vorenstaande overwegen Wij het volgende.

Vanuit de ruimtelijke ordening wordt aangegeven in welke gebieden een uitbreiding van de woningvoorraad mogelijk is en voor welke

gebieden op dat punt restricties gelden. Voor wat betreft de volkshuisvesting wordt in streekplannen aangegeven of een gemeente wel of geen geringe mogelijkheden heeft tot uitbreiding van de woningvoorraad. Voor het antwoord op de vraag of er in een gemeente sprake is van een situatie als bedoeld in artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet geldt het streekplan als enig toetsingskader. Immers, de gemeente heeft bij het opstellen van haar bestemmingsplan te maken met en is in beginsel alleen gehouden aan het in het streekplan neergelegde – boven-gemeentelijk – ruimtelijk beleid. Dit betekent dat gedeputeerde staten van Zuid-Holland bij het verlenen van hun goedkeuring tot hantering van een hogere kooprijsgrens zich ten onrechte hebben gebaseerd op de beleidsnota «volkshuisvesting in de regio's van zuid-Holland» respectievelijk de notitie «toepassing Huisvestingswet».

Naar voren is gebracht dat de uitbreiding van de woningvoorraad in Gouda, ondanks haar regionale opvangtaak – blijkend uit het in januari 1987 vastgestelde streekplan – door het restrictieve bovengemeentelijk ruimtelijk beleid van het Rijk en de provincie niet de mogelijkheid heeft om zelf maar aan de eigen woningbehoefte te voldoen. Eveneens is naar voren gebracht dat vanuit het restrictief rijksbeleid gemeenten worden geacht een werend beleid te voeren.

Ingevolge het afsprakenkader restrictief beleid Vinex worden de uitbreidingsmogelijkheden in de periode 1995 tot 2005 inderdaad beperkt. Deze beperking houdt in dat voor de gehele periode (1995 tot 2005) in het Zuid-Hollandse deel van het Groene Hart nog 10 500 woningen aan de voorraad mogen worden toegevoegd. Voor de periode tot 2000 is gekozen voor continuering van de uitbreidingsmogelijkheden, zoals die zijn vastgelegd in het vigerend streekplan 1987. Van 2000 tot 2005 zal de totale bevolkingsomvang ingevolge de bovengenoemde VINEX-afspraken worden gestabiliseerd, zodat dan alleen kan worden gebouwd om de daling van de gemiddelde woningbezetting te compenseren. In de gemeente Gouda kunnen in de periode 1993 tot 2000 2763 woningen worden gebouwd (cf. vigerend streekplan). In de periode 2000 tot 2005 kunnen ingevolge de VINEX-afspraken en het ontwerp-streekplan Zuid-Holland Oost in de gehele regio Midden-Holland nog 1349 woningen worden gebouwd. Het aantal woningen, dat binnen het randtotaal van 1349 in de gemeente Gouda zal worden gebouwd, kan niet uit het ontwerp-streekplan worden afgeleid.

Zoals in het bezwaarschrift naar voren is gebracht is ter vervanging van het in 1987 vastgestelde streekplan Zuid-Holland Oost inmiddels een ontwerp-streekplan Zuid-Holland Oost in voorbereiding, waarin het restrictief ruimtelijk beleid verder wordt aangescherpt. Dit streekplan is op 18 november 1994 door Provinciale Staten vastgesteld. Zoals hiervoren is aangegeven houden de wijzigingen in het ontwerp-streekplan in dat tot het jaar 2000 het toegestane bouwvolume als in het vigerend streekplan 1987 is aangegeven, ongewijzigd blijft.

Hoorplicht

Gelet op artikel 7:2, eerste lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb), dient het bestuursorgaan de belanghebbende te horen voordat op het bezwaarschrift wordt beslist. Zowel de indiener van het bezwaarschrift als eventuele andere belanghebbenden dienen in de gelegenheid te worden gesteld hun standpunt (nader) toe te lichten. Het College van burgemeester en wethouders van Gouda is in dezen belanghebbende.

Ter voldoening aan het bepaalde in eerdergenoemd artikel 7:2 van de Awb is belanghebbende gehoord op maandag 7 november 1994, conform

artikel 7:5, eerste lid, onder b, van de Awb. Van de hoorzitting is een verslag gemaakt, waarbij belanghebbende in de gelegenheid is gesteld zonodig wijzigingen aan te geven alvorens het verslag definitief werd vastgesteld. Belanghebbende heeft het definitieve verslag toegezonden gekregen.

Het horen van belanghebbende heeft geen nieuwe feiten, argumenten en andere gezichtspunten opgeleverd, dan die welke in het bezwaarschrift reeds naar voren zijn gebracht.

Conclusie

Alles overziende zijn Wij van oordeel dat de gemeente Gouda niet voldoet aan het criterium vervat in artikel 6, vierde lid, van de Huisvestingswet. Wij blijven derhalve van oordeel dat gedeputeerde staten van Zuid-Holland geen goedkeuring konden hechten aan het met toepassing van dit artikellid in de Huisvestingsverordening 1994 van deze gemeente vaststellen van een hogere koopprijsgrens dan voortvloeit uit artikel 6, tweede en derde lid, van de Huisvestingswet.

Beslissing

Gelet op artikel 274a van de Provinciewet en de Algemene wet bestuursrecht,

Hebben Wij goedgevonden en verstaan: de bezwaren ongegrond te verklaren.

Onze Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer is belast met de uitvoering van dit besluit, dat in het Staatsblad zal worden geplaatst.

¹ Stb. 1994, 671.

's-Gravenhage, 9 december 1994

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,
D. K. J. Tommel

De Staatssecretaris van Binnenlandse Zaken,
A. G. M. van de Vondervoort

Uitgegeven de *zesentwintigste* januari 1995

De Minister van Justitie,
W. Sorgdrager