

Toelichting aanvraagformulier woningonttrekkingsvergunning gemeente Alkmaar

1. Algemene toelichting

Op grond van artikel 4.1.2. van de Huisvestingsverordening Alkmaar is het verboden zonder onttrekkingsvergunning woonruimte:

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt in de Huisvestingsverordening Alkmaar verstaan: het slopen of het gebruiken voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Van woningonttrekking is dus sprake indien:

1. bestaande, feitelijk aanwezige, woonruimte wordt onttrokken aan de bestemming tot permanent wonen doordat de woonruimte een niet-wonen functie gaat krijgen. Met bestemming wordt hier *niet* bedoeld de bestemming die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is, maar om het feitelijke gebruik van woonruimte die als zodanig geregistreerd staat. Zo valt het in gebruik nemen van een woning t.b.v. bedrijfsmatige kamerverhuur ook onder woningonttrekking.

In situaties waarbij één of meerdere personen die niet tot één huishouden behoren (bijv. cliënten van zorginstellingen) tijdelijk of definitief in woonruimte gaan wonen is er ook sprake van woningonttrekking.

2. twee of meer woonruimten worden samengevoegd. Per saldo gaat er dan één of meer woonruimte(n) verloren voor de woningmarkt.
3. zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.

Met woonruimte wordt zowel zelfstandige als onzelfstandige woonruimte bedoeld in huurwoningen en koopwoningen. Dit betekent dat ook voor het onttrekken van onzelfstandige woonruimte een onttrekkingsvergunning nodig is.

Een zelfstandige woonruimte is een woning met ten minste een eigen kookgelegenheid (keuken) en toilet. De woning moet ook een eigen toegang hebben. Een onzelfstandige woonruimte is een kamer of een etage met gedeelde voorzieningen. Dit soort woning heeft meestal geen eigen toegang. Keuken en/of toilet worden met anderen gedeeld.

In paragraaf 2 staat toelichting bij vragen en in paragraaf 3 volgt een toelichting op het in behandeling nemen van een aanvraag.

In bijlage 1 zijn de beleidsregels voor verlening of weigering van een onttrekkingsvergunning beschreven.

2. Toelichting bij de vragen

Vraag 1 De vergunningaanvraag heeft betrekking op het gebouw/bouwwerk:

Hier dient u in te vullen op welke pand/panden en op welke vorm van onttrekken de aanvraag betrekking heeft. Een tijdelijke vergunning wordt verleend voor maximaal 5 jaar.

Bij specifieke locatie kunt u denken aan bedrijventerreinen.



Gehele samenvoeging is het samenvoegen van meerdere woningen tot één woning.
Gehele onttrekking is het geheel vervallen van de woonfunctie.

Bij gedeeltelijke onttrekking blijft een deel van de woonfunctie behouden.

Vraag 2 Gegevens woonruimte(n)

Met actuele WOZ-waarde wordt bedoeld: de op de meest recente WOZ-beschikking aangegeven waarde.

Met huidig en toekomstig gebruik wordt bedoeld waarvoor de woning wordt gebruikt: bijvoorbeeld wonen; kantoor; winkel; bedrijf; praktijkruimte; opslag.

De staat van onderhoud kan aangegeven worden door te vermelden welk onderhoud er de afgelopen 5 jaar is uitgevoerd en welke plannen er voor de komende jaren bestaan. Het toekomstige onderhoud kan opgenomen zijn in een meerjarenonderhoudsplan.

Indien u meer ruimte voor toelichting nodig heeft, dan kunt u de aanvullende gegevens op een aparte bijlage bijvoegen.

Vraag 3 Motivering aanvraag

Hier kunt u aangeven wat uw belang is bij de voorgenomen onttrekking en waarom u een vergunning aanvraagt. Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning weigeren en aan de onttrekkingsvergunning voorwaarden verbinden.

In de Huisvestingsverordening Alkmaar kunt u dit lezen. De tekst van de Huisvestingsverordening Alkmaar is te raadplegen via:

www.alkmaar.nl>Loket>Bouwen en Wonen>Woningonttrekkingsvergunning

Bij het nemen van een besluit op de aanvraag vindt er een afweging plaats tussen het volkhuusvestelijk belang van omvang en samenstelling van de woningvoorraad en uw persoonlijk belang.

De gemeente heeft in beleidsregels vastgelegd hoe deze belangenafweging plaatsvindt. Deze beleidsregels zijn bij de Toelichting aanvraagformulier woningonttrekking als bijlage 1 opgenomen.

Vraag 5 Aanvraag door gemachtigde

Indien u de aanvraag door een gemachtigde laat verzorgen, dan dient er bij de aanvraag een machtiging door de aanvrager te worden verstrekt. Volstaan kan worden door medeondertekening door de aanvrager. Alle correspondentie zal dan verlopen via de gemachtigde. De beslissing op de vergunningaanvraag zal worden gezonden aan de aanvrager, met een afschrift aan de gemachtigde.

Vraag 7 Aanvrager is niet de eigenaar

Als u niet de eigenaar bent van het te onttrekken pand, dan dient u hier de gegevens van de eigenaar in te vullen. De eigenaar zal zich akkoord moeten verklaren met uw plannen.

Vraag 8 Gegevens bewoners (niet behorend tot huishouden aanvrager) van de te onttrekking/samen te voegen/om te zetten woonruimte

Indien de bij de onttrekking betrokken woonruimte(n) bewoners zijn, die niet behoren tot het huishouden van de aanvrager, dan dient u hier de namen en adressen in te vullen van deze bewoners. U dient een verklaring in te dienen dat deze bewoners akkoord zijn met uw plannen.



Vraag 9 Compensatievoorstel

Indien tot vergunningverlening wordt overgegaan kan er een financiële compensatie voor het verlies aan woonruimte worden gevraagd. Ook is het mogelijk om reëel te compenseren. Dit houdt in dat u elders in de stad vergelijkbare woonruimte gaat toevoegen. Het is ter beoordeling van het college of de voorgestelde reële compensatie vergelijkbaar is.

Bij deze vraag kunt u aangeven hoe u wenst te compenseren.

Vraag 10 Heeft u andere vergunningen aangevraagd?

Indien u wilt gaan verbouwen heeft u in een aantal gevallen ook nog andere vergunningen nodig, zoals een bouwvergunning of een sloopvergunning. Voor het verwijderen van asbest is ook een sloopvergunning nodig.

3. Toelichting in behandeling nemen aanvraag onttrekkingsvergunning

Wanneer de volledige aanvraag is ontvangen beslissen burgemeester en wethouders binnen acht weken op uw aanvraag. Zij kunnen hun beslissing eenmaal met ten hoogste zes weken verdagen.



Bijlage 1 behorend bij Toelichting aanvraagformulier woningonttrekkingsvergunning gemeente Alkmaar

Beleidsregels voor verlening of weigering onttrekkingsvergunning

1. Belangenafweging voor verlening of weigering onttrekkingsvergunning

Op grond van artikel 4.81 van de Algemene Wet Bestuursrecht is het college van burgemeester en wethouders bevoegd om regels vast te stellen met betrekking tot de uitvoering van de criteria bij woningonttrekking. Met woningonttrekking wordt bedoeld: het onttrekken van een woonruimte aan de bestemming tot bewoning, het samenvoegen van woonruimte met andere woonruimte en het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. De beleidsregels zijn bedoeld om uiteen te zetten op welke wijze de belangenafweging, zoals deze is geformuleerd in artikel 4.1.5 van de huisvestingsverordening, geïnterpreteerd moeten worden.

In artikel 4.1.5 van de huisvestingsverordening wordt aangegeven wanneer een onttrekkingsvergunning verleend wordt. *“Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning, tenzij naar hun oordeel het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad (**volkshuisvestelijk belang**) groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang (**belang van de aanvrager**), en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van **voorwaarden en voorschriften** als bedoeld in art. 4.1.6 voldoende kan worden gediend.”* In dit artikel worden drie belangrijke criteria genoemd die van belang zijn bij de belangenafweging bij woningonttrekking. De beschrijving van deze criteria is als volgt:

Volkshuisvestelijk belang

Het volkshuisvestelijk belang waaraan een aanvraag voor woningonttrekking wordt getoetst, houdt in zijn algemeenheid verband met de omvang, de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad. De regio Noord-Kennemerland kent nog steeds schaarste in de woningvoorraad. Het is noodzakelijk om terughoudend te zijn met het onttrekken van woonruimte, omdat daardoor de druk op de woningmarkt wordt vergroot. Ook als er beleid van toepassing is voor het creëren van woonruimte, zoals bijvoorbeeld wonen boven winkels, geldt dat er in principe niet mag worden onttrokken. Dit betekent dat bijna in alle situaties het volkshuisvestelijk belang zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager. In de paragrafen 1.1 tot 1.6 staat aangegeven in welke situaties (type woning en ligging van de woning) en onder welke voorwaarden (reële of financiële compensatie) de gemeente een onttrekkingsvergunning verleent.

Belang van de aanvrager

Vanuit het oogpunt van de aanvrager spelen er drie soorten belangen mee, namelijk economische belangen, maatschappelijke belangen en belangen van een privé-persoon. In de aanvraag dient de aanvrager zijn belangen te motiveren. Een privé-persoon kan een eigenaar (-bewoner) zijn die een woning wil slopen en nieuw bouwen of die een kwaliteitsverbetering nastreeft door twee woonruimten samen te voegen tot één grotere woning. Er is sprake van een persoonlijke noodzaak als de aanvrager zijn woonsituatie wil aanpassen op grond van zijn persoonlijke situatie en hij aannemelijk kan maken dat het niet mogelijk is om, gezien zijn gezinssamenstelling, binnen een redelijke termijn van 1 jaar aan andere woonruimte te komen.

Bij economische en maatschappelijke belangen gaat het om de locatiegebondenheid van een bedrijf of maatschappelijke organisatie en de economische noodzaak tot vestiging of uitbreiding. De locatiegebondenheid kan ontstaan door bijvoorbeeld regelgeving van de overheid, door een klantenkring in een bepaald gebied of door een specifieke bedrijfsvoering, waardoor het bedrijf alleen in die omgeving kan worden gevestigd of uitgebreid. Er wordt onderscheid gemaakt tussen de noodzaak of de wenselijkheid om de betreffende economische of maatschappelijke activiteit uit te voeren in de te onttrekken woonruimte.



Er is sprake van economische noodzaak als:

- de aanvrager voor zijn of haar inkomen *sterk* afhankelijk is van het te vestigen (of uit te breiden) bedrijf en dat er voor hem of haar geen andere mogelijkheden zijn om een acceptabel inkomen te verwerven;
- het bedrijf *ernstig* in zijn voortbestaan wordt bedreigd indien de aanvraag wordt afgewezen.

Er is sprake van economische wenselijkheid als:

- de aanvrager voor zijn of haar inkomen *in beperkte mate* afhankelijk is van het te vestigen of uit te breiden bedrijf en er voor hem of haar slechts beperkte mogelijkheden zijn om een acceptabel inkomen te verwerven;
- het bedrijf in de bedrijfsvoering *in sterke mate* wordt belemmerd, indien de aanvraag wordt afgewezen, echter niet zodanig dat het voortbestaan van het bedrijf wordt bedreigd.

NB. Een situatie dat er in de nabije omgeving wel bedrijfsruimte te verkrijgen is, maar dat het voor het bedrijf een te dure optie is, wordt tot het bedrijfsrisico van de onderneming gerekend. Dit betekent dat dit geen onderdeel uitmaakt van de economische noodzakelijkheid of wenselijkheid.

Er is sprake van maatschappelijke noodzaak als:

- het bestaansrecht van de maatschappelijke activiteit *sterk* afhankelijk is van de vestiging (of uitbreiding) in de betreffende woonruimte;
- de maatschappelijke activiteiten *geheel* gericht zijn op de buurt of wijk waarin de woonruimte gelegen is.

Er is sprake van maatschappelijke wenselijkheid als:

- het bestaansrecht van de maatschappelijke activiteit *beperkt* afhankelijk is van de vestiging (of uitbreiding) in de betreffende woonruimte;
- de maatschappelijke activiteiten *gedeeltelijk* gericht zijn op de buurt of de wijk waarin de woonruimte gelegen is.

Voorwaarden en Voorschriften

a. Reële compensatie

Eén van de voorwaarden waaronder woningonttrekking kan worden toegestaan, is de voorwaarde van reële compensatie. Dit houdt in dat er elders in de gemeente een nieuwe woning wordt gerealiseerd. Dit kan ook gebeuren in een pand of een deel van een pand waar op dat moment geen woonbestemming op rust of geen woonruimte in aanwezig is. Daarbij gelden de volgende regels:

- de compensatie moet een relatie hebben met het onttrekkingsverzoek;
- de compensatie moet gelijkwaardig zijn qua soort woning, locatie en oppervlakte (NB. een monument kan niet gelijkwaardig gecompenseerd worden);
- de compensatie moet binnen twee jaar na de vergunningsdatum gereed zijn;
- er moet een waarborgsom worden gestort ter grootte van het bedrag dat van toepassing zou zijn als er sprake was van financiële compensatie. Dit bedrag wordt teruggestort zodra de reële compensatie is gerealiseerd. Er vindt geen rentevergoeding plaats.

b. Financiële compensatie

De financiële compensatie wordt gezien als een soort tegemoetkoming voor het verlies van woonruimte. De compensatie kan in een fonds of reserve worden gestort waarmee initiatieven ten aanzien van het realiseren van woonruimte, zoals sociale woningbouw, kunnen worden ondersteund. De gelden kunnen uitsluitend binnen het kader van de volkshuisvesting worden aangewend. Per soort onttrekking gelden de volgende bedragen:

- | | |
|--|------------------------------|
| - zelfstandige woonruimte en samenvoeging | € 275,- per m ² . |
| - onzelfstandige woonruimte: | € 165,- per m ² . |
| - omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte | € 110,- per m ² . |

De oppervlakte wordt berekend volgens de normen die zijn vastgelegd in het Besluit Huurprijzen Woonruimte. Voor het bepalen van de financiële compensatie voor woningonttrekking zijn de bouwkosten gehanteerd voor vervangende nieuwbouw van een soortgelijke woning als de woning die onttrokken wordt. Deze bouwkosten zijn bepaald met behulp van het Taxatieboekje 2006 (Her)bouwkosten woningen, een deelluitgave van taxatieboekje van Reed Business Information BV. De genoemde kosten voor nieuwbouw zijn exclusief BTW, grondkosten, losse inrichting en bedrijfsinstallaties, en tenzij anders vermeld, zonder bijkomende bouwprojectkosten.

Het compensatiebedrag voor zelfstandige woonruimte is gebaseerd op 35% van de nieuwbouwkosten voor het realiseren van een gestapelde woning of flat. Aangezien er bij samenvoeging ook sprake is van verlies van zelfstandige woonruimte, wordt hetzelfde bedrag gerekend. Het compensatiebedrag voor onzelfstandige woonruimte bedraagt 60% van het gehanteerde compensatiebedrag voor zelfstandige woonruimte. Het bedrag dat in rekening wordt gebracht voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte is het verschil tussen de compensatiebedragen voor onttrekking van zelfstandige woonruimte en van onzelfstandige woonruimte. De genoemde bedragen kunnen (jaarlijks) door burgemeester en wethouders worden aangepast op basis van het meest actuele Taxatieboekje (Her)bouwkosten.

Vergunningverlening

Een aanvraag voor woningonttrekking, samenvoeging of omzetting vindt plaats binnen de volgende vier denkbare situaties:

1. Het volkshuisvestelijk belang is kleiner dan of gelijk aan het belang van de aanvrager. In dit geval wordt er altijd een vergunning verleend en er kan geen financiële of reële compensatie worden gevraagd.
2. Het volkshuisvestelijk belang is groter dan het belang van de aanvrager, maar de aanvrager kan reële compensatie aanbieden.
3. Het volkshuisvestelijk belang is groter dan het belang van de aanvrager, maar het verlies kan gecompenseerd worden door het stellen van financiële compensatie.
4. Het volkshuisvestelijk belang is groter en het verlies voor de woningmarkt is zo groot dat het niet gecompenseerd kan worden door het stellen van reële of financiële voorwaarden. Vergunningverlening is niet mogelijk.

Bij elke aanvraag moet bepaald worden welke van de vier situaties van toepassing is.

NB. Er kan zich een situatie voordoen dat een andere benodigde vergunning of vrijstelling op grond van wet- en regelgeving (bijvoorbeeld de Wet op de Ruimtelijke Ordening) niet kan worden afgegeven. Dit is geen reden om de onttrekkingsvergunning te weigeren, maar de vergunning kan niet worden gebruikt zolang de andere vergunningen en/of vrijstellingen (nog) niet zijn verleend. Eveneens is het mogelijk dat een woning volgens het bestemmingsplan een dubbelfunctie heeft en dat ervoor gekozen wordt om de niet-woonfunctie te hanteren. Aangezien de feitelijke situatie wonen was, moet er een onttrekkingsvergunning worden aangevraagd.

In de onderstaande tekst staat aangegeven hoe de belangenafweging per soort te onttrekken woonruimte (eengezinswoning, appartement en bedrijfswoning) plaatsvindt. Er wordt ook onderscheid gemaakt naar woningen gelegen in een woonomgeving en op industrie- of bedrijventerreinen. Voor alle typen woningen geldt dat een onttrekkingsvergunning wordt verleend als de persoonlijke noodzaak is aangetoond. In dat geval wordt er geen compensatie gevraagd.

In situaties dat de belangenafweging leidt tot afwijzing van een aanvraag tot woningonttrekking, is nog de volgende beleidsregel van toepassing. Als het onttrekkingsverzoek betrekking heeft op de vestiging van een voorziening op het gebied van wonen, welzijn en zorg, waarvoor geen alternatief in dezelfde wijk beschikbaar is en waarvoor de noodzaak tot vestiging in de buurt is aangetoond, dan kan er alsnog een onttrekkingsvergunning worden verleend onder voorwaarde van reële of financiële compensatie.

Belangenafweging bij eengezinswoningen

a. Eengezinswoning gelegen in een woonomgeving

Een eengezinswoning, gelegen in een woonomgeving, mag niet worden onttrokken, tenzij er sprake is van een onttrekking voor een bedrijf of maatschappelijke organisatie die aan die omgeving gebonden is of zich er wil vestigen, én er in de directe omgeving geen andere mogelijkheden te realiseren zijn én er sprake is van een economische of maatschappelijke noodzaak. Financiële of reële compensatie is dan altijd een voorwaarde, aangezien de waarde van een eengezinswoning in de huidige markt zo groot is dat het volkshuisvestingsbelang in principe altijd zwaarder weegt.

b. Eengezinswoning gelegen op een industrie- of bedrijventerrein

Een eengezinswoning, gelegen op een industrie- of bedrijventerrein, mag slechts worden onttrokken als het bedrijf of de maatschappelijke organisatie past binnen het gebied én er in de directe omgeving geen andere mogelijkheden te realiseren zijn én er sprake is van een economische of maatschappelijke noodzaak. Financiële compensatie is dan altijd een voorwaarde, aangezien de waarde van een eengezinswoning in de huidige woningmarkt zo groot is dat het volkshuisvestelijk belang in principe altijd zwaarder weegt.

Belangenafweging bij appartementen

Bij onttrekking van appartementen geldt in de eerste plaats dat er sprake moet zijn van een economische of maatschappelijke noodzaak om het bedrijf of de maatschappelijke organisatie daar te vestigen dan wel uit te breiden. Vervolgens moet worden aangetoond dat er niet of nauwelijks andere mogelijkheden aanwezig zijn om een bedrijf of een maatschappelijke organisatie te vestigen in de nabijheid van de locatie. Financiële of reële compensatie is dan altijd een voorwaarde, aangezien de waarde van een appartement in de huidige markt zo groot is dat het volkshuisvestingsbelang in principe altijd zwaarder weegt.

Bij samenvoeging van twee appartementen waarvan de kleinste woning minder dan 45 m² aan brutovloeroppervlak heeft, zal een onttrekkingsvergunning worden verleend, mits de samenvoeging gericht is op een kwaliteitsverbetering. Een samenvoeging uitsluitend gericht op het vergroten van de oppervlakte van de woning wordt niet gezien als een kwaliteitsverbetering.

Bedrijfswoningen

Een bedrijfswoning mag slechts worden onttrokken als er voor het bedrijf geen sprake (meer) is van een toezichthoudende functie en er tenminste sprake is van een economische of maatschappelijke wenselijkheid. De vergunning wordt dan verleend onder voorwaarde van reële of financiële compensatie. Alleen in situaties waarbij er geen mogelijkheden zijn om de woning met zelfstandige of onzelfstandige woonruimte te verhuren of te verkopen vanwege objectieve criteria zoals de overlast van het bedrijf of omliggende bedrijven, wordt de vergunning verleend zonder voorwaarden van compensatie. Het belang van de aanvrager is in deze situaties groter of gelijk aan het volkshuisvestelijk belang.

Onzelfstandige woonruimte

Onzelfstandige woonruimte is evenals zelfstandige woonruimte schaars in de regio Noord-Kennemerland. Er dient daarom tenminste sprake te zijn van een economische of maatschappelijke wenselijkheid. Tevens moet er sprake zijn van een locatiegebondenheid van het bedrijf of de maatschappelijke organisatie. Een eventueel aanwezig alternatief moet moeilijk realiseerbaar zijn. De vergunning wordt verleend onder voorwaarde van reële of financiële compensatie.



Tijdelijke onttrekking

In de aanvraag voor een tijdelijke onttrekkingsvergunning moet gemotiveerd worden waarom het een aanvraag voor een tijdelijke onttrekking is en geen definitieve onttrekking. De termijn van de tijdelijke onttrekking moet ook worden aangegeven en gemotiveerd. Voor tijdelijke vergunningverlening is in de Huisvestingsverordening een systeem van financiële compensatie opgenomen gebaseerd op een bedrag per jaar. Per te onttrekken jaar moet 1/30 deel van de bedragen, zoals die genoemd staan onder het kopje financiële compensatie, worden betaald. Bij de belangenafweging gelden de bovenstaande beleidsregels voor het onttrekken van eengezinswoningen, appartementen, bedrijfswoningen en onzelfstandige woonruimte.

Gedeeltelijke (definitieve) onttrekking

Bij werken aan huis wordt niet het hele pand aan de woonfunctie onttrokken, maar slechts een deel van het pand. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt tussen definitieve en tijdelijke onttrekking. Voor beroeps- en bedrijfsmatig medegebruik van woningen geldt dat de woonfunctie van de woning behouden moet blijven. Er mag niet meer dan 1/3 deel van het bruto vloeroppervlak van de woning (alle ruimten, exclusief de bijgebouwen, die qua hoogte voldoen aan het Bouwbesluit) met een maximum van 60 m² voor de uitoefening van het beroep of gebruikt worden (handhaving via bestemmingsplan). Het beroep of bedrijf mag alleen in bijgebouwen worden uitgeoefend als de in het Bouwbesluit geëiste minimale oppervlakte aan huishoudelijke berging aanwezig blijft en op het betreffende perceel het maximum van 60 m² aan beroeps- of bedrijfsruimte in de woning en de bijgebouwen tezamen niet wordt overschreden. In dergelijke situaties is er geen sprake van woningonttrekking en is dus geen vergunning vereist.