



---

## **504**

### **Besluit van 23 oktober 2001 tot wijziging van het Huisvestingsbesluit (nadere regels inzake splitsing)**

---

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

Op de voordracht van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 3 juli 2001, nr. MJZ2001070242, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Gelet op artikel 34, derde lid, van de Huisvestingswet;

De Raad van State gehoord (advies van 11 september 2001, nr. W08.01.0311/V);

Gezien het nader rapport van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 19 oktober 2001, nr. MJZ2001115147, Centrale Directie Juridische Zaken, Afdeling Wetgeving;

Hebben goedgevonden en verstaan:

#### **ARTIKEL I**

In artikel 12 van het Huisvestingsbesluit<sup>1</sup> komen het eerste lid, onder d, en het tweede lid, onder d, te luiden:

d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimtevoorraad voor verhuur is bestemd.

#### **ARTIKEL II**

Dit besluit treedt in werking op een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip.

<sup>1</sup> Stb. 1993, 155, laatstelijk gewijzigd bij besluit van 5 december 2000, Stb. 543.

Het advies van de Raad van State is openbaar gemaakt door terinzagelegging bij het Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer.

Tevens zal het advies met de daarbij ter inzage gelegde stukken worden opgenomen in het bijvoegsel bij de Staatscourant van 13 november 2001, nr. 220.

Lasten en bevelen dat dit besluit met de daarbij behorende nota van toelichting in het Staatsblad zal worden geplaatst.

's-Gravenhage, 23 oktober 2001

Beatrix

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J. W. Remkes

Uitgegeven de *dertigste* oktober 2001

De Minister van Justitie,  
A. H. Korthals

## **NOTA VAN TOELICHTING**

### **Aanleiding**

De Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit bevatten bepalingen over splitsing (het splitsen van rechten op gebouwen in appartementsrechten). Voorzover hier van belang, houden deze bepalingen in dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening de gronden opneemt die tot weigering van een splitsingsvergunning kunnen leiden.

Over deze weigeringsgronden, voorzover betrekking hebbend op de samenstelling van de woonruimtevoorraad, zijn bestuurlijke en rechtsvragen gerezen (het gaat specifiek om de in artikel 34, tweede lid, van de Huisvestingswet en artikel 12 van het Huisvestingsbesluit opgenomen weigeringsgronden). Deze vragen hebben betrekking op de mate waarin bij het aanwijzen van woonruimte die in aanmerking kan komen voor splitsing onderscheid kan worden gemaakt naar delen van een gemeente, afhankelijk van de lokale omstandigheden, en daarbij ook een begrenzing in tijd kan worden toegepast.

De uit deze vragen naar voren komende wens tot een gedifferentieerde en selectieve benadering past op zichzelf beschouwd goed in de systematiek van de Huisvestingswet als «gereedschapskist», waaruit naar gelang van de omstandigheden en het gewenste beleid een keuze kan worden gemaakt. Dit geldt ook voor de regels inzake splitsing.

Gezien de genoemde vragen is het wenselijk gebleken nadere regels te geven die – meer dan voorheen het geval was – duidelijkheid scheppen over de mogelijkheden voor gemeenten. Dit besluit voorziet hierin.

### **Wettelijk kader**

Artikel 33, eerste lid, van de Huisvestingswet (hierna: de wet) omvat een splitsingsverbod behoudens vergunning voor een recht op een gebouw dat behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe aangewezen categorie.

Artikel 34, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening ten minste de gronden bepaalt die tot weigering van een vergunning als bedoeld in artikel 33 kunnen leiden.

Artikel 34, tweede lid, aanhef en onder a, van de wet bepaalt verder dat de gronden en regels, bedoeld in het eerste lid, slechts betrekking kunnen hebben op de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Artikel 34, derde lid, van de wet bepaalt voorts dat bij algemene maatregel van bestuur met betrekking tot de toepassing van het eerste lid nadere regels kunnen worden gesteld (dit omvat derhalve, voorzover hier relevant, de weigeringsgronden in verband met de samenstelling van de woonruimtevoorraad).

Deze nadere regels met betrekking tot de weigeringsgronden in verband met de samenstelling van de woonruimtevoorraad zijn gegeven in artikel 12 van het Huisvestingsbesluit.

Voorts bepaalt artikel 11 van het Huisvestingsbesluit dat andere gronden tot weigering van een splitsingsvergunning of tot aanhouding van de beslissing op een aanvraag dan die, genoemd in hoofdstuk 3 van dat besluit (dit omvat onder meer artikel 12), niet in de verordening worden opgenomen.

### **Doel en inhoud**

Dit besluit wijzigt artikel 12, eerste lid, onder d, en het gelijklopende tweede lid, onder d, van het Huisvestingsbesluit. Met die wijziging wordt geëxpliciteerd dat bij de weigeringsgrond «samenstelling van de

woonruimtevoorraad, voor zover deze voor verhuur is bestemd», onderscheid kan worden gemaakt naar afzonderlijke delen (wijken, buurten) van een gemeente. Aldus kan op het niveau van een stadsdeel, wijk, buurt of een anderszins in de verordening aan te geven deel van een gemeente de te behouden huurvoorraad worden gedefinieerd en kan aan de hand daarvan de in dat deel voor splitsing in aanmerking komende woonruimtevoorraad worden gedefinieerd. Daardoor wordt het mogelijk in dat deel splitsing toe te staan, totdat de grens van de te behouden huurvoorraad is bereikt. Deze grens kan op enig moment in de tijd worden herzien indien daar aanleiding toe bestaat (bijvoorbeeld in het geval dat splitsing tot de aangegeven grens heeft plaatsgehad en wordt vastgesteld dat een additioneel deel van de woonruimtevoorraad voor splitsing in aanmerking komt). Het toestaan van splitsing kan aldus in de tijd gefaseerd worden.

Een gemeente die gebruik maakt van de in artikel 12, eerste lid, onder d, of tweede lid, onder d, van het Huisvestingsbesluit, als gewijzigd door dit besluit, gegeven mogelijkheid dient dit op grond van die bepaling in de huisvestingsverordening vast te leggen. De voor de vergunningverlening onderscheidende criteria met betrekking tot de omvang van de woonruimtevoorraad kunnen in de vorm van percentages, aantallen of anderszins worden uitgedrukt. Criteria met betrekking tot de aard van de woonruimte kunnen in de vorm van bouwjaar, categorie, soort of type woonruimte of gebouw dan wel anderszins worden uitgedrukt. Tevens kan worden aangegeven op welke wijze de criteria kunnen worden gewijzigd of herzien en kan daarvoor een voorgenomen termijn worden aangegeven. De criteria blijven aldus van kracht totdat deze worden herzien.

Met de in dit besluit gegeven regeling is in de eerste plaats het belang van de burger gediend. Ingevolge dit besluit kan gericht, door te differentiëren naar stadsdeel, wijk of buurt, (na splitsing) worden bijgedragen aan het vergroten van het aandeel koopwoningen in situaties waarin de woningmarkt dit vraagt (zoals bijvoorbeeld in de gemeente Amsterdam), met behoud van een toereikende kernvoorraad van goedkope huurwoningen. Voorts is hier een bestuurlijk-juridisch belang mee gediend omdat buiten twijfel wordt gesteld dat een gemeente op basis van de Huisvestingswet desgewenst een gebiedsgericht splitsingsbeleid kan voeren. De in de praktijk hieromtrent bestaande vragen en onzekerheden bij burger en bestuur worden aldus weggenomen.

De met dit besluit gegeven mogelijkheid is facultatief: gemeenten kunnen hiervan indien gewenst gebruik maken maar indien gemeenten een voor de gemeente als geheel geldend, generiek beleid willen (blijven) voeren blijft dat onverminderd mogelijk. Voor de rechtspositie van zittende huurders heeft dit besluit geen gevolgen.

### **Vorbereiding, uitvoering, handhaving en bestuurslasten**

Dit besluit is in overleg met de gemeente Amsterdam en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgesteld. Gemeenten krijgen door de wijziging van het Huisvestingsbesluit expliciet de mogelijkheid om desgewenst een gebiedsgericht splitsingsbeleid te voeren. Daarbij is het voor zowel de rechtszekerheid als de uitvoerbaarheid en handhaafbaarheid van een dergelijk splitsingsbeleid van belang dat in dat geval gebiedsgrenzen en onderscheidende criteria voor de woonruimtevoorraad helder in de verordening worden gedefinieerd en dat daarbij ook aan overige bestuursrechtelijke eisen wordt voldaan, zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het gelijkheidsbeginsel. Ook moeten te maken afwegingen zich bewegen binnen de door de Huisvestingswet, blijkens haar considerans en de genoemde artikelen, gegeven kaders en doeleinden. De criteria met betrekking tot aard en omvang van de woonruimtevoorraad dienen helder te worden omschreven. Deze dienen

uit te gaan van objectief vast te stellen kenmerken van de woonruimtevoorraad.

Wegens het facultatieve karakter van het instrumentarium van de Huisvestingswet dragen gemeenten die hiervan gebruik willen maken zelf de bestuurlijke en uitvoeringslasten die daarvan het gevolg zijn. Van specifieke handhavingslasten is voorts, gezien het karakter van artikel 12, eerste lid, onder d, en tweede lid, onder d, van het Huisvestingsbesluit als weigeringsgrond, geen sprake.

### **Artikel I**

In de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel dat leidde tot de Huisvestingswet (Kamerstukken II 1987/88, 20 520, nr. 3) is vermeld dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening bepaalt op welke gebouwen het vergunningvereiste van toepassing zal zijn, en dat bij algemene maatregel van bestuur op grond van de wet alleen nog nadere regels worden gegeven met betrekking tot de weigeringsgronden, de aanhouding en de aan een vergunning te verbinden voorwaarden en voorschriften. Aan artikel 12, eerste lid, onder d, en tweede lid, onder d, van het Huisvestingsbesluit worden door dit besluit nadere regels als hiervoor bedoeld toegevoegd. De gemeenteraad bepaalt welke gebouwen voor splitsing in aanmerking kunnen komen.

### **Artikel II**

Ingevolge artikel 81 van de Huisvestingswet treedt dit besluit niet eerder in werking dan twee maanden na de datum van uitgifte van het Staatsblad, waarin het is geplaatst, en wordt van de plaatsing onverwijld mededeling gedaan aan beide Kamers der Staten-Generaal.

De Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer,  
J. W. Remkes