

Vergaderjaar 2008–2009

28 325

Bouwregelgeving 2002–2006

Nr. 93

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR WONEN, WIJKEN EN INTEGRATIE

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 30 oktober 2008

Op 25 september 2008 (Kamerstuk 28 325, nr. 89), tijdens het algemeen overleg inzake particuliere woningverbetering en VVE problematiek, heeft het lid Depla (PvdA) een vraag gesteld over de afgifte van de splitsingsvergunning op naam in plaats van op de woning. Bijgaand ontvangt u de beantwoording van deze vraag.

Vraag

Waarom kan de splitsingsvergunning niet op naam worden gezet in plaats van op de woning. Nu worden deze woningen met splitsingsvergunning telkens voor veel geld doorverkocht. Als degene die de vergunning aanvraagt ook zelf het pand moet splitsen wordt speculatie tegengegaan.

Antwoord

Een gemeente kan in de huisvestingsverordening een deel van de woningvoorraad afbakenen, waarvoor het splitsen in appartementsrechten – zonder de benodigde vergunning – verboden is. De voorwaarden voor afgifte van de splitsingsvergunning worden op basis van de Huisvestingswet lokaal bepaald. Uitgangspunt hierbij is de verhouding in het woning-eigendom in een gemeente. Te veel gesplitste woningen kan voor een beperkte omvang van de huursector zorgen waardoor schaarste aan woonruimte voor lage inkomensgroepen kan ontstaan.

De voorwaarden voor afgifte van de splitsingsvergunning zijn gekoppeld aan de woning. Hierbij moet gedacht worden aan de hoogte van de WOZ-waarde en of de staat van het onderhoud van die woning. De afgifte van de vergunning is niet afhankelijk van de kenmerken van de eigenaar, zoals bijvoorbeeld het inkomen of het aantal woningen in eigendom. Uiteindelijk is het de woning die wordt gesplitst en moet worden ingeschreven in de openbare registers. Burgemeester en Wethouders kunnen daarbij de vergunning intrekken wanneer niet binnen één jaar is overgegaan tot inschrijving van de splitsing in de openbare registers (Kadaster). Dit zorgt er in ieder geval voor dat de splitsingsvergunning ook daadwerkelijk moeten worden gebruikt. Wanneer de woning eenmaal is gesplitst

via de notaris en is ingeschreven in de openbare registers blijft deze ook voor altijd gesplitst. Verkoop van de woning zal hier niks aan veranderen.

Het veranderen van de splitsingsvergunning op naam in plaats van op de woning gaat daarbij speculatie niet tegen. Op het moment dat de splitsingsvergunning voor een pand afgegeven is, zal de waarde hiervan zijn toegevoegd. Hierbij wordt de marktwaarde van het pand bepaald tussen het ongesplitst of gesplitst zijn van een woning. Speculatie met woningen die al gesplitst zijn zal met het intrekken van de splitsingsvergunning na verkoop daarbij niet worden tegengegaan. Stel dat de splitsingsvergunning wordt ingetrokken op het moment dat de eigenaar de woning verkoopt zonder dat deze gesplitst is. Dan kan de volgende eigenaar opnieuw een splitsingsvergunning aanvragen. Daar de vorige eigenaar een splitsingsvergunning heeft gekregen zal er voor de gemeente weinig grond zijn om deze nieuwe aanvraag voor de splitsingsvergunning te weigeren. Daarmee is er geen meerwaarde op dit punt om speculatie tegen te gaan.

Splitsing van woonruimte speelt lang niet in elke gemeente. Ik zal daarom een «bijeenkomst/expert meeting» met enkele gemeenten hierover organiseren om ervaringen uit te wisselen.

De minister voor Wonen, Wijken en Integratie,
C. P. Vogelaar