

## Toelichting Hoofdstuk 3 Wijziging Samenstelling Van De Woonruimtevoorraad

### Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het onderzoek van Companen (Woningmarktanalyse gemeente Bunnik 30-1-2019) toont aan dat er in alle segmenten van de woningmarkt sprake is van schaarste. De Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing d.d. 28-02-2013 geven prioriteit aan het beschermen van zelfstandige woonruimte die bereikbaar is voor starters en doorstromers. De WOZ-waardegrens/koopprijsgrens wordt door de gemeente vastgesteld en jaarlijks aangepast. Een en ander betekent dat – onder de huidige wet – alle woningen met een WOZ waarde lager dan de koopprijsgrens door een vergunningstelsel worden beschermd tegen bijvoorbeeld omzetting (het verkameren van woonruimte), woningvorming (het opdelen van woonruimte in zelfstandige appartementen voor verhuur) en kadastraal splitsen.

Bij vergunningverlening wordt het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen of kamers te realiseren, afgewogen tegen het belang van bescherming van de woningvoorraad met een WOZ waarde lager dan de koopprijsgrens en het belang van de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Als peildatum wordt de WOZ-waarde op 1 januari van het jaar waarin de aanvraag wordt ingediend gehanteerd. Het gaat om de op dat moment bekende WOZ-waarde.

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 woonruimte (zie artikel 2, eerste lid, van de wet). De aanwijzing geldt voor een periode van 4 jaar. Daarna moet opnieuw worden beoordeeld welk deel van de woonruimtevoorraad moet worden beschermd.

### Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

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 eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden’. 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 eigen bewoning of het eigen gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden’. Deze vergunning is dus alleen verplicht wanneer de eigenaar niet zelf in de samengevoegde woning gaat wonen maar deze gaat verhuren.
- c. **Omzetting:** ‘van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden’. Wanneer de woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten en verhuurd wordt aan meer dan twee personen is geen omzettingsvergunning nodig.
- d. **Woningvorming:** ‘te verbouwen tot twee of meer woonruimten’. De vergunningplicht voor woningvorming is bij de Wet uitbreiding Wet bijzondere maatregelen grootstedelijke problematiek (‘de Rotterdamwet’) toegevoegd aan de wet. Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woonruimten, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten. Om te kunnen spreken van woningvorming hoeven niet alle noodzakelijke voorzieningen in de woonruimte aanwezig te zijn. Er is in ieder geval sprake van woningvorming wanneer er een keuken in de woonruimte aanwezig is. Daarbij kunnen ook één of meer andere wezenlijke voorzieningen aanwezig zijn, zoals badkamer en/of toilet. Deze woonruimten worden ook wel luxe kamers of (woon)studio’s genoemd.

Voor **woningvorming** is ook altijd nog een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk.

Er zijn twee bijzondere woonvormen: de woongroep en de hospitairegeling. Voor deze woonvormen gelden de beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing.

### **Artikel 3.1.3 Aanvragen vergunning**

Dit formulier is te vinden op [www.Bunnik.nl](http://www.Bunnik.nl) onder Splitsen en omzetten van woonruimte.

### **Artikel 3.1.4 Weigeringsgronden**

Uitgangspunt is dat er een afweging moet plaatsvinden tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en het verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid.

De belangenafweging die plaatsvindt ziet er als volgt uit.

Het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste wordt gediend door woonruimte met een WOZ-waarde lager dan de koopprijsgrens te beschermen. In zoverre is **de volkshuisvestelijke toets** bij het beoordelen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming in de eerste plaats beperkt tot de vraag of de WOZ-waarde van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft, hoger of lager is dan de koopprijsgrens.

Bij een WOZ-waarde hoger dan de koopprijsgrens geldt er geen vergunningplicht. Wel geldt bij woningvorming dat een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen noodzakelijk is.

Als de woonruimte een WOZ-waarde heeft lager dan de koopprijsgrens vindt een belangenafweging plaats, waarbij het belang van behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt afgewogen tegen het belang van de aanvrager.

In de Visie op Wonen 2017-2021, gemeente Bunnik staat een passende woning voor iedereen centraal. Dit willen we door nieuwbouw van met name die segmenten die nu ontbreken en doorstroming tot stand brengen. De focus ligt op de woningvraag van starters, stijgers en ouderen en zorgbehoevenden. Voor woningen met een WOZ-waarde lager dan de koopprijsgrens geldt dan ook een vergunningplicht.

De verordening biedt de mogelijkheid om het verlies aan zelfstandige woonruimte financieel te compenseren.

Naast de volkshuisvestelijke toets is de leefbaarheidstoets van belang. Deze toets bestaat ten eerste uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen die gericht zijn op het waarborgen van de leefbaarheid en daarmee aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de aanvraag moeten gegevens worden overgelegd waaruit blijkt dat aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan. Zo niet dan wordt de aanvraag niet in behandeling genomen dan wel geweigerd.

Als gebleken is dat aan de fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, vindt vervolgens een algemene leefbaarheidstoets plaats. Daarbij worden alle aspecten van een wijk of buurt gewogen met het oog op de leefbaarheid in die wijk of buurt. Bekeken wordt of de wijk al onder druk staat en of door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid naar verwachting toeneemt. Hierbij is ook de weerbaarheid van de buurt van belang.

De leefbaarheidstoets is uitgewerkt in de Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing.

Als de aanvraag aan alle onderdelen van de leefbaarheidstoets voldoet dan kan de aanvraag worden ingewilligd mits - voor zover van toepassing – financiële compensatie wordt betaald. Die compensatie wordt verlangd in het belang van

het verder voorkomen van schaarste en draagt op die manier weer bij aan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De financiële compensatie past dus in de volkshuisvestelijke toets. Volgt geen betaling dan kan de vergunning alsnog worden geweigerd. De financiële compensatie wordt niet gevraagd als de aanvrager een maatschappelijk of economisch belang heeft dat even zwaar of zwaarder weegt dan het volkshuisvestelijke belang.

Samengevat is het onttrekken, samenvoegen, omzetten en het vormen van woonruimte met een WOZ-waarde tot de kooprijsgrens aan een vergunningplicht onderhevig. De aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van een belangenafweging. Afhankelijk van de uitkomst van die belangenafweging wordt de vergunning geweigerd of (onder voorwaarden) verleend, al dan niet met een financiële compensatieverplichting.

#### **Artikel 3.1.5 Gereserveerd**

#### **Artikel 3.1.6 Compensatie**

Met de financiële compensatie wordt beoogd de woonruimte die verloren gaat te compenseren en wordt tegemoet gekomen aan het belang van het behoud of de samenvatting van de woonruimtevoorraad. De compensatie wordt als voorwaarde opgelegd om elders vervangende woonruimte te kunnen (laten) creëren. De financiële compensatie kan niet worden gevraagd bij onttrekking in verband met sloop van de woonruimte.

#### **Compensatiebedragen**

Het tekort aan woonruimte en dan specifiek aan zelfstandige woonruimte in de regio is groot. Dit heeft naast de hoge grond- en huizenprijzen, invloed op de hoogte van de financiële compensatie. Deze compensatie moet in redelijke verhouding staan tot het met de compensatie te bereiken doel, namelijk het vervangen/realiseren van woonruimte.

#### **Artikel 3.1.7 Voorwaarden en voorschriften**

Het gaat hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

#### **Artikel 3.1.10 Intrekkingsgronden**

Deze intrekkingsgronden komen voort uit artikel 26 van de wet.

#### **Artikel 3.2.1 Werkingsgebied**

Zie 3.1.1.

#### **Artikel 3.2.2 Vergunningplicht**

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 appartementen. 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 huurappartementen.

#### **Artikel 3.2.3 Aanvragen vergunning**

Het aanvragen van een splitsingsvergunning kan via [www.bunnik.nl](http://www.bunnik.nl).

**Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden**

Kortheidshalve wordt verwezen naar de toelichting op het artikelen 3.1.4. Wel is voorwaarde dat er een omgevingsvergunning moet zijn verleend voor de bouwkundige splitsing die aan de kadastrale splitsing vooraf is gegaan. Dus er mag geen sprake zijn van een illegale verbouwing.

**Artikel 3.2.5 Voorwaarden en voorschriften**

Het gaat ook hier om voorwaarden en voorschriften die aan het verlenen van de vergunning worden verbonden en dus in de vergunning worden opgenomen. Mocht aan deze voorwaarden en voorschriften niet worden voldaan, dan kan de vergunning worden ingetrokken.

De periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden zal in de regel één jaar bedragen.

**Artikel 3.2.6 Intrekingsgronden**

Deze intrekingsgronden komen voort uit [artikel 26 van de wet](#).