

Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016

De raad van de gemeente Noordwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 juni 2016

gelet op de artikelen 2, eerste lid, 4, eerste lid, aanhef en onder b en 21 tot en met 22 en 24 van de Huisvestingswet 2014;

gezien het advies van de raadscommissie ;

besluit vast te stellen de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- levensloopbestendige woonruimte: zelfstandige woonruimte die geschikt is, of eenvoudig geschikt te maken is, voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoners;
- wet: Huisvestingswet 2014;
- WOZ-waarde: de waarde van een onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2015 zoals vastgesteld op grond van de Wet waardering onroerende zaken.

HOOFDSTUK 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 2.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging of omzetting

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Levensloopbestendige woonruimten en woonruimten met een huurprijs beneden € 1.050,00 of koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 350.000,00 mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:
 - a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten.

Artikel 3 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening(en) of omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 4 Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden die strekken tot:

- a. bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist en
- b. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning in een tijdelijke behoefte voorziet.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning.

§ 2.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 6 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Gebouwen met levensloopbestendige woonruimten en woonruimten met een huurprijs beneden € 1.050,00 of koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 350.000,00 mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

Artikel 7 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
 - a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

- b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
 - c. gegevens omtrent de huurprijs van de woonruimte(n) in het gebouw;
 - d. het beoogde gebruik van het gebouw na splitsing en een omschrijving van de redenen waarom tot splitsing wordt overgegaan.
3. Onverminderd het bepaalde in het tweede lid kunnen burgemeester en wethouders bepalen dat een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden dient te worden overgelegd waaruit blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast.

Artikel 8 Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden die strekken tot:

- a. bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist en
- b. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning in een tijdelijke behoefte voorziet.

Artikel 9 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
- a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
 - b. het gebouw of gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5. dan wel een inpassingplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijk ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
 - c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(en) na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning;
 - d. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad en
 - e. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.
2. Burgemeester en wethouders weigeren eveneens een splitsingsvergunning indien:
- a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen de splitsing verzet en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
3. Van gebreken als bedoeld in het tweede lid is in ieder geval sprake indien:
- a. een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen of
 - b. is aangeschreven ingevolge de artikelen 13 of 13a van de Woningwet.

HOOFDSTUK 3 Slotbepalingen

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na die waarop zij bekend is gemaakt.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 en vervalt op 1 september 2020.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 25 augustus 2016.

De griffier,



R. van Belzen

De voorzitter,



J. Rijpstra

Toelichting

Algemeen

Uitgangspunten Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten het (uitputtende) instrumentarium in te grijpen in de verdeling van woonruimte en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Gebruikmaken van dit instrumentarium – door een verordening vast te stellen – is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Het instrumentarium bestaat uit het vaststellen van een verordening die regels bevat met betrekking tot:

- A. woonruimteverdeling (het in gebruik geven en nemen van goedkope woonruimte) en/of
- B. woonruimtevoorraad (wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad).

Het uitgangspunt van de wet is de vrijheid van vestiging. Iedereen die rechtmatig in Nederland verblijft, heeft het recht om zich vrijelijk te verplaatsen en te vestigen. Dit grondrecht kan alleen worden beperkt indien noodzakelijk voor het algemeen belang in een democratische samenleving.

Dat belang kan volgens de wet gelegen zijn in het tegengaan van de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte. Als hier aantoonbaar sprake van is – en als het instrumentarium van de wet geschikt en proportioneel is om die effecten te bestrijden – kunnen gemeenten verdelingsregels stellen en/of sturen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De schaarste kan betrekking hebben op schaarste aan (goedkope) woonruimte in het algemeen, schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen of schaarste aan woonruimte voor de huidige inwoners van een gemeente.

Het bestaan van schaarste op zich is onvoldoende reden om van de wet gebruik te maken: er moet tevens sprake zijn van verdringing van kwetsbare groepen, als gevolg van die schaarste zoals bijvoorbeeld starters of mensen met een laag inkomen. Teneinde de rechten van woningzoekenden niet onnodig te beperken, dient ingrijpen beperkt te blijven tot die delen van de woningmarkt waar de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste zich voordoen.

Een nieuwe (landelijke) ontwikkeling welke ook vertaald is in de Noordwijkse woonvisie (Noordwijkse Woonagenda 2015-2020) is dat het woonbeleid uitgaat van langer zelfstandig wonen. De verwachting is dat hierdoor de behoefte aan mantelzorg zal toenemen. Die mantelzorg wordt verleend vanuit verschillende situaties. Een mogelijkheid is dat de mantelzorger er voor kiest om dit vanuit een mantelzorgwoning te doen die nabij de woning staat van het huishouden dat deze mantelzorg nodig heeft. Wijziging van een woning naar een mantelzorgwoning kan daarom belangrijk zijn voor een goede samenstelling van de woonruimtevoorraad, gelet op de toenemende vergrijzing en het overheidsbeleid van langer zelfstandig (met mantelzorg) blijven wonen.

A. Woonruimteverdeling: Samenwerkingsorgaan Holland Rijnland

Sturing in de woonruimteverdeling beperkt zich tot de goedkope woonruimtevoorraad die bestemd is voor verhuur. De vaste huurprijsgrens is vervallen; de gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig (huisvestingsvergunning).

Woonruimteverdeling op basis van de wet gebeurt dus aan de hand van een vergunningensysteem. Bemoeienis van de gemeente met de verdeling van woonruimte boven de in de verordening genoemde prijsgrens is uitgesloten.

Het verdelen van woonruimte middels het instrument "huisvestingsvergunning" wordt geregeld in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015 welke door het samenwerkingsverband Holland Rijnland is voorbereid en vastgesteld. Deze is op 1 juli 2015 in werking getreden en geldt tot 1 juli 2019.

Mantelzorg is als urgentie opgenomen in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland.

B. Woonruimtevoorraad

Het onderdeel van de Huisvestingswet 2014 dat ziet op het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, is in deze Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 opgenomen.

De wet biedt de mogelijkheid om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken. De sturing op dit onderdeel moet -net als bij de woonruimteverdelingsregels- eveneens gericht zijn op het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de voorraad. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de vergunning gediende belang. Naast schaarste kan een dergelijk belang ook liggen in een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Hier kunnen leefbaarheidsoverwegingen – in tegenstelling tot bij de huisvestingsvergunning – een rol spelen.

Artikel 25 uit de Huisvestingswet geeft aan dat burgemeester en wethouders op de aanvraag om een vergunning, binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag beslissen. Burgemeester en wethouders kunnen deze termijn eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken.

Ook ten aanzien van dit onderdeel is de vaste huurprijsgrens vervallen; de gemeente wijst zelf de schaarse, goedkope voorraad aan en maakt deze daarmee vergunningplichtig. Dit hoeft niet noodzakelijkerwijs dezelfde woonruimtevoorraad te zijn als woonruimtevoorraad waarop de regels met betrekking tot de woonruimteverdeling betrekking hebben.

Anders dan bij regels met betrekking tot woonruimteverdeling het geval is, kunnen regels met betrekking tot sturing in de (samenstelling van de) woonruimtevoorraad zowel van toepassing zijn op goedkope huur- als op goedkope koopvoorraad.

Uit de Noordwijkse Woonagenda volgt dat er zowel schaarste is aan goedkope woonruimte in het algemeen (sociale en middeldure) als aan woonruimte met specifieke voorzieningen (bijvoorbeeld voor ouderen en gehandicapten).

Schaarste aan sociale en middeldure woonruimte

- sociaal: huur tot de liberalisatiegrens (in 2015 € 710) en koop met een WOZ-waarde tot € 201.000 (waarde 1 januari 2015). In dit segment is veel vraag en deze neemt de komende jaren nog toe. De provincie Zuid-Holland voorziet een nieuwbouwbehoefte van tenminste 1.754 woningen in de periode tot 2029. Behalve een grote vraag is er bovendien krimp in de voorraad te voorzien door stijgende WOZ-waarden. De combinatie van deze factoren heeft er

toe geleid dat in de Noordwijkse woonagenda een nieuwbouwdoelelstelling is geformuleerd van 30% van alle nieuwbouw. De verwachting is dat dit de druk niet afdoende zal verminderen.

- middelduur: huur € 710 tot € 1.050 en koop met een WOZ-waarde van € 201.000 tot € 350.000 (waarde 1 januari 2015) Dit segment is zeer belangrijk voor het opvangen van de overdruk in het sociale segment. In de Noordwijkse woonagenda is daarom een nieuwbouwdoelelstelling geformuleerd van 20% van alle nieuwbouw. Ook hier is de verwachting dat dit de druk niet afdoende zal verminderen.

Schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen (levensloopbestendige woningen)

Uit de Noordwijkse Woonagenda blijkt dat de voorraad levensloopbestendige woningen in Noordwijk beperkt is maar dat de vraag in de toekomst zal toenemen.

De toenemende vergrijzing in Noordwijk in de komende decennia in combinatie met de verwachte toename van de vraag naar zelfstandig verzorgd wonen zal de druk op bestaande woningen met specifieke voorzieningen de komende jaren sterk toenemen. Ook in dit segment is sprake van schaarste.

De Huisvestingswet 2014 geeft ook de mogelijkheid om ook woningvorming vergunningplichtig te stellen. Bij woningvorming gaat het om het feitelijk (bouwkundig) opdelen van een bestaande woning in meer woningen die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Een vergunningplicht voor woningvorming is niet in de onderhavige verordening opgenomen.

Het betreft een nieuw instrument welke voortvloeit uit de Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek. Gelet op het feit dat woningvorming een nieuwe figuur is binnen de Huisvestingswet en de problematiek zich naar verwachting voornamelijk zal voordoen binnen grootstedelijke omgevingen is het instellen van een vergunningplicht op dit moment voorbarig en niet in overeenstemming met de achterliggende gedachte van de Huisvestingswet 2014. Op een later moment kan, indien uit de evaluatie van de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 blijkt dat de problematiek speelt, alsnog tot introductie van het instrument worden overgegaan.

Het is in zijn algemeenheid op termijn de bedoeling dat in het bestemmingsplan (en in de toekomst de Omgevingswet) woningcategorieën en aantallen woningen en wooneenheden/kamers per gebouw worden vastgelegd zodat op dit punt niet meer via de instrumenten van de Huisvestingswet 2014 hoeft te worden ingegrepen in de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Op dit moment zijn in de bestemmingsplannen binnen Noordwijk geen of althans in de meeste gevallen, geen specifieke woonbestemmingen opgenomen waarbij concreet is aangegeven welke categorieën woningen op een locatie zijn toegestaan zoals bijvoorbeeld eengezinswoning, gestapeld, seniorenwoningen etc. maar alleen de bestemming "wonen" in zijn algemeenheid. Zolang nadere specificering van de bestemming "wonen" nog niet heeft plaatsgevonden, is de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 het aangewezen instrument om schaarste aan goedkope woonruimten of woonruimten met specifieke voorzieningen te reguleren.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening. Voor de duidelijkheid is de definitie van woonruimte uit de wet hieronder weergegeven:

woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden.

Onder woonruimten vallen in beginsel ook woonschepen en woonwagens.

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 21 van de wet. Met de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet worden vier soorten wijzigingen in de woningvoorraad gereguleerd, te weten:

- a. onttrekking: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken'. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt verstaan het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- b. samenvoeging: 'anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen';
- c. omzetting: 'van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten';
- d. woningvorming: 'te verbouwen tot twee of meer woonruimten'. De vergunningsplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek ('de Rotterdamwet') toegevoegd aan de wet; een vergunningplicht voor woningvorming is niet in deze verordening opgenomen (zie algemene deel toelichting).

In het eerste lid is bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Deze aanwijzing – gedaan met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad – is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet).

Als categorieën woonruimte waarvoor de vergunningplicht geldt, zijn aangewezen:

- huurwoningen tot een huurprijs van € 1.050,00
- koopwoningen tot een WOZ-waarde van € 350.000,00 (waarde 1 januari 2015)
- levensloopbestendige woningen

Op basis van artikel 21 van de wet kan bijvoorbeeld (mede) in het kader van leefbaarheid gestuurd worden op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een 'tweede woning' kan worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het gebruik van een woning om deze (gemeubileerd) te verhuren voor periode van een halfjaar of langer geldt niet als onttrekking.

Artikelen 3, 4, 5, 8 en 9 Voorwaarden en voorschriften; Weigeringsgronden

De gemeenteraad dient in de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016 mogelijke voorwaarden en voorschriften en weigeringsgronden op te nemen ten aanzien van een vergunning als bedoeld in artikel 21.

Een weigeringsgrond is slechts aan de orde als door het stellen van voorwaarden en voorschriften het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook worden gedacht aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand.

In artikel 26 van de wet zijn intrekingsgronden opgenomen. Deze gelden rechtstreeks en zijn in de verordening niet herhaald.

Artikel 6 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 22 van de wet. Voor het in appartementsrechten splitsen van een gebouw bevattende woonruimte dat behoort tot een in het eerste lid aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. Deze aanwijzing is in overeenstemming met wat noodzakelijk en geschikt wordt geacht voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). Hiermee wordt greep gehouden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementsrechten en op woonruimten met specifieke voorzieningen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huur- en koopappartementen, al dan niet met specifieke voorzieningen. Uit de Noordwijkse Woonagenda blijkt bijvoorbeeld dat starters het erg moeilijk hebben op de Noordwijkse woningmarkt en dat de verschillende initiatieven en ideeën van de afgelopen jaar niet hebben geleid tot concrete resultaten.

Artikel 10 Inwerkingtreding en vervallen Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2016

Het gebruikmaken van het instrumentarium dat de Huisvestingswet 2014 biedt middels het vaststellen van een op deze Wet gebaseerde verordening is niet vanzelfsprekend en dient periodiek onderbouwd en getoetst te worden.

Artikel 4 van de wet bepaalt om die reden dat de gemeenteraad voor de duur van ten hoogste 4 jaar bij verordening regels kan stellen met betrekking tot wijzigingen in de (samenstelling van de) bestaande woonruimtevoorraad (onderhavige verordening) maar ook met betrekking tot de woonruimteverdeling (Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2015).