

Vergaderjaar 2022–2023

32 847

Integrale visie op de woningmarkt

Nr. 1067

BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 26 juni 2023

Tijdens het tweeminutendebat Staat van de Volkshuisvesting van 21 juni jl. (Handelingen II 2022/23, nr. 96) verzocht uw Kamer mij om een oordeel over de motie van het lid Van Haga (Kamerstuk 32 847, nr. 1056). Deze motie verzoekt de regering om ervoor te zorgen dat kadastraal ongesplitste zelfstandige woningen vergunningsvrij gesplitst kunnen worden. Tijdens het debat heb ik toegezegd om nog vóór de stemming schriftelijk te reageren op deze motie en nader in te gaan op het verschil tussen bouwkundig en kadastraal splitsen en de rol van gemeenten bij vergunningaanvraag voor een kadastrale splitsing.

In de eerste plaats kan een woning bouwkundig worden gesplitst. In dat geval is er bij splitsing sprake van woningvorming. Dit kan een geschikte manier zijn om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen, mits dit niet bezwaarlijk is voor de leefbaarheid. Vervolgens kan de situatie ontstaan die het lid van Haga tijdens het debat schetste: gestapelde, zelfstandige woningen (appartementen) waar er vier of vijf woningen boven elkaar zijn. Dat zijn los van elkaar verhuurde zelfstandige woningen, niet verkamerd, maar ze zijn kadastraal ongesplitst en in eigendom van één partij.

Om deze woningen met het oog op losse verkoop ook kadastraal te splitsen, is een akte van splitsing nodig. De splitsingsakte is een notariële akte waarmee het eigendom van een gebouw en bijbehorende grond wordt gesplitst in aparte appartementsrechten. De splitsingsakte wordt ingeschreven bij het Kadaster. Bij een splitsing in appartementsrechten hoort ook de oprichting van een Vereniging van Eigenaars (VvE). De VvE dient te worden ingeschreven bij de Kamer van Koophandel. De vergadering van eigenaars kiest het VvE-bestuur en neemt besluiten over onder andere het onderhoud van het gebouw.

De Huishuisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om via een in een huisvestingsverordening uitgewerkte vergunningplicht te

sturen op wijzigingen in de woonruimtevoorraad. Ervan uitgaande dat de motie wat betreft het vergunningsvrij splitsen doelt op vergunningsvrij kadastraal splitsen, impliceert dit het ontnemen van een gemeentelijke sturingsmogelijkheid op basis van de Huisvestingswet op het oprichten van (kleine) VvE's.

Gemeenten hanteren de vergunningplicht doorgaans om voldoende grip en sturing te houden op de vorming van nieuwe (kleine) VvE's en dan met name bij oudere woningen ten aanzien van de onderhoudsopgave, kwaliteitseisen en fundering. Dat om ervoor te zorgen dat VvE's alleen nieuw opgericht kunnen worden indien zij voldoende zijn uitgerust om noodzakelijk onderhoud uit te kunnen voeren.

Splitsen kan een geschikte manier zijn om woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. In mijn brief over beter benutten van de bestaande voorraad heb ik aangekondigd om gemeenten aan te moedigen om in hun lokale woonvisies en woonbeleid het splitsen van woningen te stimuleren. Omdat ik waarde hecht aan de mogelijkheid voor gemeenten om te kunnen sturen op voldoende uitvoerbaarheid van onderhoudsopgaven voor nieuwe (kleine) VvE's, is mijn eindconclusie dat ik deze motie ontraad.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,
H.M. de Jonge