Beleidstoelichting Huisvestingsverordening 2024

1. Huidige Huisvestingsverordening 2020 en Beleidskader

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kunnen gemeenten regels opstellen voor de verdeling van schaarse huurwoningen en regels waarmee wijzigingen in de voorraad van zowel huur- als koopwoningen worden gereguleerd. De Huisvestingswet 2014 stelt de kaders waaraan de gemeente zich moet houden. Zo worden er eisen gesteld aan de totstandkoming en onderbouwing van de verordening en ook aan de inhoudelijke voorwaarden die een gemeente mag stellen.

Per 1 januari 2020 geldt de Huisvestingsverordening Amsterdam 2020 (hierna: de Huisvestingsverordening). Deze is door de gemeenteraad aangenomen met een daartoe strekkend Beleidskader Huisvestingsverordening 2020 (hierna: het beleidskader). Met dit beleidskader heeft Amsterdam een toegankelijke uitleg geboden van het beleid dat ten grondslag ligt aan de Huisvestingsverordening (HVV) die per 1 januari 2020 in werking is getreden. Per 1 januari 2023 is de Huisvestingsverordening geactualiseerd met nieuwe regelgeving en een geactualiseerd beleidskader. Het meest recente beleidskader, en ook de Huisvestingsverordening en alle overige documenten, zijn te vinden via:https://www.amsterdam.nl/bestuur-organisatie/organisatie/ruimte-economie/wonen/regels-verordeningen/.

2. Proces Huisvestingsverordening 2024

Een huisvestingsverordening heeft een geldigheidstermijn van ten hoogste vier jaar. De huidige verordening is in 2020 vastgesteld, dit betekent dat per 1 januari 2024 de Huisvestingsverordening opnieuw moet worden vastgesteld. Daarnaast worden enkele beleidsvoorstellen gedaan ter wijziging van de Huisvestingsverordening. Na het wegen van de inspraakreacties zal een definitief voorstel voor vaststelling van de Huisvestingsverordening 2024 worden gedaan aan de Amsterdamse gemeenteraad. De Amsterdamse gemeenteraad neemt uiteindelijk het finale besluit over de wijzigingen. De voorstellen worden van 5 juni tot en met 16 juli 2023 vrijgegeven voor inspraak. Ieder die dat wil kan via de inspraakwebpagina een zienswijze indienen. Het college zal deze zienswijzen in overweging nemen voor het definitieve voorstel aan de gemeenteraad na de zomer en reageert op de inbreng in een Nota van beantwoording die tevens aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

3. Leeswijzer

In dit document worden de beleidsvoorstellen voor het aanpassen van de Huisvestingsverordening 2024 toegelicht. Allereerst leest u de voorstellen ten aanzien van de woonruimteverdeling (onder 4). Deze zien onder andere op het toevoegen van economisch daklozen als urgentiecategorie en het voorstel om de jongerenvoorrang voortaan maar op een deel van de vrijkomende woningen toe te passen. Daarna leest u de voorstellen ten aanzien van de woonruimtevoorraad (onder 5). Het gaat dan onder andere om het voorstel om de opkoopbescherming op punten te verduidelijken en het voorstel om de B&B quota te verminderen.

4. Woonruimteverdeling (hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening)

4.1 Inwonende kinderen van 18-23 jaar meerekenen tot het huishouden bij stadsvernieuwingsurgentie

Gezinnen met thuiswonende kinderen tussen de 18 en 23 jaar vallen nu “tussen wal en schip” indien zij vanwege stedelijk vernieuwing (sloop of renovatie van de woning) moeten verhuizen naar een andere woning. Inwonden kinderen tussen de 18 en 23 jaar worden momenteel namelijk niet meegeteld bij het bepalen wat een passende vervangende woonruimte is op basis van de omvang van het huishouden. Ook krijgen deze groep inwonende kinderen – in tegenstelling tot inwonende kinderen van 23 jaar of ouder – geen semi-stadsvernieuwingsurgentie waarmee zij een eigen passende woonruimte kunnen zoeken.
Het gevolg is dat het huishouden een kleinere woning krijgt aangeboden dan past bij de omvang van het huishouden en de inwonende kinderen ook niet zelf op zoek kunnen naar een eigen woning via een semi-stadsvernieuwingsurgentie. Corporaties passen daarom toch maatwerk toe om onwenselijke situaties te voorkomen. Dit probleem wordt met het voorstel structureel opgelost door inwonende kinderen van 18 tot 23 jaar bij stedelijke vernieuwing voortaan wél mee te tellen met het huishouden. Hierdoor kan het huishouden zoeken naar een passende woning.

Inwonende kinderen tussen de 18 en 23 jaar worden in dit voorstel alleen tot het huishouden gerekend in het kader van stadsvernieuwing indien zij voorafgaand aan de afgifte van de peildatum langer dan vijf jaar onafgebroken ingeschreven hebben gestaan op het adres van de huurder die een stadsvernieuwingsurgentie verkrijgt. Daarmee wordt beoogd te voorkomen dat de regeling op oneigenlijke wijze gebruikt wordt door huurders die een grotere woning toegewezen wensen te krijgen zonder dat hun gezinsomvang dat rechtvaardigt.

4.2 Regels over woning weigeren urgenten MO/BW

Met de ingang van de nieuwe woonruimteverdeling per 16 januari 2023 worden alle urgenten (behalve de stadsvernieuwingsurgenten) direct bemiddeld. Vanwege de enorme schaarste aan woningen en lange wachtlijsten voor urgenten is het niet langer opportuun woningzoekenden met een urgentieverklaring zelf te laten zoeken naar een woning op WoningNet. Ze krijgen een passend eenmalig aanbod van een woningcorporatie dat ze niet mogen weigeren. Bij weigering wordt de urgentie ingetrokken. Voor de meeste urgente groepen gold al dat de urgent woningzoekende na intrekking van de urgentie twee jaar lang geen nieuwe urgentie aan kan vragen. Het college stelt nu voor om deze voorwaarde ook toe te passen voor de urgente groep die uitstroomt uit de maatschappelijke opvang of beschermd wonen. Een urgentie is een absolute voorrang die alleen wordt gegeven als iemand écht dringend een woning nodig heeft. We willen voorkomen dat iemand die vanwege uitzonderlijke omstandigheden absolute voorrang krijgt, woningen die passend zijn gaat weigeren.

4.3 Voorrang voor Driemonders in stadsgebied Weesp

Bij de fusie van Amsterdam en Weesp is afgesproken dat de Weespers binnen Amsterdam voorrang krijgen op 60% van de vrijkomende woningen in de voormalige gemeente Weesp. Deze voorrang geldt op alle nieuwbouwcomplexen. Na de fusie is ook Driemond deel gaan uitmaken van stadsgebied Weesp. Omdat alle nieuwbouwcomplexen in Weesp met voorrang naar Weespers gingen, maakten de inwoners van Driemond geen kans meer op de stadsdeelvoorrang voor bepaalde nieuwbouwcomplexen. In eerste instantie heeft het college er daarom voor gekozen om Driemonders de voorrang voor bepaalde nieuwbouwcomplexen te laten behouden in stadsdeel Zuidoost, waar zij voor de fusie met Weesp deel van uitmaakten.

Uit stadsdeel Weesp zijn sindsdien signalen ontvangen dat Driemonders meer binding voelen met stadsgebied Weesp dan met stadsdeel Zuidoost. Het college kiest er daarom bij nader inzien voor om de voorrangsregeling voor Weesper woningzoekenden gelijk te trekken voor het hele stadsgebied Weesp, inclusief Driemond, gezien de sterke wens van de bestuurscommissie om alle bewoners binnen het stadsgebied Weesp gelijk te behandelen en omdat Driemonders veelal aangewezen zijn op voorzieningen in Weesp. Driemonders kunnen dan vanaf 1 januari 2024 meedoen met de voorrangsregeling voor Weesp.

4.4 Wijzigingen in de beroepsgroepenregeling

Onderzoek in de sectoren onderwijs, zorg en politie heeft aangetoond dat de woningschaarste in Amsterdam invloed heeft op de keuzes die werknemers maken om in de stad te gaan werken. Daarom helpt de gemeente Amsterdam deze werknemers met een woonruimte via de voorrangsregeling beroepsgroepen. Om voor de beroepsgroepenregeling in aanmerking te komen zijn er verschillende criteria, bijvoorbeeld dat je minimaal 28 uur werkt en dat er sprake is van een huisvestingsprobleem. De regeling bemiddelde de afgelopen drie jaar 561 kandidaten uit de beroepssectoren aan een woning. Om de regeling in 2024 nog effectiever in te zetten zijn er een aantal voorstellen:

- *Actualiseren van het toewijzingsquotum:* Voor de beroepsgroepenregeling wordt vanaf 1 januari 2023 gewerkt met een toewijzingsquotum. Jaarlijks worden de quota herijkt op basis van de meest recente beschikbare data over werkgelegenheid in de sectoren. Het quotum is gebaseerd op de omvang van de sector in fte en er wordt alleen gekeken naar de functies die in aanmerking komen voor de regeling. Voor de sector zorg geldt dat voor het quotum de deeltijdsector niet op correcte wijze was toegepast, dat is nu gecorrigeerd. Voorstel voor het herijkte toewijzingsquotum is 19% politie, 32 % onderwijs en 49% zorg. Het betreft een inspanningsverplichting waarbij vanwege het passend toewijzen op basis van huishoudgrootte en inkomen, de percentages net anders kunnen uitvallen.
- *Speciaal onderwijs ook voorrang geven binnen de groep leraren*: Momenteel krijgen leraren op scholen in het primair onderwijs met een schoolweging vanaf 35 voorrang op andere leraren. Speciaal onderwijs valt niet onder deze groep met de meeste voorrang, terwijl de tekorten in het speciaal onderwijs ook heel hoog zijn. Voorstel is om ook speciaal onderwijs onderdeel te maken van de groep met de meeste voorrang op een woning binnen de groep leraren.
- *Politie aspiranten ook in aanmerking laten komen voor de regeling*: Politie aspiranten zijn zeer waardevol voor de politie, maar zij kunnen geen aanspraak maken op studentenhuisvesting en vallen ook niet onder de voorrangsregeling. Voorstel is dat politie aspiranten na een positieve beoordeling over hun opleiding toch onder de regeling kunnen vallen.

4.5 Jongerenvoorrang alleen van toepassing op een deel van de vrijkomende woningen

Sinds 2021 staat de voorrang voor Amsterdamse jongeren in de Huisvestingsverordening. Deze voorrang geeft jongeren die binding hebben met Amsterdam meer kans op een jongerenwoning in Amsterdam. Zij krijgen voorrang op andere jongeren die geen binding hebben. Een jongere heeft binding als deze in de afgelopen 10 jaar 6 jaar aaneengesloten in Amsterdam ingeschreven stond.

Nu de voorrang werkt in WoningNet, blijkt dat veel jongeren die net niet aan de bindingseis voldoen nu helemaal niet meer in aanmerking komen voor een jongerenwoning in Amsterdam. Dit geldt bijvoorbeeld voor jongeren die al hun hele leven in Amsterdam wonen, maar vanwege hun

studie een aantal maanden ergens anders ingeschreven stonden. De gemeente heeft onderzocht of de bindingsdefinitie kan worden aangepast, maar dat blijkt juridisch niet mogelijk. Om toch ook jongeren zonder binding een kans te bieden op een jongerenwoning, is het voorstel om de voorrang voor jongeren niet meer op alle jongerenwoningen toe te passen, maar slechts op 30% tot 50% van de jongerenwoningen. Op die manier is een deel van de jongerenwoningen beschikbaar voor jongeren die niet voldoen aan de bindingsdefinitie.

4.6 Meest kwetsbare economisch daklozen toevoegen als nieuwe urgentiecategorie

Vanwege de extreme schaarste op de woningmarkt in Amsterdam, kan het college niet alle economisch daklozen in Amsterdam urgentie geven. Daarom wordt voor deze groep naar andere oplossingen gezocht, zoals het tijdelijk bieden van opvang om iemand lucht te geven zodat er in rust naar huisvesting kan worden gezocht. Het college ziet dat het bieden van dit soort hulp en ondersteuning niet voor iedereen een oplossing biedt. Er is een klein aantal daklozen dat als het ware vast zit in het systeem en niet vooruitkomt met de hulp die nu al geboden wordt. Het voorstel is om voor deze groep de nieuwe urgentiecategorie ‘meest kwetsbare economisch daklozen’ te introduceren. Deze categorie is bedoeld voor dakloze Amsterdammers met een lichte zorgvraag die zonder resultaat al van veel andere voorzieningen voor daklozen gebruik hebben gemaakt en zelfstandig kunnen wonen. Zorgaanbieders uit Amsterdam zullen mensen voordragen voor deze urgentie.

5. Woonruimtevoorraad (hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening)

5.1 Vermindering van de B&B quota

Het college is van mening dat woningen er zijn om in te wonen. Een beperkt aantal B&B’s is aanvaardbaar, maar met meer dan 2.000 B&B’s vindt het college dat, gezien de toegenomen schaarste en de negatieve effecten van toeristische verhuur op de leefbaarheid van de woonomgeving, het maximum in veel stadswijken is bereikt. De wens om het quotum B&B te verlagen is opgenomen als doelstelling in de concept- Amsterdamse Aanpak Volkshuisvesting, als maatregel in het kader van de Verordening op het toerisme in balans en vastgelegd in de motie 551 waarbij het college verzocht wordt een onderzoek te starten naar de beperking van het ongebruikte quotum B&B in de gehele stad en daarbij de mogelijkheid te onderzoeken geen nieuwe vergunningen B&B meer te verlenen.

Het college stelt voor om in alle wijken de B&B quota te verminderen met 30%. Dit heeft een sterk matigend effect op juist die wijken waar B&B’s al veel aanwezig zijn. In 43 wijken waar nu al veel B&B-vergunningen zijn verleend in verhouding tot het nu geldende quotum, worden geen nieuwe vergunningen B&B meer verleend tenzij er in die wijken ruimte vrijvalt door het intrekken van bestaande vergunningen. Zo wordt in stadsdeel Centrum, waar 40% van alle vergunde B&B’s zijn gelegen, het quotum gelijk aan het aantal reeds verleende of nog in aanvraag zijnde vergunningen op 1 februari 2023. In 41 wijken waar dit percentage lager ligt, is per wijk nog ruimte voor maximaal 5 nieuwe B&B’s. In 21 wijken is het aantal B&B nog zo gering dat het college het verantwoord acht om daar nog wat meer ruimte (6-11) te bieden aan nieuwe B&B’s. Bij de nu voorgestelde methodiek blijven nieuwe B&B’s mogelijk, maar wordt dit aantal beperkt tot circa 270, waar op basis van het huidige quotum nog ruimte is voor circa 1.000 nieuwe B&B’s. Nieuwe vergunningen worden echter alleen nog met mate verleend in die wijken waar het verantwoord is om nog enige groei toe te staan. In wijken waar het quotum nihil wordt, kan alleen een nieuwe vergunning worden verleend als een bestaande vergunning wordt ingetrokken. Op deze manier weegt het college de situatie per wijk en wordt de beperking van het quotum genuanceerd vormgegeven zonder dat nieuwe toetreding tot de markt in Amsterdam geheel wordt uitgesloten.

Stadsgebied Weesp laat het college vooralsnog buiten beschouwing. Voor het stadsgebied is nog onlangs per 1 januari 2023, na de samenvoeging van Amsterdam en Weesp, een nieuw quotum vastgesteld. Daar zijn nog nauwelijks (vier) vergunningen verleend of in behandeling en gaat in Weesp de vergunningplicht formeel pas in op 1 jul 2023. Pas eind 2023/begin 2024 ontstaat daar een duidelijker beeld over de werkelijke omvang van B&B en daarom is een aanpassing van het quotum daar prematuur. Het college wacht de ontwikkeling in dat stadsgebied af. Mocht hiertoe aanleiding zijn, dan kan later het quotum in Weesp alsnog worden aangepast.

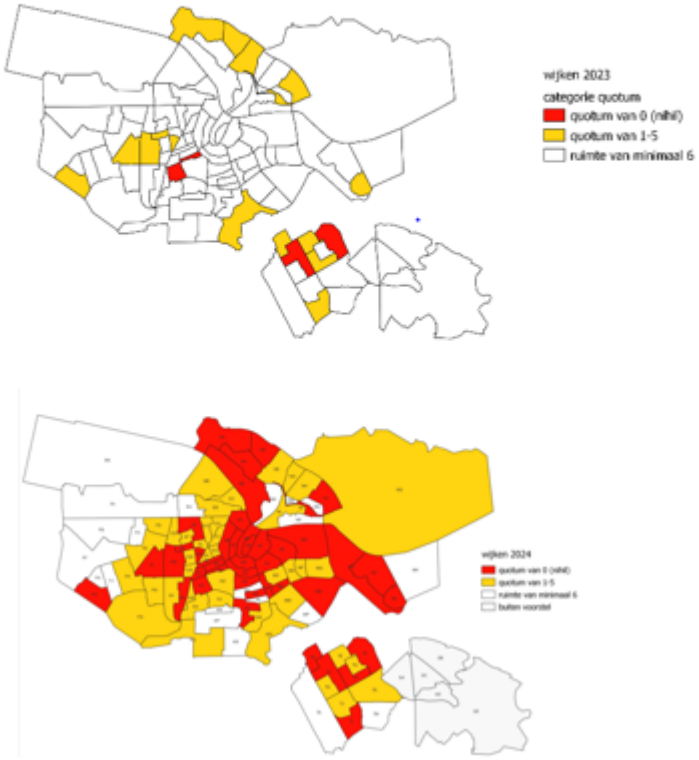
Tussen het tijdstip van de meting ten behoeve van de opstelling van dit voorstel (1 februari 2023) en de inwerkingtreding (1 januari 2024) ligt een ruime periode waarin nog aanvragen voor een B&B ingediend kunnen worden, zij het dat het moeilijk in te schatten is in hoeverre dat ook echt gaat gebeuren. Het college wil echter voorkomen dat het nu berekende quotum op 1 januari 2024 naar boven moet worden bijgesteld. Daarom wordt tevens besloten dat alle aanvragen die tussen 1 februari 2023 en 1 januari 2024 zijn ingediend weliswaar worden vergund op grond van het huidige quotum, maar als dit mocht leiden tot een overschrijding van het quotum dat in dit voorstel is opgenomen, dan wordt het nieuwe quotum niet verhoogd, maar worden deze vergunningen ‘verrekend’ met eventuele ingetrokken aanvragen in die wijk. Pas nadat alle aanvragen uit de periode 1 februari 2023 tot 1 januari 2024 op deze wijze zijn verrekend, kunnen ingetrokken aanvragen weer gecompenseerd worden door nieuwe aanvragen. In de afgelopen drie jaren zijn circa 140 vergunningen ingetrokken (meestal op eigen verzoek of na verhuizing).

Onderstaand is in kaarten per wijk en in een tabel per stadsdeel de situatie van 1 februari 2023 en de situatie van het inspraakvoorstel weergegeven.

Tabel 1: Vergelijking vrije ruimte quota 2023 en 2024 na wijziging

Stadsdeel	Quotum 2023	Vergund 1-2-2023	% Vrije ruimte 2023	Quotum 2024	% Vrije ruimte 2024
Centrum	1058	860	19%	860	0%
West	469	314	33%	349	10%
Zuid	459	288	37%	341	16%
Oost	421	283	33%	312	9%
Noord	339	209	38%	252	17%
Nieuw-West	283	128	55%	204	37%
Zuidoost	109	49	55%	84	42%
Totaal	3138	2131	32%	2402	11%

Figuur 1: Vergelijking vrije ruimte quota 2023 en 2024 na wijziging



5.2 B&B in een zolderruimte

De laatste jaren was er enige onduidelijkheid over de juridische interpretatie van het artikel in de Huisvestingsverordening over B&B. Was dat nu wel of niet toegestaan in zolderruimtes? De gemeenteraad besliste in 2020 dat een B&B in een zolderruimte was toegestaan, maar het desbetreffende onduidelijke artikel werd niet gewijzigd, waardoor het in de uitvoering lastig bleef. Het college besloot daarop dat in afwachting van de wijziging van de Huisvestingsverordening per 1 januari 2024, een B&B in een zolderruimte was toegestaan. Per 1 januari 2024 zou het dan op een duidelijke manier in de Huisvestingsverordening worden opgenomen nadat nog eens overwogen werd of een B&B in een zolderruimte wenselijk was.

Het voorstel is nu om de huidige praktijk voort te zetten en van een duidelijk artikel en toelichting te voorzien in de Huisvestingsverordening. Zolderruimtes mogen als B&B gebruikt worden. Het college vindt het echter van groot belang dat de zolderruimtes voldoen aan de bouwvoorschriften en de brandveiligheidseisen. Daarom zijn de indieningsvereisten van een aanvraag op dit onderdeel aangescherpt. De vluchtwegen en rookmelders moeten op de plattegrond van de B&B worden aangegeven. Voorafgaand aan het in gebruik nemen als B&B wordt een controle uitgevoerd waarbij niet alleen aan de eisen van de Huisvestingsverordening moet zijn voldaan, maar ook aan de voorwaarden van het Besluit Bouwwerken Leefomgeving. Zo wordt bevorderd dat zolderruimtes op een verantwoorde manier aan toeristen worden verhuurd. Overigens is

gebleken dat maar weinig zolderruimtes als B&B worden gebruikt. Het quotum op B&B voorkomt dat in de toekomst er veel van deze B&B's bij zullen komen.

5.3 Nieuwe definitie voor grondgebonden woonruimte

Woningvorming is het verbouwen van één woning naar meerdere woningen. Middels een vergunningplicht en met name de minimale oppervlakte-eisen wil de gemeente de voorraad grotere woningen in de stad behouden ten behoeve van grote huishoudens.
Vanaf 2021 zijn de voorwaarden voor woningvormen aangescherpt. Er is toen onderscheid gemaakt tussen grondgebonden woningen en niet-grondgebonden woningen. Voor grondgebonden woningen is woningvormen alleen toegestaan als de woning van waaruit wordt gevormd een minimale oppervlakte heeft van 200 m^2 en de gevormde woningen gemiddeld 100 m^2 zijn.

In de praktijk blijkt dat de toepassing van huidige begrip 'grondgebonden woning' tot gevolg heeft dat er grote gezinswoningen die weliswaar laag liggen, buiten het begrip vallen. Zo kan een grachtenpand met een souterrain en een trapje naar de voordeur een niet-grondgebonden woning zijn. Dit strookt niet met de bedoeling van het huidige beleid om grote laaggelegen woningen te behouden voor gezinnen. Daarom is het voorstel een het begrip 'grondgebonden woning' te vervangen door 'laaggelegen woning' met de volgende definitie:

'Woning bestaande uit twee of meer woonlagen, die rechtstreeks toegankelijk is op straatniveau. Een woonlaag betreft een bouwlaag waar zich tenminste een verblijfsruimte in bevindt. Daarnaast is het hoogteverschil tussen het maaiveld en de bovenkant van de afgewerkte vloer ter plaatse bij de toegangsdeur van de woning en een woonlaag niet meer dan 2,1 meter.'

5.4 Weigeringsgronden voor samenloop voorraadvergunningen

Sommige voorraadvergunningen kunnen in de praktijk niet op één adres rusten. Daarom kent de Huisvestingsverordening voor een aantal van deze vergunningscombinaties al een weigeringsgrond. Het is bijvoorbeeld nu al niet mogelijk om gelijktijdig een vergunning voor B&B en vakantieverhuur te hebben. Gebleken is dat er weigeringsgronden voor voorraadvergunningen ontbreken in de huidige Huisvestingsverordening. Bijvoorbeeld: een B&B mag alleen gehouden worden in een zelfstandige woonruimte. Als een woning echter middels een kamerverhuurvergunning onzelfstandig is geworden kan de aangevraagde en evident strijdige B&B vergunning op dit moment niet op voorhand geweigerd worden. Door het toevoegen van weigeringsgronden voor dergelijke situaties kan de gemeente de vergunning weigeren. Ook wordt het voor vergunningaanvragers op voorhand duidelijk welke vergunningen niet gecombineerd kunnen worden, waardoor onnodige aanvragen en daarmee samenhangende kosten en leges, voorkomen kunnen worden.

Voor bepaalde voorraadvergunningen (bijvoorbeeld de mogelijkheid om een kamerverhuurvergunning te weigeren indien de woning recentelijk bouwkundig gesplitst is) bestaan al weigeringsgronden, maar voor enkele andere vergunningen ontbreekt deze weigeringsgrond nog. Voorgesteld wordt om voor alle voorraadvergunningen weigeringsgronden op te nemen die zien op onwenselijke samenloop van vergunningen.

5.5 Voorstellen ten aanzien van de opkoopbescherming

Per 1 april 2022 is de regeling opkoopbescherming in de Huisvestingsverordening 2020 in de gemeente Amsterdam van kracht waardoor koopwoningen met een WOZ-waarde tot en met €

512.000 (prijsgrens voor 2022) na aankoop voor vier jaar niet verhuurd mogen worden, tenzij er een vergunning of ontheffing is verleend. Uit de praktijk is gebleken dat op de onderstaande punten aanscherping of verduidelijking in de Huisvestingsverordening nodig is.

- *Alternatief voor WOZ-waarde bij toetsing opkoopbescherming*

Bij het ontbreken van een WOZ-waarde voor een woning is het nodig om ook een andere waardebepaling te kunnen gebruiken om te bepalen of de opkoopbescherming van toepassing is op een woning. Voor nieuwgebouwde of gevormde woningen is bijvoorbeeld niet altijd direct een WOZ-waarde vastgesteld door de gemeente. Tevens heet de WOZ-waarde voor woonboten Roerenderuimtebelasting-waarde (RRB-waarde). De waardebepaling dient zo objectief mogelijk te zijn. Voorgesteld wordt daarom om de verordening te verduidelijken dat bij afwezigheid van een WOZ-waarde de RRB-waarde wordt gebruikt. En als ook de RRB-waarde ontbreekt om als restcategorie de recente koopprijs te hanteren als waardebepaling.

- *Opkoopbescherming als weigeringsgrond voor woningvormen*

In Amsterdam is het mogelijk om met een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening één woning te verbouwen naar twee of meer woningen. Dat wordt woningvormen genoemd. Deze woningen krijgen een eigen huisnummer en WOZ-waarde. Mocht de opkoopbescherming van toepassing zijn op de woning van waaruit wordt gevormd, vervalt de werking van de opkoopbescherming na het vormen van de nieuwe woningen. De oorspronkelijke woning met het oude huisnummer en WOZ-waarde op basis waarvan de woning onder het werkingsgebied van de opkoopbescherming viel, bestaat namelijk na het vormen niet meer in die hoedanigheid. Voor de gevormde woningen kan de opkoopbescherming pas weer gaan gelden als de woning wordt verkocht. Het kan dus gebeuren dat een woning na aankoop niet verhuurd mag worden vanwege de opkoopbescherming, er gevormd wordt naar twee woningen en dat die vervolgens allebei wel verhuurd mogen worden. Om deze onwenselijke situatie te kunnen voorkomen wordt voorgesteld om bij een vergunning woningvormen de toepasselijkheid van de opkoopbescherming als weigeringsgrond op te nemen.