

NO. 12 BELEIDSREGEL WIJZIGEN VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvorming

Relatie met:

- Huisvestingswet 2014, Hoofdstuk 4. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
- Huisvestingsverordening Amsterdam 2016, Hoofdstuk 3 Afdeling I : Onttrekking Woonruimte
- Verordening op de Bestuurscommissies
 - Art. 24 Bevoegdheden algemeen bestuur
 - Bijlage 2 Takenlijst 5.1: Uitvoering geven aan stedelijk woonbeleid in de lokale context
 - Bijlage 3 Bevoegdhedenregister Hoofdstuk 5 Wonen: delegatie vergunningverlening aan AB
- Beleid woonruimtevoorraad 2016

Inhoudsopgave

Begrippen en Leeswijzer

- 1 Toelichting
 - 1.1. Achtergrond beleidsregels
 - 1.2. Onderverdeling in prijssegmenten
 - 1.3. Beoordelingskader
 - 1.4. Leefbaarheid
 - 1.5. Belangenafweging
- 2 De beleidsregels wijzigen van de woonruimtevoorraad
 - 2.1 Onttrekken aan de woonbestemming door sloop
 - 2.2 Onttrekken aan de woonbestemming voor bedrijfsmatig gebruik
 - 2.3 Samenvoegen met andere woonruimte
 - 2.4 Omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte
 - 2.5 Woningvormen (het verbouwen tot twee of meer woonruimten)
- 3 Reële compensatie

Begrippen

Gebied: één van de 22 gebieden volgens de geografische gebiedsindeling voor gebiedsgericht werken binnen de gemeente Amsterdam, B&W 28 januari 2014.

Gebiedsgerichte aanpak: Een op een specifiek gebied gerichte samenhangende aanpak met sociale, economische en fysieke opgaven, ten behoeve van: de realisatie van maatschappelijke en economische ambities, een kwaliteitsimpuls of verbetering van de differentiatie.

Statushouder: Verblijfsgerechtigde vreemdeling die ingevolge de Vreemdelingenwet als vluchteling is toegelaten dan wel beschikt over een op grond van een asielaanvraag verleende vergunning of over een voorwaardelijke vergunning tot verblijf.

Omgevingsvergunning: Een geïntegreerde vergunning ter vervanging van onder meer de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning en aanlegvergunning.

Bouwbesluit: Een Algemene Maatregel van Bestuur waarin de minimale eisen en technische voorschriften voor het bouwen (zowel voor nieuwbouw en verbouw als voor de staat van bestaande bouwwerken) zijn vastgelegd.

Krap wonend: Een huishouden met minimaal drie kinderen jonger dan 18 jaar en wonend in een woning met een gebruiksoppervlakte van minder dan 60m². Bij een zwangerschap van minimaal drie maanden tellen ongeboren kinderen mee.

Reële compensatie: het toevoegen van een gelijkwaardige te achten woning aan de woningvoorraad voor de woonruimte die onttrokken wordt, voor wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs.

Leeswijzer

De uitvoering van het woonruimtevoorraadbeleid is ten aanzien van de vergunningverlening door burgemeester en wethouders in Amsterdam gedelegeerd aan het algemeen bestuur van de bestuurscommissies van de stadsdelen. Zij voeren dit beleid uit. Een algemeen bestuur kan er zelf voor kiezen om de uitvoering van het woonruimtevoorraadbeleid te mandateren aan bijvoorbeeld het dagelijks bestuur. Afhankelijk van deze keuze moet waar bestuurscommissie staat genoemd, het algemeen bestuur of het gemandateerde bestuursorgaan worden gelezen. In hoofdstuk 1 staat een samenvatting van het wettelijk kader en de beleidsmatige onderbouwing van de beleidsregels. De beleidsregels staan in deel 2 en zijn te herleiden tot het doel dat met de onttrekking is gediend en indien van toepassing het betreffende prijssegment op basis van de puntentelling volgens het Woningwaarderingssysteem (Wws).

Deze beleidsregels moeten altijd worden gelezen in samenhang met de notitie “Beleid woonruimtevoorraad 2016” waarin een uitgebreidere achtergrond en motivatie van het beleid wordt gegeven.

1 Toelichting

1.1. Achtergrond beleidsregels

Op 1 januari 2015 is de nieuwe Huisvestingswet 2014 in werking getreden. De Huisvestingswet geeft gemeenten instrumenten om te sturen bij de verdeling van schaarse huurwoningen en op het behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad (hierna te noemen: voorraad). De gemeente stuurt door middel van vergunningenstelsels, die in de verordening worden vastgelegd.

Op grond van de nieuwe Huisvestingswet is op 1 januari 2016 een nieuwe huisvestingsverordening voor de gemeente Amsterdam in werking getreden. Ten aanzien van de wijzigingen van de woonruimtevoorraad is een beleidsmatige onderbouwing opgenomen in het Beleid woonruimtevoorraad 2016. Deze beleidsregels geven een afwegingskader voor de vergunningverlening.

In het kader van opstelling van een nieuwe huisvestingsverordening zijn twee onderzoeken uitgevoerd naar de woonruimtevoorraad in de stadsregio Amsterdam. Conclusie van de gemeente op basis van deze onderzoeken is dat de gehele woonruimte in Amsterdam schaars is en dat geheel Amsterdam als een schaarstegebied kan worden aangemerkt. Er is sprake van de in de Huisvestingswet genoemde onrechtvaardige en onevenwichtige effecten van schaarste. Negatieve effecten die zich in een aantal gevallen ook manifesteren in een aantasting van de leefbaarheid die zich uitstrekt tot de gehele voorraad. Sturing door vergunningen blijft daarom noodzakelijk in de hele voorraad. Maar conform de bedoeling van de wet, hanteert de gemeente bij de vergunningverlening een onderverdeling in prijssegmenten. De gemeente wil op deze manier de vergunningplicht genuanceerd toepassen. De belangenafweging omtrent de vergunningverlening vindt in principe plaats met in achtneming van de gebiedsgerichte aanpak in de 22 door B&W vastgestelde gebieden.

1.2. Onderverdeling in prijssegmenten door middel van puntenstelsel

De wet geeft aan dat de gemeente prijsgrenzen moet benoemen, maar niet welke prijsgrenzen. Gemeenten moeten deze op grond van de geconstateerde schaarste zelf aangeven en onderbouwen. De gemeente Amsterdam heeft gekozen voor prijssegmenten die gerelateerd zijn aan het puntenstelsel volgens het Woningwaarderingstelsel (Wws). Het Wws is een objectief en toetsbaar instrument dat rekening houdt met de WOZ-waarde, grootte, kwaliteit en duurzaamheid van de woning. Elke woning heeft zo een puntenwaarde die gerelateerd wordt aan een maximaal redelijke huurprijs voor die woning. De gemeente wil op deze manier de vergunningplicht genuanceerd toepassen. In het Beleid Woonruimtevoorraad 2016 zijn de onderstaande segmenten nader toegelicht:

1. Prijssegment tot aan de huurliberalisatiegrens
2. Prijssegment vanaf de huurliberalisatiegrens tot en met 200 punten Wws
3. Prijssegment boven 200 punten Wws

1.3. Beoordelingskader

Op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in een verordening bepalen dat voor bepaalde wijzigingen van de aangewezen woningvoorraad een vergunning noodzakelijk is. De vergunning die hiervoor moet worden aangevraagd wordt onttrekkingsvergunning genoemd (artikel 1 onder y van de Huisvestingsverordening Amsterdam 2016). Dit omdat alle in artikel 21 van de wet genoemde vormen van wijziging van de woningvoorraad uiteindelijk altijd betekenen dat bestaande

(zelfstandige dan wel onzelfstandige) woonruimte in zijn oorspronkelijke vorm wordt onttrokken aan de woningvoorraad.

De vergunningplicht heeft als doel het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, het verminderen van schaarste van betaalbare woonruimte en het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid. De vergunning voor woningonttrekking is daarbij een belangrijk sturingsinstrument. De concretisering hiervan valt te lezen in hoofdstuk 2.

De wet maakt bij het wijzigen van de woningvoorraad onderscheid naar vier categorieën:

- 1 *Onttrekken*: de woonruimte verliest haar woonfunctie door sloop of wijziging naar een andere niet-woonbestemming.
- 2 *Samenvoegen*: meerdere woonruimtes worden samengevoegd.
- 3 *Omzetten*: zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.
- 4 *Woningvorming*: woonruimte wordt verbouwd tot meerdere woonruimten.

1.4. Leefbaarheid

De gemeente hanteert voor leefbaarheid net als bij het huidige beleid de volgende definitie:

Onder 'leefbaar' in het kader van behoud en samenstelling van de woonruimte wordt op het niveau van een buurt verstaan, een (woon)wijk waarin voldoende menging is van woon-, werk- en recreatieve functies en een wijk die de bewoners een veilig en vertrouwd aanvoelende woonomgeving biedt in een geordend woon- en leefmilieu. Om de sociale cohesie te waarborgen moet binnen de woonfunctie een duidelijk aandeel zijn van 'wonen' in de zin zoals die in de jurisprudentie voor de Huisvestingswet geldt. Wonen wordt hierin gedefinieerd als "wonen zoals dat in het normale spraakgebruik wordt omschreven, dat wil (onder meer) zeggen volgens een vast patroon door een huishouden voor langere tijd".

Aanvullend kan de leefbaarheid in het geding zijn als woningen op een zodanige manier gebruikt of bewoond worden, dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Tenslotte is de leefbaarheid in het geding als in een wijk sprake is van een grote mate van criminaliteit of anderszins ongewenste activiteiten, die direct gerelateerd zijn aan het gebruik van gebouwen in relatie tot de woonomgeving.

1.5. Belangenafweging

Een onttrekkingsvergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid groter is dan het individuele belang bij onttrekking, omzetting, woningvorming of samenvoeging.

Een vergunning mag alleen worden geweigerd als het belang van de woonruimtevoorraad en of leefbaarheid groter is dan het met het onttrekken gediende belang, en dit laatste belang niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften kan worden gediend.

De bestuurscommissie maakt bij elke vergunningaanvraag van de in hoofdstuk 2 genoemde vormen van woningonttrekking een individuele afweging op basis van de beleidsregels en weegt daarbij de hierboven genoemde belangen. De belangenafweging kan in principe tot de volgende uitkomsten leiden:

1. De vergunning wordt zonder voorwaarden verleend indien de bestuurscommissie van oordeel is:
 - a. dat het belang van de aanvrager groter is dan het belang van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, en/of
 - b. dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming geen negatief effect heeft op de leefbaarheid.
2. De vergunning wordt verleend onder voorwaarden indien de bestuurscommissie van oordeel is:
 - a. dat het belang van de woonruimtevoorraad groter dan het belang van de aanvrager, maar dat dit belang voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften, en/of
 - b. dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid, maar dat dit negatief effect kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.
3. De vergunning wordt geweigerd indien de bestuurscommissie van oordeel is:
 - a. dat het belang van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager en dat dit belang niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend, en/of
 - b. dat de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming een negatief effect heeft op de leefbaarheid, en dat dit negatief effect niet kan worden weggenomen door het stellen van voorwaarden en voorschriften.

2. Beleidsregels, vergunningverlening

In de volgende paragrafen wordt per onttrekkingscategorie en indien van toepassing het betreffende prijssegment aangegeven, wanneer de bestuurscommissie van een stadsdeel een onttrekkingsvergunning kan verlenen.

2.1. Onttrekken aan de woonbestemming door sloop

Sloop wordt in alle prijssegmenten toegestaan als die sloop plaatsvindt in het kader van een gebiedsgerichte aanpak die in schriftelijke afspraken met de bestuurscommissie zijn vastgelegd. De afweging om te slopen is dan binnen dat kader gemaakt. In alle overige situaties wordt bij een vergunningaanvraag het belang van sloop en het behoud van woonruimte altijd gewogen aan de hand van het afwegingskader sloop.

Een afgegeven onttrekkingsvergunning voor sloop betekent niet dat ook een vergunning voor sloop is gegeven op grond van andere regelgeving. In een aantal situaties is voor sloop een omgevingsvergunning nodig, bijvoorbeeld bij afwijking van het bestemmingsplan of bij monumenten. Andersom, als op grond van de Wabo kan worden volstaan met een sloopmelding of sloopvergunning, dan is met die melding de onttrekkingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening niet verleend.

Het afwegingskader bij beoordeling vergunning woningonttrekking door sloop

Een vergunning voor woningonttrekking door sloop kan gemotiveerd worden geweigerd, als een van onderstaande redenen voor behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid aan de orde is.

Behoud en samenstelling voorraad

- A. het complex kent geen bouwtechnische noodzaak tot sloop.
- B. de beleidsdoelstelling kan met renovatie van een complex worden gerealiseerd.

Leefbaarheid

- C. de sociale samenhang of bevolkingssamenstelling moet worden behouden
- D. de identiteit en het karakter van een gebied moet worden behouden

Een weigering voor woningonttrekking door sloop moet gemotiveerd worden en daarbij kunnen onder meer de volgende afwegingen een rol spelen:

Ad A. Bouwtechnische staat

De keuze voor sloop of renovatie is mede afhankelijk van de bouwtechnische staat en de transformatiemogelijkheden van het casco. Renovatie kan in verschillende gradaties uitgevoerd worden; van een minimale opknapbeurt tot een ingrijpende technische en functionele herindeling. Bij gestapelde bouw is maatwerk per woning lastiger te realiseren omdat meer beslissingen collectief genomen moeten worden en verticale verbindingen vaak vastliggen. Sloopnieuwbouw komt in beeld naarmate er meer problemen zijn met de fundering en het casco en daarmee de kosten van renovatie flink hoger worden.

Bij afweging voor een vergunning spelen de volgende overwegingen:

- De bouwtechnische noodzaak. Deze moet aangetoond worden door technische rapporten of andere technische gegevens.
- De visie van bewoners. Zij kunnen duidelijk hebben gemaakt dat zij sloop geen punt vinden.
- De kosten van herstel voor de eigenaar. Kan die investering redelijkerwijs van de eigenaar worden verlangd.

De aanvrager moet deze informatie aanleveren.

Ad B. Realisatie beleidsdoelstelling door renovatie

Het realiseren van een beleidsdoelstelling die voortvloeit uit een gebiedsgerichte aanpak, passend binnen het kader van behoud en samenstelling van de voorraad en leefbaarheid, is vaak een reden om woningen te slopen om zo ruimte vrij te maken voor nieuwbouw die beter voldoet aan beleidsdoelstellingen, maar dat kan ook mogelijk zijn door renovatie van een complex.

De bestuurscommissie kan een vergunning voor het onttrekken van zelfstandige en onzelfstandige woonruimte door sloop verlenen indien de onttrekking voortvloeit uit vastgestelde beleidsvisies over een gebiedsgerichte aanpak zoals integrale buurtontwikkelingsplannen, convenanten, infrastructuurleerwerkzaamheden en prestatieafspraken.

Ad C. Behoud sociale samenhang

Indien gebieden (vaak op buurniveau) een sterke sociale samenhang vertonen en er geen problemen van sociale aard zijn, kan het wenselijk zijn om het bestaande sociale netwerk te behouden en ligt renovatie (met terugkeer van de bewoners) meer voor de hand dan sloop. In buurten met problemen van sociale aard wordt vaker gekozen voor sloop, omdat het de doorstroming actief op

gang brengt en de bevolkingssamenstelling wijzigt. Belangrijk daarbij is te onderzoeken en te wegen of sloop en herhuisvesting van bewoners niet leidt tot leefbaarheidsproblemen in andere gebieden (“waterbedeffect”). Bij de vergunningverlening voor sloop moet worden gekeken in de vastgestelde beleidsdocumenten over het betreffende gebied, waarin is bepaald dat sociale structuur en of identiteit van een gebied behouden moet blijven of juist moet wijzigen.

Ad D. Identiteit en karakter

Bebouwing heeft vaak meer betekenis dan alleen een plek om te wonen. De gebouwde omgeving is een afspiegeling van de maatschappij en de geschiedenis, het geeft karakter aan een buurt en haar bewoners identiteit. Uitwerking hiervan kan onderdeel zijn van een gebiedsgerichte aanpak of gebiedsplan. Renovatie van bebouwing die een bijdrage levert aan de bestaande cultuurhistorische identiteit en herkenbaarheid van een buurt verdient daarom de voorkeur boven sloop. Voor bewoners is dit een belangrijk element in de waardering voor hun buurt. Het draagt zo bij aan de leefbaarheid van een buurt.

Woningen met een monumentenstatus en woningen in beschermde stadsgezichten zijn al beschermd door de Erfgoedwet en/of de Wet Ruimtelijke Ordening. Bij de vergunningverlening moet ook worden gekeken naar de Welstandsnota (De Schoonheid van Amsterdam). De gemeente heeft voor bijna alle gebieden Ordekaarten opgesteld waarin de cultuurhistorische waarde van alle woningen in een gebied is bepaald (beoordeeld op verschillende aspecten waaronder architectonisch en stedenbouwkundig). In de Welstandsnota is aangegeven welke gevolgen een orde heeft voor de mogelijkheid om te renoveren en/of te slopen en onder welke voorwaarden. Maar ook panden die in de Ordekaarten minder hoog scoren, kunnen belangrijk zijn voor de leefbaarheid in een gebied. Bij de vergunningverlening moet worden onderzocht of de architectonische orde al in het bestemmingsplan is opgenomen. Is dat niet het geval, dan kan deze reden geen rol spelen bij de vergunningverlening.

Het gaat hier dus alleen om woningen met een (volgens de publieke opinie) cultuurhistorische waarde maar zonder officiële monumentenstatus of vastgelegde orde in een bestemmingsplan.

2.2. Onttrekken aan de woonbestemming voor bedrijfsmatig gebruik (niet-woonfunctie)

Gelet op de schaarste van woonruimte in Amsterdam wordt in beginsel geen vergunning verstrekt voor het gedeeltelijk of geheel onttrekken van woonruimte aan de bestemming wonen. Het belang van behoud van de woningvoorraad weegt in beginsel altijd zwaarder dan het individuele belang bij onttrekking van woonruimte aan de bestemming wonen.

Een vergunning wordt in twee situaties verstrekt:

- Onttrekken ten behoeve van een gewenste maatschappelijke functie, of
- indien de onttrekking versterking biedt van de economische structuur van een buurt.

Of hiervan sprake is moet blijken uit een door de bestuurscommissie vastgestelde ruimtelijk plan of gebiedsvisie. Bij gewenst maatschappelijk functie gaat het om welzijns- zorg en sociaal culturele functies die een meerwaarde hebben voor de buurt en de leefbaarheid en die onderdeel uitmaken van of passen in plannen ter versterking van de maatschappelijke dienstverlening in de buurt. Bij versterking van de economische structuur gaat het om het bieden van ruimte voor kleinschalig

bedrijvigheid met het doel wonen en werken te mengen of de economische diversiteit in een wijk te vergroten.

NB Geen vergunning is nodig indien artikel 3.1.2 onder a van de verordening van toepassing is. Het gaat hier om het onttrekken van een deel van de woonruimte voor kantoor- of praktijkruimte of voor eigen bewoning door de eigenaar. Daarbij wordt als stelregel gebruikt dat de eigenaar-bewoner zelf minimaal 60% van het woonoppervlak bewoont én dat de eigenaar op het betreffende adres staat ingeschreven.

2.3. Samenvoegen

2.3.1. Samenvoegen van zelfstandige woonruimte

Door het samenvoegen van zelfstandige huurwoningen verdwijnen er één of meerdere woningen uit de woningvoorraad en dat vindt de gemeente in principe niet gewenst. De aanvraag voor een vergunning wordt in deze situatie in principe afgewezen omdat het algemeen belang van behoud en samenstelling van de woningvoorraad in beginsel groter is dan het belang van de aanvrager.

Maar in bepaalde situaties kan samenvoegen de samenstelling van de voorraad verbeteren omdat hiermee een betere huisvesting van een krap wonend gezin mogelijk wordt of kan door voorwaarden te stellen aan het inkomen geborgd worden dat de samenvoeging ten goede komt aan de lage inkomens en lage middeninkomens.

In dat geval kan het algemeen belang worden gediend door de volgende voorwaarden stellen:

1. De samengevoegde zelfstandige woning heeft 200 of minder punten én wordt gedurende een bepaalde termijn verhuurd aan een huishouden met een inkomen tot € 43.786(4) of
2. De samengevoegde zelfstandige woonruimte heeft een puntenwaarde tot en met 200, indien alle samen te voegen woningen een puntenwaarde tussen de liberalisatiegrens en 200 punten hadden of
3. Er is sprake van een situatie waarbij een huishouden dat te krap woont, na samenvoeging wel over voldoende woonruimte beschikt of
4. Er wordt passende reële compensatie wordt aangeboden.

De onder punt 1 genoemde bepaalde termijn is niet langer dan 15 jaar.

NB Net als bij onttrekken is er géén vergunning nodig indien een eigenaar-bewoner van een woning een boven- of naastgelegen woning, waarvan hij tevens eigenaar is, wenst samen te voegen voor bewoning door hemzelf of ten behoeve van kantoor- of praktijkruimte aan huis. De woonfunctie moet behouden blijven, waarbij minimaal 60% van de samengevoegde woningen als woning moet worden bewoond. De eigenaar dient er zelf zorg voor te dragen dat hij de nodige omgevingsvergunningen en een nummerbesluit verkrijgt. Er is namelijk pas sprake van samengevoegde woningen, indien de woningen bouwkundig zijn samengevoegd en een nieuw nummerbesluit is afgegeven.

⁴ Inkomensgrens voor middeninkomens zoals die in de Samenwerkingsafspraken van gemeente met corporaties en huurdersvereniging wordt gehanteerd. Wordt jaarlijks geïndexeerd.

2.3.2 Samenvoegen van onzelfstandige ruimte tot zelfstandige woonruimte

Samenvoegen van onzelfstandige woonruimten is in beginsel mogelijk, mits het aantal hierdoor verdwenen woonruimten beperkt blijft. Het samenvoegen van vier of minder onzelfstandige woonruimten wordt onvoorwaardelijk vergund, maar voor het samenvoegen van meer dan vier woonruimten geldt dat in beginsel geen vergunning wordt verstrekt.

2.4. Omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte

Omzetten is alleen mogelijk in woningen boven de liberalisatiegrens die in de meeste gevallen ook groter zijn en daarmee meer geschikt voor omzetten. Onder de liberalisatiegrens geldt als uitzondering dat omzetting ook toegestaan is voor door B&W aangewezen bijzondere doelgroepen, zoals stathouders. In dat geval wordt een tijdelijke vergunning verleend.

Weigeringsgronden

Bij omzetten boven de liberalisatiegrens geldt als voorwaarde dat de nieuwe woonruimte een gebruiksoppervlakte moet hebben van minimaal 12m², tenzij sprake is van een onzelfstandige woonruimte die voorziet in een speciale zorgbehoefte. Hierbij kan gedacht worden aan woningen in een begeleid wonen complex, waarbij de persoonlijke leefruimte klein is, maar voornamelijk gewoond wordt in gemeenschappelijke ruimten.

Daarnaast kan de bestuurscommissie de vergunning weigeren als de omzetting een negatief effect heeft op de leefbaarheid. Hiervan kan sprake zijn als in een beperkte omgeving of in bepaald wooncomplex al veel onzelfstandige woningen zijn.

NB Van omzetting is geen sprake indien:

1. De woning wordt bewoond door een woongroep, mits wordt voldaan wordt aan de voorwaarden voor een dergelijke woongroep. Zie hierover de beleidsregels inzake woongroep in één zelfstandige woning.
2. Sprake is van inwoning. Hierbij moet worden gedacht aan situaties waarbij de hoofdbewoner een deel van de woning ter beschikking stelt aan een derde.

Geen vergunning is vereist bij het omzetten in onzelfstandige woonruimten voor de doelgroep studenten die worden verhuurd met een campuscontract en die de gemeente erkend heeft als studentenwoning.

2.5. Woningvormen

Woningvorming is het verbouwen van een woonruimte tot twee of meerdere woonruimten. Het kan daarbij gaan om het verbouwen van één zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten, het verbouwen van onzelfstandige woonruimte naar meerdere onzelfstandige woonruimten of een combinatie ervan. Voor het vormen van onzelfstandige woonruimten geldt dat de gebruiksoppervlakte nooit kleiner mag zijn dan 12m² en voor zelfstandige woonruimten geldt een minimale gebruiksoppervlakte van 18m².

In beginsel is het toevoegen van woonruimte in een schaarse markt positief. Een voorwaarde is er wel ten aanzien van de minimale gebruiksoppervlakte. Tevens moet er een afweging gemaakt worden ten aanzien van eventuele negatieve effecten voor de leefbaarheid. Deze beoordeling zal zich met name richten op de vraag of de buurt het aankan als op deze manier de samenstelling van de

voorraad wijzigt waardoor veel kleine woningen ontstaan ten koste van grotere woningen die ook gewenst kunnen zijn.

3 Reële compensatie

Aan een onttrekkingsvergunning kan als voorwaarde worden verbonden, dat de aanvrager een passende reële compensatie biedt door een gelijkwaardige woning aan de woningvoorraad toe te voegen. Dit kan als hierover afspraken zijn gemaakt bij onttrekking door sloop of bij samenvoeging waarbij één of meerdere woningen tot 200 punten betrokken zijn.

Een aanbod tot reële compensatie wordt slechts geaccepteerd als de te creëren woonruimte naar het oordeel van de bestuurscommissie ten minste voor wat betreft omvang, kwaliteit, ligging en huurprijs gelijkwaardig is te achten aan de woonruimte die onttrokken wordt. Omdat er zelden een volstrekt identieke woonruimte kan worden gecompenseerd, weegt en beoordeelt de bestuurscommissie deze aspecten in onderlinge samenhang. Daarbij gelden de volgende overwegingen:

1. Het **aantal woonruimten** vóór en na de samenvoeging moet gelijk blijven. Wordt van vier woningen één woning gemaakt, dan moeten dus drie woningen gecompenseerd worden. Er kunnen redenen zijn om in voorkomende gevallen van deze hoofdregel af te wijken, bijvoorbeeld omdat een kwalitatief slechte woning uit de voorraad verdwijnt waarvoor een betere woning voor in de plaats komt.
2. De te creëren woonruimte is geschikt voor een huishouden van **gelijke omvang of aard** als de onttrokken woonruimte. Het gaat hier zowel om het aantal kamers dat de woonruimte heeft als de omvang. Voor de vraag over hoeveel kamers een woonruimte beschikt wordt, behoudens tegenbewijs, uitgegaan van de laatste gegevens uit de administratie van het stadsdeel. Naar aard kan betrekking hebben op de geschiktheid voor een bepaald huishouden, zoals een rolstoelwoning. Er kunnen redenen zijn om in voorkomende gevallen van deze hoofdregel af te wijken, bijvoorbeeld als de te creëren woonruimte voorziet in een tekort aan een bepaald woningtype in het gebied of als het aantal kamers van de nieuw te creëren woonruimte minimaal gelijk is, maar de omvang niet veel afwijkt (< 30%).
3. De te creëren woonruimte is gelegen in **hetzelfde gebied**. De bestuurscommissie kan van oordeel zijn dat compensatie in een ander gebied binnen het stadsdeel ook voldoende is. In bijzondere gevallen kan in overleg met andere bestuurscommissies en/of centrale stad ook elders, mits binnen de gemeentegrenzen, compensatie worden aangeboden.
4. De nieuwe woonruimte heeft **eenzelfde huurwaarde** als de onttrokken woonruimte, gebaseerd op het aantal huurpunten. De bestuurscommissie kan in afwijking hiervan overwegen dat er behoefte is aan een woonruimte in een ander prijssegment.

Bij reële compensatie geldt verder:

1. Een aanbod tot reële compensatie dient binnen één jaar na de afgifte van de onttrekkingsvergunning te zijn gerealiseerd.
2. Het aanbod wordt gelijktijdig gedaan door de aanvrager die in principe ook de nieuwe woonruimte realiseert.
3. Voor de toe te voegen woonruimte is nog geen vergunning aangevraagd. Kern is dat er echt een nieuwe woonruimte wordt gecompenseerd en niet een al geplande of in aanbouw zijnde woonruimte wordt aangewezen ter compensatie.

