



**Beleidsvoorstel ten behoeve van Portefeuillehoudersoverleg d.d. 26
maart 2009**

**Naar een nieuwe regionale huisvestingsverordening
2010 Stadsregio Amsterdam**

**Stadsregio Amsterdam
Maart 2009**

Index

1	Inleiding.....	1
1.1	Huidige regionale verordening is tijdelijke oplossing.....	10
1.2	Uitgangspunten bij ontwerp regionale huisvestingsverordening.....	11
1.2.1	Wijzigingsprocedure regionale huisvestingsverordening.....	12
1.3	Proces van totstandkoming.....	12
1.4	Leeswijzer.....	12
2	De woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam.....	13
2.1	Totale aantal woningen in de stadsregio 2008.....	13
3	Behoud en samenstelling van de voorraad.....	16
3.1	Onttrekking, samenvoeging en omzetting.....	16
3.1.1	Vergunningverlening.....	17
3.1.2	Financiële compensatie.....	18
3.1.3	Aanvullende voorwaarden.....	20
3.1.4	Tijdelijke onttrekking.....	21
3.1.5	Corporaties.....	21
3.2	Splitsing.....	21
3.2.1	Beleidsdoelen splitsen.....	22
3.2.2	Hoe splitsing reguleren?.....	23
3.2.3	Welke woonruimte vergunningsplichtig?.....	23
3.2.4	Welke weigeringsgronden?.....	23
3.2.5	Bijzondere regels in Amsterdam.....	25
4	De woonruimteverdelingsbepalingen.....	26
4.1	Werkingsgebied (prijsgrenzen).....	26
4.2	Leegmelding (van woonruimte) en voordracht.....	27
4.3	Vruchteloze aanbidding.....	27
4.4	Standplaatsen.....	27
4.5	Criteria voor de verlening van de huisvestingsvergunning.....	28
4.5.1	Toelatings(eis) tot de vergunningplichtige woonruimte.....	28
4.5.2	Passendheidseisen (artikel 10 Convenant).....	28
4.5.3	Urgentiecriteriën (artikel 6 Convenant).....	29
4.6	Aanvraagprocedure huisvestingsvergunning.....	29
5	Overige bepalingen.....	30
5.1	Rechtsbescherming.....	30
5.2	Handhaving.....	30
5.3	Intrekkingsbevoegdheid huisvestingsvergunning.....	30
5.4	Hardheidsclausule.....	30

Samenvatting

De voorliggende beleidsnotitie vormt de inhoudelijke basis voor de regionale regelgeving voor de woonruimteverdeling en het behoud en samenstelling van de woningvoorraad (onttrekking en splitsing). Doel is per 1 januari 2010 een transparante samenhangende set regels in werking te laten treden, de regionale huisvestingsverordening 2010. Deze samenvatting geeft kort per hoofdstuk de inhoud van achterliggende notitie en alle beslispunten weer. Er zijn twee soorten beslispunten. B- Beslispunten over de inhoud van de verordening en C-beslispunten voor het al dan niet gebruik willen maken van het geboden instrumentarium. Voor de duidelijkheid verwijzen de paragraafnummers naar de paragrafen uit de bijbehorende hoofdstukken.

Hoofdstuk 1. Inleiding

De Huisvestingswet biedt gemeenten dan wel WGR+ regio's de mogelijkheid om regels te stellen voor:

- o *de verdeling van (schaarse) woonruimte*
- o *het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad door middel van vergunningenstelsels voor het samenvoegen, onttrekken en splitsen van woonruimte.*

Dergelijke regels worden vastgelegd in een regionale huisvestingverordening en vormen de grondslag voor het bestuurlijk handelen bij woonruimteverdeling of behoud en samenstelling van de woningvoorraad. De Stadsregio stelt de verordening vast, de gemeenten (b&w) voeren de verordening c.q. uit. Het stellen van regels in een vergadering impliceert het hanteren van een vergunningstelsel.

Uitgangspunten

Het proces is grotendeels een technische operatie. Uitgangspunten bij dit project zijn het behoud van vigerend beleid voor woonruimteverdeling en het opschonen en stroomlijnen van huidig lokaal beleid tot nieuw regionaal beleid voor onttrekking en splitsing.

De regionale verordening wordt gegoten in een cafetariamodel. Dat houdt in dat gemeenten kunnen kiezen op welke onderdelen zij beleid willen voeren en van welke instrumenten uit de regionale verordening zij gebruik willen maken.

De voorstellen zijn geschreven vanuit de huidige Huisvestingswet. De verordening kent gemeenten op diverse plaatsen de mogelijkheid toe om lokaal aanvullend beleidsregels vast te stellen.

Hoofdstuk 2. De Regionale Woningmarkt

In de Stadsregio Amsterdam staan op 1 januari 2007 ruim 640.000 woningen. Daarvan zijn 249.000 koopwoningen, 277.000 huurwoningen in bezit van corporaties, waarvan ruim 192.000 in Amsterdam. Amsterdam neemt daardoor binnen de Stadsregio een bijzondere positie in. Daarnaast zijn er nog 114.000 huurwoningen in het bezit van particulieren

Hoofdstuk 3. Behoud en samenstelling van de voorraad

Onttrekking (zie § 3.1)

Gemeenten kunnen onttrekkingsbeleid voeren om het behoud of de samenstelling van hun woningvoorraad te bewaken. Voordat beleid kan worden gevoerd, moet in de verordening worden beschreven op welk woonruimte een vergunningstelsel van toepassing is.

Vervolgens kunnen aan het verlenen van een vergunning voorwaarden worden gesteld. Bij onttrekking

kan de woonfunctie verloren gaan, bijvoorbeeld door van een woning een bedrijfsruimte te maken. Omdat dit een ernstig verlies is, wordt voorgesteld alle woonruimte aan te wijzen als vergunningplichtig. Hieronder vallen dan ook de vrije sector woningen (in huur en in koop). Bij onttrekking kan de woonfunctie ook behouden blijven, dat heet samenvoegen of omzetten. Een zodanig gebruik wordt als een minder ernstige inbreuk op de woningvoorraad gezien. Een voorbeeld is van twee woningen één woning maken. Daarom kan voor samenvoeging of omzetting worden volstaan met een vergunningplicht voor alleen "schaarse" woningen.

De stroomlijning bij de bepalingen voor onttrekking volgt ten dele het proces in Amsterdam, waar het beleid van de stadsdelen tot een stadsvisie wordt samengebracht. Elf gemeenten in de regio voeren een onttrekkingsbeleid.

Bij onttrekking is een nieuwe wijze van berekenen van de financiële compensatie voorgesteld. Door te werken met een percentage van de WOZ-waarde, wordt het verlies voor de woningvoorraad, marktconform berekend. De verordening geeft maximale percentages, B&W kunnen zelf lagere percentages vaststellen. Verder wordt voorgesteld om voor alle woonruimten een vergunningplicht in te stellen.

Beslispunten

De beslispunten zijn hieronder weergegeven. Een aantal beslispunten vloeit voort uit de huidige verordening en een aantal vloeit voort uit de Huisvestingswet. We hebben er voor gekozen om alles wat in de verordening komt, expliciet als besispunt te benoemen. Ten behoeve van de bestuurlijke reactie zijn de beslispunten genummerd met een B. B staat voor besispunt.

Daar waar beleidskeuzes facultatief zijn is genummerd met C. C staat voor cafetariamodel.

Beslispunten onttrekking (zie § 3.1)

Er wordt akkoord gevraagd om

- B1. Bij onttrekken van woonruimte aan het gebruik wonen, alle woonruimte als vergunningplichtig aan te wijzen;
- B2. Bij samenvoeging en omzetting alle woonruimte tot € 631 als vergunningplichtig aan te wijzen voor de regiogemeenten. Voor Amsterdam bij samenvoeging en omzetting alle woonruimte als vergunningplichtig aan te wijzen.

Een onttrekkingsvergunning kan worden verleend als er een vergoeding wordt betaald. Dit heet financiële compensatie. De aanvrager betaalt voor het geleden verlies aan woonruimte. De gelden die hierdoor worden ontvangen, horen voor de volkshuisvesting te worden gebruikt. Daarom wordt voorgesteld:

- B3. Akkoord met het opnemen van de mogelijkheid tot het vragen van een financiële compensatie
- B4. Akkoord met het opnemen van de financiële compensatie in de lokale volkshuisvestingsfondsen.

Punt B1 t/m B4 zijn een weergave van het huidige beleid.

- C1. De regiogemeenten moeten aangeven of zij onttrekkingsbeleid willen voeren. Kiezen zij hiervoor, dan zijn alle vier de punten verplicht van toepassing. Kiest zij hiervoor niet, dan kan worden doorgegaan naar Hoofdstuk 3 Splitsing.

Daarnaast worden criteria opgenomen in de verordening, die van toepassing zijn op het gebruik van de

woning na samenvoeging of omzetting. Deze kunnen als nadere voorwaarden worden ingezet bij hoge marktdruk of om de gewenste differentiatie aan woonruimte te bevorderen.

Criteria bij samenvoegen of omzetten:

- B5. Akkoord met de voorwaarde dat een nieuwe samengevoegde woning in het betaalbare segment moet vallen.
- B6. Akkoord met de eis dat een aanvrager de nieuwe samengevoegde woning < € 631 of € 535 passend moet gaan bewonen
- C2. Gemeenten moeten aangeven of zij bij het voeren van een onttrekkingsbeleid gebruik willen maken van de beslispunten B5 en B6.

In Amsterdam bestaan momenteel bepalingen waarmee tijdelijke onttrekking van woonruimte voor een ander (bedrijfs)doel kan worden toegestaan. De tijdelijkheid is maximaal 10 jaar. Het beleid voor short stay is hierop gebaseerd.

Daarom wordt gevraagd:

- B7. Akkoord met het opnemen van de mogelijkheid een vergunning te verlenen voor tijdelijke onttrekking.
- C3. Gemeenten moeten aangeven of zij deze mogelijkheid willen aanbieden.

In de partiële verordeningen is sprake van diversiteit in de aanvraagseisen. Het is wenselijk de aanvraagvereisten in de regionale verordening te stroomlijnen.

- B8. Akkoord om de bepalingen over de eisen waaraan een aanvraag moet voldoen te harmoniseren.

De bepalingen inzake de aanvraag voor een onttrekkingsvergunning wordt verplicht voor gemeenten die onttrekkingsbeleid willen voeren.

Financiële compensatie onttrekking (zie § 3.1.2)

Voor het onttrekken van woonruimte aan de woonbestemming, kan een financiële compensatie worden gevraagd. Deze compensatie heeft tot doel het verlies voor de woningvoorraad in financiële zin goed te maken. Er zijn verschillende soorten onttrekking. Bij de ene vorm (onttrekking aan wonen) is het verlies groter dan bij de andere vorm (woningen samenvoegen).

In plaats van een financiële compensatie per onttrokken m², is voorgesteld de berekening van de financiële compensatie te relateren aan de WOZ-waarde van het pand. Dit is derhalve een nieuwe berekeningssystematiek.

Per type onttrekking geldt een maximum percentage van de WOZ-waarde, die als compensatie kan worden gevraagd. Deze systematiek is eenvoudig, de gegevens zijn voor handen en hij sluit aan bij de waarde in het economisch verkeer. Dit leidt tot het volgende beslispunt.

- B9. Akkoord met een financiële compensatie bij onttrekking van zelfstandige woonruimte met verlies van woonbestemming van maximaal 12% van de WOZ-waarde.
- B10. Akkoord met een financiële compensatie bij omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte van max. 8%
- B11. Akkoord met een financiële compensatie bij samenvoeging van zelfstandige woonruimte van maximaal 6%. (uitgaan van de WOZ-waarde van de kleinste woning)
- B12. Akkoord met een financiële compensatie bij onttrekking of samenvoeging van onzelfstandige woonruimte van maximaal 4 % van de WOZ-waarde.

- B13. Akkoord met het storten van de financiële compensatie in het lokale volkhuysvestingsfonds, dat wordt gebruikt voor het realiseren van nieuwe woonruimte .
- B14. Akkoord met een bevoegdheid voor B&W om lagere percentages kunnen vaststellen.
- B15. Akkoord met het kunnen formuleren van vrijstellingen voor financiële compensatie door B&W.

Als een gemeente onttrekkingsbeleid wil gaan voeren, is de gekozen systematiek verplicht. De hoogte van de compensatie kan lokaal worden bepaald.

Beslispunten splitsing (zie § 3.2)

Bij splitsing is ingezet op het samenbrengen van de bepalingen uit de partiële verordeningen. Er zijn vier gemeenten in de regio die splitsingsbeleid hebben geformuleerd. Amsterdam heeft enkele bijzondere bepalingen, die in de regionale verordening moeten worden opgenomen. Die behelzen een gedragscode met omgangsvormen voor huurders die wonen in een pand dat wordt gesplitst, een regeling om jaarlijks contingenten voor aantal te splitsen panden vast te stellen en een regeling voor woningcorporaties.

- C4. Gemeenten moeten aangeven of zij splitsingsbeleid wil voeren. Zo nee, ga door naar Hoofdstuk 4.

Als een gemeente beleid wil voeren bij het juridisch splitsen van gebouwen, moet in de regionale verordening aangewezen zijn voor welke gebouwen een vergunningplicht gaat gelden.

In de regiogemeenten zijn alle gebouwen aangewezen. Voor de gemeente Amsterdam geldt: alle gebouwen tot stand gekomen vóór 1940 in het gebied dat was vastgesteld bij Koninklijk Besluit van 8 augustus 1977. Een en ander overziend, leidt dit tot de volgende beslispunten:

- B16. Opnemen als weigeringsgronden de in de Huisvestingswet genoemde gronden:
 - a. de samenstelling van de woonruimtevoorraad,
 - b. het voorkomen van belemmeringen van de stadsvernieuwing(stedelijke vernieuwing/herstructurering) zoals hierboven uitgewerkt en
 - c. het voorkomen van het splitsen van gebouwen die zich die uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud ten dele of geheel, niet lenen.

De weigeringsgronden zijn voor alle gemeenten hetzelfde. Ze vloeien voort uit de Huisvestingswet.

De gemeente Amsterdam heeft thans enkele aanvullende bepalingen, die van groot belang zijn bij de uitvoering van het splitsingsbeleid. In deze stad wordt verreweg het meest gebruik gemaakt van dit vergunningstelsel. Daarom wordt voorgesteld de volgende 3 bepalingen ook in de verordening op te nemen.

1. Bij de aanvraag is het inleveren van de verklaring inzake gedragscode tussen huurder en verhuurder verplicht.
2. B&W van Amsterdam kunnen jaarlijks een verdeelbesluit nemen t.a.v. de splitsingscontingenten (conform de huidige regeling).
3. Voorwaarden en verplichtingen en aanvraag splitsingsvergunningen door woningcorporaties uit de Partiële verordening van Amsterdam overnemen.

- C5. De gemeenten kunnen aangeven of zij –net als Amsterdam- van de splitsingsbepalingen 1, 2 en 3 gebruik willen maken.

Hoofdstuk 4. Woonruimteverdelingsbepalingen

Op het gebied van woonruimteverdelingsbeleid blijft het convenant met de corporaties in stand. Vanwege de huisvestingsvergunningen die in Amsterdam en Landsmeer worden verstrekt, zal een aantal elementen uit het convenant ook in de verordening een plaats moeten krijgen. In de verordening zullen waar nodig verwijzingen naar het convenant worden gemaakt. Daarnaast vloeien nog enkele aanvullende punten die in de verordening een plaats moeten krijgen voort uit de wet.

De gemeenten zullen moeten aangegeven of zij met het huisvestingsvergunningenstelsel voor huur- en of koopwoningen willen gaan werken. Voor de huursector worden twee prijsgrenzen voorgesteld (+/-€ 535 en € 631). De lagere grens is voor Amsterdam. De rest van de regio wenst de grens op dezelfde hoogte te houden als in het convenant met de corporaties.

Verder wordt voorgesteld om alleen voor nieuwboukoopwoningen huisvestingsvergunningen te kunnen verstrekken en tevens een voorstel te maken voor de provincie om tot een hogere prijsgrens te kunnen komen dan de wettelijke grens van € 163.625. In de regio zijn twee gemeenten die voor nieuwboukoopwoningen vergunningen afgeven. Voor de bestaande koopvoorraad wordt nergens met vergunningen gewerkt.

Voorts zijn leegmelding en voordrachtsbepalingen nodig, alsmede een vruchteloze aanbiedingsprocedure (wettelijk verplicht), en bepalingen voor het kunnen verdelen van woonwagenstandplaatsen. Verschillende gemeenten maken gebruik van deze bepalingen. Het convenant blijft verder integraal in stand.

Beslispunten woonruimteverdeling

- C6. Gemeenten moeten aangeven of zij van een huisvestingsvergunningenstelsel voor huur of koopwoningen gebruik wil maken.

Een gemeente die niet kiest voor het gebruik van huisvestingsvergunningen voor huur-of nieuwboukoop gaat door naar paragraaf 4.8 Standplaatsen voor woonwagens.

Huurprijsgrens (zie § 4.1)

Met de huurprijsgrens wordt de reikwijdte van de woonruimteverdelingsregels bepaald. Voor woonruimte met een huur die lager is dan die grens, moet de bewoner voldoen aan bepaalde toewijzingscriteria.

De regiogemeenten hebben aangegeven behoefte te hebben voor huurwoningen tot € 631,73 euro (prijspeil 1 juli 2008) beleid te willen voeren. In Amsterdam is behoefte aan een lagere grens, € 535. Tot die grens is behoefte aan het voeren van een verdelingsbeleid.

- B17. Akkoord met prijsgrens gekoppeld aan het maximumbedrag uit de Wet op de Huurtoeslag voor alle gemeenten, exclusief Amsterdam.
- B18. Akkoord met lagere huurprijsgrens op het niveau van de tweede aftoppingsgrens uit de Wet op de Huurtoeslag voor de gemeente Amsterdam.
- B19. Akkoord met jaarlijkse indexering van deze grenzen op grond van de Wet Huurtoeslag.
- C7. De regiogemeenten moeten aangeven of zij van gebruik willen maken van de huisvestingsvergunning voor huurwoningen.

Kooprijsgrens (zie § 4.1)

Met de kooprijsgrens wordt bepaald voor welke koopwoningen toewijzingsbeleid wordt gevoerd. In de regio is alleen behoefte aan beleid voor nieuwbouwwoningen. Wel wordt de wettelijke maximumgrens te laag bevonden. Daarom wordt voorgesteld om een verzoek te doen bij de provincie voor een hogere prijsgrens.

- B20. Akkoord met het opnemen van een kooprijsgrens alleen voor nieuwbouwwoningen conform de grens uit de Wet Bevordering Eigen Woningbezit van € 163.925 (prijsspeil 1 januari 2009).
- B21. Akkoord met het ontwikkelen van een voorstel voor de provincie om te komen tot een hogere prijsgrens.
- C8. De gemeenten moeten aangeven of zij gebruik willen maken van de huisvestingsvergunning voor nieuwbouw-koopwoningen.

Leegmelding en voordracht (zie § 4.2)

De bepaling van leegmelding en voordracht is nodig om particuliere verhuurders, met wie geen afspraken bestaan, hun woningen conform het verdelingsbeleid te laten verhuren.

- B22. Akkoord met het opnemen van een bepaling omtrent leegmelding en voordracht in de regionale verordening.
- C9. De gemeenten moeten aangeven of zij van leegmelding en voordracht gebruik willen maken.

Vruchteloze aanbieding (zie § 4.3)

Een wettelijk verplichte bepaling voor gemeenten die met huisvestingsvergunningen willen werken.

Standplaatsen voor woonwagens (zie § 4.4)

Enkele gemeenten hebben nog standplaatsen voor woonwagens. Zij hanteren daarvoor een wachtlijst van zoekenden. De verdeling van standplaatsen moet zijn grondslag hebben in de huisvestingsverordening.

- B23. Akkoord met het opnemen van bepalingen inzake het verdelen van standplaatsen in de regionale huisvestingsverordening, waarmee gemeenten een lokaal verdelingsbeleid kunnen voeren.
- C10. De gemeenten moeten aangeven of zij een verdelingsbeleid voor standplaatsen willen voeren.

Passendheidseisen (zie § 4.5.2)

De verordening moet passendheidseisen bevatten. Deze worden gebruikt bij de verlening van de huisvestingsvergunning.

- B24. Akkoord met het opnemen van passendheidstabellen, zoals die bij het Convenant gelden.
- B25. Akkoord met het opnemen van de bevoegdheid om indien nodig de passendheidseisen op lokaal niveau aan te passen.

Urgentiecriteriën (zie § 4.5.3)

De verordening moet urgentiecriteriën bevatten voor gemeenten die huisvestingsvergunningen verlenen. Onderzocht moet worden hoe deze grondslag moet worden opgenomen.

- B26. Akkoord met onderzoeken op welke wijze urgentiecriteria in de verordening moet worden opgenomen.

Aanvraag procedure huisvestingsvergunning (zie § 4.6)

De aanvraagprocedure voor de vergunningverlening zal moeten worden geharmoniseerd.

- B27. Akkoord met harmoniseren van de aanvraagprocedure voor de huisvestingsvergunning.

Hoofdstuk 5 Overige bepalingen

Handhaving, intrekking, hardheid (zie § 5.2, § 5.3 en § 5.4)

Tot slot zal de verordening een handavingshoofdstuk moeten hebben. Hierin wordt bepaald welke ambtenaren toezicht houden en welke bestuurlijke geldboetes de gemeenten kunnen opleggen, als de bepalingen van de verordening worden overtreden. De boetes worden binnenkort via een wetwijziging flink verhoogd. Hiervoor moet nog een voorstel worden ontwikkeld.

De handavingsbepaling is van toepassing voor alle gemeenten die gekozen hebben om te werken met de onttrekkingsvergunning (C1), de splitsingsvergunning (C4), de huisvestingsvergunning voor huurwoningen en/of de nieuwbouwkooptwoning (C6).

Verder moet de verordening bepalingen bevatten over het kunnen intrekken van de vergunningen, en is ook een hardheidsclausule nodig.

- B28. Akkoord met het uitwerken van een voorstel over toezicht en het kunnen opleggen van bestuurlijke boetes.
- B29. Akkoord met het uitwerken van de gronden voor het intrekken van afgegeven vergunningen.
- B30. Akkoord met het opnemen van een hardheidsclausule in de verordening.

NB op dit moment vindt u de beslispunten alleen in de samenvatting. Voor verzending naar de gemeentebesturen willen we in de hoofdtekst verwijzingen naar de beslispunten opnemen.

1 Inleiding

Voor u ligt een voorstel voor de beleidsmatige uitgangspunten van een nieuwe, integrale regionale huisvestingsverordening, zoals die in werking dient te treden per 1 januari 2010. Het voorstel is het resultaat van een intensief gezamenlijk (denk)traject van de beleidsambtenaren van de Stadsregio en de zestien gemeenten onder leiding van een door de Stadsregio aangestelde projectleider. Uitgangspunt voor het proces naar een nieuwe verordening was te komen tot een zo eenduidig mogelijke, samenhangende, transparante set regels. Regels die tegelijkertijd wel recht doen aan de soms grote lokale verschillen in aard en samenstelling van de woningvoorraad tussen de gemeenten.

Dit voorstel bevat de inhoudelijke keuzes met betrekking tot de instrumenten die in de regionale huisvestingsverordening een plaats krijgen. Ook is toegelicht hoe deze worden gehanteerd. Het is daarmee de beleidsinhoudelijke basis voor de feitelijke juridische verordeningstekst.

Alvorens naar de inhoud over te gaan eerst nog een korte schets van de aanleiding voor deze exercitie.

1.1 Huidige regionale verordening is tijdelijke oplossing

Per 1 januari 2006, met de inwerkingtreding van de Wet gemeenschappelijke regeling plus (Wgr+), is tegelijkertijd de Huisvestingswet gewijzigd. In die zin, dat de bevoegdheid tot vaststelling van een huisvestingsverordening voortaan is opgedragen aan de algemene besturen van de plusregio's (art. 2, lid 3 Huisvestingswet). Per die datum is deze bevoegdheid de lokale besturen aldus ontnomen. De bedoeling van de wetgever hierbij is om te bewerkstelligen dat er binnen een huisvestingsregio een eenduidig woonbeleid gevoerd wordt. Dit dient tot uitdrukking te komen in een gezamenlijke, dus regionale, huisvestingsverordening.

Tot februari 2008 kende de Stadsregio Amsterdam echter geen regionale huisvestingsverordening. Dit resulteerde in een juridisch vacuüm in de regelgeving van enkele gemeenten dat medio februari 2008 leidde tot de eerste noodversie van de regionale huisvestingsverordening. Eind juni en eind december vorig jaar is deze versie verder uitgebreid en omvat alle 27 bestaande lokale huisvestingsverordeningen van de regiogemeenten en Amsterdamse stadsdelen, met een set gezamenlijke slotbepalingen. Voor de gezamenlijke rechtskracht zijn de gemeentelijke verordeningen min of meer integraal samengeniet. Deze "nietjes"-oplossing is wellicht functioneel, maar voldoet noch aan de doelstelling van de wetgever, noch aan de eigen ambitie van de regiogemeenten van een steeds regionaler functionerende woningmarkt (regionale Woonvisie 2004, blz. 5).

De huidige verordening is dan ook van meet af aan bedoeld als een tijdelijke oplossing, op weg naar een daadwerkelijk integrale, samenhangende regionale huisvestingsverordening. Met de provincie Noord-Holland, die de verordening moet goedkeuren, is begin 2008 overeengekomen dat een dergelijke nieuwe huisvestingsverordening voor de Stadsregio Amsterdam uiterlijk op 1 januari 2010 in werking treedt.

Gelijktijdig met het voorbereidingsproces voor de nieuwe regionale verordening heeft het ministerie van VROM een nieuwe Huisvestingswet in **voorbereiding**. Beoogd wordt dat deze wet in de loop van 2010 in werking treedt.

1.2 Uitgangspunten bij ontwerp regionale huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt gemeenten dan wel WGR+ regio's de mogelijkheid om regels te stellen voor:

- o *de verdeling van (schaarse) woonruimte*
- o *het behoud en de samenstelling van de woningvoorraad door middel van vergunningenstelsels voor het samenvoegen, onttrekken en splitsen van woonruimte.*

Dergelijke regels worden vastgelegd in een regionale huisvestingverordening en vormen de grondslag voor het bestuurlijk handelen bij woonruimteverdeling of behoud en samenstelling van de woningvoorraad. De Stadsregio stelt de verordening vast, de gemeenten (b&w) voeren de verordening c.q. uit. Het stellen van regels in een vergadering impliceert het hanteren van een vergunningstelsel. Alleen voor de woonruimteverdeling staat de wet toe regels af te spreken in de vorm van een convenant. Dan is er geen sprake van vergunningverlening.

Uitgangspunt bij het ontwerp van de nieuwe regionale verordening is te komen tot één eenduidige, samenhangende, transparante regeling, met oog voor de lokale verschillen in aard en samenstelling van de woningvoorraad tussen de gemeenten. Praktisch gezien resulteerde dit in de volgende aanpak:

1. behoud van vigerend regionaal beleid op het gebied van woonruimteverdeling;
2. opschonen, stroomlijnen en harmoniseren van het huidige lokale beleid tot nieuw regionaal beleid;
3. verordening in een "cafetariamodel"; één regeling met keuzeonderdelen waaruit gemeenten die instrumenten kiezen die zij van toepassing achten op hun woningvoorraad.

Ad 1: behoud van vigerend regionaal beleid

Voor wat betreft *de verdeling van (schaarse) woonruimte*: op dit gebied bestaat sinds 1994 gezamenlijk, regionaal beleid, neergelegd in de convenanten Woonruimteverdeling tussen de Stadsregio en de corporaties. Het laatste convenant dateert van 1 september 2008. Het ligt dan ook zeer voor de hand om dit vigerend beleid te continueren.

Ad 2: opschonen, stroomlijnen en harmoniseren

In tegenstelling tot de situatie op het gebied van de woonruimteverdeling bestond er voor *het behoud en de samenstelling* van de voorraad geen regionale set regels. De huidige verordening kent door zijn aard (de "nietjes"-oplossing) een grote lappendeken aan lokaal geldende regels. Met oog voor de lokale verschillen in samenstelling van de woningvoorraad, is uit de bestaande diversiteit aan regels een helder en consistent regionaal beleid geformuleerd.

Ad 3: "cafetariamodel"/keuzeonderdelen

Het opstellen van één regeling hoeft niet in te houden dat geen recht gedaan kan worden aan lokale verschillen. De verordening bevat daarom alle te hanteren instrumenten. Per instrument geeft een gemeente aan of dit artikel wel of niet op haar van toepassing is. Dit model wordt het cafetariamodel genoemd.

1.2.1 Wijzigingsprocedure regionale huisvestingsverordening

De regionale huisvestingsverordening geldt voor enkele jaren. Gemeenten kunnen aan de Stadsregio voorstellen doen voor wijziging van de verordening. Daarom is het nodig afspraken te maken over de procedure waarmee de verordening gewijzigd kan worden. Hier zal later in het besluitvormingstraject een voorstel voor worden gedaan.

1.3 Proces van totstandkoming

Een werkgroep van beleidsambtenaren uit de regiogemeenten heeft van oktober 2008 tot maart 2009 aan dit beleidsvoorstel gewerkt onder leiding van een externe projectleider. De projectleider heeft alle gemeenten in de stadsregio bezocht en heeft een inventarisatie gemaakt van de dagelijkse praktijk. Vragen, knelpunten, wensen zijn besproken en feitelijke verschillen zijn aan de orde gekomen. Ook is onderzocht hoe de regionale verordeningen in andere stadsregio's zijn opgebouwd.

Tot slot is over de nieuwe Huisvestingswet gesproken met medewerkers van het Ministerie van VROM, die betrokken zijn bij de totstandkoming van de nieuwe wet.

Alle verzamelde informatie is betrokken bij het opstellen van deze notitie. De voorstellen zijn bediscussieerd in werkgroepverband. Daarna is de notitie voorgelegd aan de ambtelijke Klankbordgroep Wonen, de Stuurgroep Wonen en het Portefeuillehoudersoverleg Fysieke Omgeving.

1.4 Leeswijzer

De notitie is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 geeft een korte schets van de regionale woningmarkt. Hoofdstuk 3 beschrijft regionaal beleid voor onttrekking, samenvoeging, omzetting en splitsing. Omdat dit beleid voor het eerst in de regionale huisvestingsverordening wordt opgenomen, is meer op de achtergronden ingegaan.

Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de woonruimteverdelingbepalingen die in een regionale huisvestingsverordening worden opgenomen. Tevens behandelt dit hoofdstuk woonruimteverdelingsonderwerpen die niet in het convenant zijn geregeld, maar die wel een plaats in de regionale huisvestingsverordening moeten krijgen. Vanwege de bekendheid met de bepalingen uit het Convenant is niet uitgebreid ingegaan op het beleidskader. Per instrument is kort de werking aangegeven, alsmede de behoefte van gemeenten om hiervan gebruik te maken en de visie van de Stadsregio. De situatie is beschreven vanuit de huidige Huisvestingswet.

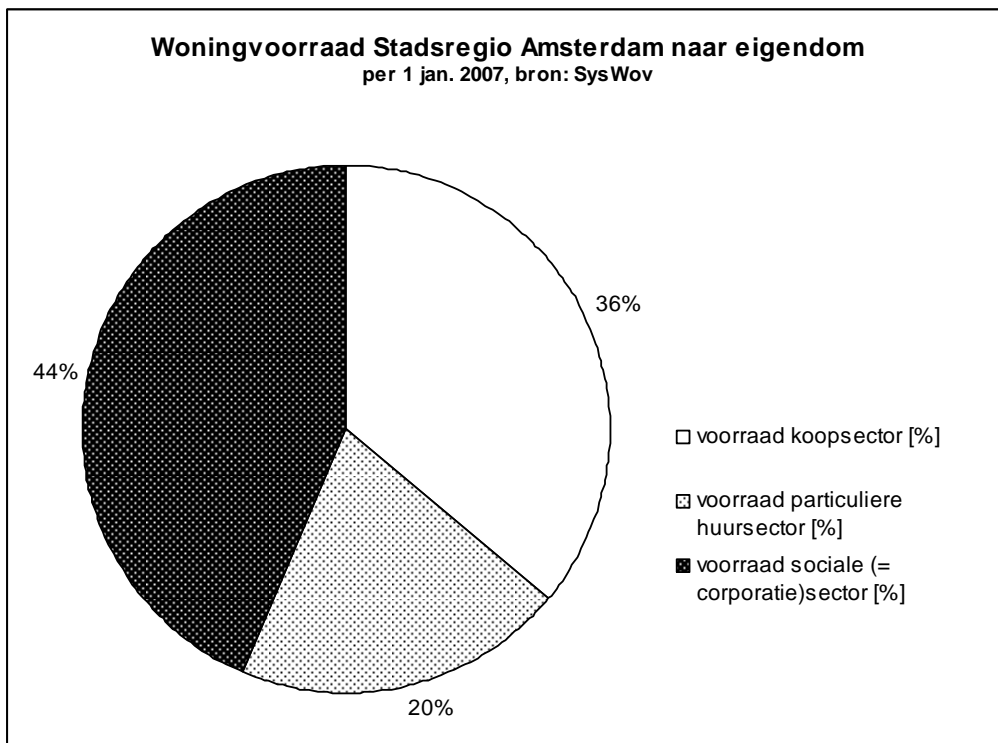
Hoofdstuk 5 geeft bepalingen weer van algemene strekking, die in de verordening een plaats moeten krijgen. Het betreft de gevolgen voor de rechtsbescherming, hoe door gemeenten met handhaving, met intrekking van de vergunningen en met hardheid kan worden omgegaan.

2 De woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam

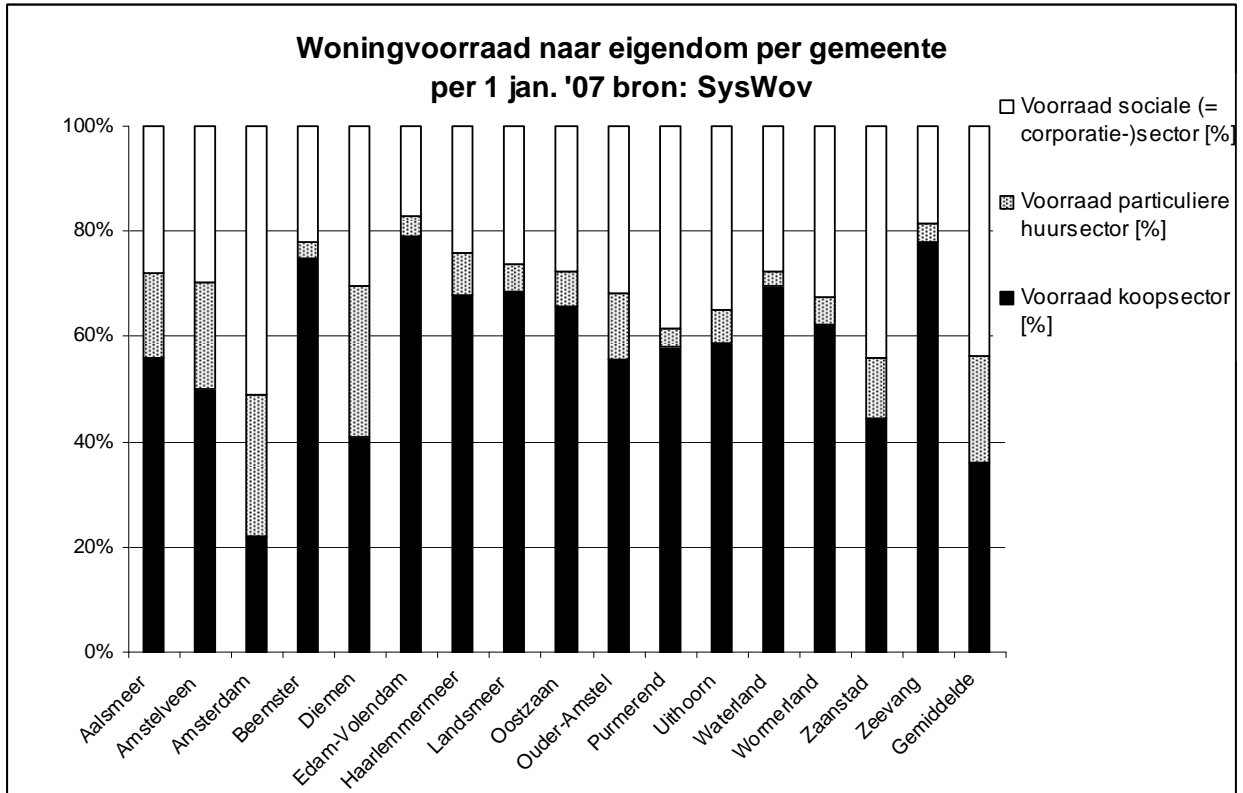
In dit hoofdstuk wordt een korte schets gegeven van de omvang van het aantal woningen, de verdeling naar eigendom en het aandeel in de verhuringen per jaar. De cijfers zijn afkomstig uit het databestand Swing SRA 2007. Hiermee wordt de reikwijdte van de regionale huisvestingsverordening gegeven in relatie tot de woningmarkt.

2.1 Totale aantal woningen in de stadsregio 2008

In de Stadsregio Amsterdam staan op 1 januari 2007 ruim 640.000 woningen. Daarvan zijn 249.000 koopwoningen, 277.000 huurwoningen in bezit van corporaties, waarvan ruim 192.000 in Amsterdam. Amsterdam neemt daardoor binnen de Stadsregio een bijzondere positie in. Daarnaast zijn er nog 114.000 huurwoningen in het bezit van particulieren. De eerste grafiek toont de percentuele verdeling van deze eigendomsverhoudingen.



Per gemeente verschilt het aandeel koop/huur echter sterk (zie de volgende grafiek). In de kleinere gemeenten in stadsregio overheerst de koopsector sterk. De grootste koopsector heeft de gemeente Edam-Volendam, met 79% en de gemeente Amsterdam de kleinste: 22%. Amsterdam beschikt over het grootste percentage corporatiewoningen binnen de Stadsregio: 51%. Samen met de gemeente Diemen heeft Amsterdam ook het hoogste percentage particuliere huurwoningen (27 resp. 29%).

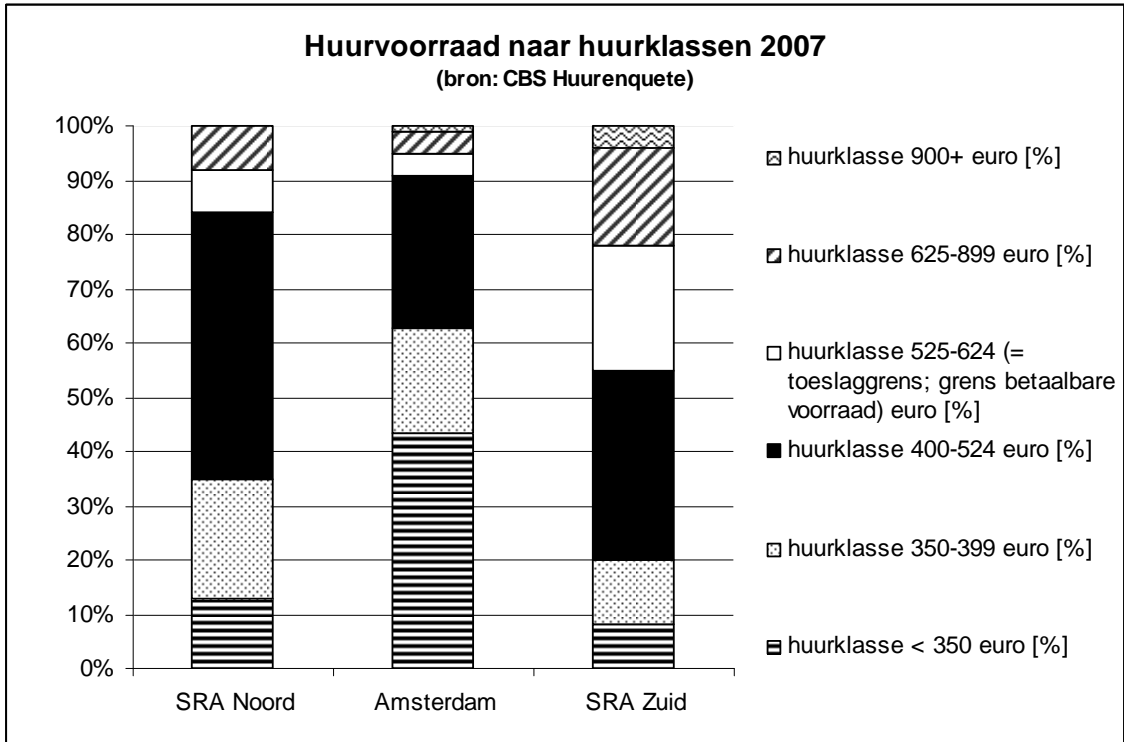


De regels van het regionale convenant woonruimteverdeling hebben alleen betrekking op de sociale huurwoningen van corporaties. Er is echter relatief weinig beweging in deze sector. Door een lage mutatiegraad ($\pm 5,5\%$) komen jaarlijks relatief weinig huurwoningen in het goedkope segment op de markt (± 16.000). Met de woonruimteverdelingsregels kan derhalve slechts op een klein deel van de huurwoningvoorraad actief worden gestuurd.

De bepalingen over onttrekking en splitsing hebben een groter werkingsgebied, dan de verdelingsbepalingen, omdat ook andere woonruimte en gebouwen onder de vergunningplicht vallen. Het onttrekkings- en splitsingsbeleid reikt verder en kan alle woonruimte en/of gebouwen omvatten.

Onderstaande grafiek geeft een indruk van de verdeling van de huurvoorraad in de noordelijke en zuidelijke gemeenten van de Stadsregio en Amsterdam over de verschillende huurklassen. Een huurwoning (zowel van particulieren als corporaties) valt onder de sociale (betaalbare) voorraad wanneer deze een huur heeft tot de toeslaggrens (in 2007 € 624 per maand). Is de huur hoger, dan valt de betreffende woning in de vrije sector.

Duidelijk is te zien dat Amsterdam over het grootste percentage betaalbare huurwoningen beschikt en daarbinnen ook nog eens over het grootste aandeel woningen met een huur beneden de (in 2007) € 350 per maand. De gemeenten in het zuidelijk deel van de Stadsregio hebben gezamenlijk het grootste aandeel vrije sector huurwoningen, waaronder ook het grootste aandeel dure vrije sector huurwoningen (€ 900+).



3 Behoud en samenstelling van de voorraad

Voor *behoud en samenstelling van de voorraad (onttrekking en splitsing)* bestaat momenteel geen regionaal beleid. In dit hoofdstuk worden voorstellen gedaan voor deze onderwerpen. Eerst wordt ingegaan op onttrekking, samenvoeging en omzetting. Daarna wordt het onderwerp splitsing behandeld.

3.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Betekenis onttrekkingsvergunning

Eigenaren van woonruimte kunnen op drie manieren een woning aan de voorraad onttrekken:

- 1 Door de bestemming wonen te veranderen, bijv. door slopen of het gebruik (gedeeltelijk) te veranderen in een winkel of praktijkruimte;
- 2 Door één of meer zelfstandige of onzelfstandige woningen samen te voegen;
- 3 Door zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte.

Mogelijke beleidsdoelen

Het onttrekken van woningen kan worden gereguleerd met een vergunningplicht die vast moet liggen in een huisvestingsverordening. Hiermee kan een gemeente beleid voeren ten aanzien van *het behoud en samenstelling van de woningvoorraad*. Bij *behoud* van de woningvoorraad streven gemeenten er naar bij woningschaarste (voldoende) betaalbare woonruimte te behouden. Bij *samenstelling* van de woningvoorraad gaat het om de gewenste differentiatie in de woningvoorraad te bevorderen. Voorbeelden van dit laatste zijn onder meer de combinatie van wonen en werken mogelijk maken in woonruimte, of door samenvoegen van kleine zelfstandige woningen grotere woningen laten ontstaan. Ook kan door omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, bijvoorbeeld groepsgewijze huisvesting voor studenten of andere doelgroepen mogelijk gemaakt worden. Aan het verlenen van de vergunning kunnen voorwaarden worden verbonden, waarover hieronder meer.

Huidige situatie

Voor het *behoud en samenstelling* van de woningvoorraad bestaan verschillende regels in de huidige regionale verordening. Er zijn verschillen tussen de gemeenten in de regio en ook tussen de stadsdelen van de gemeente Amsterdam. De differentiatie tussen de stadsdelen is nog iets groter dan tussen de gemeenten. Ondanks deze differentiatie zijn de inhoudelijke verschillen niet zo groot. Door bestaande lokale regels te harmoniseren wordt regionaal beleid geformuleerd op dit onderdeel. De gemeente Amsterdam werkt op dit moment aan harmonisatie van het stadsdeelbeleid. Dit voorstel wordt opgenomen in het regionale voorstel.

Waar gebruikt in de stadsregio?

Aan het kunnen voeren van een onttrekkingsbeleid wordt in de regio groot belang gehecht. In 11 gemeenten van de stadsregio is onttrekkingsbeleid geformuleerd (zie tabel 1). Ook 13 stadsdelen hebben eigen beleid geformuleerd. In 5 gemeenten wordt niet gewerkt met een onttrekkingsvergunning. In die gemeenten is geen behoefte aan dit beleid.

3.1.1 Vergunningverlening

Welke woonruimte vergunningplichtig?

Als van het onttrekkingsinstrument gebruik wordt gemaakt, moet in de verordening worden vastgelegd voor welke categorieën woningen een onttrekkingsvergunning vereist is. Afhankelijk van het type onttrekking, vallen er meer of minder woningen onder de vergunningplicht.

De schaarse woningen waarvoor al een huisvestingsvergunning nodig is, vallen doorgaans onder het onttrekkingsregime. Maar er kan ook andere woonruimte worden aangewezen.

Gemeenten die momenteel beleid voeren, hebben bij wijziging van bestemming door onttrekking aan het *gebruik* als woning, een vergunning verplicht gesteld voor alle woonruimte. Hierdoor valt de vrije sector onder de vergunningplicht. Bij samenvoeging of omzetting, waardoor de gebruiksfunctie wonen wel blijft bestaan, hebben zij alleen woningen onder de huur- of koopprijsgrens als vergunningplichtig aangewezen. Deze indeling kan worden gehandhaafd.

Tabel 1

	Vergunning voor <u>alle woonruimte bij onttrekking</u> aan gebruik wonen	Vergunning voor <u>woonruimte < huur en koopprijsgrens</u> bij samenvoegen en omzetting
Aalsmeer	Geen beleid	Geen beleid
Amsterdam (centrale stad)	Ja (Per stadsdeel geregeld, harmonisatie is gaande)	Ja Per stadsdeel geregeld, harmonisatie is gaande
Amstelveen	Geen beleid	Geen beleid
Beemster	Ja	Ja
Diemen	Geen beleid	Geen beleid
Edam-Volendam	Geen beleid	Geen beleid
Haarlemmermeer	Geen beleid	Geen beleid
Landsmeer	Ja	Ja
Oostzaan	Geen beleid	Ja
Ouder-Amstel	Geen beleid	Geen beleid
Purmerend	Ja	Ja
Uithoorn	Ja	Ja
Waterland	Ja	Ja
Wormerland	Ja	Geen beleid
Zaanstad	Ja	Geen beleid
Zeevang	Ja	Ja

In Amsterdam vindt het grootste aantal onttrekkingen en vergunningverleningen plaats. Per jaar gaat het om ongeveer 350 vergunningen in de stadsdelen waar de marktdruk hoog is, waarvan 80% voor samenvoegen en omzetting. Daarnaast worden in de gebieden waar stedelijke vernieuwing plaats vindt in verband met sloop per jaar enkele honderden vergunningen afgegeven. In de andere gemeenten gaat het om enkele tot een tiental vergunningen per jaar.

Belangenafweging

Als een vergunning voor onttrekking wordt aangevraagd, moet een *belangenafweging* plaatsvinden tussen behoud van de samenstelling van de woningvoorraad en het belang van de individuele aanvrager.

Als de aanvrager een *reële compensatie* geeft (dat is gelijkwaardige vervangende woonruimte) moet de vergunning worden verleend. Er bestaat dan geen volkshuisvestelijk belang meer dat zich tegen verzet onttrekking verzet.

Reële compensatie zal echter niet vaak mogelijk zijn. In die gevallen kan een financiële compensatie worden gevraagd. Deze financiële compensatie, te storten in een (lokaal) volkshuisvestingsfonds, heeft tot doel om verloren woonruimte elders terug te winnen. Het lokale volkshuisvestingsfonds moet in de verordening zijn geregeld.

Geen plicht

Het vragen van compensatie is een mogelijkheid, maar geen plicht. Als het wenselijk is bepaalde bestemmingen en gebruik van de woningvoorraad te bevorderen hoef je geen compensatie te vragen. Ook kan er in bepaalde gevallen, in de verordening genoemd, vrijstelling van de betaling van compensatie worden gegeven of zelfs premie worden uitgekeerd. Dit kan als door samenvoeging grote(re) woonruimte ontstaat, met een huur-of koopprijs beneden de koopprijsgrenzen, waar veel behoefte aan is. Ook kan het gaan om woonruimte waarvan de bruikbaarheid voor huisvesting minder groot is.

Als een gemeente alleen om administratieve redenen zicht wil houden op veranderingen in de woningvoorraad is het vragen een vergunning en compensatie niet redelijk. Dan wordt een ander doel gediend (eigen gemeente belang) dan waar de wet op doelt.

3.1.2 Financiële compensatie

Hoogte

Voor het vaststellen van de hoogte van de financiële compensatie zijn geen (wettelijke regels). Het is een beleidsbeslissing van de gemeenten. Het heffen van compensatie, in welke gevallen en de hoogte, moeten wel op vast beleid berusten. Er mag geen willekeur plaatsvinden door per geval anders te beoordelen. Er moet derhalve een norm voor de hoogte zijn. Er is geen mogelijkheid voor woningonttrekking belastingafdracht of een boete te verlangen.

De bedragen die momenteel worden gevraagd lopen in de praktijk uiteen en variëren per gemeente binnen de stadsregio. In Amsterdam is een variatie per stadsdeel te zien.

Het tarief moet verband houden met schade aan de woningvoorraad door veranderingen hierin. Verlies van woonruimte door bestemmingsverandering, waarbij woonruimte daadwerkelijk verloren gaat wordt ernstiger geacht dan de vormen van samenvoeging of omzetting. Voor het eerste wordt doorgaans, en ook in de stadsregio, een hogere compensatie gevraagd.

Overzicht huidig beleid

	Verlies woonfunctie (onttrekken) Euro per m2 (max)	Behoud woonfunctie (samenvoegen omzetten) Euro per m2
Amsterdam (per stadsdeel verschillend)	1200	450
Amstelveen	In beleidsregels	
Beemster	227	92
Landsmeer	227	92
Oostzaan	61	45
Purmerend	227	92
Uithoorn	227	92
Waterland	250	100
Wormerland	In beleidsregels	
Zaanstad	61	45
Zeevang	227	92

WOZ waarde

Om meer eenduidigheid te creëren wordt voorgesteld met eenzelfde grondslag voor de hoogte van de heffing te gaan werken en hiervoor de WOZ-waarde te gebruiken.

De WOZ-waarde is een objectieve maatstaf, die in iedere gemeente beschikbaar is. Bovendien geeft de WOZ-waarde een goede indruk van de waarde van onroerend goed in het economisch verkeer.

Zoals hierboven als is vermeld is er verschil in de ernst van het soort onttrekking. Er is dan ook behoefte om met de compensatie te kunnen variëren.

Op grond van rechterlijke uitspraken is duidelijk geworden dat een maximum van 12 % van de WOZ-waarde een kennelijk niet onredelijke norm wordt geacht die aansluit bij regelingen (en bedragen) zoals die in andere gemeenten gelden. Vandaar dat dit percentage als maximum kan worden gesteld en als tarief kan dienen voor het onttrekkingsbeleid met verlies van de bestemming wonen. (Raad van State, 30 juli 2003 inzake Huizen. De gemeente Huizen is bij de berekening van het percentage uitgegaan van de grondprijs van het laatste nieuwbouwproject in de gemeente).

Bij samenvoeging van zelfstandige woonruimte wordt voorgesteld de helft te nemen (6%). Om praktische redenen wordt in deze gevallen voorgesteld bij de berekening van de heffing, uit te gaan van de kleinste woning. Hierdoor worden mogelijk beroepsprocedures voorkomen. Voor de berekening van de m2 kan worden aangesloten bij het begrip Gebruiksoppervlak (GBO) uit het Bouwbesluit. In gebruiksoppervlak tellen naast kamer, keuken en badkamer ook gang, toilet en berging mee. Bij omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte wordt 8% voorgesteld. Bij onttrekking of samenvoeging van onzelfstandige woonruimte is dat 4 %.

In de huidige praktijk worden in een enkel stadsdeel hogere compensatiebedragen gevraagd per m² naarmate de woning na samenvoeging groter is. Kennelijk is dit bedoeld als een soort boete op het realiseren van naar het oordeel van het stadsdeel te grote woningen. Financiële compensatie is echter

uitsluitend bedoeld als alternatief voor reële compensatie en bedoeld als compensatie voor de woonruimte die verloren gaat.

Dit betekent dat bij samenvoeging, onafhankelijk van de oppervlakte van de woning na samenvoeging, in de nieuwe systematiek op basis van de WOZ-waarde een vast percentage (maximaal 6%) van de WOZ-waarde van de kleinste samen te voegen woning in rekening wordt gebracht.

3.1.3 Aanvullende voorwaarden

In de huidige verordening wordt ook gestuurd met andere voorwaarden. Die voorwaarden hebben in de praktijk betrekking op het samenvoegen en omzetten. Het gaat om:

- wie de nieuwe woning betreft (passendheid);
- valt de nieuwe woning in het betaalbare segment (< € 631 of koop);
- een maximum oppervlak bij wonen/werken voor werken;
- een maximumoppervlakte voor de nieuwe woning bij samenvoegen;
- een maximum aantal woningen dat mag worden samengevoegd;
- maximum aantal te verlenen vergunningen per jaar.

Deze voorwaarden zijn soms cumulatief geformuleerd maar soms niet.

In onderstaande tabel is aangegeven hoe dit nu per gemeente is geregeld.

Huidig vastgesteld beleid onttrekking	Passendheidseis bij nieuwe of huidige bewoner	Nieuwe woning in betaalbare segment	Max % werkruimte bij samenvoegen	Max./Min. oppervlakte na samenvoegen	Max. aantal samen te voegen woningen
Amsterdam	Ja/nee*	Ja/nee*	Ja/nee*	ja/nee*	Ja/nee*
Beemster	ja	ja	nee	nee	nee
Landsmeer	ja	ja	nee	nee	nee
Oostzaan	ja	ja	nee	nee	nee
Purmerend	ja	ja	nee	nee	nee
Uithoorn	nee	ja	nee	nee	nee
Waterland	ja	ja	nee	nee	nee
Wormerland	ja	nee	nee	nee	nee
Zaanstad	nee	ja	nee	nee	nee
Zeevang	ja	ja	nee	nee	nee

* per stadsdeel verschillend.

De compensatie en de aanvullende voorwaarden bij de vergunningverlening kan bijvoorbeeld als volgt werken:

Als de aanvraag bij samenvoegen of omzetten betrekking heeft op een "goedkope" woning wordt de vergunning in ieder geval verleend, als er naar het oordeel van B&W voldoende compensatie is betaald en tevens voldaan is aan de overige eisen, te weten, er een nieuwe woning in het betaalbare segment komt of de aanvrager passend komt te wonen.

Het gebruik van de aanvullende voorwaarden is binnen de regio dus niet overal hetzelfde. Harmonisatie is mogelijk, doch daarbij blijft differentiatie per gemeente wel gewenst. Gemeenten moeten wel aangeven of zij onttrekkingsbeleid willen voeren.

3.1.4 Tijdelijke onttrekking

In de regio is bij de gemeenten Amsterdam behoefte om tijdelijke onttrekking aan de woonbestemming toe te staan.

3.1.5 Corporaties

De gemeenten hebben veel contacten met de corporaties. Zij bezitten doorgaans een deel van de huurwoningvoorraad in de gemeenten. Bij herstructurering of stedelijke vernieuwing zijn corporaties veelal in beeld en in die gevallen kan ook het (samenvoegen en) splitsen aan de orde zijn. Omdat het hier gaat om een partner van de gemeente, kan voor hen een aparte procedure worden opgesteld. In de gemeente Amsterdam is een convenant met corporaties afgesproken waarin werkafspraken zijn vastgelegd over verkoop van woningen en splitsen van woningen. Dit convenant kan in stand blijven en kan aan de nieuwe verordening worden gekoppeld.

3.2 Splitsing

Verandering van gebruik van woonruimte door splitsing kan worden gereguleerd door de Huisvestingswet en ook door het bestemmingsplan. Deze paragraaf behandelt alleen de mogelijkheden van de Huisvestingswet.

Betekenis splitsingsvergunning

Het (eigendoms)recht op een gebouw dat woonruimte bevat kan niet zonder vergunning worden gesplitst in appartementsrechten. Voorwaarden en voorschriften kunnen alleen betrekking hebben op de *samenstelling* van de woonruimtevoorraad, het *voorkomen van belemmeringen van de herstructurering* en het voorkomen van splitsing van rechten op gebouwen waarvan de toestand uit oogpunt van *indeling of de staat van onderhoud* zich geheel of ten dele verzet tegen splitsing.

Waar gebruikt?

In de stadsregio zijn vier gemeenten die een splitsingsbeleid hebben geformuleerd in hun huisvestingsverordening. Dit zijn de gemeenten Amsterdam, Amstelveen, Oostzaan en Wormerland. In de overige gemeenten wordt niet met een splitsingsvergunning gewerkt.

In enkele gemeenten in de stadsregio wordt het gebruik wonen via handhaving van het bestemmingsplan bewaakt.

Wanneer splitsing?

Particulieren, aannemers/projectontwikkelaars en woningcorporaties hebben behoefte aan splitsen. Met splitsen wordt ingespeeld op een behoefte in de markt. Er wordt een type woning aangeboden dat wordt gevraagd en er wordt (veel) geld mee verdiend. Bij splitsen wordt doorgaans kwaliteit

toegevoegd aan de woning, omdat aan splitsen vrijwel altijd een verbouwing vooraf gaat. Juridisch splitsen gaat ook vaak samen met eerst samenvoegen. De woning wordt aangepast aan de hedendaagse wooneisen van de consument. Het splitsen heeft echter wel effecten, waarover in de volgende paragraaf meer.

Effecten splitsen

Het splitsen van woonruimte heeft, net als samenvoeging en onttrekking, invloed op de samenstelling van de woningvoorraad. Door splitsen kan sprake zijn van:

- Verlies van goedkope huurwoningen.
- Verlies van grotere woonruimten (huur of koop), door opdeling in appartementen
- Toename van het aantal koopwoningen
- Toename van huur/koopwoningen door het maken van woonruimte in een niet-woongebouw bijvoorbeeld een kerk.
- Verandering van karakter/bestemming van 'opstallen' in het buitengebied. Bijvoorbeeld een boerderij verbouwen tot twee woonhuizen zonder agrarische functie.

3.2.1 Beleidsdoelen splitsen

Woningsplitsing kan gewenste of ongewenste effecten hebben. De beleidsdoelen die een gemeente wil stellen, hangen samen met de plaatselijke situatie. Uitgangspunt van de wet hierbij is het behoud en samenstelling van de woningvoorraad.

Een veel voorkomend geformuleerd beleidsdoel is het voorkomen van ongewenst verlies van goedkope huurwoningen. Als de doelgroep voor dit segment groot is, kan het belangrijk zijn hierop te sturen en deze woningen te behouden voor de doelgroep.

Differentiatie van de woonruimtevoorraad is een volgend beleidsdoel. In wijken met veel dezelfde woningen kan een grotere variatie aan woningen en eigendomssituaties gewenst zijn. Door splitsing toe te staan of te bevorderen kunnen ook "nieuwe" koopwoningen in een bepaald prijssegment ontstaan, voor nieuwe doelgroepen, bijvoorbeeld starters of jonge tweeverdieners.

Ook kan splitsingsbeleid gericht zijn op het maken van bouwtechnische kwaliteitsslag. Hiervoor kan bijvoorbeeld een basiskwaliteit op het bouwkundige vlak worden gevraagd als vergunningvoorwaarde (zie Amsterdam).

Naast de al genoemde beleidsdoelen, kan ook worden gestuurd op het behoud van leefbaarheid in een straat of buurt. Door splitsing verandert immers de samenstelling van de huishoudens in aantal en type. Bij verlies van grotere zelfstandige woningen verdwijnen meerpersoonshuishoudens (gezinnen) en één- en tweepersoonshuishoudens komen er voor in de plaats. Kortom de bevolkingssamenstelling in de wijk/straat verandert en dit kan de sociale structuur raken. Dit verschijnsel kan ongewenste invloed hebben op het leefklimaat. Ook kan het zijn dat de woningen niet of minder geschikt zijn voor intensievere bewoning, waardoor geluidsoverlast kan ontstaan.

Behalve binnenstedelijke veranderingen door splitsing, doet zich ook woningsplitsing voor in het buitengebied. Soms wordt splitsingsbeleid gevoerd voor het behoud van boerderijen/gebouwen in oorspronkelijke staat, die niet op de monumentenlijst staan.

Soms wordt ten behoeve van de leefbaarheid op het platteland juist splitsing toegestaan. Het wel of niet toestaan van het splitsen van boerderijen in meerdere woonhuizen heeft gevolgen voor het

buitengebied. Er moet bijvoorbeeld rekening worden gehouden met stankcirkels om andere bestaande boerenbedrijven. Als er panden met een louter woonfunctie te dicht op de boerderij komen, kan de bedrijfsvoering op boerderijen hierdoor immers beperkt worden. Dit kan ongewenst effect hebben op het voortbestaan van de boerenbedrijf. In den den lande wordt in het buitengebied splitsingsbeleid gevoerd op grond van het ruimtelijk ordeningsregelgeving (bestemmingsplan).

3.2.2 Hoe splitsing reguleren?

Zoals gezegd, heeft splitsing effect op woningvoorraad en op leefomgeving. De Huisvestingswet geeft de gemeente mogelijkheid om het splitsen van gebouwen in appartementsrechten aan een vergunning te binden. Net als bij onttrekking moet dit in de huisvestingsverordening worden geregeld. Gemeenten moeten bepalen of zij splitsing willen reguleren.

3.2.3 Welke woonruimte vergunningsplichtig?

De gemeente *moet* in de huisvestingsverordening de woonruimte of gebouwen aanwijzen waarvoor een splitsingsvergunning geldt. De gemeente is vrij in de te hanteren maatstaf voor het aanwijzen van vergunningplichtige woonruimte of gebouwen.

Het maakt niet uit of een gebouw al woonruimte is of niet. Splitsing kan bij gebouwen niet zijnde woonruimte, als ook bij woningen, of gebouwen die al woonruimte zijn aan een vergunning worden gebonden.

In de praktijk zien we de volgende afbakeningen:

- o alle gebouwen gebouwd vóór bouwjaar x onder de vergunningplicht. In Amsterdam is bijvoorbeeld alles gebouwd voor 1940 aangewezen. Daarop zijn dan weer een aantal uitzonderingen genoemd.
- o alle woningen beneden de huur- of koopprijs
- o alle woonruimte ongeacht prijs

3.2.4 Welke weigeringsgronden?

De Huisvestingswet geeft drie limitatieve weigeringsgronden op basis waarvan de gemeente een splitsingsvergunning kan weigeren. Dit zijn:

- a. de samenstelling van de woonruimtevoorraad,
- b. het voorkomen van belemmeringen van de stadsvernieuwing (herstructurering) en
- c. het voorkomen van het splitsen van gebouwen die zich die uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud ten dele of geheel, niet lenen.

Het Huisvestingsbesluit werkt deze voorwaarden verder uit.(zie hieronder)

De gemeente kan voorwaarden stellen bij de vergunningverlening. Deze voorwaarden kunnen *alleen* betrekking hebben op de drie genoemde weigeringsgronden en hebben een opschortend karakter: Bij drie van de vier gemeenten is deze driedeling te vinden in de vergunningvoorwaarden. In Amstelveen is de weigeringsgrond onder b nu niet aanwezig. Mogelijk omdat daar nog geen sprake is belemmeringen bij stadsvernieuwingsbeleid.

In Amsterdam is naast deze driedeling, nog een jaarlijks contingent voor splitsingsvergunningen afgesproken (quotering), waarover later meer.

Ad a.

Bij de eerste weigeringsgrond moet het gaan om huurwoningen beneden de huurprijsgrens waarvan niet is gewaarborgd dat zij na splitsing als huurwoning in gebruik blijven en waarvan het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van het behoud van goedkopere huurwoningen.

Het voorkomen van verlies aan betaalbare huurwoningen is in de verordeningen als volgt uitgewerkt.

Een splitsingvergunning kan worden geweigerd als:

- Het een (deel) van een huurwoning betreft, met een huurprijs beneden de huurprijsgrens (€ 631)
- Niet gewaarborgd is dat de nieuwe woonruimte opnieuw verhuurd zal worden.
- Het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van behoud van de woonruimtevoorraad voorzover die voor verhuur is bestemd.
- In Amsterdam, Oostzaan en Wormerland is als weigeringsgrond daaraan toegevoegd: als (een deel van) het gebouw dat (geheel of gedeeltelijk) verhuurd is geweest in strijd met het bestemmingsplan (artikel 10 wet RO) en voor een ander doel dan bewoning in gebruik is gegeven.

Ad b.

Bij de tweede weigeringsgrond moet er een stadsvernieuwingsplan of leefmilieuverordening van kracht zijn of een ontwerp ter inzage zijn gelegd, voordat de aanvraag werd ingediend. Bij belemmering van stadvernieuwing (herstructurering) kan de vergunning worden geweigerd als het nadeel dat een splitsing kan hebben voor de nagestreefde doelen én het belang van de aanvrager daar niet tegenop weegt.

De aanvraag voor een vergunning wordt (doorgaans) aangehouden, als sprake is van een voorbereidingsbesluit met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan of de herziening daarvan.

Ad c.

Een derde weigeringsgrond heeft betrekking op de indeling of de staat van onderhoud van het gebouw. B&W moeten nagaan of er gebreken zijn en of die kunnen worden opgelost (waarborg tegen uitponden).

Als de indeling van een gebouw of de staat van onderhoud zich tegen splitsing verzet en die gebreken niet door voorzieningen of verbeteringen zullen worden opgeheven, kan de vergunning worden geweigerd. De vergunning wordt aangehouden als binnen een door de gemeente aangegeven termijn de gebreken zullen worden opgeheven.

Huidige weigeringsgronden bij aanvraag splitsingsvergunning	Woning < 631	Belang aanvrager lichter dan behoud huurwoning voorraad	Huidig gebruik i.s.m. bestemmingsplan verhuurd geweest en voor ander doel in gebruik gegeven	Nieuwe huurwoning niet gegarandeerd	Belemmering stadsvernieuwing	Ongeschikte indeling of slechte staat van onderhoud	Ondertekening verklaring gedragscode omgang met huurders
Amsterdam	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Amstelveen	Ja	Ja	Nee	Ja	Nee	Ja	Nee
Oostzaan	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee
Wormerland	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja	Nee

Een splitsingsvergunning moet worden “geconsumeerd”. Daarom moet aan de vergunning een termijn worden gesteld. Bijvoorbeeld één jaar. Een andere mogelijkheid is zekerheid vragen dat een voor splitsing ingediend en goedgekeurd bouwplan ook binnen een termijn een aanvang neemt (in Amsterdam binnen 8 weken na de vergunningverlening).

3.2.5 Bijzondere regels in Amsterdam

Contingenten

Amsterdam kent nog een bijzondere regeling. In de verordening is een basisgebied aangewezen. Daar worden in principe geen splitsingsvergunningen afgegeven voor gebouwen met een of meer woonruimte < de huurprijsgrens. Daarnaast kunnen B en W (jaarlijks) splitsingcontingenten vaststellen voor bepaalde gebieden. In die verdeelbesluiten wordt per gebied vastgelegd voor welke categorie splitsing uitsluitend vergunning wordt verleend. Hiermee wordt gestuurd om een bepaald soort splitsingen mogelijk te maken. Onderscheiden wordt:

- Complexgewijze aanpak: gebouwen die deel uitmaken van een stedelijk vernieuwingsplan of complexgewijze of buurtgerichte aanpak;
- Samenvoegen: gebouwen waarin tenminste één woonruimte door verbouw met tenminste 30m² wordt vergroot
- Splitsen gewenst: gebouwen die liggen in gebieden waar splitsen gewenst is.

Bij splitsing kan (in tegenstelling tot bij onttrekking) sec quoterings worden toegepast. Dat wil zeggen dat om de enkele reden dat het quotum is gehaald de vergunning kan worden geweigerd.

Erfpacht

Als op de woonruimte/gebouw erfpacht rust, moet bij splitsing ook de erfpacht worden gesplitst. Dit komt alleen voor in Amsterdam.

Gedragscode

In Amsterdam geldt bij splitsing een gedragscode. Via een ondertekende verklaring geeft de verhuurder aan hoe hij met de huurders omgaat tijdens het splitsingsproces. Deze ondertekende verklaring moet bij de aanvraag voor een vergunning worden ingediend. De gemeente toetst derhalve of de verhuurder zich aan deze code houdt.

Nadere afspraken met woningeigenaren

Ook kent Amsterdam nadere afspraken met corporaties, vastgelegd in een beleidsconvenant. Hierin zijn procedure-afspraken opgenomen en is een basiskwaliteit vastgelegd waaraan gesplitste woningen in bouwkundig opzicht moeten voldoen. Deze bouwkundige kwaliteit is gebaseerd op het Bouwbesluit. Voor particulieren is ook een basiskwaliteit vastgelegd.

4 De woonruimteverdelingsbepalingen

Dit hoofdstuk behandelt de inhoud van de woonruimteverdelingsbepalingen in de nieuwe regionale huisvestingsverordening. Het recente Convenant woonruimteverdeling blijft bestaan en de inhoud hiervan blijft ongewijzigd. Wel wordt een koppeling gelegd tussen het Convenant en de nieuwe verordening.

Waar nodig echter worden de bepalingen van het Convenant ook in de verordening ondergebracht. Dit om de grondslag voor het verlenen van huisvestingsvergunningen in de regionale verordening vast te leggen. Dit hoofdstuk beschrijft alleen die Convenantsbepalingen waarvoor dit geldt. Het kan zijn dat in een later stadium blijkt dat, in het kader van de vergunningplicht, nog meer Convenantsbepalingen in de verordening dienen te worden overgenomen. Omdat dit geen inhoudelijke beleidswijziging(en) betreft, mag dit geen probleem vormen deze dan alsnog toe te voegen.

4.1 Werkingsgebied (prijsgrenzen)

Betekenis werkingsgebied (artikel 2 Convenant)

De regionale huisvestingsverordening strekt zich voor wat betreft de woonruimteverdeling uit tot het deel van de voorraad waar schaarste heerst. Voor de aanduiding van het schaarse deel worden prijsgrenzen gebruikt. De Huisvestingswet kent twee prijsgrenzen: een huurprijsgrens en een koopprijsgrens.

Prijsgrens huursector

De meeste gemeenten van de Stadsregio zijn het eens over de hoogte van de prijsgrens voor regulering van de huursector, te weten € 631,- (prijspeil 1 juli 2008). Dat is het huurbedrag tot waar een huishouden huurtoeslag kan ontvangen. Deze grens komt uit de Huisvestingswet en wordt jaarlijks door de rijksoverheid geïndexeerd. Deze grens is ook vastgelegd in het Convenant.

Waar gebruikt?

Alleen de gemeente Amsterdam heeft voorkeur voor een lagere grens (i.c. de 2^e aftoppingsgrens; € 535,-, prijsspeil 1 juli 2008). Deze gemeente heeft een bijzondere opbouw van de huurwoningen voorraad. Er zijn verhoudingsgewijs veel woningen met een lage huur, waardoor geen behoefte bestaat alle huurwoningen tot € 631,- te reguleren. Het deel van de corporatiewoningen tussen € 535,- en € 631,- is via het Convenant wel gereguleerd.

Prijsgrens koopsector (niet geregeld in Convenant)

Voor een prijsgrens tot welke regulering van de koopsector mogelijk is verwijst de huidige Huisvestingswet naar de Wet bevordering Eigen Woningbezit (WBEW). Deze laatste wet kent een subsidiesysteem voor eigenaren tot een koopbedrag van € 163.925 prijsspeil 1 januari 2009). Hoewel in de huidige verzamelverordening de grens van de WBEW veelvuldig is opgenomen, blijken vrijwel alle gemeenten deze prijsgrens te laag te vinden om daadwerkelijk mee te kunnen sturen. In de praktijk wordt er voor de koopsector dan ook nauwelijks met een vergunningstelsel gewerkt. Alleen de

gemeente Amsterdam en Purmerend vragen in de praktijk voor nieuwbouwwoningen tot de grens uit de WBEW een huisvestingsvergunning. Wel wordt veelal beleid gevoerd voor het beschikbaar stellen van nieuwbouwwoningen (ook in hogere prijsklassen) aan lokaal gebonden door middel van bijvoorbeeld lotings- of inschrijfprocedures. Deze vorm van sturing vindt plaats in het privaatrecht en staat op gespannen voet met de Huisvestingswet. In de praktijk levert dit echter geen grote problemen op.

4.2 Leegmelding (van woonruimte) en voordracht

Betekenis regel (niet opgenomen in Convenant)

De Huisvestingswet biedt de mogelijkheid een verplichte leegmelding op te nemen in de verordeningen. Eigenaren van woonruimte die onder het woonruimteverdelingsstelsel vallen, moeten in dat geval bij de gemeente hun woning leegmelden wanneer die beschikbaar komt.

Hoe wordt het gebruikt?

In het Convenant is over dit onderdeel niets geregeld. De partiële verordeningen van tien gemeenten kennen hierover momenteel een bepaling, maar in de praktijk werkt alleen de gemeente Amsterdam er mee. Een derde van de goedkope huurwoningvoorraad is in deze gemeente in particuliere handen. De verhuur hiervan loopt niet via WoningNet, maar via de eigenaren zelf. De gemeente Amsterdam heeft dit instrument nodig voor de uitvoering van de woonruimteverdelingsregels waar het de goedkope particuliere huurvoorraad betreft.

4.3 Vruchteloze aanbieding

Betekenis regel (niet opgenomen in Convenant)

De huidige wet kent een procedure voor eigenaren (van huur en/of koop)woningen, om na een termijn van maximaal drie maanden zonder resultaat aanbieden, de woning te kunnen verhuren/verkopen aan iemand die niet aan de vereisten voor een huisvestingsvergunning voldoet.

Hoe wordt het gebruikt?

Deze bepaling vloeit voort uit de wet en moet daarom in de verordening worden opgenomen. In de huidige praktijk wordt deze bepaling ingezet voor de particuliere huursector die onder de huurprijsgrens valt. Deze bepaling kan ook worden gebruikt voor de koopsector.

4.4 Standplaatsen

Betekenis regel (niet opgenomen in Convenant)

Het verdelen van standplaatsen valt binnen de huidige huisvestingswet. De meeste gemeenten in de regio hebben geen standplaatsen voor woonwagens. Waar dat wel het geval is heeft de gemeente een

afzonderlijk beleidskader vastgesteld. Er is in die gevallen sprake van een afzonderlijke verordening, met een afzonderlijke inschrijvingslijst.

Huidige praktijk

Momenteel is geen regionaal beleid voor het verdelen van standplaatsen. Enkele gemeenten in de regio voeren wel beleid op dit punt en hebben hiervoor ook regels opgesteld. Deze regels hebben een grondslag in hun partiële verordeningen. Daarom moet in de regionale verordening voor standplaatsen wel een bepaling worden opgenomen voor de verdeling ervan. Er is geen behoefte hieraan 'regionale' criteria op te nemen in de verordening.

4.5 Criteria voor de verlening van de huisvestingsvergunning

Over deze onderwerpen zijn afspraken gemaakt in het Convenant maar ten behoeve van de gemeenten die een huisvestingsvergunningenstelsel willen hanteren, moeten deze punten ook in de verordening worden opgenomen.

4.5.1 Toelatings(eis) tot de vergunningplichtige woonruimte

Minimumleeftijd

Voor het kunnen verlenen van een huisvestingsvergunning, wordt een minimumleeftijd gevraagd. In de verordening moet deze eis worden opgenomen. Hiermee wordt gewaarborgd dat in het vergunningssegment, kandidaten met de juiste leeftijd worden voorgedragen.

De inhoud van het Convenant kan als leidraad worden gebruikt (artikel 4) 18 jaar of ouder en bij studenten 15 jaar of ouder als het inschrijven voor studentenwoningen

Rechtmatig in Nederland

In de verordening moet worden geregeld wie voor toewijzing van woonruimte in aanmerking kan komen. Dit betreft woningzoekenden die rechtmatig in Nederland verblijven én die in de Gemeentelijke Basisadministratie *van een der gemeenten in de regio* zijn opgenomen. Acht groepen woningzoekenden zijn van de laatste voorwaarden vrijgesteld, wat overeenkomt met de vrijstellingen van de Huisvestingswet.

4.5.2 Passendheidseisen (artikel 10 Convenant)

De wet kent de mogelijkheid om aan het in gebruik nemen van woonruimte passendheidseisen te stellen. Deze eisen hebben betrekking op de relatie huur-inkomen en op de grootte van het huishouden en de woning. Dit zijn vergunningscriteria en moeten derhalve in de verordening, evenals de mogelijkheid, lokaal de passendheidstabellen vast te stellen.

In het Convenant zijn twee tabellen opgenomen voor de huur-inkomensnorm. Amsterdam en Diemen enerzijds en de overige regio anderzijds. Verder is er beleidsvrijheid geformuleerd voor gemeenten en corporaties. Dat wil zeggen als de lokale situatie er om vraagt kunnen zij overeenkomen af te wijken van de regionaal geldende huurinkomenstabellen en kunnen eventueel meer huur-inkomengrenzen hanteren. Ook kunnen gemeenten samen met corporaties woonbezettingnormen hanteren en wijzigen.

Voorwaarde is daarbij wel dat gemeenten dergelijke aanvullende (aanbiedings)afspraken melden aan

de Stadsregio en dat woningzoekenden via WoningNet duidelijk kennis kunnen nemen van de geldende regels. Dit met het oog op de gewenste transparantie.

In de Stuurgroep Wonen van de Stadsregio worden de gemaakte (aanbiedings)afspraken geïventariseerd en de mogelijke effecten hiervan worden betrokken bij de jaarlijkse monitoring van de woonruimteverdeling.

De inhoud en strekking van artikel 10 van het Convenant worden als leidraad genomen voor de regionale verordening.

4.5.3 Urgentiecriteriën (artikel 6 Convenant)

Het laat zich aanzien dat in de verordening urgentiecriteriën moeten worden opgenomen. Deze zijn van toepassing voor gemeenten die met het verlenen van huisvestingsvergunningen werken.

Voor gemeenten die dat niet doen, geldt het Convenant.

Het Convenant kent een bepaling op hoofdlijnen. De gemeenten kunnen zelf een nadere beschrijving van urgentiecriteriën maken. De urgentiecriteriën die momenteel worden gebruikt lijken op elkaar, maar in de voorkomende formulering zijn verschillen waar te nemen zonder inhoudelijke betekenis. Ook verschilt de wijze van bekendmaking aan woningzoekenden die er een beroep op doen, hetgeen de inzichtelijkheid verkleint. Op dit moment vormt harmonisering van de urgentiecriteriën nog geen onderdeel van het proces. Daarom moet worden onderzocht op welke wijze urgentiecriteriën in de verordening worden opgenomen.

4.6 Aanvraagprocedure huisvestingsvergunning

Het aanvragen van een huisvestingsvergunning moet in de verordening worden vastgelegd. De nu bestaande verschillende procedures zullen daartoe worden geharmoniseerd.

5 Overige bepalingen

5.1 Rechtsbescherming

De beslissingen over het al dan niet verlenen van de huisvestingsvergunning, de onttrekkingsvergunning en de splitsingsvergunning vallen onder het regime van de Algemene Wet Bestuursrecht. Bezwaren daartegen moeten bij de gemeentelijke commissie van beroep en bezwaar worden ingediend. Beslissingen over urgentieverlening vallen formeel ook onder deze procedure. De bevoegdheid om hierover beslissingen te nemen, kunnen gemeenten mandateren aan een andere commissie. Hier moet wel een besluit over worden genomen.

Voor gemeenten die uitsluitend blijven werken met het convenant, zullen een onafhankelijke klachtencommissie moeten hebben. Dit vloeit voort uit de Huisvestingswet.

In de stadsregio is het onderdeel klachtencommissies niet eenduidig geregeld. De gemeenten en corporaties hebben dit verschillend geregeld. In de praktijk zijn hierover geen klachten van burgers bekend. Enkele gemeenten voeren zelf de bezwaarprocedure uit. De meeste gemeenten, en ook corporaties, hebben de beroepsgang uitbesteed aan (welzijn)sinstellingen. Weer andere gemeenten samen doen met één klachtencommissie.

De huidige praktijk kan blijven bestaan mits de bevoegdheid tot het afhandelen van bezwaren tegen beslissingen op grond van de regionale huisvestingsverordening wordt gemandateerd aan de bestaande klachtencommissies.

5.2 Handhaving

In de regionale huisvestingsverordening moeten bepalingen worden opgenomen met betrekking tot handhaving. Hierin wordt aangegeven welke ambtenaren toezicht houden en welke bestuurlijke geldboetes gemeenten kunnen opleggen, als de bepalingen van de verordening worden overtreden. De mogelijkheden om woonfraude, door het zonder vergunning in gebruik geven en/of nemen, tegen te gaan worden groter. Evenals het onttrekken van woonruimte aan de bestemming zonder vergunning. Er ligt in de Eerste Kamer namelijk een wetswijziging waarmee de bestuurlijke boetes die kunnen worden opgelegd voor deze overtredingen, flink worden verhoogd. Dit wijziging treedt naar verwachting per 1 juni 2009 in werking. Dit geeft mogelijkheden om voorstellen voor de regionale verordening te ontwikkelen.

5.3 Intrekkingsbevoegdheid huisvestingsvergunning

In de verordening moeten de gronden voor het kunnen intrekking van verstrekte vergunningen worden opgenomen.

5.4 Hardheidsclausule

Zoals in elke verordening het geval is, zal in de regionale huisvestingsverordening een hardheidsclausule moeten worden opgenomen.