

Nota voor Burgemeester en Wethouders

Team: Ondernemen en Vergunningen

Onderwerp:

Wijziging Huisvestingsverordening

Notagegevens

Bestuursorgaan	: B-en-W 29-03-2022
Notanummer	: 2022-182
Datum	: 29-03-2022
Programma	: 05-Ruimtelijke ontwikkeling
Portefeuillehouder	: Wethouder De Geest,
Bijlage(n)	: huisvestingsverordening 2022.docx,huisvestingsverordening was wordt.docx,Onderbouwing omzettingsvergunning HVV Deventer 2021v2.pdf

Parafering

16-03-2022: Programmamanager Ruimtelijke Ontwikkeling

Agendering

* 24-03-2022: adjunct-secretaris en teammanager Concernstaf

Definitieve akkoord

31-03-2022

B & W d.d.: 29-03-2022

Besluit

1. De raad voor te stellen de Huisvestingsverordening Deventer 2022 vast te stellen en de Huisvestingsverordening Deventer 2019 in te trekken
2. Het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen en aan te bieden aan de raad

De nota en het besluit openbaar te maken.

Inleiding

De Huisvestingsverordening Deventer 2019 bevat een vergunningstelsel voor het omzetten van woningen naar kamerverhuur om te voorkomen dat er een concentratie ontstaat van kamerverhuurpanden. Naar aanleiding van rechterlijke uitspraken over dergelijke omzettingsvergunningen in Nijmegen (ECLI:NL:RVS:2021:1336) en Rotterdam is geconstateerd dat de gemeente Deventer een risico loopt bij het weigeren van omzettingsvergunningen en het handhaven op illegale kamerverhuur. De rechter heeft bepaald dat voor het toepassen van het stelsel van de omzettingsvergunning onderbouwd moet worden waarom dit noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Op 23 november 2021 heeft het college de onderbouwing van de noodzaak van dit vergunningstelsel vastgesteld. In het besluit staat dat de onderbouwing samen met een tekstuele reparatie van de Huisvestingsverordening in het eerste kwartaal van 2022 ter besluitvorming voor zal worden gelegd aan de raad. Deze wijziging van de Huisvestingsverordening ligt nu voor. De inzet van het instrument opkoopbescherming maakt geen onderdeel uit van deze wijziging. De afweging om dit instrument in te zetten zal op een later moment apart voor besluitvorming aangeboden worden.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de omzettingsvergunning wordt de concentratie van kamerverhuur binnen dezelfde postcode tegengegaan. Daarmee wordt bewaakt dat een gezonde mix van het woningaanbod wordt gewaarborgd: van woningen voor reguliere huishoudens én ruimte voor woningen met kamerbewoning. Het vergunningstelsel zorgt er voor dat niet onevenredig veel goedkope en middeldure woningen uit het reguliere aanbod worden onttrokken en de woon- en leefkwaliteit in een buurt niet onevenredig wordt aangetast.

Kader

- Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Deventer 2019
- B&W- besluit 24 november 2021, nr. 2021-245

Betrokken partijen en participatie

De verordening is intern afgestemd met team Beleid, programma Wonen en programma Veiligheid.

Argumenten voor en tegen

Argumenten voor

De noodzaak van een vergunningstelsel kan goed worden onderbouwd. De Huisvestingswet bepaalt dat een vergunningstelsel alleen is toegestaan als dit noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte tegen te gaan. De Huisvestingsverordening Deventer 2019 bevat geen onderbouwing van die noodzaak. Een stelsel van omzettingsvergunningen zonder een dergelijke onderbouwing is juridisch niet houdbaar en de gemeente loopt daarmee een risico op onverbindendheid van de Huisvestingsverordening. Om die reden is onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen op de woningmarkt en de schaarste aan woonruimte in de gemeente Deventer. Hieruit is gebleken dat er noodzaak bestaat om een vergunningplicht op te nemen in de Huisvestingsverordening voor het omzetten van goedkope en middeldure woonruimte naar kamerverhuur. Ten opzichte van B&W- besluit 24 november 2021, nr. 2021-245, is de onderbouwing van de noodzaak ten behoeve van leesbaarheid op onderdelen gewijzigd. Inhoudelijk (cijfermatig) zijn er verder geen wijzigingen, ook de conclusie is onveranderd. De gewijzigde onderbouwing is bij dit voorstel gevoegd.

In de Huisvestingsverordening Deventer 2022 geldt de vergunningplicht voor zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot en met de NHG-kostengrens (per 1-1-2022: € 355.000). Voor de woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens zal de vergunningplicht komen te vervallen. Van de kamerverhuurpanden in Deventer heeft 6% een WOZ-waarde boven de NHG-grens. Het effect van de invoering van deze prijsgrens zal naar verwachting dan ook beperkt zijn.

Ten behoeve van de rechtszekerheid van vergunninghouders bepaalt de verordening ook dat voor kamerverhuurpanden waarvan de WOZ-waarde op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 boven de NHG-kostengrens ligt, de vergunningplicht vervalt bij inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Deventer 2022. Vergunninghouders worden hierover apart

geinformeerd. De bestaande kamerverhuurpanden waarop deze overgangsbepaling van toepassing is zullen ook als zodanig worden geregistreerd in Geoweb, zodat daar op een later moment geen onduidelijkheid over kan bestaan. Vergunningvrije kamerverhuurpanden tellen niet mee voor de 7,5% postcodecheck, maar spelen wel een rol bij de overige weigeringsgronden.

De Huisvestingsverordening 2022 repareert enkele fouten
Omdat de Huisvestingsverordening 2019 toch moet worden aangepast, is ook gekeken naar andere onderdelen van de verordening. Zo bevat de Huisvestingsverordening 2019 enkele bepalingen die overbodig zijn of strijdig zijn met de Huisvestingswet. Vanuit het oogpunt van handhaving is het wenselijk om de definitie van "huishouden" aan te scherpen. De Huisvestingsverordening 2022 is op deze punten aangepast.

De systematiek van de Huisvestingsverordening 2022 is meer in aansluiting met het VNG-model
Op dit moment bevat de Huisvestingsverordening alleen regels over het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. Om andere mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt, zoals de zogenaamde opkoopbescherming, eventueel op te kunnen nemen in de Huisvestingsverordening, is voor de systematiek van de Huisvestingsverordening 2022 meer aangesloten bij de model-Huisvestingsverordening van de VNG. De verschillen tussen de huidige Huisvestingsverordening en de Huisvestingsverordening Deventer 2022 zijn opgenomen in een was-woordtabel die als bijlage is bijgevoegd.

Weigeringsgronden leefbaarheid zijn explicieter gemaakt

Het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad moet worden afgewogen tegen het met de omzetting gediende belang. De Huisvestingsverordening bevat weigeringsgronden die naast het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad ook zien op leefbaarheid. Er doen zich gelegenheden voor waarbij naar verwachting het woon- en leefmilieu onaanvaardbaar wordt verstoord door het verlenen van een omzettingsvergunning ondanks dat de 7.5% norm in het postcodegebied nog niet is overschreden. Als het omzetten van woonruimte een onevenredige inbreuk zou maken op het woon- en leefklimaat in de omgeving, dan kan een vergunning worden geweigerd. Iedere aanvraag omzettingsvergunning wordt onderworpen aan een leefbaarheidstoets.

Het opnemen van een afstandscriterium maakt een afweging mogelijk als het postcodegebied wel ruimte biedt voor een nieuw kamerverhuurpand, maar in de directe omgeving al andere kamerverhuurpanden aanwezig zijn. Voorbeeld hiervan zijn kamerverhuurpanden die net in een ander postcodegebied liggen of op een andere verdieping in een flatgebouw. Bij aanvragen om omzettingsvergunning wordt al gekeken naar de aanwezigheid van andere kamerverhuurpanden in de omgeving, maar dit wordt niet gehanteerd als op zichzelfstaande weigeringsgrond. Met de wijziging van de Huisvestingsverordening wordt dit wel mogelijk gemaakt.

Ook een minimale gebruiksoppervlakte als weigeringsgrond is ingegeven vanuit leefbaarheid. Uit ervaring blijkt dat panden op zo'n manier worden verkamerd dat dit kan leiden tot onwenselijke en onverantwoorde aantallen onzelfstandige woonruimtes in woningen. Dat betekent niet alleen wat voor de leefbaarheid voor de directe omgeving maar ook voor de leefbaarheid in de betreffende woning voor de bewoners zelf. Om die reden is voor nieuwe aanvragen een minimale gebruiksoppervlakte per bewoner voorgeschreven. Als uit de aanvraag blijkt dat deze norm niet wordt behaald, kunnen burgemeester en wethouders de vergunning weigeren. Tevens biedt dit houvast als een vergunninghouder het aantal kamers wil verhogen.

Argumenten tegen

Kamerverhuur kan verschuiven naar de duurdere woningen

Door het loslaten van de vergunningplicht voor kamerverhuur voor de duurdere woningen, is het mogelijk dat de interesse in panden voor kamerverhuur verschuift naar de duurdere woningcategorieën. Vanuit de Huisvestingswet zijn er geen mogelijkheden om daar op in te grijpen. In bestemmingsplannen kunnen ook regels en dus ook vergunningplichten over kamerverhuur worden opgenomen. Daar is momenteel echter geen sprake van.

Financiële consequenties en dekking

De Huisvestingsverordening heeft geen financiële consequenties. De wijziging van de Huisvestingsverordening vraagt om een eenmalige inzet voor het informeren van bepaalde vergunninghouders en communicatie over de wijziging. Dit kan binnen de reguliere werkzaamheden worden opgevangen. De vergunninggrens heeft vermoedelijk beperkt invloed op het aantal aanvragen en daarmee de legesinkomsten. Wel zal iedere aanvraag getoetst worden aan de laatst bekende WOZ-waarde, ook dit vraagt niets extra's.

Openbaarmaking en communicatie

Alle vergunninghouders waarvan de vergunningplicht op grond van de nieuwe kostengrens in de verordening vervalt, worden hierover individueel geïnformeerd.

Aanpak en uitvoering

Nieuwe aanvragen worden getoetst aan de NHG-kostengrens.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp : Wijziging Huisvestingsverordening
Portefeuillehouder : Wethouder De Geest,
Voorstelnummer : 2022-182
Datum B en W besluit : 29-03-2022
Team : DEV-OV

Inleiding

De Huisvestingsverordening Deventer 2019 bevat een vergunningstelsel voor het omzetten van woningen naar kamerverhuur om te voorkomen dat er een concentratie ontstaat van kamerverhuurpanden. Naar aanleiding van rechterlijke uitspraken over dergelijke omzettingvergunningen in Nijmegen en Rotterdam is geconstateerd dat de gemeente Deventer een risico loopt bij het handhaven daarvan. De rechter heeft bepaald dat voor het toepassen van het stelsel van de omzettingvergunning onderbouwd moet worden waarom dit noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Op 23 november 2021 heeft het college de onderbouwing van de noodzaak van dit vergunningstelsel vastgesteld en de raad hierover geïnformeerd. Overeenkomstig het besluit wordt de onderbouwing samen met een reparatie van de Huisvestingsverordening nu aan de raad voorgelegd.

Raadsvoorstel

1. De Huisvestingsverordening Deventer 2022 vast te stellen
2. De Huisvestingsverordening Deventer 2019 in te trekken
3. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Kern raadsvoorstel

De Huisvestingsverordening 2019 bevat een vergunningplicht voor het omzetten van wonen naar kamerverhuur. Bij de vaststelling in 2019 heeft de raad niet onderbouwd waarom deze vergunningplicht noodzakelijk is ter voorkoming van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Uit onderzoek is gebleken dat in de gemeente sprake is van schaarste aan woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens (per 1-1-2022 € 355.000). In de Huisvestingsverordening 2022 is een grens opgenomen waaronder een vergunningplicht geldt. Voor woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens vervalt de vergunningplicht, onder deze grens blijft voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte de vergunningplicht bestaan. De nieuwe verordening repareert daarnaast enkele fouten uit de Huisvestingsverordening 2019, bevat enkele tekstuele wijzigingen ten behoeve van handhaafbaarheid en verduidelijkt weigeringsgronden in geval van leefbaarheid.

Beoogd resultaat

De Huisvestingsverordening Deventer 2022 geeft een goed onderbouwd juridisch instrument om concentratie van kamerverhuur tegen te gaan. Daarmee wordt bewaakt dat een gezonde mix van het woningaanbod wordt gewaarborgd: van woningen voor reguliere huishoudens én ruimte voor woningen met kamerbewoning. Het vergunningstelsel zorgt er voor dat er niet onevenredig veel goedkope en middeldure woningen uit het reguliere aanbod worden onttrokken en de woon- en leefkwaliteit in een buurt niet onevenredig wordt aangetast.

Kader

- Huisvestingswet 2014
- Huisvestingsverordening Deventer 2019
- B&W- besluit 24 november 2021, nr. 2021-245

Argumenten ten behoeve van de raad

Argumenten voor

DE NOODZAAK VAN EEN VERGUNNINGSTELSEL KAN GOED WORDEN ONDERBOUWD

De Huisvestingswet bepaalt dat een vergunningstelsel alleen is toegestaan als dit noodzakelijk is om de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte tegen te gaan. De Huisvestingsverordening 2019 bevat geen onderbouwing van die noodzaak. Uit jurisprudentie uit 2020 en 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:1336) is gebleken dat een stelsel van omzettingsvergunningen zonder een onderbouwing juridisch niet houdbaar is en de gemeente een risico loopt op onverbindendheid van de Huisvestingsverordening. Om die reden is onderzoek gedaan naar de ontwikkelingen op de woningmarkt en de schaarste aan woonruimte in de gemeente Deventer. Hieruit is gebleken dat er noodzaak bestaat om een vergunningplicht op te nemen in de Huisvestingsverordening voor het omzetten van goedkope en middeldure woonruimte naar kamerverhuur. Voor deze categorie woonruimte blijft de huidige vergunningplicht onveranderd van toepassing. In de Huisvestingsverordening 2022 geldt de vergunningplicht voor zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot en met de NHG-kostengrens (per 1-1-2022: € 355.000). Voor de woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens zal de vergunningplicht komen te vervallen. Van de kamerverhuurpanden in Deventer heeft 6% een WOZ-waarde boven de NHG-grens. Het effect van de invoering van deze prijsgrens zal naar verwachting dan ook beperkt zijn.

In de verordening moet worden bepaald wat de status wordt van de huidige omzettingsvergunningen voor panden met een WOZ-waarde boven de NHG-kostengrens. Ten behoeve van de rechtszekerheid wordt bepaald dat voor kamerverhuurpanden waarvan de WOZ-waarde op het moment van inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening Deventer 2022 boven de NHG-kostengrens ligt, de vergunningplicht vervalt bij inwerkingtreding van de verordening. Vergunninghouders worden hierover apart geïnformeerd. De bestaande kamerverhuurpanden waarop deze overgangsbepaling van toepassing is zullen ook als zodanig worden geregistreerd, zodat daar op een later moment geen onduidelijkheid over kan bestaan. Vergunningvrije kamerverhuurpanden tellen niet mee voor de 7,5% postcodecheck, maar spelen wel een rol bij de overige weigeringsgronden.

De Huisvestingsverordening 2022 repareert enkele fouten
Omdat de Huisvestingsverordening 2019 toch moet worden aangepast, is ook gekeken naar andere onderdelen van de verordening. Zo bevat de Huisvestingsverordening 2019 enkele bepalingen die overbodig zijn of strijdig zijn met de Huisvestingswet. Vanuit het oogpunt van handhaving is het wenselijk om de definitie van "huishouden" aan te scherpen. De Huisvestingsverordening 2022 is op deze punten aangepast.

De systematiek van de Huisvestingsverordening 2022 is meer in aansluiting met het VNG-model
Op dit moment bevat de Huisvestingsverordening alleen regels over het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. Om andere mogelijkheden die de Huisvestingswet biedt, zoals de zogenaamde opkoopbescherming, eventueel op te kunnen nemen in de Huisvestingsverordening, is voor de systematiek van de Huisvestingsverordening 2022 meer aangesloten bij de model-Huisvestingsverordening van de VNG. De verschillen tussen de huidige Huisvestingsverordening en de Huisvestingsverordening Deventer 2022 zijn opgenomen in een was-woordt tabel die als bijlage is bijgevoegd.

Weigeringsgronden leefbaarheid zijn explicieter gemaakt

Het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad moet worden afgewogen tegen het met de omzetting gediende belang. De

Huisvestingsverordening bevat weigeringsgronden die naast het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad ook zien op leefbaarheid. Er doen zich gelegenheden voor waarbij naar verwachting het woon- en leefmilieu onaanvaardbaar wordt verstoord door het verlenen van een omzettingsvergunning ondanks dat de 7.5% norm in het postcodegebied nog niet is overschreden. Als het omzetten van woonruimte een onevenredige inbreuk zou maken op het woon- en leefklimaat in de omgeving, dan kan een vergunning worden geweigerd. Iedere aanvraag omzettingsvergunning wordt onderworpen aan een leefbaarheidstoets.

Het opnemen van een afstandscriterium maakt een afweging mogelijk als het postcodegebied wel ruimte biedt voor een nieuw kamerverhuurpand, maar in de directe omgeving al andere kamerverhuurpanden aanwezig zijn. Voorbeeld hiervan zijn kamerverhuurpanden die net in een ander postcodegebied liggen of op een andere verdieping in een flatgebouw. Bij aanvragen om omzettingsvergunning wordt al gekeken naar de aanwezigheid van andere kamerverhuurpanden in de omgeving, maar dit wordt niet gehanteerd als op zichzelfstaande weigeringsgrond. Met de wijziging van de Huisvestingsverordening wordt dit wel mogelijk gemaakt.

Ook een minimale gebruiksoppervlakte als weigeringsgrond is ingegeven vanuit leefbaarheid. Uit ervaring blijkt dat panden op zo'n manier worden verkamerd dat dit kan leiden tot onwenselijke en onverantwoorde aantallen onzelfstandige woonruimtes in woningen. Dat betekent niet alleen wat voor de leefbaarheid voor de directe omgeving maar ook voor de leefbaarheid in de betreffende woning voor de bewoners zelf. Om die reden is voor nieuwe aanvragen een minimale gebruiksoppervlakte per bewoner voorgeschreven. Als uit de aanvraag blijkt dat deze norm niet wordt behaald, kunnen burgemeester en wethouders de vergunning weigeren. Tevens biedt dit houvast als een vergunninghouder het aantal kamers wil verhogen.

Argumenten tegen

Kamerverhuur kan verschuiven naar de duurdere woningen

Door het loslaten van de vergunningplicht voor kamerverhuur voor de duurdere woningen, is het mogelijk dat de interesse verschuift naar de duurdere woningcategorieën. Vanuit de Huisvestingswet zijn er geen mogelijkheden om daar op in te grijpen. In bestemmingsplannen kunnen ook regels en dus ook vergunningplichten over kamerverhuur worden opgenomen. Daar is momenteel echter geen sprake van.

Betrokken partijen en participatie

n.v.t.

Financiële consequenties

De Huisvestingsverordening heeft geen financiële consequenties. De wijziging van de Huisvestingsverordening vraagt om een eenmalige inzet voor het informeren van bepaalde vergunninghouders en communicatie over de wijziging. Dit kan binnen de reguliere werkzaamheden worden opgevangen. De vergunninggrens heeft vermoedelijk beperkt invloed op het aantal aanvragen en daarmee de legesinkomsten. Wel zal iedere aanvraag getoetst worden aan de laatst bekende WOZ-waarde, ook dit vraagt niets extra's.

Betrokkenheid raad

Met raadsmededeling "Onderbouwing Omzettingsvergunning Huisvestingsverordening gemeente Deventer", nr. 2021-245, is de raad geïnformeerd over ontwikkelingen rond de Huisvestingsverordening.

Het instrument 'opkoopbescherming' maakt geen onderdeel uit van de huidige

besluitvorming. De afweging of dit instrument kan worden ingezet zal naar verwachting voor de zomer onderdeel zijn van een raadstafel.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Wijziging Huisvestingsverordening
Voorstelnummer : 2022-182
Raadstafel d.d. :
Raadsvergadering :

De raad van de gemeente Deventer,
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29-03-2022, nummer 2022-182

BESLUIT

1. De Huisvestingsverordening Deventer 2022 vast te stellen
2. De Huisvestingsverordening Deventer 2019 in te trekken
3. Het vaststellingbesluit met bijbehorende stukken ter inzage te leggen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

A. Kerver

R.C. König

Intitulé

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Deventer houdende regels omtrent huisvesting
Huisvestingsverordening Deventer 2021

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d.XXXX, nummer XXXX

BESLUIT

Vast te stellen de volgende Huisvestingsverordening Deventer 2022:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a.** wet: de Huisvestingswet 2014;
- b.** eigenaar: als bedoeld in artikel 23 van de wet;
- c.** huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- d.** woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i, van de wet;
- e.** onzelfstandige woonruimte: de woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- f.** wezenlijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer onzelfstandige woonruimtes;
- g.** omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder c, van de wet;
- h.** Woz-waarde: de op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde van de onroerende zaak, geldend op het moment van de aanvraag;
- i.** NHG-kostengrens: de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie;
- j.** kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan:
 - o drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning, of
 - o twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 2 Omzetten van woonruimte

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21, eerste lid van de wet, in de gemeente Deventer een zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens om te zetten of omgezet te houden:

- a. in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt door drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woonruimte, of
- b. in twee of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt door twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woonruimte.

Artikel 3 Aanvraag omzettingsvergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
 - d. een plattegrond met maatvoering van de bestaande situatie en de beoogde situatie, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt;
 - e. een opgave van de wijze van verhuur.

3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 4 Weigeringsgronden

1. De omzettingsvergunning wordt geweigerd indien verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;
 - b. het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. de woonruimte zich bevindt op minder dan 50 meter afstand van gevel tot gevel van een ander kamerverhuurpand dan wel in een woongebouw indien de woonruimte zich bevindt direct of schuin naast, boven of onder een ander kamerverhuurpand;
 - e. de gebruiksoppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 20 m², gemeten conform de NEN 2580;
 - f. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen omzetting verzet;
 - g. in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5 Inhoud omzettingsvergunning

1. De omzettingsvergunning is persoonsgebonden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de omzettingsvergunning onder meer voorwaarden en voorschriften verbinden ten aanzien van:
 - a. het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden;
 - b. het maximaal aantal personen dat gehuisvest mag worden;
 - c. het woon- en leefmilieu.
3. In de omzettingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de naam van de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt;
 - d. het aantal onzelfstandige woonruimten en het maximaal aantal te huisvesten personen;
 - e. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden.

Artikel 6 Van rechtswege vervallen van de vergunning

De omzettingsvergunning vervalt van rechtswege indien:

- a. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft, uiterlijk binnen twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit zodanig is verwoest, vernield of beschadigd dat de woonruimte niet langer overeenkomstig de verleende omzettingsvergunning kan worden gebruikt, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten;
- b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand wordt gebruikt en zich geen situatie voordoet zoals bedoeld in sub a.

Artikel 7 Intrekken of wijzigen van de vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een verleende omzettingsvergunning intrekken of wijzigen indien:

- a. ter verkrijging van de vergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
- b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
- c. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning leidt tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;
- d. op verzoek van de vergunninghouder;
- e. de vergunninghouder niet langer als eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft is aan te merken en een wijziging tenaamstelling zoals bedoeld in artikel 8 is geweigerd.

Artikel 8 Aanvraag wijziging tenaamstelling

1. De aanvraag wijziging tenaamstelling wordt door de nieuwe eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. een opgave van de wijze van verhuur.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.
4. De wijziging tenaamstelling kan in ieder geval worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 9 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen van de bepalingen in deze verordening afwijken, voor zover toepassing daarvan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Deventer 2019 wordt ingetrokken.

Artikel 11 Overgangsrecht

1. Het gebruik als kamerverhuurpand, zoals dat aantoonbaar bestond op de peildata 22 augustus 2008 voor het werkingsgebied Voorstad Oost, op 5 november 2009 voor het werkingsgebied Oude Schil en Rivierenwijk en op 4 oktober 2011 voor de overige delen van de gemeente mag worden voortgezet. Het bepaalde in artikel 6 is van overeenkomstige toepassing op deze panden.
2. Vergunningen, die zijn verleend voordat deze verordening in werking is getreden, worden geacht te zijn verleend volgens deze verordening.
3. Voor kamerverhuurpanden waarvan de WOZ-waarde op het moment van inwerkingtreding van deze verordening boven de NHG-kostengrens ligt, vervalt de vergunningplicht per de datum van inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 12 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van de bekendmaking en vervalt 4 jaar na datum inwerkingtreding.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Deventer 2022.

Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van XXXX

De raad voornoemd,

de griffier,

A. Kerver

de voorzitter,

R.C. König

Algemene toelichting

Inleiding

Hierna wordt de totstandkoming en het doel van de Huisvestingsverordening uiteengezet. Vervolgens wordt het juridisch kader geschetst en wordt ingegaan op de uitvoering en handhaving. Tot slot volgt een artikelgewijze toelichting.

Voorgeschiedenis

Deventer kent een groot aantal kamerverhuurpanden. Van eengezinswoningen of appartementen die in zijn totaliteit kamergewijs worden verhuurd, tot reguliere studentenhuisvesting en zeer kleinschalige kamerverhuur. In 2007 hebben een aantal buurtwerkgroepen uit Voorstad Oost zich tot de gemeente gewend met het verzoek om maatregelen te treffen voor een scala aan klachten over de kwaliteit, brandveiligheid en overlast vanuit de kamergewijs verhuurde eengezinswoningen of appartementen. Indertijd werd aangegeven dat met name in een aantal wijken in de oude schil een tendens waarneembaar was waarin een toename van het aantal kamerverhuurpanden leidt tot een verslechtering van de sociale structuur en leefbaarheid in de wijk. Verder leidt een toename van het aantal kamerverhuurpanden tot een afname van het aantal betaalbare huur- en koopwoningen. Hierdoor komt het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad in het gedrang.

Naar aanleiding van deze klachten, uit zorg voor de leefbaarheid en het behoud van de woningvoorraad heeft de gemeenteraad op 12 maart 2008 de Huisvestingsverordening Deventer vastgesteld voor de wijk Voorstad Oost. Gelijkijdig heeft het college het "Plan van aanpak leefbaarheid Voorstad Oost" vastgesteld. Gezamenlijk vormen de Huisvestingsverordening Deventer en het Plan van aanpak de hierna te noemen "Kamerverhuurregeling".

Na evaluaties in 2008 en 2009 van deze, als pilot opgezette, kamerverhuurregeling is op 2 december 2009 besloten, vooruitlopend op definitieve besluitvorming inzake uitbreiding van de regeling naar de hele stad, de Huisvestingsverordening te wijzigen en van toepassing te verklaren op de Oude Schil en Rivierenwijk om op deze manier verschuivingseffecten tegen te gaan.

Uitbreiding van de regeling naar het gehele grondgebied van de gemeente Deventer in 2012 was de volgende stap in de aanpak en regulering van kamerverhuur. In 2014 is de Huisvestingswet gewijzigd, met onder meer een maximale werkingstermijn van de huisvestingsverordening van 4 jaar. In 2015 en 2019 is de Huisvestingsverordening opnieuw vastgesteld, met een ongewijzigde voortzetting van het bestaande beleid om het aantal kamerverhuurpanden in Deventer te reguleren.

Juridisch kader

Huisvestingswet

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in een Huisvestingsverordening regels stellen met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad, waaronder een vergunningstelsel voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, de zogenaamde 'omzettingsvergunning'. De raad moet bij het inzetten van een vergunningstelsel onderbouwen waarom een dergelijke vergunning noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Verder geeft de Huisvestingswet aan wat er dan in ieder geval dient te worden geregeld in de Huisvestingsverordening. Zo moeten onder andere de weigeringsgronden en de voorwaarden en voorschriften die het college aan de vergunning kan verbinden in de verordening worden bepaald.

Huisvestingsverordening

De in de Huisvestingswet genoemde regels zijn vertaald en uitgewerkt in de Huisvestingsverordening. De vergunningplicht vloeit rechtstreeks voort uit de Huisvestingswet. In de verordening moeten de categorieën van woonruimten van woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt worden aangewezen. Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte geldt een vergunningplicht voor alle woonruimten gelegen in de gemeente Deventer met een WOZ-waarde onder de NHG-kostengrens. Dit betekent dat het verboden is om zonder omzettingsvergunning woonruimte om te zetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning (vergunningplicht vanaf twee kamers en/of twee personen) en waarin dit niet het geval is (vergunningplicht vanaf drie kamers en/of drie personen). Uitgangspunt hierbij is de gedachte dat zeer kleinschalige kamerverhuur geen zodanige wijziging teweegbrengt in de samenstelling van de woonruimtevoorraad dat dit noopt tot regulering.

Sinds de Huisvestingsverordening 2012 is het maximum aantal toegestane kamerverhuurpanden per postcodegebied bepaald op 7,5%. Gebleken is dat in veel buurten een percentage van 10% kamerverhuurpanden per postcodegebied een te grote druk legt op het woon- en leefmilieu. Dit is met name het geval in straten met meerdere postcodes.

De 7,5%-norm is een objectivering van dit ervaringsgegeven dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning. Overschrijding van het percentage leidt tot een zodanige aantasting van het woon- en leefmilieu, dat het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang. In dat geval wordt de omzettingsvergunning in ieder geval worden geweigerd.

Uit onderzoek blijkt dat tot de NHG-grens (€ 355.000 per 1 januari 2022) sprake is van schaarste aan woonruimte en dat een omzettingsvergunning noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte'. Deze 'Analyse en onderbouwing schaarste t.b.v. de inzet van de Omzettingsvergunning in Deventer' van november 2021 maakt onderdeel uit van deze toelichting en geldt als onderbouwing voor de noodzaak van de omzettingsvergunning.

Voor woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens kan worden vastgehouden aan een vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. Voor de woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens kan de noodzaak voor een dergelijke vergunningplicht onvoldoende worden onderbouwd. Dit betekent dat in de Huisvestingsverordening deze begrenzing opgenomen zal worden. Voor panden met een WOZ-waarde boven die NHG-grens vervalt daarmee de vergunningplicht op grond van de Huisvestingsverordening. Uiteraard gelden ook in die gevallen regels, zoals onder andere opgenomen in het Bouwbesluit (o.a. rookmelders) en het bestemmingsplan (functie wonen).

Uitvoering en handhaving

Voor het realiseren van de met de regeling beoogde doelen is onontbeerlijk dat de regeling zonder problemen kan worden nageleefd door de betrokkenen en dat ze daadwerkelijk kan worden uitgevoerd door de aangewezen bestuursorganen (in de vorm van het beschikken op aanvragen) en dat ze vervolgens effectief worden gehandhaafd.

Op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet wijst het college ambtenaren aan die met het toezicht op de naleving van de Huisvestingswet en de regels in de Huisvestingsverordening zijn belast. Deze toezichthouders zijn op basis van de Huisvestingswet bevoegd woningen binnen te treden zonder toestemming van de bewoner (artikel 34). In de Huisvestingswet is tevens geregeld dat de overtreding van een op die wet steunende verordening of in het kader daarvan verleende vergunning strafbaar is.

Handhaving van het bepaalde in de Huisvestingsverordening, zoals het omzetten zonder vergunning of het handelen in strijd met een vergunning, vindt bestuursrechtelijk plaats door het opleggen van een herstelsanctie. Er is niet gekozen voor het opleggen van bestuurlijke boetes. Om die reden bevat de verordening geen bepalingen die bestuurlijke boetes mogelijk maken.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijving

In dit artikel worden de begrippen uitgelegd die bij de toepassing van de verordening een rol spelen. Voor de meeste begrippen wordt verwezen naar de Huisvestingswet.

Eigenaar: In artikel 23 van de wet is bepaald dat een vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. De Huisvestingswet 2014 bevat echter geen definitie van het begrip eigenaar. De memorie van toelichting en ook de jurisprudentie maakt niet duidelijk waarom in de Huisvestingswet 2014 niet langer een definitie is opgenomen van het begrip eigenaar. In de verordening is daarom aangesloten bij hetgeen verstaan wordt onder eigenaar uit het Burgerlijk Wetboek, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker en gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Huishouden: het begrip “huishouden” wordt genoemd in de definitie “onzelfstandige woonruimte”. Het kan gaan om een alleenstaande, of om twee of meer personen. Essentieel is dat de personen hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben. Ook moet sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, dat wil zeggen dat personen in ieder geval de intentie hebben om langdurig samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te vormen.

Woonruimte: onder dit begrip vallen alle besloten ruimten die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt zijn voor bewoning door een huishouden. Daaronder vallen ook de voor bewoning bestemde ruimten - of samenstellen van zodanige ruimten - die het kenmerk van zelfstandigheid ontberen doordat ze bijvoorbeeld geen eigen voordeur, keuken of toilet hebben, maar deze voorzieningen met anderen delen. Bedrijfsmatig onroerend goed is in de hier gegeven definitie tevens begrepen onder het begrip woonruimte, voor zover dat onroerend goed bestemd en geschikt is voor bewoning door een huishouden. De betekenis van het begrip bewoning is gelijk aan de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gehecht.

Wezenlijke voorzieningen: hieronder vallen in ieder geval de keuken, het toilet en de douche- of badkamer. Deze moeten niet alleen binnen de woonruimte zijn gelegen maar ook exclusief gebruikt worden door de huurder van die woonruimte. Dit moet uit omstandigheden en de situatie ter plaatse zijn af te leiden. Het exclusieve gebruik kan bijvoorbeeld blijken uit het huurcontract. Als meerdere huishoudens aanspraak kunnen maken op het gebruik van deze wezenlijke voorzieningen, is er geen sprake van een zelfstandige woonruimte. Een zelfstandige woonruimte moet daadwerkelijk zelfstandig in gebruik zijn. Dat wil zeggen dat de zelfstandige woonruimte wordt bewoond door één duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Wanneer er meerdere huishoudens in een zelfstandige woonruimte wonen, dan is de zelfstandige woonruimte door het feitelijke gebruik omgezet naar onzelfstandige woonruimte.

WOZ-waarde: de WOZ-waarde van een pand wordt jaarlijks vastgesteld. De vastgestelde waarde op het moment van de aanvraag om vergunning is bepalend voor de vergunningplicht.

NHG-kostengrens: de landelijke NHG-kostengrens wordt jaarlijks bepaald en fluctueert, al naar gelang de situatie op de woningmarkt.

Artikel 2 Omzetten van woonruimte

Het stelsel van omzettingsvergunningen geldt voor alle zelfstandige woonruimte in het gehele grondgebied van de gemeente Deventer met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens. Voor het omzetten van woonruimte boven deze NHG-kostengrens geldt geen vergunningplicht op grond van de Huisvestingsverordening.

Van de bevoegdheid om het omzetten van woonruimte aan een vergunningplicht te onderwerpen mag alleen gebruik worden gemaakt als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

De verordening maakt onderscheid tussen de situatie waarin de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning (vergunningplicht vanaf twee kamers en/of twee personen) en waarin dit niet het geval is (vergunningplicht vanaf drie kamers en/of drie personen). Vergunningvrij beneden de NHG-kostengrens is dus de situatie waarin een huishouden één kamer verhuurt en de situatie waarin in een zelfstandige woonruimte is omgezet naar twee onzelfstandige woonruimtes.

Artikel 3 Aanvraag omzettingsvergunning

De vergunningaanvraag is niet vormvrij. Er moet gebruik worden gemaakt van een aanvraagformulier. Een aanvraag kan digitaal worden ingediend. De vergunning wordt aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders als bevoegd bestuursorgaan. Alleen de eigenaar of een door de eigenaar gemachtigde derde kan een aanvraag indienen.

Op grond van artikel 25 van de Huisvestingswet geldt een beslistermijn van 8 weken die eenmalig met maximaal 6 weken kan worden verlengd. Bij niet tijdig beslissen ontstaat een vergunning van rechtswege.

In het tweede lid is aangegeven welke gegevens en bescheiden de aanvraag in ieder geval moet bevatten. Het onder b. genoemde bewijs van eigendom dient om te kunnen vaststellen of de aanvrager gerechtigd is om een aanvraag in te dienen.

Hoewel een vergunninghouder verantwoordelijk is voor het naleven van de voorschriften, komt het in de praktijk vaak voor dat niet de vergunninghouder optreedt als verhuurder maar dit overlaat aan een derde. Uit ervaring is gebleken dat met name in gevallen waarbij verhuur wordt overgelaten aan uitzendbureaus die arbeidsmigranten huisvesten, overlast voor omwonenden kan ontstaan of bewoners in schrijnende omstandigheden worden gehuisvest. Om die reden is het van belang al bij het beoordelen van de aanvraag over informatie te beschikken over de wijze van verhuur zoals opgenomen onder f.

De overige gevraagde gegevens spreken voor zich.

In het derde lid wordt ten slotte de mogelijkheid geopend om nog andere gegevens of bescheiden te vragen, waarmee de belangenafweging nog beter kan plaatsvinden.

Artikel 4 Weigeringsgronden

Artikel 24 van de Huisvestingswet bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt omtrent de gronden die tot weigering van een omzettingsvergunning kunnen leiden. De gemeenteraad kan alleen van zijn bevoegdheden op grond van de Huisvestingswet gebruik maken indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad moet worden afgewogen tegen het met de omzetting gediende belang. Bij de bescherming van deze belangen kan, blijkens de wetsgeschiedenis, ook leefbaarheid een rol spelen.

Dit artikel is opgenomen om concreter te maken wanneer de mogelijkheid bestaat een vergunning te weigeren.

Aangenomen wordt dat ingeval meer dan 7,5% van de woonruimten in de betreffende straat met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand, het woon- en leefmilieu zodanig wordt aangetast dat de vergunning om die reden in ieder geval moet worden geweigerd. Deze in het eerste lid neergelegde 7,5%-norm is een objectivering van het ervaringsgegeven dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning.

Panden onder de NHG-kostengrens die aantoonbaar in gebruik waren als kamerverhuurpand op de peildata 22 augustus 2008 voor het werkingsgebied Voorstad Oost, op 5 november 2009 voor het werkingsgebied Oude Schil en Rivierenwijk en op 4 oktober 2011 voor de overige delen van de gemeente tellen mee bij de bepaling of de norm van 7,5% is overschreden.

Er doen zich gelegenheden voor waarbij naar verwachting het woon- en leefmilieu onaanvaardbaar wordt verstoord door het verlenen van een omzettingsvergunning ondanks dat de 7.5% norm in het postcodegebied nog niet is overschreden. Het tweede lid bevat weigeringsgronden die naast het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad ook zien op leefbaarheid. Het bepaalde onder d. maakt een afweging mogelijk als het postcodegebied wel ruimte biedt voor een nieuw kamerverhuurpand, maar in de directe omgeving al andere kamerverhuurpanden aanwezig zijn. Voorbeeld hiervan zijn kamerverhuurpanden die net in een ander postcodegebied liggen of in een flatgebouw.

Uit ervaring blijkt dat vergunninghouders er in de regel voor kiezen om zoveel mogelijk onzelfstandige woonruimte te realiseren. Dit kan leiden tot onwenselijke en onverantwoorde aantallen onzelfstandige woonruimtes in woningen. Dit heeft zowel te maken met leefbaarheid voor de directe omgeving maar ook met de leefbaarheid in de betreffende woning voor de bewoners. Om die reden is een minimale gebruiksoppervlakte per bewoner voorgeschreven. Als uit de aanvraag blijkt dat deze norm niet wordt behaald, kunnen burgemeester en wethouders de vergunning weigeren.

Daarnaast kan een gebouw vanwege een slechte staat van onderhoud of vanwege de indeling en gehorigheid ongeschikt zijn als kamerverhuurpand. Met onderdeel f. biedt dit burgemeester en wethouders grondslag om een vergunning te kunnen weigeren.

Onderdeel g. heeft betrekking op de mogelijkheid in artikel 25, eerste lid van de wet om een aanvrager een toets op grond van de wet Bibob te laten doorlopen. Een negatief advies van het Landelijk Bureau Bibob kan in dat geval leiden tot een weigering van de gevraagde vergunning.

Artikel 5 Inhoud omzettingsvergunning

Een omzettingsvergunning is verbonden aan de eigenaar van een pand en is dus persoonsgebonden.

In het tweede lid zijn de voorwaarden en voorschriften opgenomen die burgemeester en wethouders aan de vergunning kunnen verbinden, overeenkomstig het bepaalde van artikel 24 van de Huisvestingswet.

In het derde lid is aangegeven welke gegevens ten minste in de omzettingsvergunning worden vermeld.

Artikel 6 Van rechtswege vervallen vergunning

Deze bepaling is met name opgenomen om ervoor te zorgen dat het aantal verleende vergunningen een reële afspiegeling is van het aantal aanwezige kamerverhuurpanden. Als binnen de gestelde termijn geen gebruik (meer) wordt gemaakt van de vergunning, is het niet wenselijk om het betreffende pand voor de in artikel 4, eerste lid, vastgestelde 7,5%-norm mee te tellen en daarmee mogelijk de vestiging van nieuwe kamerverhuurpanden binnen het betreffende postcodegebied in de weg te staan.

Artikel 7 Intrekken of wijzigen van de vergunning

Dit artikel is opgenomen om de gemeente de mogelijkheid te bieden bestuursrechtelijk op te treden nadat een omzettingsvergunning is verleend. De gronden waarop een eenmaal verleende vergunning kan worden ingetrokken zijn opgenomen in artikel 26 van de Huisvestingswet.

Onderdeel c. is van belang met het oog op overlastgevende panden. Hiermee kan als maatregel de vergunning worden ingetrokken en hoeft niet een handhavingprocedure op grond van overlast te worden afgewacht. In dit verband biedt artikel 174 a Gemeentewet (Wet Victor) de burgemeester de bevoegdheid om een overlastgevend pand te sluiten. Indien de overlast een direct verband lijkt te hebben met de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte en de overlast naar verwachting ook ophoudt indien de omzetting ongedaan gemaakt wordt, is dit een betere stap dan het pand te sluiten op basis van artikel 174a Gemeentewet.

Een vergunninghouder kan zelf ook verzoeken om intrekking van de vergunning omdat een woning niet langer kamergewijs wordt verhuurd. Deze intrekking op verzoek heeft dus niet bestuursrechtelijk optreden als grondslag. Met deze intrekking op verzoek wordt voorkomen dat de woning nog meetelt in het aantal kamerverhuurpanden binnen het postcodegebied.

Onder deze bepaling valt ook het verzoek van vergunninghouder om het aantal onzelfstandige woonruimtes te wijzigen. In dat geval zal ook worden getoetst aan de weigeringsgronden van artikel 4 van deze verordening.

In het geval de vergunninghouder niet langer eigenaar van de woonruimte is waarop de vergunning betrekking heeft en er geen wijziging tenaamstelling heeft plaatsgevonden, dan vormt onderdeel e. de grondslag om tot intrekking van de verleende omzettingsvergunning over te kunnen gaan. Een dergelijke situatie zal zich niet snel voordoen, maar is niet ondenkbaar. Er kan immers misbruik van een verleende omzettingsvergunning worden gemaakt, bijvoorbeeld omdat de nieuwe pandeigenaar een eventuele Bibob-toets niet kan doorstaan.

Artikel 8 Aanvraag wijziging tenaamstelling

Omdat een omzettingsvergunning persoonsgebonden is, moet een nieuwe eigenaar van een kamerverhuurpand een wijziging tenaamstelling van de vergunning aanvragen. Er wordt niet opnieuw getoetst aan de weigeringsgronden, wel kan de Wet Bibob worden toegepast (zie de toelichting bij artikel 3).

Artikel 9 Hardheidsclausule

Voor de toepassing van de verordening geldt een algemene hardheidsclausule. Een hardheidsclausule kan slechts in bijzondere omstandigheden worden toegepast. Uiteraard blijft het college bij gebruikmaking van deze mogelijkheid gehouden aan de regels van de Huisvestingswet.

Artikel 10 Intrekking oude verordening

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 11 Overgangsrecht

Het eerste lid regelt dat bestaand gebruik zoals dat aantoonbaar bestond voordat het voornemen tot het verbod op omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte werd bekendgemaakt, mag worden voortgezet. Het gebruik moet in overeenstemming zijn met de inschrijving in de Basisregistratie personen. Daarnaast dient het gebruik te worden aangetoond met schriftelijk bewijsmateriaal zoals b.v. huurcontracten, bankoverschrijvingen, betaalbewijzen, of ander bewijsmateriaal waaruit blijkt dat het pand kamergewijs verhuurd werd zoals bedoeld in deze verordening.

Het tweede lid ziet onder meer op die gevallen dat in het verleden een omzettingsvergunning is verleend aan een andere partij dan de eigenaar als bedoeld in deze verordening. Deze vergunningen blijven ook na inwerkingtreding van deze verordening rechtsgeldig. Een dergelijke vergunninghouder kan deze vergunningen echter niet overdragen.

Door het opnemen van een kostengrens in de vergunningplicht, is het noodzakelijk om te bepalen wat er gebeurt met de kamerverhuurpanden waarvoor omzettingsvergunning is verleend of die vallen onder de overgangsregeling van het eerste lid en waarvan de WOZ-waarde boven de NHG-grens ligt. Dit lid bepaalt dat de vergunningplicht voor dergelijke panden vervalt in het geval de WOZ-waarde op het moment van inwerkingtreding van deze verordening boven de NHG-kostengrens ligt. Als zich in de toekomst de situatie voor zou doen dat een pand weer onder deze NHG-kostengrens zou komen te vallen, ontstaat geen nieuwe omzettingsvergunningplicht. Dit tast de rechtszekerheid van huidige vergunninghouders en overgangsrechtgegadigden aan en zou onredelijk zijn naar vergunninghouders vanwege extra (leges)kosten. De bestaande kamerhuurpanden die als gevolg van deze verordening vergunningvrij worden, zullen als zodanig geregistreerd worden, zodat daar op een later moment geen onduidelijkheid over kan ontstaan. Betreffende vergunninghouders worden actief over het vervallen van de vergunningplicht geïnformeerd.

Het vervallen van de vergunningplicht betekent uiteraard niet dat er geen regels meer gelden. De regels uit het bestemmingsplan en het Bouwbesluit blijven rechtstreeks van toepassing.

Ook zorgt het vervallen van de vergunningplicht er niet voor dat in de toekomst bij een nieuwe Huisvestingsverordening geen nieuwe vergunningplicht kan ontstaan.

Artikel 12 Inwerkingtreding en citeertitel

De nieuwe verordening treedt in werking op de dag nadat deze is bekendgemaakt. De verordening heeft conform de Huisvestingswet een geldigheidsduur van maximaal 4 jaar.

De officiële naam van de verordening is: Huisvestingsverordening Deventer 2022.

Was-woordt-tabel Huisvestingsverordening

In de tabel wordt eerst aangegeven welk artikel(onderdeel) wijzigt. In de linkerkolom ('WAS') staat de bestaande tekst, in de rechterkolom ('WORDT') staat de nieuwe tekst, waarbij de nieuwe woorden en leestekens **vet** zijn gedrukt. Onder elke wijziging staat een korte toelichting, soms voor een aantal artikelen tezamen.

WAS	WORDT
Artikel 1 Begripsomschrijvingen	

WAS	WORDT
<p>Artikel 1.1 In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. wet: de Huisvestingswet 2014; b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer; c. eigenaar: als bedoeld in artikel 23 van de wet; d. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren; e. woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i, van de wet; f. onzelfstandige woonruimte: de woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte; g. wezenlijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer onzelfstandige woonruimtes; h. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder c, van de wet; i. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan: <ul style="list-style-type: none"> - drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning, of - twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning. 	<p>Artikel 1: In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:</p> <ul style="list-style-type: none"> a. wet: de Huisvestingswet 2014; b. eigenaar: als bedoeld in artikel 23 van de wet; c. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren; d. woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i, van de wet; e. onzelfstandige woonruimte: de woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte; f. wezenlijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer onzelfstandige woonruimtes; g. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder c, van de wet; h. Woz-waarde: de op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde van de onroerende zaak, geldend op het moment van de aanvraag; i. NHG-kostengrens: de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie; j. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan: <ul style="list-style-type: none"> o drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning, of o twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning.

Toelichting:

Dit artikel is vernummerd. De verordening is tekstueel in overeenstemming gebracht met de modelverordening van de VNG. Standaard is 'burgemeester en wethouders', waardoor een definitie van 'college' overbodig is. Aan het begrip "huishouden" is duurzaam toegevoegd. Begripsomschrijvingen 'Woz-waarde' en 'NHG-kostengrens' zijn toegevoegd vanwege de begrenzing van de vergunningplicht.

WAS

WORDT

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
Artikel 2 Omzetten van woonruimte

Artikel 1.2 Werkingsgebied

Het in artikel 21 van de wet vervatte verbod is van toepassing op alle woonruimten gelegen in de gemeente Deventer, waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan:

- a. drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning, of
- b. twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning.

Artikel 2 Omzetten van woonruimte

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21, eerste lid van de wet, in de gemeente Deventer een zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens om te zetten of omgezet te houden:

- a. **in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt** door drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende **woonruimte**, of
- b. **in twee of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt** door twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende **woonruimte**.

Toelichting: het artikel maakt duidelijk dat de vergunningplicht alleen geldt voor het omzetten van woonruimte met een WOZ-waarde onder de NHG-kostengrens. Het aantal onzelfstandige woonruimten bepaalt verder de vergunningplicht. Inhoudelijk is dit geen wijziging omdat normaalgesproken een onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door één persoon.

Artikel 3. Aanvraag omzettingvergunning

Artikel 2.1 Aanvraag omzettingvergunning

1. De aanvraag om een omzettingvergunning wordt door de eigenaar ingediend bij het college met gebruikmaking van een voor dat doel vastgesteld formulier.

2. Het college bevestigt binnen twee weken de ontvangst van de aanvraag.

3. Het college beslist binnen twaalf weken na ontvangst van de aanvraag.

4. Het college kan de in het vorige lid genoemde termijn eenmalig met zes weken verlengen.

5. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:

- a. volledige (persoons)gegevens van de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
- c. adres en kadastrale gegevens van de

Artikel 3 Aanvraag omzettingvergunning

1. **Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.**

2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:

- a. **de naam en het adres van de eigenaar;**
- b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
- c. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
- d. een plattegrond **met maatvoering** van de bestaande situatie **en de gewijzigde situatie, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt;**
- e. **een opgave van de wijze van verhuur.**

3. **Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing**

WAS	WORDT
<p>woonruimte;</p> <p>d. namen van eventuele huidige bewoners van de woonruimte;</p> <p>e. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van oppervlakte maten;</p> <p>f. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van oppervlakte maten, waarbij is aangegeven welke ruimten als afzonderlijke woonruimte zullen worden gebruikt.</p> <p>6.Het college is bevoegd om in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden te vragen.</p> <p>7.Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht betreffende de positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen is niet van toepassing.</p>	<p>op de aanvraag om een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden vragen.</p>
<p>Toelichting: Dit artikel is vernummerd. De beslistermijn is opgenomen in de wet zelf en daarom overbodig in de verordening. De wet zelf bepaalt dat de vergunning van rechtswege wordt verleend bij niet tijdig beslissen. De bepaling die dit uitsloot en andere procedurele bepalingen zijn daarom geschrapt. De bij een aanvraag te overleggen gegevens en bescheiden zijn inhoudelijk ongewijzigd maar soms anders geformuleerd of samengevoegd in een lid. Nieuw is de opgave van de wijze van verhuur, b.v. via verhuurkantoor of aan uitzendbureau. Deze gegevens zijn relevant in het kader van de leefbaarheidstoets.</p>	
<p>Artikel 4 Weigeringsgronden</p>	
<p>Artikel 2.2 Vergunningverlening</p> <p>1.De omzettingsvergunning is persoonsgebonden en wordt verleend indien naar het oordeel van het college het met de omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad.</p> <p>2.Bij de in het eerste lid bedoelde afweging houdt het college rekening met de belasting van het woon- en leefmilieu en een evenwichtige spreiding van kamerverhuurpanden.</p> <p>3.De omzettingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd indien verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand.</p> <p>Artikel 2.5 Weigeringsgronden</p> <p>Een vergunning als bedoeld in de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van het college het belang</p>	<p>Artikel 4 Weigeringsgronden</p> <p>1. De omzettingsvergunning wordt geweigerd indien verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand.</p> <p>2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:</p> <p>a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;</p> <p>b. het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;</p> <p>c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het</p>

WAS	WORDT
<p>van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;</p> <p>b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;</p> <p>c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.</p>	<p>betreffende pand;</p> <p>d. de woonruimte zich bevindt op minder dan 50 meter afstand van gevel tot gevel van een ander kamerverhuurpand dan wel in een woongebouw indien de woonruimte zich bevindt direct of schuin naast, boven of onder een ander kamerverhuurpand;</p> <p>e. de gebruiksoppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 20 m², gemeten conform de NEN 2580;</p> <p>f. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen omzetting verzet;</p> <p>g. in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.</p>
<p>Toelichting: Artikel 2.2 is hernummerd en inhoudelijk gesplitst in twee artikelen, namelijk de weigeringsgronden (artikel 4) en de inhoud van de vergunning (artikel 5). De weigeringsgronden van artikel 2.5 zijn verplaatst naar artikel 4.</p> <p>De weigeringsgrond van artikel 2.2, derde lid is hernummerd naar artikel 4, eerste lid.</p> <p>De eerste volzin van het tweede lid en het tweede lid onder b is in overeenstemming met de model verordening. In dit artikel wordt onderscheid gemaakt in de gevallen waarin een vergunning in ieder geval wordt geweigerd en wanneer de vergunning kán worden geweigerd. Hoewel het belang van behoud van de woonruimtevoorraad voorop staat, mag een aanvraag ook worden getoetst aan leefbaarheid. Artikel 4 beoogt een voortzetting te zijn van de eerdere artikelen 2.2 en 2.5. Wel zijn in artikel 4 de weigeringsgronden onder d, e en f toegevoegd, in die zin dat deze een verduidelijking geven van de wijze van toetsing van de belasting van het woon- en leefmilieu en een evenwichtige spreiding van kamerverhuurpanden. Zo is expliciet bepaald dat de aanwezigheid van een ander kamerverhuurpand vlakbij de om te zetten woonruimte kan leiden tot een weigering, ook als geen sprake is van overlast van dit andere kamerverhuurpand. Ook is ter bescherming van het woonmilieu zowel voor omwonenden als de bewoners zelf een minimale gebruiksoppervlakte opgenomen. Een gebouw kan niet of minder geschikt zijn voor kamerverhuur, b.v. erg gehorig zijn. Ook daarvoor voorziet de verordening in een weigeringsgrond.</p> <p>De leden 4 en 5 van artikel 2.2 hebben betrekking op de inhoud van de omzettingsvergunning en zijn verplaatst naar artikel 5.</p>	
<p>Artikel 5 Inhoud omzettingsvergunning</p>	
<p>Artikel 2.2 Vergunningverlening</p> <p>1. De omzettingsvergunning is persoonsgebonden en wordt verleend indien naar het oordeel van het college het met de omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of samenstelling van de</p>	<p>Artikel 5 Inhoud omzettingsvergunning</p> <p>1. De omzettingsvergunning is persoonsgebonden.</p> <p>2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de omzettingsvergunning onder meer</p>

WAS	WORDT
<p>woonruimtevoorraad.</p> <p>4. Het college kan aan de omzettingsvergunning onder meer voorwaarden en voorschriften verbinden ten aanzien van:</p> <ol style="list-style-type: none"> het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden; het woon- en leefmilieu. <p>5. In de omzettingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft; het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft; de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt; het aantal kamers dat als afzonderlijke woonruimte wordt gebruikt; de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden. 	<p>voorwaarden en voorschriften verbinden ten aanzien van:</p> <ol style="list-style-type: none"> het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden; het maximaal aantal personen dat gehuisvest mag worden ; het woon- en leefmilieu. <p>3. In de omzettingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:</p> <ol style="list-style-type: none"> de naam van de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft; het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft; de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt; het aantal onzelfstandige woonruimten en het maximaal aantal te huisvesten personen; de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden.
<p>Toelichting: Artikel 2.2 is inhoudelijk gesplitst in twee artikelen, namelijk de weigeringsgronden (artikel 4) en de inhoud van de vergunning (artikel 5). Hierdoor zijn leden hernummerd. Het tweede en derde lid van artikel 2.2 zijn ondergebracht in artikel 4. In het kader van de uitvoerbaarheid van de verordening op het gebied van toezicht en handhaving wordt niet alleen het aantal kamers in de vergunning vermeld maar ook het maximaal aantal te huisvesten personen. Het artikel bevat verder geen inhoudelijke wijzigingen.</p>	
<p>Artikel 6 Van rechtswege vervallen van de vergunning</p>	
<p>Artikel 2.3 Van rechtswege vervallen van de vergunning</p> <p>De omzettingsvergunning vervalt van rechtswege indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft, uiterlijk binnen twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit zodanig is verwoest, vernield of beschadigd dat de woonruimte niet langer overeenkomstig de verleende omzettingsvergunning kan worden gebruikt, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten; de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand wordt gebruikt en 	<p>Artikel 6 Van rechtswege vervallen van de vergunning</p> <p>De omzettingsvergunning vervalt van rechtswege indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft, uiterlijk binnen twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit zodanig is verwoest, vernield of beschadigd dat de woonruimte niet langer overeenkomstig de verleende omzettingsvergunning kan worden gebruikt, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten; de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand wordt gebruikt en

WAS	WORDT
<p>zich geen situatie voordoet zoals bedoeld in sub a.</p>	<p>zich geen situatie voordoet zoals bedoeld in sub a.</p>
<p>Toelichting: Dit artikel is hernummerd.</p>	
<p>Artikel 7 Intrekken of wijzigen van de vergunning</p>	
<p>Artikel 2.4 Intrekken of wijzigen van de vergunning Het college kan een verleende omzettingsvergunning intrekken of wijzigen indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn nagekomen; vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning leidt tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft; op verzoek van de vergunninghouder; de vergunninghouder niet langer als eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft is aan te merken en een wijziging tenaamstelling zoals bedoeld in artikel 2.6 is geweigerd; 	<p>Artikel 7 Intrekken of wijzigen van de vergunning Burgemeester en wethouders kunnen een verleende omzettingsvergunning intrekken of wijzigen indien:</p> <ol style="list-style-type: none"> ter verkrijging van de vergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt; de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet zijn of worden nagekomen; vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning leidt tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft; op verzoek van de vergunninghouder; de vergunninghouder niet langer als eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft is aan te merken en een wijziging tenaamstelling zoals bedoeld in artikel 8 is geweigerd.
<p>Toelichting: Het lid is vernummerd vanwege de toevoeging van onderdeel a, te weten het intrekken van de vergunning als deze is verleend op basis van onjuiste of onvolledige verstrekte gegevens. Verder is in onderdeel b. gekozen voor de gebruikelijke termen voorwaarden en voorschriften in plaats van voorschriften en beperkingen.</p>	
<p>Artikel 8 Aanvraag wijziging tenaamstelling</p>	

WAS

Artikel 2.6 Aanvraag wijziging tenaamstelling

1. De aanvraag wijziging tenaamstelling wordt door de nieuwe eigenaar ingediend bij het college met gebruikmaking van een voor dat doel vastgesteld formulier.

2. Het college bevestigt binnen twee weken de ontvangst van de aanvraag.

3. Het college beslist binnen twaalf weken na ontvangst van de aanvraag.

4. Het college kan de in het vorige lid genoemde termijn eenmalig met zes weken verlengen.

5. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:

- a. volledige (persoons)gegevens van de nieuwe eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting.

6. Het college is bevoegd om in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden te vragen.

7. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht betreffende de positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen is niet van toepassing.

8. De wijziging tenaamstelling kan in ieder geval worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

WORDT

Artikel **8** Aanvraag wijziging tenaamstelling

1. De aanvraag wijziging tenaamstelling wordt door de nieuwe eigenaar ingediend **door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders** vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:

- a. naam en adres van de eigenaar;
- b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
- c. een opgave van de wijze van verhuur.**

3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

4. De wijziging tenaamstelling kan in ieder geval worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Toelichting: Dit artikel is vernummerd. De beslistermijn is opgenomen in de wet zelf en daarom overbodig in de verordening. De wet zelf bepaalt dat de vergunning van rechtswege wordt verleend bij niet tijdig beslissen. De bepaling die dit uitsloot en andere procedurele bepalingen zijn daarom geschrapt. De bij een aanvraag te overleggen gegevens en bescheiden zijn inhoudelijk ongewijzigd maar soms anders geformuleerd of samengevoegd in een lid. Nieuw is de opgave van de wijze van verhuur, b.v. via verhuurkantoor of aan uitzendbureau.

[Artikel 9 Hardheidsclausule](#)

WAS	WORDT
<p>Artikel 3.1 Hardheidsclausule Het college kan van de bepalingen in deze verordening afwijken, voor zover toepassing daarvan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.</p>	<p>Artikel 9 Hardheidsclausule Burgemeester en wethouders kunnen van de bepalingen in deze verordening afwijken, voor zover toepassing daarvan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.</p>
<p>Toelichting: Dit artikel is hernummerd.</p>	
<p>Artikel 10 Intrekking oude verordening</p>	
	<p>Artikel 10 Intrekking oude verordening De Huisvestingsverordening Deventer 2019 wordt ingetrokken.</p>
<p>Toelichting: Vanwege de beperking in geldigheidsduur van de Huisvestingsverordening 2015, was het in 2019 niet nodig om de Huisvestingsverordening in te trekken. Intrekking van de geldende Huisvestingsverordening 2019 is nu wel expliciet nodig.</p>	
<p>Artikel 11 Overgangsrecht</p>	
<p>Artikel 3.2 Overgangsrecht Het gebruik als kamerverhuurpand, zoals dat aantoonbaar bestond op de peildata 22 augustus 2008 voor het werkingsgebied Voorstad Oost, op 5 november 2009 voor het werkingsgebied Oude Schil en Rivierenwijk en op 4 oktober 2011 voor de overige delen van de gemeente mag worden voortgezet.</p> <p>Artikel 3.3 Eerder verleende vergunningen Vergunningen, die zijn verleend voordat deze verordening in werking is getreden, worden geacht te zijn verleend volgens deze verordening.</p>	<p>Artikel 11 Overgangsrecht</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Het gebruik als kamerverhuurpand, zoals dat aantoonbaar bestond op de peildata 22 augustus 2008 voor het werkingsgebied Voorstad Oost, op 5 november 2009 voor het werkingsgebied Oude Schil en Rivierenwijk en op 4 oktober 2011 voor de overige delen van de gemeente mag worden voortgezet. Het bepaalde in artikel 6 is van overeenkomstige toepassing op deze panden. 2. Vergunningen, die zijn verleend voordat deze verordening in werking is getreden, worden geacht te zijn verleend volgens deze verordening. 3. Voor kamerverhuurpanden waarvan de WOZ-waarde op het moment van inwerkingtreding van deze verordening boven de NHG-kostengrens ligt, vervalt de vergunningplicht per de datum van inwerkingtreding van deze verordening.

WAS

WORDT

Toelichting:

De artikelen 3.2 en 3.3 zijn samengevoegd in artikel 11 en ondergebracht in het eerste resp. het tweede lid. Aan het overgangsrecht voor panden die vallen onder het overgangsrecht van het eerste lid is toegevoegd dat dit overgangsrecht vervalt in situaties overeenkomstig artikel 6. Voor de categorie kamerverhuurpanden waarvoor de vergunningplicht als gevolg van het instellen van een prijsgrens vervalt, moet een aparte overgangsregeling worden opgenomen. Het derde lid beoogt daarin te voorzien.

Artikel 12 Inwerkingtreding en citeertitel

Artikel 3.4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van de bekendmaking en vervalt 4 jaar na datum inwerkingtreding.

Artikel 3.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als:
Huisvestingsverordening Deventer 2019.

Artikel **12** Inwerkingtreding **en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van de bekendmaking en vervalt 4 jaar na datum inwerkingtreding.
2. Deze verordening wordt aangehaald als:
Huisvestingsverordening Deventer **2022**.

Toelichting: De artikelen 3.4 en 3.5 zijn samengevoegd in artikel 12 in het eerste resp. tweede lid.

Analyse en onderbouwing schaarste t.b.v. de inzet van de Omzettingsvergunning in Deventer

Huisvestingsverordening Deventer

De Huisvestingsverordening Deventer 2019 bevat een vergunningstelsel voor het omzetten van woningen naar kamerverhuur om te voorkomen dat er een concentratie ontstaat van kamerverhuurpanden. Naar aanleiding van rechterlijke uitspraken over dergelijke omzettingsvergunningen in Nijmegen (ECLI:NL:RVS:2021:1336) en Rotterdam is geconstateerd dat de gemeente Deventer een risico loopt bij het weigeren van omzettingsvergunningen en het handhaven op illegale kamerverhuur. De rechter heeft bepaald dat voor het toepassen van de omzettingsvergunning onderbouwd moet worden waarom dit noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Met deze onderbouwing wordt daarin voorzien.

Doel van de omzettingsvergunning

Met de omzettingsvergunning wordt in Deventer de omzetting naar kamerverhuurpanden niet geheel verboden maar wordt de concentratie ervan binnen een straat met dezelfde postcode tegengegaan. De omzettingsvergunning wordt geweigerd indien verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode¹ wordt gebruikt als kamerverhuurpand.

Daarmee wordt bewaakt dat binnen een buurt een gezonde mix van divers type woningaanbod behouden blijft: van woningen voor reguliere huishoudens én ruimte voor woningen met kamerbewoning. Met de omzettingsvergunning reguleren we dat er binnen buurten niet onevenredig veel (betaalbare) woningen uit het reguliere zelfstandig woningaanbod worden onttrokken en omgezet worden naar kamerverhuurpanden. Die mix van een divers woonaanbod is ook van belang om de woon- en leef-kwaliteit in buurten te behouden .

Onderbouwing toepassing onttrekkingsvergunning

In deze notitie is op basis van recente woningmarktinformatie onderbouwd dat er sprake is van schaarste in Deventer en dat inzet van de omzettingsvergunning noodzakelijk is om de effecten van schaarste te beperken en daarnaast de leefbaarheid in buurten te behouden en versterken.

¹ Het postcodes bestaan uit 4 cijfers en 2 letters en kent gemiddeld minder dan 20 woningen per postcode. Door het maximum van 7,5% kunnen er per postcode één tot twee omzettingsvergunningen voor kamerverhuurpanden verleend worden.

Schaarste op de woningmarkt in de gemeente Deventer

In Deventer is sprake van een woningtekort wat ook leidt tot schaarste op de koopwoningmarkt. De prognose is dat deze schaarste ook in de komende jaren blijft bestaan.

Goedkopere deel van de woningvoorraad

In lijn met de Huisvestingswet wordt de omzettingsvergunning ingezet voor de goedkopere woonruimte waar sprake is van schaarste. Het goedkopere deel van de woningvoorraad stellen we gelijk met de Nationale Hypotheekgarantie-grens (NHG) van € 325.000. Deze doet recht aan de gestegen prijzen van koopwoningen in Deventer en de grote krapte in dit deel van de koopmarkt. Deze prijsgrens sluit aan bij de prijsgrens die het Rijk nu hanteert voor de maximaal toegestane verkoopprijs van sociale koopwoningen (de NHG-prijsgrens).

Woningtekort

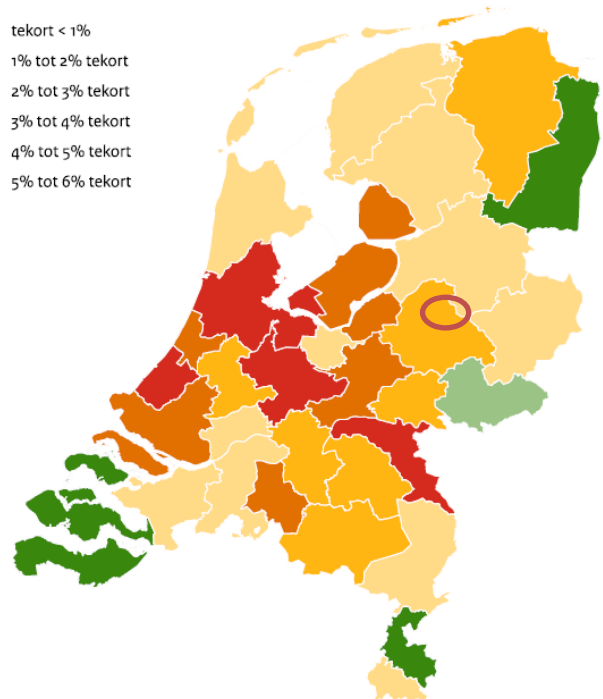
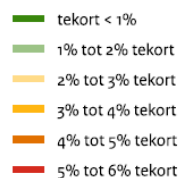
Het Primos-model voorziet voor de komende jaren een woningtekort in de gemeente Deventer (ABF-Research).

Het statistisch woningtekort in de woningmarktregio Apeldoorn (waar Deventer toe behoort) ligt in 2024 tussen de 3 en 4% (Staat van de Woningmarkt BZK, jaarrapportage 2021). Binnen de regio concentreert het woningtekort zich in de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen. Daar ligt het woningtekort hoger dan 4% (Evaluatie Woonagenda Cleantech regio, [Bijlage 1](#)).

Woningtekort Cleantech Regio 2019			
	Woning- voorraad totaal	Woning- tekort - Gemeente	woning- tekort in %
Apeldoorn	72.449	3.078	4,20%
Brummen	9.314	265	2,80%
Deventer	45.314	1.856	4,10%
Epe	14.349	313	2,20%
Heerde	7.888	88	1,10%
Lochem	14.997	394	2,60%
Voorst	10.545	0	0,00%
Zutphen	22.095	976	4,40%
Regio CTR	196.951	6.970	3,50%

BRON: ABF Uitkomsten Primos prognose 2020

Figuur 2.10 Statistisch woningtekort als percentage van de woningvoorraad in 2024

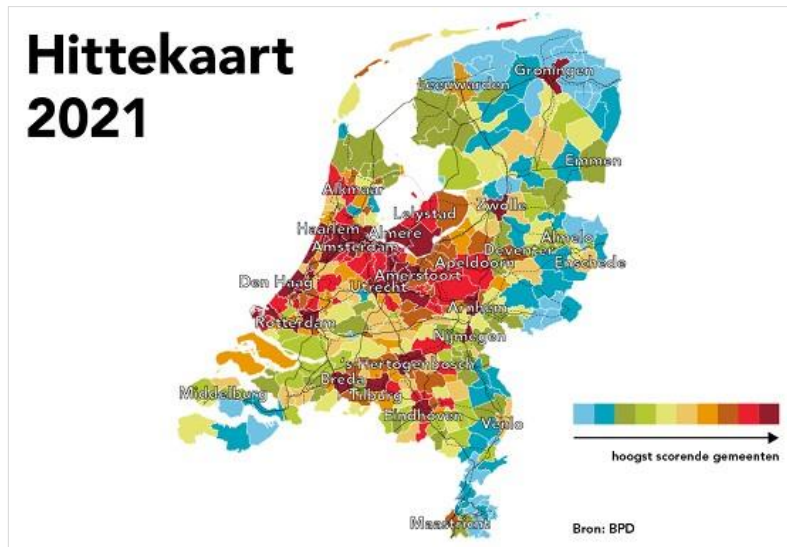


Bron: Primos 2021, ABF Research

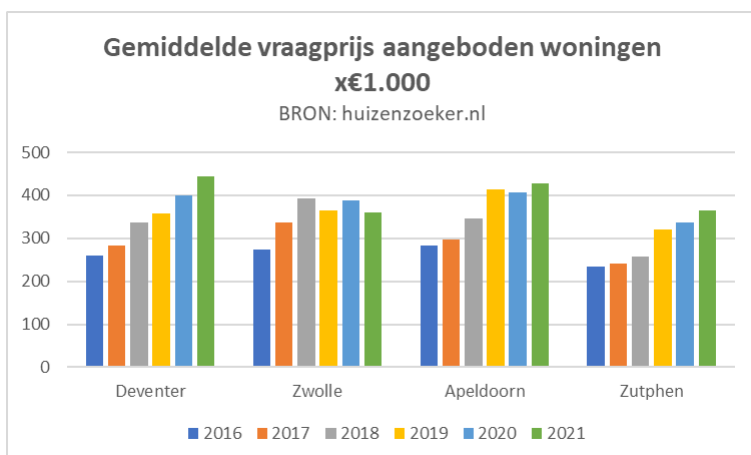
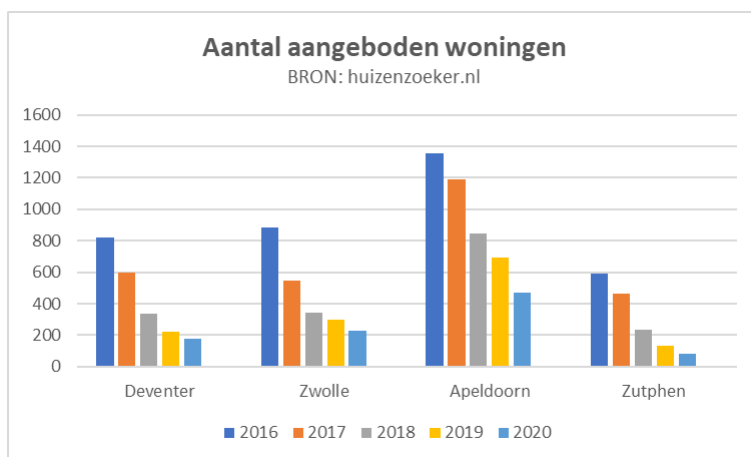
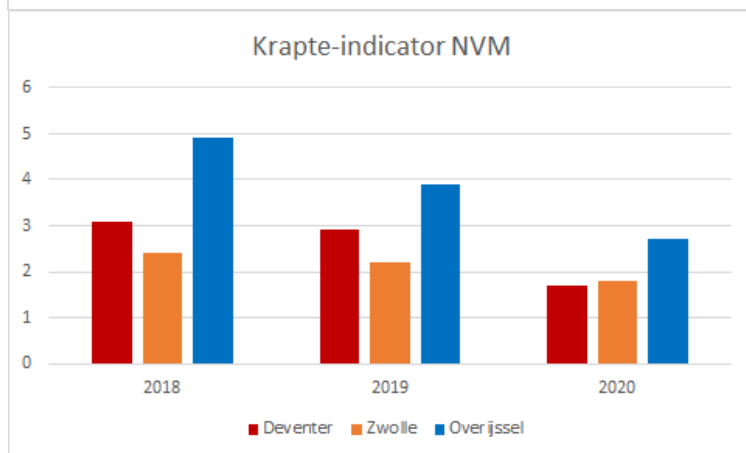
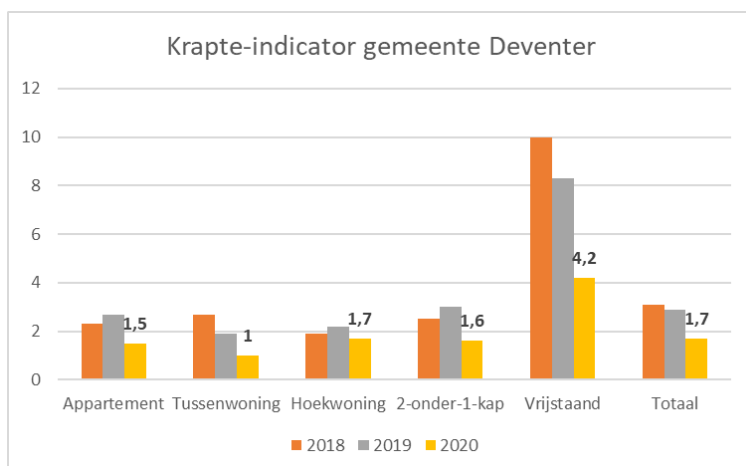
Druk op de koopwoningmarkt

De [Hittekaart 2021](#) (opgesteld in opdracht van BPD) maakt inzichtelijk waar de druk op de woningmarkt het hoogst is. Een hoge score (donkerrode kleur) op de Hittekaart kenmerkt zich door hoge prijzen en/ of veel woningverkoop, maar ook een sterke (verwachte) huishoudensgroei.

Deventer scoort rood op de hittekaart wat aangeeft dat de een relatief hoge woningdruk is op de koopmarkt. Binnen de provincie Overijssel is de woningdruk in Deventer na Zwolle het hoogste.



Toenemende krapte op de koopwoningmarkt



In de [Woningmarkt monitor van de provincie Overijssel](#) is een krapte-indicator voor de koopmarkt op gemeenteniveau opgenomen. De krapte-indicator geeft de verhouding weer tussen het aantal woningen dat te koop staat en het aantal verkochte woningen. Voor de NVM geldt dat er bij een krapte-indicator tussen de 5 en 10 sprake is van evenwicht en een onder de 5 woningen er sprake is van krapte.

In Deventer ligt de krapte-indicator al enige jaren onder de 5. In 2020 lag die op 1,7, ruim onder het provinciale gemiddelde van 2,7. Deventer kent een grote krapte bij alle woningtypen. Bij het type tussenwoningen (het woningtype met gemiddeld de laagste WOZ-waarde) is de krapte het grootst.

Net als in de rest van de provincie neemt de krapte/ schaarste op de woningmarkt in Deventer de laatste jaren verder toe.

De vraag naar woningen is groter dan het aanbod. Zodra een woning te koop wordt aangeboden wordt deze snel verkocht. Het aantal woningen dat te koop staat neemt de afgelopen jaren steeds verder af. In 2020 was het aanbod koopwoningen 177, dat is minder dan een kwart van het aantal van 820 uit 2016 (bron: [huizenzoeker.nl](#)).

De gemiddelde vraagprijs van de te koop staande woningen is van €260.000 in 2016 gestegen naar €401.000 in 2020.

De prijsstijging van de aangeboden koopwoningen tussen 2016 en

2020 ligt hoger dan in Zwolle en Apeldoorn(bron: huizenzoeker.nl).

Schaarste houdt aan

	AFSPRAAK 2018 2018 tot 2027		PRIMOS 2020 tot 2030	
	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort	op basis huishoudensgroei	inclusief inlopen woningtekort
Apeldoorn	3.400	5.150	4.850	7.950
Brummen	650	700	600	850
Deventer*	3.000	3.000	4.500	6.350
Epe	450	575	1.025	1.350
Heerde	350	400	200	275
Lochem	600	875	600	1.000
Voorst	775	975	800	825
Zutphen	700	1.025	1.750	2.700
TOTAAL*	9.925	12.700	14.325	21.300
*Afspraak met Provincie Overijssel				

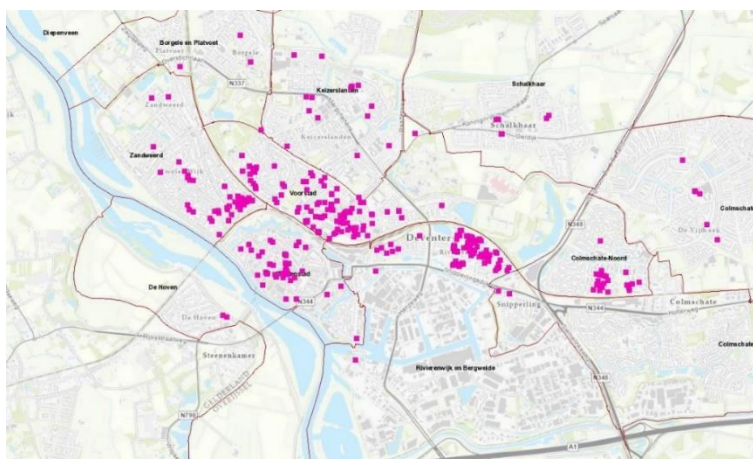
Het is aannemelijk dat de huidige krapte niet binnen vier jaar geheel opgelost kan worden. De belangrijkste manier om de krapte op de woningmarkt te verminderen is door het toevoegen van woningen met woningbouw. De woningvraag uit de recente woningprognoses blijkt hoger te zijn dan waar in het woningbouwprogramma tot 2022 van Deventer is uitgegaan

(Evaluatie Woonagenda Cleantech regio, [Bijlage 1](#)).

In de Woonvisie Deventer 2018 is een woningbouwopgave van ongeveer 350 woningen per jaar vastgesteld. In 2020 is op basis van nieuwe woningbehoefteprognoses vastgesteld dat de autonome woningbehoefte voor de gemeente Deventer hoger ligt, rond de 500 woningen per jaar.

Om dit hogere woningbouwprogramma te kunnen realiseren wordt ingezet op een versnelling van de woningbouw. Het aantal opgeleverde woningen is daar in 2020 en 2021 ruim ondergebleven. In 2020 zijn er 316 woningen opgeleverd en de huidige prognose is dat in 2021 de woningproductie niet boven de 300 woningen uitkomt. Het vraagt nog een paar jaar om de versnelling van de woningbouw naar 500 woningen per jaar te bereiken en de achterstanden uit 2020 en 2021 in te halen. Het huidige woningtekort wordt daarmee zeker niet binnen vier jaar ingelopen.

Spreiding van kamerverhuurpanden



Colmschate-Noord, aan de oostkant van de stad, is er een concentratie van kamerverhuurpanden.

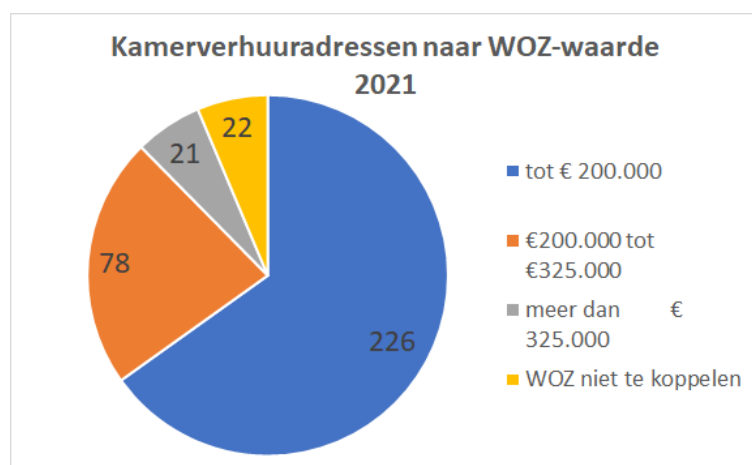
Uit het overzicht van de geregistreerde kamerverhuurpanden (2021) is te zien dat kamerverhuurpanden in alle buurten van de stad voorkomen.

In de Rivierenwijk is de concentratie het hoogst. Daarnaast zijn er relatief veel kamerverhuurpanden in de Binnenstad en in de wijken direct rond de binnenstad in Voorstad en Zandweerd. Ook in delen van

Geregistreerde Kamerverhuurpanden per wijk 2021			
	Aantal adressen	Aandeel in de wijk	Toe/afname aantal 2019-2021
Binnenstad	40	0,8%	9
De Hoven	2	0,2%	0
Zandweerd	46	0,8%	-4
Voorstad	109	2,2%	17
Borgele en Platvoet	4	0,1%	1
Keizerslanden	17	0,3%	2
Rivierenwijk en Bergweide	89	4,0%	-1
Colmschate-Noord	21	0,8%	2
Colmschate-Vijfhoek	6	0,1%	2
Colmschate-Zuid	2	0,0%	0
Schalkhaar	6	0,3%	0
Okkenbroek	1	0,8%	0
Lettele	2	0,3%	0
Bathmen	2	0,1%	0
Totaal	347	0,8%	28

Het aantal geregistreerde kamerverhuurpanden is in Voorstad met 109 panden het hoogst. Het aandeel kamerverhuurpanden op het totaal aantal woningen in een wijk is in de Rivierenwijk met 4% het hoogst.

Uit de registratie van kamerverhuurpanden tussen eind 2019 en half 2021 is af te lezen dat er in Voorstad een sterke toename is van het aantal geregistreerde kamerverhuurpanden.



Het zijn vooral de goedkopere delen van de woningvoorraad die kamergewijs worden verhuurd.

Van de kamerverhuuradressen heeft ruim 87% een WOZ-waarde van minder dan € 325.000. Ruim 6% ligt heeft een WOZ-waarde die daarboven ligt en van ruim 6% is de WOZ-waarde niet te bepalen.

Conclusie: een gespannen woningmarkt

De huidige situatie op de woningmarkt in Deventer is gespannen. De krapte op de koopmarkt neemt toe en huishoudens die willen kopen ondervinden een concurrentie van andere huishoudens én de opkopers van panden voor kamerverhuur.

Uit de voorgaande analyses kunnen we concluderen dat de vraag naar koopwoningen in Deventer groter is dan het aanbod. Dit geldt bovendien voor vrijwel alle soorten woningen en prijsklassen. Er is dus over de hele linie sprake van schaarste aan koopwoningen. De schaarste is het grootst in het goedkopere deel van de woningvoorraad, bij tussenwoningen en appartementen. En juist in dat goedkopere en betaalbare segment kopen particuliere beleggers woningen op voor de verhuur als kamerverhuurpanden.

De woningproductie van de afgelopen jaren heeft de groeiende vraag niet kunnen bijhouden. Er wordt gewerkt aan verhoging van het woningen dat per jaar wordt gebouwd om het woningtekort terug te brengen maar het effect daarvan zal langzaam zichtbaar worden. De krapte op de koopmarkt zal de komende jaren nog aanhouden.

Kamerverhuur komt voor in alle delen van de stad. Het gemeentelijke beleid uit het verleden waarbij kamerverhuur slechts in enkele buurten werd geregeld leidde tot een verplaatsing van nieuwe kamerverhuurpanden naar andere buurten. Om die reden wordt de omzettingsvergunningen voor alle delen van de stad ingezet om overal de ongewenste concentratie tegen te gaan.

De krapte speelt in alle delen van de gemeente, ook dat legitimeert een omzettingsvergunning voor de gehele gemeente. Het hanteren van de omzettingsvergunning voor het gehele grondgebied van de gemeente kan bovendien voorkomen dat kamerverhuur zich gaat concentreren op plekken waar een omzettingsvergunning niet vereist wordt.

Kamerverhuur blijft mogelijk maar met de omzettingsvergunning wordt gestuurd op een evenwichtige verdeling op straatniveau. Dat draagt bij aan evenwichtige kansen voor alle woningzoekenden en voorkomt een onaanvaardbare concentratie van overlast door kamerverhuur.

Vertaling van de marktanalyse naar de inzet van de Omzettingsvergunning

Met deze onderbouwing van de schaarste is de inzet van de omzettingsvergunning onderbouwd voor woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens.

Op dit punt dient de huidige huisvestingsverordening aangepast te worden omdat de vergunningverlening nu geen onderscheid maakt naar WOZ-waarde. Het berekenen van de 7,5% zal gebeuren aan de hand van de geregistreerde kamerverhuurpanden: de bestaande omgevingsvergunningen en de nieuwe vergunningen (voor de panden tot de NHG-grens).

Woningen met een WOZ-waarde die hoger ligt dan de NHG-grens kunnen zonder omzettingsvergunning omgezet worden in een kamerverhuurpand. Uit de huidige praktijk blijkt dat het aantal omzettingen naar kamerverhuurpanden bij woningen boven de NHG-grens beperkt is.

Bij de uitvoering van de regeling zal daarbij de WOZ-waarde gehanteerd worden. Omdat de WOZ-waarde enigszins achterloopt op de recente sterke marktprijzen zal ook een deel van de woningen met een vraagprijs boven de € 325.000 onder de omzettingsvergunning vallen. Bij de jaarlijkse actualisatie van de WOZ-waarden zal dat verschil naar verwachting kleiner worden.