

BIJLAGE I. DE HUISVESTINGSVERORDENING: SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

De Huisvestingswet 2014 geeft de gemeente instrumenten (middels een vergunningsplicht) om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en in de samenstelling van de woningvoorraad (art. 21 en 22, huisvestingswet 2014). Gemeenten kunnen dit doen om onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte tegen te gaan.

Het hoofdstuk woonruimteverdeling is met name van toepassing op de goedkope huurvoorraad. De gemeente moet de schaarse, goedkope voorraad zelf aanwijzen en de schaarste onderbouwen.

Voor Haarlem levert het rapport 'Particuliere verhuur in Haarlem' van Rigo Research de onderbouwing van de schaarste (zie informatienotie met kenmerk: 2017/581031).

Daarnaast biedt de Huisvestingswet 2014 de mogelijkheid om wijzigingen aan de woningvoorraad van aangewezen categorieën woonruimte vergunningplichtig te maken.

Wijzigingen aan de woningvoorraad

De Huisvestingswet kent vijf soorten wijzigingen:

1. **Onttrekken:** de woonruimte verliest de woonfunctie door sloop of wijziging naar een niet-woonbestemming.
2. **Samenvoegen:** meerdere woonruimtes worden samengevoegd.
3. **Omzetten:** zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.
4. **Woningvorming:** woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.
5. **Splitsen:** het juridisch opsplitsen van woonruimte in meerdere appartementsrechten. Bij splitsen hoeft er niet persé bouwkundig iets te wijzigen aan een pand. Woonruimte wordt kadastraal gesplitst in appartementsrechten, zodat ruimten afzonderlijk verkocht kunnen worden.

Naast schaarste kan bij vergunningverlening ook leefbaarheid en wijkverbetering in de omgeving van de betreffende woonruimte meewegen. Bovendien kan bij splitsen de onderhoudstoestand van het pand worden meegewogen (art. 24, huisvestingswet 2014).

In de Haarlemse huisvestingsverordening is momenteel alleen een vergunningsplicht voor splitsen opgenomen. Om de goedkope en middeldure voorraad beter te beschermen, wordt voorgesteld om ook een vergunningsplicht voor woningonttrekken, omzetten en woningvormen op te nemen.

Een vergunningsplicht voor samenvoegen is voor Haarlem niet nodig. Het samenvoegen van woningen voor eigen gebruik is wettelijk toegestaan. Overige vormen van samenvoegen komen in Haarlem te weinig voor om er een vergunningsplicht voor in te stellen.

Toelichting artikel 21, 22 en 24 van de Huisvestingswet

(bron: Leeswijzer Huisvestingswet 2014)

Artikel 21

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening bepalen dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woonruimten zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woningen, die

afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. De vergunningsplicht is niet van toepassing op huiseigenaren die hun woonruimte samenvoegen of een deel ervan onttrekken om voor eigen bewoning of gebruik van te gebruiken als kantoor of praktijkruimte. De gemeenteraad bepaalt in de huisvestingsverordening op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Het gaat hierbij om het gebied en de hoogte van de huur- en koopprijs van de woonruimte. Het kan van belang zijn om woonruimte die niet behoort tot de op grond van artikel 7 aangewezen categorieën met het oog op de leefbaarheid voor onttrekking te behoeden. Op basis van artikel 21 kunnen gemeenten bijvoorbeeld sturen op het onttrekken van woningen als tweede woning of vakantiehuis door toeristen. Het omzetten van een gewone woning in een «tweede woning» kan ook worden aangemerkt als een onttrekking in de zin van dit artikel. Het verbouwen van een woning tot studentenwoning blijft wel een vergunningsplicht houden.

Artikel 22

Voor in appartementsrechten splitsen van een gebouw dat behoort tot een in de huisvestingsverordening aangewezen categorie is een vergunning van burgemeester en wethouders nodig. De gemeenteraad kan hiermee greep houden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

Artikel 24

De gemeenteraad dient in de huisvestingsverordening de weigeringsgronden vast te leggen ten aanzien van het verlenen van een vergunning voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van woonruimte of tot woningvorming. Daarbij kan gedacht worden aan de samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste, wijkverbetering en leefbaarheid, maar bij splitsing ook de onderhoudstoestand van de betreffende woonruimte. De gemeenteraad dient de afweging te maken in welke gevallen het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder moet wegen dan het belang van de eigenaar bij onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming of splitsing. Een weigeringsgrond is slechts aan de orde indien door voorwaarden of voorschriften het belang van behoud of samenstelling onvoldoende gewaarborgd kan worden.