

Politieke Avond 20-11-2019 over de concept Huisvestingsverordening 2020

Inspreker: Roeland Slagmolen namens STUT Consult

STUT Consult is een adviesbureau voor diverse vormen van gemeenschappelijk wonen, met name waarbij de bewoners mede-eigenaar zijn van het pand, vaak georganiseerd in een zgn. woonvereniging.

Ter toelichting op de inspraak:

Aanleiding:

Afgelopen zomer werden enkele woonverenigingen in/rond het centrum opgeschrikt door controles van de dienst ODRN waarbij zij beticht worden van illegaal bewonen van hun pand/huis:

- omdat zij op grond van artikel 21 c van de Huisvestingswet 2014, ofwel artikel 12 lid 1 van de HVV 2019 van deze gemeente zonder vergunning, dus illegaal een zelfstandige woning hebben omgezet in onzelfstandige woonruimten.
- Of omdat zij die onzelfstandige woonruimten bewonen met 3 of meer bewoners die geen gezamenlijke huishouding zouden voeren.
- Of omdat zij juist zonder vergunning een woning hebben gescheiden in drie volledig zelfstandige appartementen.

ODRN deed deze controles in het kader van het aangescherpte beleid van de gemeente Nijmegen om overlast vanuit kamerverhuur tegen te gaan: lawaai, onverzorgde buitenruimte, fietsenoverlast, snel wisselende bewonerssamenstelling, e.d.
De toetsingscriteria gaan dan ook over kamerverhuur!

Nu is het de vraag waarom dan met zulke criteria controleren bij panden van woonverenigingen?

Woonverenigingen passen bij uitstek níét in het plaatje van kamerverhuur!

Redenen daarvoor zijn:

- ❖ Het gaat hier om panden die al sinds de 80/90-er jaren op de huidige wijze worden bewoond door een groep mensen, destijds juist opgezet als alternatief voor individuele kamerbewoning;
- ❖ Bewoners kozen ervoor om panden gezamenlijk te kopen en mét elkaar te wonen, juist eigen baas te zijn, en met eigen verantwoordelijkheid voor het samenwonen;
- ❖ Het gaat om panden die níét gesplitst zijn in appartementsrechten; er is géén VvE;

- ❖ Er is ook geen sprake van 'kamerverhuur'. De bewoners zijn gezamenlijk eigenaar van het pand en hebben op grond van hun lidmaatschap van de woonvereniging een gebruiksrecht voor de privé- en gemeenschappelijke delen van het huis;
 - ❖ De lid-bewoners financieren het pand met leningen van de bank en/of met eigen middelen, zijn daarvoor aansprakelijk, en komen fiscaal veelal in aanmerking voor hypotheekrenteaftrek volgens de eigenwoningregeling;
 - ❖ Belangrijk is dat de bewoners als leden van de woonvereniging financieel aan elkaar gebonden zijn en hoofdelijk aansprakelijk voor alle leningen die bij de bank zijn gesloten.
 - ❖ Belangrijk is ook dat de leden veelal langere tijd met elkaar in het pand wonen; er is zelden sprake van regelmatige bewonerswisselingen: mensen wonen er jaren achtereen in dezelfde samenstelling;
 - ❖ Het gaat om bestendige samen bewoning van een pand;
 - ❖ De bewoners hebben als eigenaren verantwoordelijkheid voor het onderhoud van het pand en voor het up-to-date houden daarvan;
-
- De gemeente heeft altijd onderkend dat met deze vorm van wonen een huisvestingsbelang gediend werd doordat er in veel panden uit de periode 1890-1940 een hogere bewoningsgraad werd gerealiseerd;
 - De gemeente heeft deze vorm van wonen sinds 1986 geaccepteerd en ondersteund met een Gemeentegarantieregeling voor de financiering; en vanaf de 90er jaren door stadsvernieuwingssubsidies beschikbaar te stellen;
 - In de huidige woonvisie (2019) staat op pagina 54/55 dat de gemeente gemeenschappelijk wonen en woongroepen ondersteunt:
https://www.nijmegen.nl/gns/index/begroting/1715413/Woonvisie2015-2020_def_klein.pdf

Is deze vorm van wonen een bron van overlast en ergernis?

- ❖ De bewoners zijn in veel gevallen geen studenten (en dan nog!), maar werkende mensen met inkomen om de kosten van hun lening te kunnen betalen;
- ❖ De bewoners zijn in veel gevallen ouder dan 30, in een aantal gevallen dicht bij de 50, soms al gepensioneerd;

Is het nodig om dit soort woonverenigingen te onderwerpen aan een vergunningstelsel dat bedoeld is om overlast van kamerverhuur tegen te gaan?

Allereerst de vraag of het nodig is om eigenaars-woonverenigingen onder te brengen in een vergunningstelsel?

Is het niet beter om de regels te richten op het kwaad dat men wil bestrijden en aangrijpingspunten te kiezen die alleen de categorie boosdoeners treffen?

Dat scheelt een hoop regels, vervelende controles bij mensen die zich van geen kwaad bewust zijn, kosten van controleurs, slepende procedures, etc.

Als er al voor een vergunningstelsel wordt gekozen, dan doen wij een dringend beroep op de politiek om in de nieuwe huisvestingsverordening duidelijke criteria op te nemen om in aanmerking te komen voor vrijstelling van de Omzettingsvergunning.

In elk geval criteria die voorkomen dat eigenaars-woonverenigingen aangemerkt worden als kamerverhuurders.

In de nieuwe Huisvestingsverordening wordt al vrijstelling gegeven aan een categorie woonverenigingen, nl. de woonverenigingen die overgedragen zijn aan Talis/WBVG; dit gaat over huurdersverenigingen.

Controle-technisch wellicht gemakkelijk: deze verenigingen staan op een lijst en WBVG als verhuurder kan opgeroepen worden om bij overlast in te grijpen.

De ongeorganiseerde Eigenaars-woonverenigingen zijn moeilijker te vatten.

Daarvoor wordt in de concept-Hvv-2020 geen generieke vrijstelling opgenomen.

Zij moeten een omzettingsvergunning aanvragen, en dan kán het College van B&W vrijstelling verlenen.

Op grond waarvan heeft een woonvereniging dan recht op vrijstelling?

In de Hvv-2020 staat weliswaar een korte definitie van een woonvereniging, maar wát zijn de criteria waarmee het College een afweging kan maken: jij wel, jij niet?

Als dat niet precies wordt omschreven dan ligt willekeur op de loer.

De voorlichting van de gemeente over de vraag “Wanneer moet je een omzettingsvergunning aanvragen?” is eenzijdig en misleidend.

Als je daar de term Omzettingsvergunning intoetst dan staat er dat zoiets nodig is als je van plan bent om kamers te gaan verhuren.

Geen woord over woonverenigingen!

Tenslotte, hierbij de uitspraken van twee individuele zaken in Rotterdam en Eindhoven; hoewel het individuele gevallen betrof, heeft de rechter bij beide zaken geoordeeld dat voor de gehele gemeente de hoofdstukken over omzetting/splitsing uit de huisvestingsverordening onverbindend werden verklaard. De gemeenten hadden niet (in voldoende mate) de schaarste aangetoond die noodzakelijk is om regels over omzetting in de verordening op te nemen.

<https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBOBR:2019:10>

<https://linkeddata.overheid.nl/front/portal/document-viewer?ext-id=ECLI:NL:RBROT:2019:1834>

En in Utrecht heeft de gemeente een uitzonderingsregel ingesteld voor ‘woongroepen’. Het kán dus wél !