Van:
Verzonden: maandag 30 november 2020 13:51
Aan:
CC:
Onderwerp: concept notitie uitspraak woningvormen AB.docx
Bijlagen: concept notitie uitspraak woningvormen AB.docx

Hoi
Met name de aan het eind anders gemaakt. Zie word doc met trackchanges. Nu is het advies:

5.Advies: Een uitzondering op de vergunningplicht voor woningvormen in de Huisvestingsverordening voor onzelfstandige woonruimten opnemen

Op basis van het bovenstaande wordt geadviseerd om de Huisvestingsverordening 2020 per 1 januari 2021 aan te passen, zodat het woningvormen van onzelfstandige woonruimte vrijgesteld van de vergunningplicht blijft. Ondanks de vrijstelling zal dit niet betekenen dat eigenaren zonder regels extra kamers kunnen gaan vormen, omdat de regels voor kamerverhuur blijven gelden. Ook blijven de regels van het Bouwbesluit 2014 van toepassing(daglicht, oppervlakte, etc).
In de Hvv2020 zijn de regels voor het woningvormen gericht op het vormen van zelfstandige woonruimten. Hieraan zijn ook oppervlakte eisen gekoppeld, die per 1 januari 2020 verscherpt zullen worden. Door het woningvormen in onzelfstandige woonruimten (kamers) vergunningsvrij te maken, blijven de regels voor het woningvormen en kamerverhuur van elkaar gescheiden.
In de praktijk zal dit gaan beteken dat een eigenaar van (bijvoorbeeld) een drie slaapkamers woning alleen een aanvraag voor het omzetten nodig heeft als hij één van de slaapkamers wil verbouwen in twee slaapkamers, en vervolgens met een omzettingsvergunning verhuurt aan vier huurders.
Deze uitzondering op de vergunningplicht kan per 1 januari 2020 gerealiseerd worden door de voordracht (concept Huisvestingsverordening 2020) te wijzigen of er zou door de gemeenteraad een daartoe strekkend amendement moeten worden ingediend.
Echter, gezien de Huisvestingsverordening door de registratieplicht en de wooncoöperaties al een keer is teruggetrokken met een wijziging, en omdat een amendement vanuit de raad wellicht lastig is, kan de wijziging ook worden meegenomen voor 2022. Dat betekent wel dat alle lopende zaken waar dit speelt niet kunnen worden vergund, gezien er nu de facto een verbod voor geldt. Dit nog een jaar durende verbod valt echter wellicht te legitimeren (zie twee mogelijkheden hieronder), of er zou gekozen moeten worden om bepaalde situaties met de hardheidsclausule te legitimeren. De hardheidsclausule biedt de mogelijkheid om toch een vergunning voor woningvormen af te geven.
Twee andere mogelijkheden zijn, maar dit wordt niet geadviseerd, om het verbouwen van kamers (A) vergunningplichtig te houden en alleen te vergunnen onder bepaalde regels, of (B) verboden te houden.

A. Verbod: Het blijft zoals het is: woningvormen is louter toegestaan voor zelfstandige woonruimten.

Woningvormen blijft louter toegestaan voor zelfstandige woningen. Voor het plaatsen van muurtjes kunnen woningeigenaren dit voorafgaand aan een mogelijke omzetting realiseren, en daarna pas overgaan tot omzetting. Wanneer reeds een omzetting heeft plaatsgevonden, is het dan niet meer toegestaan om nog extra kamers te creëren. Politiek argument zou hier voor kunnen zijn dat het onwenselijk is dat een woning bouwkundig van binnen nog nader wordt opgeknipt voor financieel gewin. Er zijn ook voorbeelden bekend waarbij investeerders hier gebruik van maken om een woning te verbouwen en door te verkopen.[1] Hier kan tegen worden ingebracht dat het creëren van kamers wel kan bijdragen aan het terugdringen van de woningschaarste.

B: Aanvullende regels: het verbouwen van kamers is alleen toegestaan onder bepaalde omstandigheden.

In de Huisvestingsverordening 2020 kunnen regels opgenomen worden waardoor het woningvormen van onzelfstandige woonruimten (het verbouwen van kamers) toegestaan wordt, maar alleen onder bepaalde omstandigheden. Hier moet dan wel over nagedacht worden, en zou wederom een verandering van de regels betekenen. De regels voor het woningvormen worden, zolang de gemeenteraad akkoord gaat, per 1 januari 2021 al anders. Een andere reden waarom hier niet voor wordt geadviseerd is omdat de regels voor het Woningvormen en Kamerverhuur dan meer door elkaar kruipen, en zelfs twee vergunningen voor één activiteit (kamerverhuur) vereist zal zijn.

[1] https://www.beleggingspanden.nl/dynamic/panden/5395/Amsterdam-[redacted].html