

Verordening wijziging woningvoorraad gemeente Hillegom 2014

De raad van de gemeente Hillegom,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders,
gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet en artikel 32 van de wet,

besluit
vast te stellen de volgende

Verordening wijziging woningvoorraad gemeente Hillegom 2014

Hoofdstuk 1 Begrippenlijst

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens;

eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woonruimte of een gebouw;

Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006: het fonds voortvloeiend uit de verordening "Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006";

huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;

inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

NEN 2580: Nederlandse Norm nummer 2580;

onttrekken: het onttrekken van zelfstandige woonruimte aan de bestemming tot bewoning; hieronder wordt ook verstaan het samenvoegen van zelfstandige woonruimte met een andere zelfstandige woonruimte en het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte;

onttrekkingsvergunning: de vergunning ten behoeve van het onttrekken van woonruimte als bedoeld in artikel 30 van de wet;

onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

splitsen: het splitsen van een recht op een gebouw in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten, als bedoeld in artikel 33 van de wet;

splitsingsvergunning: de vergunning ten behoeve van het splitsen van woonruimte als bedoeld in artikel 33 van de wet;

taxatierapport: een objectieve waardebeoordeling van onroerend goed opgemaakt door een beëdigd taxateur; dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;

wet: de Huisvestingswet;

woonruimte: een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meerdere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;

zelfstandige woonruimte: woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Hoofdstuk 2 Onttrekken

Artikel 2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimte binnen de gemeente Hillegom.

Artikel 2.2 Vergunningsvereiste

Het is verboden om zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2.1, te onttrekken.

Artikel 2.3 Vergunningaanvraag

1. De vergunningaanvraag wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
 - a. Naam en adres van de eigenaar;
 - b. Gegevens over de huidige situatie:
 - o adres en kadastrale ligging;
 - o huur- of koopprijs;
 - o plattegrondtekening;
 - o woonoppervlak;
 - o woonlaag;
 - o staat van onderhoud.
 - c. Gegevens over de beoogde situatie:
 - o bestemming;
 - o bouwtekening/omgevingsvergunning;
 - o compensatievoorstel.
 - d. Reden van het verzoek.
 - e. In geval van een voorgenomen samenvoeging, dienen tevens de volgende gegevens te worden aangeleverd:
 - o verwachte huur- of koopprijs;
 - o naam van toekomstige eigenaar;
 - o omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners;
 - o schriftelijke verklaring met toestemming van de huurder.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, indien nodig, bij de beoordeling van vergunningaanvragen ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van vergunningaanvragen ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici advies inwinnen bij de Adviescommissie huisvesting beoefenaars van medische en paramedische beroepen.
4. Wanneer de aanvrager de in lid 1 bedoelde gegevens en bescheiden niet of in onvoldoende mate verstrekt bij het indienen van de vergunningaanvraag, stellen burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid deze binnen een door burgemeester en wethouders te stellen redelijke termijn aan te vullen of te verbeteren.
5. Wanneer de aanvrager deze informatie niet binnen de termijn aanlevert, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de vergunningaanvraag niet in behandeling te nemen.

Artikel 2.4 Vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de onttrekkingsvergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking gediende belang van de aanvrager groter is dan het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Indien burgemeester en wethouders vaststellen dat het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, kunnen burgemeester en wethouders de onttrekkingsvergunning uitsluitend verlenen, indien de vergunningaanvrager voldoende compensatie als bedoeld in artikel 2.5 biedt en/of voldoet aan de overige door burgemeester en wethouders te stellen voorwaarden en/of voorschriften, zodat het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voldoende wordt gediend.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de onttrekkingsvergunning weigeren, indien de met de onttrekking beoogde situatie in strijd is met het bestemmingsplan.

4. Burgemeester en wethouders kunnen de onttrekkingsvergunning weigeren, indien voorafgaand aan de vergunningaanvraag:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden;
 - b. een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
 - c. een bestemmingsplan is vastgesteld;
 - d. een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt en;
 - e. de voorgenomen onttrekking naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen heeft voor de met het bestemmingsplan nagestreefde of na te streven doeleinden en het belang dat de vergunningaanvrager bij de onttrekking heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de met het bestemmingsplan nagestreefde of na te streven doeleinden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen de onttrekkingsvergunning weigeren, indien de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich naar hun mening uit een oogpunt van staat van onderhoud geheel of ten dele tegen onttrekking verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
6. Van gebreken als bedoeld in lid 5 is in ieder geval sprake indien burgemeester en wethouders ingevolge Hoofdstuk II, afdeling 1 en/of 2, van de Woningwet, hebben aangeschreven en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd.
7. Burgemeester en wethouders vermelden bij de onttrekkingsvergunning:
 - a. dat de onttrekkingsvergunning binnen één jaar moet worden benut en bij niet gebruikmaking ervan na die termijn vervalt;
 - b. de woonruimte waarop de onttrekkingsvergunning betrekking heeft;
 - c. de eventueel op te leggen compensatie.

Artikel 2.5 Compensatie

Compensatie kan op de volgende manieren worden geboden:

1. Het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte die naar het oordeel van burgemeester en wethouders naar aard, ligging, aantal, kwaliteit en prijsniveau gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte.
2. Indien de aanvrager het onttrekken van woonruimte kan compenseren door het beschikbaar stellen van vervangende gelijkwaardige woonruimte, zal hem daartoe een redelijke termijn worden geboden.
3. Bij het als compensatie toevoegen van woonruimte, zoals bedoeld in lid 1, dient door de aanvrager binnen vier weken na de verzenddatum van het besluit van burgemeester en wethouders, een waarborgsom te worden betaald, danwel een bankgarantie te worden overlegd. Deze waarborgsom is gelijk aan het bedrag dat had moeten worden betaald indien de aanvrager voor de in lid 5 gestelde compensatievoorwaarde zou hebben gekozen.
4. De waarborgsom vervalt aan het in lid 5 genoemde Fonds, wanneer niet binnen 12 maanden na het verlenen van de onttrekkingsvergunning, vervangende gelijkwaardige woonruimte is aangeboden of daarmee daadwerkelijk is begonnen. Indien daarvan wel sprake is, wordt de waarborgsom teruggestort.
5. Het betalen van een bedrag ter compensatie. Het compensatiebedrag wordt bepaald aan de hand van de maximaal redelijke huurprijs van de woning per jaar, uitgaande van het aantal vierkante meters te onttrekken woonruimte, gemeten conform NEN 2580. Dit bedrag wordt gestort in het Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006.
6. De onttrekking mag pas plaatsvinden als de waarborgsom, zoals omschreven in lid 3, of het verschuldigde compensatiebedrag, zoals omschreven in lid 4, is voldaan.

Artikel 2.6 Aanhouding van de vergunningaanvraag

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de vergunningaanvraag aan, indien voorafgaande aan de vergunningaanvraag:
 - a. een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden;

- b. een bestemmingsplan in ontwerp ter inzage is gelegd;
 - c. een bestemmingsplan is vastgesteld;
 - d. een bestemmingsplan na vaststelling is bekendgemaakt.
2. De aanhouding als bedoeld in lid 1 duurt totdat:
 - a. het voorbereidingsbesluit overeenkomstig artikel 3.7, lid 5 en lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening is vervallen;
 - b. de termijn voor de vaststelling van het bestemmingsplan ingevolge artikel 3.8, lid 1, onder e, van de Wet ruimtelijke ordening is overschreden;
 - c. de termijn voor de bekendmaking van het bestemmingsplan na de vaststelling ingevolge artikel 3.8, lid 3, lid 4 en lid 6, van de Wet ruimtelijke ordening is overschreden;
 - d. het bestemmingsplan in werking is getreden dan wel in beroep is vernietigd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de aanhoudingsplicht doorbreken, indien de verlening van de onttrekkingsvergunning naar hun mening niet in strijd is met de met het nieuwe bestemmingsplan beoogde doelen.
4. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een vergunningaanvraag aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 2.4, lid 5, met het oog op de voorgenomen onttrekking zal opheffen.
5. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een vergunningaanvraag overeenkomstig het bepaalde in lid 4 aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen onttrekking moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de onttrekkingsvergunning verleend.

Artikel 2.7 Termijn beslissing op vergunningaanvraag

- 1 Burgemeester en wethouders beslissen op de vergunningaanvraag binnen acht weken na ontvangst van een volledige vergunningaanvraag. De beslissing kan eenmaal met ten hoogste zes weken worden verdaagd.
- 2 Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is van toepassing.
- 3 Indien van de onttrekkingsvergunning slechts gebruik kan worden gemaakt na verlening van omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, lid 1, onder a, sub 1 en 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de vergunningaanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om een zodanige afwijking. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen.

Artikel 2.8 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de onttrekkingsvergunning intrekken, indien de onttrekkingsvergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Hoofdstuk 3 SPLITSEN

Artikel 3.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte binnen de gemeente Hillegom.

Artikel 3.2 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, lid 1 en lid 3, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

2. Lid 1 is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in artikel 3.1.

Artikel 3.3 Vergunningaanvraag

1. De vergunningaanvraag wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:
 - a. Naam en adres van de eigenaar.
 - b. Handtekening van de aanvrager.
 - c. Gegevens over de huidige situatie:
 - o adres en kadastrale ligging;
 - o huur of koopprijs;
 - o plattegrondtekening;
 - o woonoppervlak;
 - o woonlaag;
 - o staat van onderhoud.
 - d. Gegevens over de beoogde situatie:
 - o bestemming;
 - o bouwtekening/omgevingsvergunning.
 - e. Reden van het verzoek.
 - f. Gegevens bij voorgenomen splitsing:
 - o verwachte huur of koopprijs;
 - o een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
 - o een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.
 - g. Concept akte van splitsing opgemaakt door een beëdigd notaris.
 - h. Indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, kan om overlegging van andere stukken verzocht worden.
2. Wanneer de aanvrager de in lid 1 bedoelde gegevens en bescheiden niet of in onvoldoende mate verstrekt bij het indienen van de vergunningaanvraag, stellen burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid deze binnen een door burgemeester en wethouders te stellen redelijke termijn aan te vullen of te verbeteren.
3. Wanneer de aanvrager deze informatie niet binnen de termijn aanlevert, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de vergunningaanvraag niet in behandeling te nemen.

Artikel 3.4 Vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. het gebouw of een gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest,
 - b. de huurprijs van een of meer van die woonruimten een bedrag genoemd in de Wet op de huurtoeslag niet te boven gaat,
 - c. niet gewaarborgd is, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning, en
 - d. het belang dat vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimte voor verhuur is bestemd.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning tevens weigeren, indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in 3.26 of 3.28 van de Wet op de ruimtelijke ordening, of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen,

- b. de huurprijs van een of meer der voormalige woonruimten lager is dan het krachtens eerste lid, onder b, vastgestelde bedrag,
 - c. niet gewaarborgd is, dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, en
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimtevoorraad voor verhuur is bestemd
3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren, indien de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich naar hun mening uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
 4. Van gebreken als bedoeld in lid 3 is in ieder geval sprake indien burgemeester en wethouders ingevolge Hoofdstuk II, afdeling 1 en/of 2, van de Woningwet, hebben aangeschreven en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd.
 5. Burgemeester en wethouders vermelden bij de splitsingsvergunning:
 - a. dat de splitsingsvergunning binnen één jaar moet worden benut en bij niet gebruikmaking ervan na die termijn vervalt;
 - b. de locatie van het onroerend goed waarop de splitsingsvergunning betrekking heeft.

Artikel 3.5 Termijn beslissing op vergunningaanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de vergunningaanvraag binnen acht weken na ontvangst van een volledige vergunningaanvraag. De beslissing kan eenmaal met ten hoogste zes weken worden verdaagd.
2. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is van toepassing.
3. Indien van de splitsingsvergunning slechts gebruik kan worden gemaakt na verlening van omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, sub 1 en 2, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de vergunningaanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om een zodanige afwijking. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen.

Artikel 3.6 Intrekking vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning intrekken, indien:

1. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
2. de splitsingsvergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 4.2 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

Artikel 4.3 Verwijzing naar wetten

Waar in deze verordening wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op die regelingen, zoals die luiden op het tijdstip van de inwerkingtreding van deze verordening.

Hoofdstuk 5 Slotbepalingen

Artikel 5.1 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening wijziging woningvoorraad gemeente Hillegom 2014.

Artikel 5.2 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de derde dag na de door burgemeester en wethouders vast te stellen dag van bekendmaking.

Op de datum van inwerkingtreding vervalt de Verordening wijziging woningvoorraad 2006.

Aldus besloten door de raad in de vergadering van 2014

drs. P.M. Hulspas-Jordaan
griffier

J. Broekhuis
voorzitter

Toelichting Verordening wijziging woningvoorraad Hillegom 2014

Hoofdstuk 1 Inleiding

De Huisvestingswet is op 1 juli 1993 in werking getreden. De wet richt zich op gemeenten en samenwerkingsverbanden van gemeenten. De wettelijke voorschriften hebben zowel betrekking op de verdeling van de woonruimtevoorraad als op de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De gemeente Hillegom maakt deel uit van de gemeenschappelijke regeling Holland Rijnland. Holland Rijnland hanteert een regionaal woonruimteverdeelsysteem. Dit woonruimteverdeelsysteem is geregeld in de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009. Binnen Holland Rijnland is besloten om onttrekking (waaronder ook samenvoegen en omzetten worden begrepen) en splitsing op gemeentelijk niveau te regelen. Hiertoe is door de gemeente Hillegom de Verordening wijziging woningvoorraad Hillegom 2014 (met bijbehorende toelichting) opgesteld (ter vervanging van de voorgaande Verordening wijziging woningvoorraad 2006).

Gezien het feit dat ook na de inwerkingtreding van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem (nog steeds) sprake zal zijn van schaarste op de woningmarkt is het wenselijk om niet af te stappen van de vergunningstelsels ten aanzien van onttrekking en splitsing. Op deze manier is er blijvend toezicht op ontwikkelingen. Er zal in de gemeentelijke Woonvisie die wordt opgesteld, nader worden aangegeven hoe het college zal omgaan met de bevoegdheden zoals verwoord in de onderhavige verordening. De Verordening wijziging woningvoorraad gemeente Hillegom 2014 geldt per [-----] 2014 en fungeert naast de Huisvestingsverordening Holland Rijnland 2009 en eventuele recentere versies van deze regionale verordening.

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft de onttrekking, waaronder ook samenvoeging en omzetting worden begrepen, van woonruimte. Hoofdstuk 3 gaat over de splitsing van appartementsrechten. In hoofdstuk 4 wordt aangegeven wanneer de verordening in werking treedt en hoe met aanvragen voor en na deze inwerkingtreding omgegaan moet worden.

Hoofdstuk 2 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Het reguleren van onttrekkingen van woonruimte aan de woningvoorraad is één van de instrumenten ter bescherming van de omvang en de samenstelling van de woningvoorraad. De Huisvestingswet en het Huisvestingsbesluit geven het formele kader voor regels op het gebied van de woningonttrekking. De onderhavige gemeentelijke verordening geeft een nadere regeling voor onttrekking, samenvoeging en omzetting van alle woonruimte in Hillegom.

Wanneer is een onttrekkingsvergunning nodig?

Op grond van artikel 30 van de Huisvestingswet is een onttrekkingsvergunning nodig als:

- a. Woonruimte aan de bestemming tot bewoning wordt onttrokken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming wordt onttrokken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder de onttrekking geschikt is;
- b. Woonruimte met andere woonruimte wordt samengevoegd;
- c. Zelfstandige woonruimte wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte.

Dit vergunningsstelsel is van toepassing op alle woonruimte binnen de gemeente Hillegom. Voor elke gebruikswijziging anders dan ten behoeve van wonen moet vooraf een onttrekkingsvergunning zijn verleend. Hieronder valt onder andere gehele of gedeeltelijke gebruikswijziging ten behoeve van bedrijfs- of kantoorruimte of ten behoeve van gebruik als winkel, sloop, samenvoeging met een andere woning, kamer- of etageverhuur, et cetera. Voor gebruik van de woning voor aan huis verbonden beroepen dat ondergeschikt is aan de woonfunctie, geldt dit niet. Hiervoor is dus geen onttrekkingsvergunning nodig.

Behandeling van de aanvraag (artikel 2.3 van de verordening)

Voor een goede beoordeling van een aanvraag om een onttrekkingsvergunning moeten er diverse informatie- en bewijsstukken aanwezig zijn. Indien een aanvraag niet compleet is, of indien aanvullende informatie nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen een door burgemeester en wethouders te stellen redelijke termijn deze stukken alsnog aan te vullen of te verbeteren. Wanneer de aanvrager hieraan geen of onvoldoende gehoor geeft, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen.

Wanneer wordt een onttrekkingsvergunning verleend? (artikel 2.4 van de verordening)

Burgemeester en wethouders wegen de belangen af. Zij verlenen de onttrekkingsvergunning in het geval dat het met het onttrekken aan de woonfunctie gediende belang van de aanvrager naar hun mening zwaarder weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Wanneer burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager dan kunnen zij de vergunning toch verlenen onder het stellen van voorwaarden en/of voorschriften danwel indien door de aanvrager feitelijk danwel financieel compensatie wordt geboden. In de volgende paragraaf wordt dit uitgelegd.

De vergunning dient binnen één jaar te worden benut. Bij het niet tijdig gebruik maken ervan, vervalt de vergunning na die termijn.

Weigeringsgronden (artikel 2.4 van de verordening)

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning weigeren, indien de beoogde situatie in strijd is met het bestemmingsplan.

Er kan ook worden geweigerd, indien voorafgaand aan de vergunningaanvraag een bestemmingsplan in procedure is gebracht (dan wel een voorbereidingsbesluit is genomen). De voorgenomen onttrekking mag naar het oordeel van de burgemeester en wethouders geen nadelige gevolgen hebben voor de met het bestemmingsplan nagestreefde of na te streven doeleinden op het gebied van de woonruimteverdeling. Het belang dat de vergunningaanvrager bij de onttrekking heeft, mag niet opwegen tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de met het nieuwe bestemmingsplan nagestreefde doeleinden. Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning ook weigeren, indien de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen onttrekking verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.

Compensatie van de woonruimtevoorraad (artikel 2.5 van de verordening)

In geval van onttrekking van woonruimte aan de woonruimtevoorraad, kunnen burgemeester en wethouders compensatie eisen. Dit kan zowel reële compensatie zijn als financiële compensatie. Er is sprake van reële compensatie als er nieuwe woonruimte aan de woonruimtevoorraad wordt toegevoegd. Dit is het geval wanneer deze nieuwe woonruimte naar aard, ligging, kwaliteit en prijsniveau gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Een vereiste hierbij is dat de nieuwe woonruimte is of wordt gecreëerd met het oog op de beoogde onttrekking en dat hierbij geen beroep wordt gedaan op financiële steun van de gemeente. Er mag voor wat betreft de nieuw toe te voegen woonruimte geen sprake zijn van een reeds bij de gemeente bekend initiatief voor wat betreft het uitbreiden van de woonruimtevoorraad.

De onttrekking wordt pas toegestaan nadat de nieuwe woonruimte aan de voorraad is toegevoegd, tenzij door de aanvrager een waarborgsom of bankgarantie wordt verstrekt, ter grootte van het bedrag dat had moeten worden betaald, indien sprake was van een financiële compensatie.

Als de aanvrager zijn verplichtingen ten aanzien van de reële compensatie binnen de door burgemeester en wethouders gestelde redelijke termijn nakomt, wordt het bedrag volledig teruggestort. Wanneer de aanvrager deze verplichting niet nakomt, vervalt het bedrag aan het "Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2006".

Het is eveneens mogelijk om financieel te compenseren. De aanvrager stort een door de burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag in het "Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw". Dit fonds wordt door de gemeente beheerd. De gemeente zal deze middelen aanwenden ten behoeve van instandhouding en uitbreiding van de sociale woningvoorraad. Het compensatiebedrag wordt bepaald aan de hand van de maximaal redelijke huurprijs van de woning per jaar, uitgaande van het aantal vierkante meters te onttrekken woonruimte, gemeten conform NEN 2580.

Aanhouding van de vergunningaanvraag (artikel 2.6 van de verordening)

Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de vergunningaanvraag aan, indien voorafgaande aan de vergunningaanvraag een nieuw bestemmingsplan in procedure is gebracht (danwel door de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit is genomen). De aanhouding duurt zolang door de gemeente voldaan wordt aan de gestelde termijnen voor de vaststelling van het bestemmingsplan danwel totdat het nieuwe bestemmingsplan in werking is getreden dan wel in beroep is vernietigd. Burgemeester en wethouders kunnen de aanhoudingsplicht doorbreken, indien de verlening van de onttrekkingsvergunning naar hun mening niet in strijd is met de in het nieuwe bestemmingsplan beoogde doelen.

Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een vergunningaanvraag ook aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de eerder bedoelde gebreken met het oog op de voorgenomen onttrekking zal opheffen. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een vergunningaanvraag aanhouden vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen onttrekking moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de onttrekkingsvergunning verleend.

Termijn beslissing op vergunningaanvraag (artikel 2.7 van de verordening)

Indien de aanvraag volledig is, beslissen burgemeester en wethouders binnen acht weken na ontvangst van de vergunningaanvraag over de vergunning. Deze beslissing kan eenmalig met ten hoogste zes weken worden verdaagd.

Wanneer de onttrekking strijdig is met het bestemmingsplan, dan zal de vergunningaanvraag tevens worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene bepalingen voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen.

Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Dit betekent dat de vergunning van rechtswege is verleend, indien burgemeester en wethouders niet binnen de gestelde termijnen beslissen.

Intrekking van de onttrekkingsvergunning (artikel 2.8 van de verordening)

Indien blijkt dat de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, kunnen burgemeester en wethouders de vergunning intrekken.

Hoofdstuk 3 Splitsing

Splitsing in appartementsrechten is het splitsen van een gebouw in delen, die ieder een andere eigenaar kunnen krijgen. In het kadaster wordt geregistreerd wie eigenaar van een appartementsrecht is. Daarnaast zijn alle appartementseigenaren samen eigenaar van de grond, het casco en de gemeenschappelijke ruimten. De onderhavige gemeentelijke verordening geeft een nadere regeling voor de splitsing van alle woonruimte in Hillegom.

Wanneer is een splitsingsvergunning nodig?

Op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet is het verboden een recht op een gebouw dat behoort tot een in de verordening aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte. Dit is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in artikel 3.1 van de verordening.

Een splitsingsvergunning is nodig om een recht op gebouw met woonruimte, behorend tot de in de verordening aangewezen categorieën, te splitsen in separate appartementsrechten. Ook wanneer het gaat om deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot het gebouw, is een splitsingsvergunning nodig.

Behandeling van de aanvraag (artikel 3.3 van de verordening)

Voor een goede beoordeling van een vergunningaanvraag moeten er bepaalde informatie- en bewijsstukken worden overgelegd. Indien een aanvraag niet compleet is, of indien aanvullende informatie nodig is voor een goede beoordeling van de aanvraag, wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen een door burgemeester en wethouders gestelde redelijke termijn deze stukken aan te vullen of te verbeteren. Wanneer hieraan geen of onvoldoende gehoor wordt gegeven, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de aanvraag niet in behandeling te nemen.

Wanneer de splitsing strijdig is met het bestemmingsplan, dan zal de vergunningaanvraag tevens worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen.

Wanneer wordt een splitsingsvergunning geweigerd? (artikel 3.4 van de verordening)

Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren, indien:

- het gebouw of een gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest,
- de huurprijs van een of meer van die woonruimten een bedrag genoemd in de Wet op de huurtoeslag niet te boven gaat,
- niet gewaarborgd is dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning.

Burgemeester en wethouders kunnen voorts de splitsingsvergunning weigeren, indien:

- het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpassingsplan als bedoeld in 3.26 of 3.28 van de Wet op de ruimtelijke ordening, of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
- de huurprijs van een of meer der voormalige woonruimten lager is dan € 900 per maand;
- niet gewaarborgd is, dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning.

Er dient naar het oordeel van het college in ieder geval sprake te zijn van de situatie dat het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente als geheel dan wel een deel daarvan, voor zover die woonruimtevoorraad voor verhuur is bestemd.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders de splitsingsvergunning weigeren, indien de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich naar hun mening uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en de desbetreffende gebreken

niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven. Alle bovenstaande (facultatieve)weigeringsgronden komen overeen met die genoemd in het Huisvestingsbesluit.

Termijn beslissing op vergunningaanvraag (artikel 3.5 van de verordening)

Indien de aanvraag volledig is, beslissen burgemeester en wethouders binnen acht weken na ontvangst van de vergunningaanvraag over de vergunning. Deze beslissing kan eenmalig met ten hoogste zes weken worden verdaagd.

Wanneer de splitsing strijdig is met het bestemmingsplan, dan zal de vergunningaanvraag tevens worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is het mogelijk om van het bestemmingsplan af te wijken. Het door burgemeester en wethouders te nemen besluit wordt in dergelijke gevallen voorbereid met de in de Wet algemene bepalingen voorgeschreven reguliere voorbereidingsprocedure c.q. termijnen. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing. Dit betekent dat de vergunning van rechtswege is verleend, indien niet binnen de gestelde termijnen is beslist.

Intrekking van de splitsingsvergunning (artikel 3.6 van de verordening)

Indien de akte van splitsing niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgeschreven in de openbare registers, of tot verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten is overgegaan, kunnen burgemeester en wethouders besluiten de vergunning in te trekken.

Ook indien blijkt dat de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, kunnen burgemeester en wethouders de vergunning intrekken.

Hoofdstuk 4 Inwerkingtreding

Deze beleidsnotitie treedt, samen met de bijbehorende Verordening Wijziging Woningvoorraad Hillegom 2014, in werking op [-----] 2014.