Hielkema & co

Seminar Noodknop en Woningdelen

17 en 23 september 2019

Seminar Noodknop en Woningdelen

Programma

1) Woningdelen

- Achtergronden gemeentelijk woningdelenbeleid
- Beleid woningdelen Amsterdam
  - Sinds 2017
  - Vanaf 1 januari 2020 (concept HVV 2020)

2) Noodknop middenhuursegment / maximering WOZ-punten

- Achtergronden
- Maximering WOZ-punten in WWS
- Hoe ziet de noodknop er (mogelijk) uit

Hielkema & co

Achtergronden gemeentelijk woningdelenbeleid

Achtergronden

Hielkema & co
advocaten

Rutte I - II (2010 – 2017)

Versoepelingen in het woningwaarderingsstelsel (WWS)

- Steeds leidend tot meer punten > hogere huren:
  - 2011: introductie energieprestatie
  - 2011: ‘Donnerpunten‘ (schaarstepunten)
  - 1 oktober 2015: WOZ-waarde in WWS

Achtergronden

Hielkema & co
advocaten

Gevolgen kabinetsbeleid > huurprijzen

- Woningen steeds meer WWS-punten waard:
  - stijging WOZ-waarde
    - 2016:
      - Landelijk: 1,5 %
      - Amsterdam: 9 %
    - 2017:
      - Landelijk: 3,3 %
      - Amsterdam: 16,7 %
    - 2018
      - Landelijk: 5,9 %
      - Amsterdam: 17,2 %

- Zeer veel woningen komen *na mutatie* boven liberalisatiegrens (€ 720,42)
  - Thans (1 juli 2019): minimaal 142 punten

Achtergronden

Hielkema & co
advocaten

Gevolgen kabinetsbeleid > huurprijzen

- Geen huurprijsregulering boven 142 punten / € 720,42
  - Grote huursprong mogelijk na vertrek zittende huurder
  - Zelfs oudbouw vanaf ca. 25 m2 al te liberaliseren (Amsterdam)
- Verhuur aan woningdelers/woongroepen: beter rendement / grotere markt
- Bijna geen middensegment (huur tussen € 700 en € 1.000)
- Betaalbaarheid van het wonen onder druk voor middengroepen

Achtergronden

Hielkema & co
advocaten

Reactie overheid

Woningdelen:

- voorkomen overlast > eisen geluidsisolatie
- leefbaarheid buurten > quota vanaf 2020 (Amsterdam)
- verplichte kamerhuurcontracten vanaf 2020 (Amsterdam) > WWS voor kamers altijd van toepassing
  - lagere huuropbrengst

Achtergronden

Reactie overheid

Betere betaalbaarheid van het wonen voor middengroepen:

- Noodknop > maximering huurprijzen middensegment
- Beperking WOZ-punten voor WOZ-waarde in het WWS

Hielkema & co

Woningdelen Amsterdam sinds 1 januari 2017

Beleidsregels Amsterdam woningdelen 1 januari 2017

Hielkema & co
advocaten

Hoofdlijnen regels sinds 1 januari 2017

- Woningdelen: indien meer dan één huishouden in zelfstandige woning
- Huishouden: maximaal twee volwassenen
  - woongroep is geen aparte categorie meer
- Woningdelen door 2 volwassen personen: geen regels / mag altijd
- Woningdelen door meer dan 2 personen > 2 varianten:
  - inwoning (hospitaverhuur) > mag altijd (onder voorwaarden) > geen vergunning
  - vergunning voor omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woning

Beleidsregels Amsterdam woningdelen 1 januari 2017

Hielkema & co
advocaten

Omzettingsvergunning

- Bedoeld voor woongroepen / woningdelers en kamerverhuur > geen onderscheid
- Vergunning moet verleend worden, indien voldaan aan eisen
- Kosten vergunning: € 550 per woning (tarief 2019)

Beleidsregels Amsterdam woningdelen 1 januari 2017

Hielkema & co
advocaten

Omzettingsvergunning tot en met 4 bewoners

- Eisen 3 en 4 bewoners:
  - Gemeenschappelijke verblijfsruimte:
    - Minimaal 11 m2
    - Minimaal 3 m breed
    - Ook ‘woonkeuken’
  - Eisen geluidsisolatie Bouwbesluit 2012 (woningscheidende vloeren/plafonds en wanden)
    - Doorgaans aan voldaan bij:
      - nieuwbouw sinds 1976 (betonnen muren/plafonds)
      - muren voldoen meestal in Amsterdamse bouw
      - oudbouw: houten vloer met vrij hangend plafond en zwevende dekvloer met minerale wol ertussen

Beleidsregels Amsterdam woningdelen 1 januari 2017

Hielkema & co
advocaten

Omzettingsvergunning vanaf 5 bewoners

- Eisen vanaf 5 bewoners:
  - Eisen tot en met 4 bewoners
  - Plus:
    - Beheer door professionele partij, (krachtens statuten) gespecialiseerd in onzelfstandige woonruimte
    - Hetzelfde trappenhuis/galerij: woningdelen (5 bewoners of meer) in maximaal 25% van totaal aantal woningen
      - andere situaties: individuele afweging
    - Totaal aantal vergunningen (vanaf 5 bewoners) in stadsdeel: is lager dan of gelijk aan het stedelijk gemiddelde (zie: http://www.amsterdam.nl/wia).

Beleidsregels Amsterdam woningdelen 1 januari 2017

Hielkema & co
advocaten

Inwoning / Hospitaverhuur

- Geen vergunning nodig
- Eisen:
  - Hoofdbewoner heeft hoofdverblijf in de woning
  - Hoofdbewoner heeft exclusief gebruik van minimaal 50% van de GBO
  - Inwoning van maximaal 2 huishoudens
    - Dus maximaal 4 personen
  - Per inwoner gemiddeld 12 m2 GBO
  - Niet gelijktijdige aanvang bewoning door hoofdbewoner en inwoner(s)
  - Hoofdbewoner moet hoofdhuurprijs zelfstandig kunnen dragen

Hielkema & co

Woningdelen Amsterdam per 1 januari 2020

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

Wat eraan vooraf ging

- 4 juli 2018: evaluatierapport van het 2017-beleid door Rigo:
  - 4,5% van alle woningen: 3 of meer volwassen bewoners > 11.575 adressen
  - Hoge huren: € 400 - € 700 per bewoner
  - Weinig omzettingsvergunningen:
    - 2016: 120 aanvragen
    - 2017: 208 aanvragen
    - 2018: 285 aanvragen
    - Tot en met medio 2019: 1.500- 2.000 omzettingsvergunningen
  - Handhaving: arbeidsintensief (73 ambtenaren), maar wel opgevoerd (boetes van € 6.000 tot € 20.500):
    - 2017: 828 adresonderzoeken / 98 boetes
  - Dilemma voor gemeentebestuur:
    - woningdelen uitkomst voor woningtekort starters
    - rechtspositie woningdelers is zwak > vooral t.a.v. hoogte huurprijs
    - leefbaarheid wijken onder druk > ‘verkamering’ / geluidsoverlast

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

Wat eraan vooraf ging

- 17 juli 2018: Raadsbrief van B&W n.a.v. evaluatie Rigo > voornemens:
  - Nieuw beleid per 1 januari 2020
  - Participatietraject over beleidswijzigingen
  - Invoering van quota
  - Heroverweging regels rond geluidsisolatie > niet meer bij 3 bewoners
  - Onderzoek naar verplichte kamerhuurcontracten > overleg met BZK
  - Verbetering voorlichting
  - Intensivering handhaving

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

HVV 2020 – wijzigingen woningdelen

- 1 juni 2019: publicatie concept HVV 2020
- Inspraakperiode 6 weken: tot en met 13 juli 2019
- Voortzetting huidig beleid, maar enkele wijzigingen:

  1) Bij omzetting naar 3 onzelfstandige woonruimten / bewoners: geen geluidsisolatie-eisen meer (art. 3.3.14 lid sub c)

     - Al ingevoerd per 5 juni 2019 (Besluit B&W, Gemeenteblad 2019 nr. 138687)
     - Wél omzettingsvergunning nodig > eisen gemeenschappelijke verblijfsruimte:
       - Minimaal 11 m2
       - Minimaal 3 m breed

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

HVV 2020 – wijzigingen woningdelen

2) Bij omzetting vanaf 4 bewoners

- Uiterlijk op 1 juli 2022 voldoen aan geluidsisolatie-eisen
    - Al ingevoerd per 5 juni 2019
    - Bedoeling: verhuurders verleiden illegale situaties te legaliseren, voordat vanaf 1 januari 2020:
        - quota gelden
        - kamerhuurcontracten worden voorgeschreven

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

HVV 2020 – wijzigingen woningdelen

3) Bij omzetting vanaf 5 bewoners: dezelfde eisen als bij 4 bewoners.

- Geen quota meer per trappenhuis / buurt) > wel algemene quota (zie hierna)
- Geen eisen meer aan beheer

4) Geen omzetting voor meer dan 6 bewoners meer mogelijk: 6 is maximum

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

HVV 2020 – wijzigingen woningdelen

5) Invoering quota:

- Twee soorten quota:
  - Per wijk: wordt nader vastgesteld
  - Per gebouw:
    - bij 4 of meer woningen: maximaal 25% van het aantal woningen in een gebouw
    - bij 3 of minder woningen: maximaal 1 woning
    - bij 4 of meer woningen per verdieping: maximaal 25% van het aantal woningen per verdieping
    - bij 3 of minder woningen per verdieping: maximaal 25% van het aantal woningen per gebouw
  - Per blok eengezinswoningen: maximaal 25% van de woningen
  - Totaal quotum: 13.405 woningen (BRP: 11.575 woningen 3 of meer bewoners)

- Bij te veel aanvragen: loting
  - Verwacht gemeente stortvloed aanvragen per 1 januari 2020?
  - Loting niet goed uitvoerbaar > wat is sluitingstermijn?

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

HVV 2020 – wijzigingen woningdelen

6) Geen omzetting mogelijk bij woningen die vanaf 1 januari 2020 zijn gevormd (bij grote zelfstandige woning die is omgebouwd tot meer kleinere zelfstandige woningen)

7) Bewoning per onzelfstandige woonruimte: door maximaal 1 persoon

8) Voorwaarde bij omzettingsvergunning: individuele kamerhuurcontracten

9) Omzettingsvergunning kan o.a. worden ingetrokken bij objectieve overlast

- Altijd eerst waarschuwing

10) Omzettingsvergunning is tijdelijk, want vervalt, zodra gedurende 3 aangesloten maanden minder dan 3 mensen staan ingeschreven (BRP)

- Geldt vanaf 2020 ook voor vóór 2020 afgegeven omzettingsvergunningen

11) Handhaving: boetes worden fors hoger

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

HVV 2020 – wijzigingen woningdelen

- Let op: vaak ook omgevingsvergunning nodig

- Verschillend per bestemmingsplan / stadsdeel
  - Soms: bewoning door ‘één huishouden’ niet geëist in bestemmingsplan
  - Soms: huishouden niet gedefinieerd
  - Soms: huishouden ruimer gedefinieerd
  - Soms: woningdelers beschouwd als één huishouden
  - Soms: ruimhartige toepassing van beleid
    - Behalve: stadsdeel Zuidoost

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

HVV 2020 – wijzigingen woningdelen

- Geen omzettingsvergunning nodig:
  - Bij transformatie / nieuwbouw > geen omzetting
  - Bij woongroepen die voldoen aan regels woongroepenbeleid 2014 tot 1 januari 2017
  - Bij inwoning

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

HVV 2020 – wijzigingen inwoning

- Nieuwe regels inwoning:
  - Geen omzettingsvergunning mits:
    - Inwoning door maximaal één huishouden (= maximaal 2 personen)
    - Inwoning niet al bij aanvang hoofdhuur:
      - Eerste huishouden (hoofdbewoner) minimaal 2 jaar in dezelfde samenstelling voor aanvang inwoning
      - Tenzij: mantelzorg / eerste/tweedegraads familieleden

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

Kamerhuurcontracten > mag dat?

- Gemeente gaat bewoners informeren?
  - Indien geen kamerhuurcontract: melden
  - Handhaving: boete plus last onder dwangsom
- Mogelijk in strijd met eigendomsrecht (art. 1 EP bij EVRM)
  - Te vergaande aantasting eigendomsrecht
  - Want: geen *fair balance* tussen algemeen belang en eigenaarsbelang
- Mogelijk in strijd met Huisvestingswet
  - Huisvestingswet beperkt bevoegdheden gemeente:
    - geen bevoegdheid om contractsvrijheid aan te tasten
    - geen bevoegdheid tot (indirecte) huurprijsregulering

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

Vervallenverklaring > mag dat?

- Omzettingsvergunning vervalt van rechtswege, zodra gedurende 3 aangesloten maanden minder dan 3 mensen staan ingeschreven (BRP)
  - Geldt vanaf 2020 ook voor vóórdien afgegeven omzettingsvergunningen

- Verhuurder:
  - Heeft geen zicht op inschrijving BRP
  - Kan inschrijving BRP niet verifiëren
  - BRP vaak niet i.o.m. feitelijke bewoning

- Automatisch verval vergunning heeft grote gevolgen

- Geen waarschuwingsplicht (zoals wel bij overlast)

- Verval van rechtswege lijkt onhoudbaar:
  - Strijd met rechtszekerheidsbeginsel: verhuurder weet niks / kan verval niet voorkomen
  - Omzetting = feitelijke handeling > feitelijke bewoning / niet-inschrijving in BRP
  - Art. 26 Hvw.: intrekking wel mogelijk, maar met rechtsbescherming

Concept-Huisvestingsverordening 2020 Amsterdam

Hielkema & co
advocaten

Mogelijke strategie

- Vóór 2020 zoveel mogelijk vergunningen aanvragen
  - Voordelen:
    - Geen quota
    - Geen individuele kamerhuurcontracten
    - Voldoening aan geluidseisen pas voor 1 juli 2022 aan te tonen
      - Geeft desgewenst ook ruimte om woning leeg te maken > uitsterfbeleid
    - Aanvraag kan desgewenst ook weer ingetrokken worden
  - Nadeel:
    - Adres bekend bij gemeente: handhaving gemakkelijker

Hielkema & co

Noodknop middenhuursegment en maximering WOZ-punten

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Achtergronden

- Prijsstijgingen > wonen voor middengroepen onbetaalbaar?

- Januari 2018: rapport middenhuren van Gijzel
  - Noodknop:
    - Op lokaal niveau
    - Alleen voor (ver)nieuwbouw
    - Bv. d.m.v. erfpacht, bestemmingplannen, tenders voor nieuwbouw
    - Tijdelijke beperking huurprijs (maximaal 5 of 10 jaar)

- 24 mei 2018 Motie Eijs / Ronnes (D'66 / CDA) aangenomen:
  - *'Tijdelijke noodstop*
  - *Als instrument van gemeenten*
  - *Om extreme huren in middenhuursector een halt toe te roepen*
  - *Tegengaan van exorbitante huurstijgingen*
  - *Niet door middel van het WWS*
  - *Oog houden voor kostenstructuur van verhuurder inclusief grondprijs'*

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Kamerbrieven Ollongren

- Kamerbrieven 9 november 2018, 22 februari 2019 en 4 juli 2019

- Juni 2019: onderzoek naar (on)betaalbaarheid van het wonen voor middeninkomens:
  - Middeninkomens: gemêleerde groep
  - Meerderheid kan middenhuren goed betalen
  - Specifieke groepen: lastiger
  - Als vraag groter dan aanbod: huurprijzen stijgen

- Oplossingen:
  - *BOUWEN*: Bijbouwen!!!
  - *BESTEMMEN*: Middenhuurwoningen koppelen aan middeninkomens via Huisvestingsverordening (Den Haag!)
  - *BETAALBAAR HOUDEN*: noodknop en maximering WOZ-punten

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Intermezzo: Huisvestingsverordening Den Haag

- Nieuwe Huisvestingsverordening per 1 juli 2019
- Tot 1 juli 2019: huisvestingsvergunning (HVV) tot liberalisatiegrens (€ 720,42 – 142 punten)
- Sinds 1 juli 2019: HVV voor alle woningen t/m 185 punten (€ 951) > middenhuurwoningen
- Maar geen eisen aan hoogte huurprijs
- HVV middenhuur voor inkomens tot:
  - € 57.000 (eenpersoonshuishoudens)
  - € 67.000 (meerpersoonshuishoudens)
- Als verhuur niet lukt binnen 13 weken > geen inkomenseisen (apart besluit)
- Termijn HVV-verlening: 8 weken / kan worden verlengd met 4 weken
- Verbod ingebruikneming voordat HVV is verleend > hoge boetes

Verhuurder ingekneld:

- Wachten op HVV > huurderving
- Inkomen vaak te laag voor markthuur (meestal > € 951)
- Incasso risico
- Of lagere huur aanvaarden > hoopt Den Haag op
  - Zo ja : huurcontract met huur/inkomenmatrix
- Verkopen > minder (midden)huurwoningen > Den Haag bereikt tegenovergestelde

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Maximering WOZ-punten in WWS

- 2015: introductie WOZ in WWS
- Beleidsmatig doel: ca. 25% van totale puntental
- Sindsdien: ongelijkmatige stijging WOZ-waarde in NL
- Grote steden:
  - grote stijgingen WOZ-waarde
  - grote huurstijgingen (bij mutatie)
  - Boven 142/145 punten > geliberaliseerd > extra grote stijgingen
  - O.a. Amsterdam: vrijwel geen middensegment

- Uitgangspunt Ollongren: WOZ-waarde blijft in WWS
  - Doel daarvan is goed

- Maar maximering WOZ-waarde
  - Kamerbrief februari 2019: maximaal 33% van totale puntental
  - Kamerbrief juli 2019: geen %
  - Tegengaan ongewenste liberalisatie

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Maximering WOZ-punten in WWS

- Per 1 juli 2019: liberalisatiegrens = 142 punten (€ 720,42 huur per maand)
- 33% daarvan: 47 punten
- Dus maximaal 47 punten voor WOZ-waarde

- Woning heeft dus minimaal (142 – 47 =) 95 punten voor overige WWS-aspecten

- Consequenties:
  - woning met < 95 punten voor overige WWS-aspecten valt weer per definitie onder het WWS

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Maximering WOZ-punten in WWS

- Woning meer dan 95 punten voor overige WWS-aspecten: hangt af van WOZ-waarde en oppervlakte vertrekken:

  Voorbeeld 1
  - 106 punten overige WWS-aspecten
    - maximering WOZ-punten: 53 punten
    - minimaal benodigd: (142 – 106 =): 36 punten
  - WOZ € 150.000
  - Oppervlakte 30 m2
  - WOZ-punten: 54 punten
  - Totaal puntental: (106 + 54 =) 160 punten > geliberaliseerd

  Voorbeeld 2
  - Idem, maar oppervlakte 60 m2
  - WOZ-punten: 35 punten
  - Totaal puntental: (106 + 35 =) 141 punten > sociale huur

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Schermutselingen rond noodknop

Kamerbrief 4 juli 2019 van Ollongren

- Tegengaan van excessieve huren in vrije sector
- Dus tegengaan huren boven reële markthuur
- *Fatsoenlijke* verhuurders <> particuliere beleggers
  - Gemiddeld grotere huurstijgingen bij particuliere beleggers
  - Onverstandige en onjuiste tweedeling > gemiddelden

- Overleg tussen *actoren* op woningmarkt mislukt
  - Onbekend voorstel minister voorgelegd
  - Gemeenten (A'dam voorop): algemene huurregulering middensegment (max. 4% WOZ-waarde)
  - Minister: neen > investeringsruimte dan te klein voor woningbouw

  - IVBN en VGB: mordicus tegen noodknop:
    - Noodknop reguleert slechts schaarse voorraad > korte termijn oplossing (waarschuwing onderzoeksbureau SEO)
    - Terwijl gebouwd moet worden > bouw niet afremmen > lange termijn
    - Bevreesd voor uitholling tijdelijkheid (à la 'kwartje van Kok')
    - Bevreesd voor latere opschaling noodknop

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Inhoud Noodknop

- Gemeentelijk instrument > Huisvestingsverordening
  - Beperking van te gretige gemeenten
  - Wettelijk eis: plan van aanpak voor oplossen schaarste
- Tijdelijke maatregel
  - Maximaal 4 jaar
  - Gemeente die door wil gaan: onderbouwing (en evaluatie)
  - Papieren tijger?
- Noodknop > toetsing en maximering aanvangshuur
  - Geen toetsing/maximering huurverhogingen
- Middensegment: tot WOZ-waarde van € 300.000 (overal in het land?)
- Noodknop leidt niet tot terugval in sociale segment (onder € 720)
- Noodknop = vast percentage WOZ-waarde > uniformiteit
  - Onderzoek ABF: 6% van de WOZ-waarde? (overal in het land?)
- Indien te hoge huur: handhaving door gemeente > last onder dwangsom
  - Geen boete
  - Melding/initiatief door huurder

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Timing en gevolgen noodknop

Ollongren: najaar 2019 presentatie details

Timing:

- Maximering WOZ-waarde in WWS : eenvoudig en snel in te voeren
- Noodknop: lang wetgevingstraject > niet eerder dan 2021
  - Noodknop dan nog nodig indien recessie à la 2008-2013?

Gevolgen

- Verliesgevende exploitatie bij huurverlaging
  - indien geen noodknop voor verhuurder > strijd met EVRM
  - Vooral bij recente (buy-to-let) aankopen
- Woningen terug naar sociale segment
- Maximering WOZ-punten: wel huurverlaging bij WOZ-waardedaling, maar niet andersom > onevenwichtig
- Afremmen (ver)nieuwbouw
  - Woningschaarste wordt kunstmatig in stand gehouden > de huurregulering dus ook

Noodknop voor het middenhuursegment

Hielkema & co
advocaten

Wat moet er wel gebeuren

- Scheefheidbestrijding > hogere inkomens uit sociale huur door forsere huurstijging > Ollongren werkt daar ook aan
- Geen enkele huurregulering voor (ver)nieuwbouw > maximale zekerheid investeerders
- Indien noodknop:
  - Alleen voor woningen die tot voor kort onder 142 zaten tot maximaal € 300.000
  - Niet in handen van gemeenten
    - Minister wijst gemeenten aan (à la liberalisatie jaren 70 vorige eeuw)
  - Echt tijdelijk, want noodmaatregel
  - Alleen huren boven marktniveau
  - Eventueel: huurtoeslag voor middeninkomens
  - Gehele woningmarkt: ‘noodknop’ voor verhuurders

Hielkema & co
advocaten

Hartelijk dank voor uw aandacht