

Gemeente Hillegom

Hil



# **Verordening wijziging woningvoorraad 2006**

legom

## Hoofdstuk I Algemene bepalingen

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

**wet:** de Huisvestingswet;

**besluit:** het Huisvestingsbesluit;

**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;

**huurprijs:** de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;

**huurprijsgrens:** de grens waartoe volgens de wet huursubsidie kan worden verkregen;

**koopprijs:** de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;

**koopprijsgrens:** de grens die jaarlijks bepaald wordt door het ministerie van VROM en Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland;

**NEN 2580:** Nederlandse Norm nummer 2580;

**onttrekkingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet;

**onzelfstandige woonruimte:** woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

**splitsingsvergunning:** de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet;

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

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

## Hoofdstuk 2 **Onttrekking, samenvoeging en omzetting**

### **Artikel 2                      Werkingsgebied**

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimte binnen de gemeente Hillegom met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en op alle woonruimte met een koopprijs onder de maximale koopprijsgrens jaarlijks bepaald door het ministerie van VROM en Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.

### **Artikel 3                      Vergunningvereiste**

Het is verboden om zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2:

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken. Onder het onttrekken aan de bestemming tot bewoning wordt in deze verordening 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.

### **Artikel 4                      Aanvragen van een onttrekkingsvergunning**

1. De aanvraag van een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
  - a. Naam en adres van de eigenaar;
  - b. Dagtekening;
  - c. Gegevens over de huidige situatie:
    - adres en kadastrale ligging
    - huur- of koopprijs;
    - aantal kamers;
    - woonoppervlak;
    - woonlaag en
    - staat van onderhoud;
  - d. Gegevens over de beoogde situatie:
    - bestemming;
    - bouwtekening/bouwvergunning en
    - compensatievoorstel;
  - e. Reden van het verzoek;
  - f. Gegevens bij voorgenomen samenvoeging of omzetting:
    - verwachte huur- of koopprijs;
    - naam van de toekomstige bewoner(s);
    - omvang van het huishouden van de toekomstige bewoners en
    - schriftelijke verklaring van toestemming van de huurder;
  - g. Indien sprake is van reeds verleende vrijstelling van het bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, dient de aanvrager aan te tonen met gegevens of er overeenstemming is met die vrijstelling.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
3. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici winnen burgemeester en wethouders steeds het advies in van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.
4. Op of bij de onttrekkingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
  - a. de mededeling dat binnen één jaar van de onttrekkingsvergunning gebruik gemaakt moet worden, dan wel de termijn in geval van een tijdelijke vergunning;
  - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - c. de opgelegde compensatie;
  - d. de mededeling dat pas nadat voldoende is gecompenseerd, gebruik gemaakt mag worden van de vergunning;

## Verordening wijziging woningvoorraad 2006

- e. overige voorwaarden.
5. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, zij bedraagt maximaal vijf jaar.
6. Indien van de ontrekkingsvergunning slechts gebruik kan worden gemaakt na verlening van vrijstelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wordt de aanvraag om ontrekkingsvergunning tevens aangemerkt als een verzoek om zodanige vrijstelling.
7. Indien sprake is van het vorige lid kunnen burgemeester en wethouders om nadere informatie en/of stukken verzoeken ter beoordeling van het vrijstellingsverzoek.

### **Artikel 5 Onvolledige aanvraag**

1. Indien de aanvrager de in de artikel 4 bedoelde gegevens en bescheiden niet of in onvoldoende mate verstrekt bij het indienen van de aanvraag, stellen burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid deze binnen een termijn van vier weken nadat hem dit is medegedeeld, aan te vullen of te verbeteren.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de aanvrager niet voldaan heeft aan het in het vorige lid gestelde, besluiten de aanvraag niet te behandelen. Een dergelijk besluit wordt aan de aanvrager bekend gemaakt binnen vier weken nadat de aanvraag onvoldoende is aangevuld of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt verstreken is.

### **Artikel 6 Termijn van beslissing**

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een ontrekkingsvergunning binnen acht weken na ontvangst van een volledige aanvraag. De beslissing kan eenmaal met ten hoogste acht weken worden verdaagd.
2. De termijn genoemd in het vorige lid is niet van toepassing indien de vergunningaanvraag tevens een verzoek om vrijstelling is conform artikel 4 lid 6.

### **Artikel 7 Criteria voor vergunningverlening**

1. Burgemeester en wethouders verlenen de ontrekkingsvergunning indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Indien burgemeester en wethouders hebben vastgesteld dat het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, maar het belang door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend, kunnen zij de gevraagde vergunning verlenen indien de vergunningaanvrager voldoende compensatie als bedoeld in artikel 8 biedt en overigens aan door burgemeester en wethouders gestelde voorwaarden en voorschriften voldoet.
3. Indien de vergunningaanvraag tevens een verzoek om vrijstelling is en de vrijstelling wordt niet verleend, dan wordt de vergunningaanvraag geweigerd.

### **Artikel 8 Compensatie**

1. Compensatie kan worden geboden door het toevoegen aan de woningvoorraad van andere, vervangende woonruimte, die naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de te onttrekken woonruimte.
2. Voorzover compensatie, als bedoeld in lid 1 niet mogelijk is, zal een financiële bijdrage worden geëist overeenkomstig het in lid 4 opgenomen tarief.  
Geen bijdrage is verschuldigd indien sprake is van een gedeeltelijke onttrekking, waarbij de woonfunctie overheersend aanwezig blijft ten opzichte van het andere gebruik.
3. De bijdrage wordt berekend naar het aantal bruto vierkante meters te onttrekken woonruimte, gemeten conform NEN 2580.
4. De bijdrage wordt bepaald aan de hand van de maximaal redelijke huur van de woning. Twaalf maal de maximale redelijke huur per m<sup>2</sup> wordt als bijdrage gevraagd. Bij benadering gaat dan om de volgende bedragen:

## Verordening wijziging woningvoorraad 2006

- voor zelfstandige woonruimte: € 105,- per m<sup>2</sup>;
  - voor niet zelfstandige woonruimte: € 150,- per m<sup>2</sup>;
5. De bijdragen worden gestort in het "Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw 2005".
  6. Indien de aanvrager de onttrekking kan compenseren door het beschikbaar stellen van vervangende gelijkwaardige woonruimte, zal hem daartoe tot maximaal 1 jaar de gelegenheid worden geboden. Bij het als compensatie toevoegen van woonruimte, zoals bedoeld in het eerste lid, dient door de aanvrager binnen vier weken na de verzenddatum van het desbetreffende besluit van burgemeester en wethouders, een waarborgsom te worden betaald, die gelijk is aan het bedrag dat had moeten worden betaald indien hij voor de in lid 2 gestelde compensatievoorwaarde zou hebben gekozen.  
De waarborgsom vervalt aan het in lid 5 genoemde Fonds, wanneer niet binnen 12 maanden na het besluit van burgemeester en wethouders houdende toestemming tot het onttrekken van woonruimte, vervangende gelijkwaardige woonruimte is aangeboden of met het stichten daarvan daadwerkelijk is begonnen. Indien daarvan wel sprake is, wordt de waarborgsom teruggestort.
  7. De onttrekking zal pas mogen plaatsvinden als de verschuldigde bijdrage of waarborgsom is voldaan.

### **Artikel 9 Tijdelijke onttrekking**

1. Burgemeester en wethouders verlenen voor een tijdelijke woonruimteonttrekking alleen een onttrekkingsvergunning indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vast staat dat die woonruimteonttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren;
2. Burgemeester en wethouders nemen in de vergunning een termijn op, waarna de onttrekking moet zijn beëindigd. Deze termijn bedraagt niet meer dan vijf jaar.
3. Burgemeester en wethouders kunnen conform artikel 8 lid 2 financiële compensatie eisen. Deze compensatie bedraagt dan 10% van die compensatie, vermenigvuldigd met het aantal jaren waarvoor de tijdelijke onttrekkingsvergunning is verleend.
4. Burgemeester en wethouders kunnen aan de onttrekkingsvergunning voor tijdelijke woonruimteonttrekking de voorwaarde verbinden dat de vergunninghouder een waarborgsom stort die gelijk is aan het bedrag conform lid 3.
5. De waarborgsom als bedoeld in lid 3 wordt aan de vergunninghouder terugbetaald nadat de onttrekking binnen de termijn als bedoeld in lid 2 is beëindigd.
6. De waarborgsom als bedoeld in lid 4 vervalt aan het in artikel 8 lid 5 genoemde fonds indien de onttrekking niet binnen de termijn als bedoeld in lid 2 is beëindigd.
7. De onttrekking zal pas mogen plaatsvinden als de verschuldigde bijdrage of waarborgsom is voldaan.
8. Na afloop van de in lid 2 genoemde termijn moet binnen twaalf weken de woonruimte weer toegevoegd zijn aan de woningvoorraad, ten minste in de staat waarin de woonruimte verkeerde ten tijde van de indiening van de aanvraag om onttrekking.

### **Artikel 10 Intrekking**

Burgemeester en wethouders zullen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting;
- b. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### **Hoofdstuk 3 Splitsing in appartementsrechten**

#### **Artikel 11 Werkingsgebied**

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte.

#### **Artikel 12 Vergunningsvereiste**

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 33 van de wet, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde 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.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelneming- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

#### **Artikel 13 Aanvragen van een splitsingsvergunning**

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt schriftelijk ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken:
  - a. Naam en adres van de eigenaar;
  - b. Dagtekening;
  - c. Handtekening van de aanvrager;
  - c. Gegevens over de huidige situatie en na splitsing opgemaakt door een gediplomeerd makelaar:
    - adres en kadastrale ligging;
    - huur- of koopprijs;
    - aantal kamers;
    - woonoppervlak;
    - woonlaag;
    - staat van onderhoud;
    - verwachte huur- of koopprijs;
    - bestemming;
    - bouwtekening/bouwvergunning.
  - e. Concept akte van splitsing opgemaakt door een beëdigd notaris;
  - f. Indien sprake is van reeds verleende vrijstelling van het bestemmingsplan als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening dient de aanvrager aan te tonen met gegevens of er overeenstemming is met die vrijstelling.
  - g. Indien burgemeester en wethouders dat nodig achten, kan overlegging van andere stukken verzocht worden.
2. Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
  - a. de mededeling dat binnen één jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
  - b. het gebouwd onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft.
3. Indien slechts gebruik kan worden gemaakt van de splitsingsvergunning na verlening van vrijstelling van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om zodanige vrijstelling.
4. Indien sprake is van het vorige lid kunnen burgemeester en wethouders om nadere informatie en/of stukken verzoeken ter beoordeling van het vrijstellingsverzoek.

**Artikel 14 Onvolledige aanvraag**

1. Indien de aanvrager de in de artikel 13 bedoelde gegevens en bescheiden niet of in onvoldoende mate verstrekt bij het indienen van de aanvraag, stellen burgemeester en wethouders de aanvrager in de gelegenheid deze binnen een termijn van vier weken nadat hem dit is medegedeeld, aan te vullen of te verbeteren.
2. Burgemeester en wethouders kunnen, indien de aanvrager niet voldaan heeft aan het in het vorige lid gestelde, besluiten de aanvraag niet te behandelen. Een dergelijk besluit wordt aan de aanvrager bekend gemaakt binnen vier weken nadat de aanvraag onvoldoende is aangevuld of nadat de daarvoor gestelde termijn ongebruikt verstreken is.

**Artikel 15 Termijn van beslissing**

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een splitsingsvergunning binnen acht weken na ontvangst van een volledige aanvraag. De beslissing kan eenmaal met ten hoogste acht weken worden verdaagd.

**Artikel 16 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders weigeren een splitsingsvergunning indien:
  - a. het gebruik van de splitsingsvergunning in strijd is met het bestemmingsplan en er geen vrijstelling, als bedoeld in de Wet op de Ruimtelijke Ordening, van het bestemmingsplan wordt verleend, of
  - b. de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven, of de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning, of
  - c. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad.
2. Burgemeester en wethouders weigeren een splitsingsvergunning indien:
  - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Stads- en Dorpsvernieuwing of leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is,
  - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 17 is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd,
  - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen heeft voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden,
  - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij de splitsing heeft, niet op weegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing, en
  - e. de te maken wooneenheden niet zullen voldoen aan enig wettelijk voorschrift.
3. Burgemeester en wethouders weigeren een splitsingsvergunning indien:
  - a. 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 splitsing verzet, en
  - b. 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 het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
  - a. burgemeester en wethouders ingevolge de artikel 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;

- b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikel 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

#### **Artikel 17                   Aanhouding van de splitsingsaanvraag**

1. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aan, indien:
  - a. voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is met het oog op de voorbereiding van een stadsvernieuwingsplan/bestemmingsplan of van een herziening daarvan,
  - b. dat besluit is genomen voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend, en
  - c. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het stadsvernieuwingsplan op te nemen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing of als redelijkerwijs verwacht mag worden dat er strijdigheid met het nieuw te komen bestemmingsplan komt.
2. De aanhouding als bedoeld in het vorig lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is vervallen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 16 lid 3 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing 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 vergunning verleend.

#### **Artikel 18                   Intrekking**

Burgemeester en wethouders zullen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. 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 lidmaatschaprechten;
- b. 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.



#### **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen**

##### **Artikel 19 Overgangsbepaling**

De vóór de inwerkingtreding van deze verordening bij de gemeente Hillegom gedane aanvragen om splitsing-/onttrekkingsvergunning worden behandeld conform "Huisvestingsverordening gemeente Hillegom, versie d.d. 26 februari 2004 met wijzigingen per 22 april 2004.

##### **Artikel 20 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening wijziging woningvoorraad 2006".

##### **Artikel 21 Inwerkingtreding**

I. Deze verordening treedt in werking op 09 februari 2006.

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Hillegom op 9 februari 2006.

drs. P.M. Hulspas-Jordaan  
griffier

drs. A. Mans  
voorzitter