

Toelichting Regionale huisvestingsverordening

Algemeen

Inleiding

De regio raad van de Stadsregio Amsterdam bevoegd een regionale huisvestingsverordening vast te stellen (artikel 2, derde lid van de Huisvestingswet). Doel van de wetgever is om te bewerkstelligen dat er binnen een Stadsregio een samenhangend woonbeleid wordt gevoerd.

In de verordening zijn regels gesteld voor:

- *de verdeling van (schaarse) woonruimte (huisvestingsvergunning), en*
- *het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad (vergunningstelsels voor het samenvoegen, onttrekken en splitsen van woonruimte).*

Opzet en beleidsuitgangspunten verordening

De nieuwe regionale verordening beoogt één eenduidige, samenhangende, transparante regeling te zijn met oog voor de lokale verschillen in aard en samenstelling van de woningvoorraad tussen de gemeenten in de stadsregio. Het bestaande beleid dat was neergelegd in de voorgaande verordening is op enkele onderdelen gewijzigd. De regionale bindingseisen zijn vervallen en de gemeente Haarlemmermeer heeft verzocht te worden opgenomen in hoofdstuk 3, afdeling I van de verordening. De bezettingsnormen voor de gemeente Amsterdam en Diemen zijn vervallen. Gemeenten hebben zelf bepaald van welke hoofdstukken en afdelingen in de verordening zij gebruik maken. Aan het begin van elke afdeling in de verordening is aangegeven in welke gemeenten de betreffende bepalingen van toepassing zijn.

De verordening geeft alleen bepalingen die betrekking hebben op de verlening van de huisvestingsvergunning, de onttrekkingsvergunning en de splitsingsvergunning. Daarvoor zijn inhoudelijke criteria voor de drie vergunningstelsels alsmede procedurebepalingen opgenomen..

De overige belangrijkste beleidsuitgangspunten in de regionale huisvestingsverordening zijn als volgt samen te vatten:

- één open regionale markt waar woningzoekenden vrije toegang hebben;
- formulering van het woonruimteverdelingsbeleid voor woonruimte en standplaatsen;
- regionale bepalingen voor behoud of samenstelling woonruimtevoorraad
- één inhoudelijk kader voor urgentiecriteria.

De regionale huisvestingsverordening vormt de grondslag voor het bestuurlijk handelen bij woonruimteverdeling en bij behoud of samenstelling van de woningvoorraad. De Stadsregio stelt de verordening vast, de gemeenten (burgemeester en wethouders) voeren de verordening uit.

Op diverse plaatsen is ruimte voor het lokale bestuur om beleidsregels op te stellen op grond van artikel 4.81 e.v. van de Algemene wet bestuursrecht. In deze beleidsregels kan het 'lokale' beleid worden uitgewerkt, voor zover dat past binnen het regionaal gegeven kader. Beleidsregels mogen daarmee niet in strijd zijn.

Relatie met het Convenant woonruimteverdeling

Naast de regionale verordening is ook een convenant gesloten met afspraken over woonruimteverdeling. Het Convenant is gesloten tussen de Stadsregio en de woningcorporaties,

werkzaam in de stadsregio en die deel uitmaken van het Platform Woningcorporaties Noordvleugel Randstad.

De regels van het Convenant woonruimteverdeling hebben alleen betrekking op de verdeling van de huurwoningen van corporaties. Voor andere woningeigenaren gelden deze afspraken niet. De huisvestingsverordening daarentegen geldt voor alle woningeigenaren met woningbezit dat valt binnen de gegeven reikwijdte van de drie vergunningstelsels.

In het Convenant zijn onderdelen opgenomen die géén betrekking hebben op de vergunningverlening. Het gaat om inschrijvings- en verdelingsstelsels en volgordebepaling bij woningtoewijzing. Deze onderdelen zijn daarom niet in de verordening opgenomen.

Ook het invullen van de lokale beleidsruimte en de labeling van woonruimte gaan niet over de verlening van de huisvestingsvergunning.

Op andere plaatsen zijn bepalingen in de verordening vrijwel identiek met die in het Convenant. Dat is het geval bij de artikelen die de vergunningverlening betreffen. Het gaat hierbij om de toelatingscriteria voor vergunningverlening (artikel 4 verordening), ten dele de passendheid (artikel 9 verordening) en de urgentiecriteria (artikel 14, tweede lid a t/m f verordening).

Gemeenten kunnen ten aanzien van het onderdeel woonruimteverdeling (hoofdstuk 2) kiezen om alleen te werken met de bepalingen uit het Convenant. De verdeling van woonruimte van de corporaties de urgentieverlening inbegrepen, vindt dan geheel plaats onder privaatrechtelijke spelregels. Andere eigenaren vallen hier niet onder.

Gemeenten kunnen ook kiezen voor het toepassen van zowel de regels uit het Convenant voor de corporaties als de regels uit de verordening voor overige woningeigenaren.

Verdeling standplaatsen

De huisvestingsverordening geeft bepalingen voor het verdelen van standplaatsen voor woonwagens. Gemeenten kunnen voor het betrekken van een standplaats huisvestingsvergunningen eisen.

Kandidaten moeten zich kunnen inschrijven. De manier waarop vrijkomende standplaatsen worden toegewezen aan de ingeschrevenen is niet geregeld. Gemeenten kunnen bij toewijzing voorrang geven aan personen uit de traditionele doelgroep. Kandidaten moeten dat wel aantonen.

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomsten sluiten met beheerders of woningcorporaties over de wijze van verdeling van standplaatsen. Binnen de stadsregio kent de gemeente Zaanstad een dergelijke overeenkomst.

Regionaal kader voor behoud of samenstelling woningvoorraad

In de huisvestingsverordening is regionaal beleid opgenomen ten aanzien van het behoud of samenstelling van de woningvoorraad. De opgenomen bepalingen gelden voor de gemeenten in de regio die kiezen hiervan gebruik te maken. De reikwijdte van de vergunningsplicht is per (groep van) gemeenten in de verordening vastgelegd. In de Stadsregio willen elf gemeenten beleid voeren voor onttrekking van woonruimte. Dit betreft de gemeenten Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Edam-Volendam, Haarlemmermeer, Oostzaan, Purmerend, Uithoorn, Waterland, Wormerland en Zeevang. De overige gemeenten hebben hier geen behoefte aan.

De gemeente Amstelveen, Amsterdam, Diemen en Oostzaan willen splitsingsbeleid voeren.

De bepalingen over onttrekking, samenvoeging, omzetting en splitsing hebben een groter werkingsgebied dan de verdelingsbepalingen voor woonruimte. De verdelingsbepalingen gaan over huurwoningen tot de maximale huurgrens voor huurtoeslag. Het onttrekkingsbeleid kan alle woonruimte ongeacht huur- of koopprijs omvatten. Het splitsingsbeleid kan betrekking hebben op alle gebouwen bevattende woonruimte.

Soms wil de gemeente een ander gebruik dan wonen voor een tijdelijke periode toestaan. De verordening biedt hiervoor nog twee mogelijkheden. Er kan vergunning worden verleend voor tijdelijke onttrekking van woonruimte of een vergunning voor short stay (kort wonen).

Een voorbeeld van tijdelijke onttrekking is zelfstandige woning in gebruik geven als onzelfstandige woonruimte aan studenten, totdat voor hen bestemde nieuwbouw gereed is. De zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte. De tijdelijkheid moet worden aangetoond door de aanvrager. In dat geval kan een vergunning voor tijdelijke onttrekking worden verleend. De toelichting bij de Huisvestingswet spreekt hierbij van een termijn van vijf jaar. Voor een tijdelijke onttrekking kan een financiële compensatie worden gevraagd. Dit zal wel een lager bedrag moeten zijn dan bij permanente onttrekking, omdat er sprake is van tijdelijkheid.

De gemeente Amsterdam wil "kort wonen" in de stad reguleren. Het gaat dan om verblijf in de stad voor een periode langer dan zeven nachten en korter dan zes maanden. Verblijft men langer dan zes maanden dan valt dit onder wonen als bedoeld in de Huisvestingswet. Verblijf korter dan zeven nachten in de stad valt onder hotelmatig gebruik.

Voor kort wonen is veel belangstelling bij expats en mensen die stages lopen of tijdelijke opdrachten doen bij (internationale) bedrijven. Het internationale karakter van de stad trekt deze doelgroepen aan.

Daarnaast, wil de gemeente Amsterdam mede in het kader van (inter)nationaal aantrekkelijke vestigingsstad, het mogelijk maken dat mensen die in Amsterdam permanent een woning als tweede woning willen gebruiken, dat ook kunnen doen. Uitgangspunt is daarbij dat de gebruiker buiten Amsterdam woont en de woning zelf als tweede woning gebruikt. Omdat de huurder of eigenaar zijn woning als tweede woning gebruikt, kan het niet meer dan één woning tegelijkertijd betreffen.

Rechtsbescherming

Gemeenten die de woonruimteverdeling laten plaatsvinden op grond van het Convenant, zullen voor de rechtsbescherming van woningzoekenden een onafhankelijke klachtencommissie in het leven moeten roepen.

In de gemeenten die werken met een of meer vergunningenstelsel kunnen burgers bezwaar en beroep instellen op grond van de Algemene wet bestuursrecht.

Indeling van de huisvestingsverordening

De verordening bestaat uit vijf hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft definities. Hoofdstuk 2 geeft bepalingen over de verdeling van woonruimte en standplaatsen. Hoofdstuk 3 regelt samenvoeging, onttrekking, omzetting en splitsing van woonruimte. Hoofdstuk 4 geeft bepalingen voor handhaving en sancties. Hoofdstuk 5 tenslotte geeft overgangsbepalingen.