

Gemeente Hillegom

Hillegom



Beleidsnotitie wijziging woningvoorraad 2006

legom

Per 1 juli 1993 is de Huisvestingswet in werking getreden. De wet richt zich op gemeenten en samenwerkingsverbanden van gemeenten en bevat regelgeving m.b.t. de verdeling van woonruimte. De wet bevat voorschriften die beogen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte te bevorderen. De voorschriften hebben zowel betrekking op de verdeling van de woonruimte als op de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

De gemeente is in beginsel vrij in haar keuze of zij van een of meer van de in de Huisvestingswet ter beschikking gestelde instrumenten gebruikmaakt.

Wanneer de gemeente besluit regulerend op te treden in de woonruimteverdeling, kan de gemeenteraad een huisvestingsverordening vaststellen.

Vanwege het samengaan van de Leidse regio en de Duin- en Bollenstreek in Regio Holland Rijnland is een nieuw woonruimteverdeelsysteem ontwikkeld. Per 1 januari 2006 is sprake van één regionale woningmarkt voor de zestien gemeenten.

Tot de inwerkingtreding van dit nieuwe systeem wordt uitvoering gegeven aan de bestaande verordening.

De bestaande verordening is opgedeeld in twee delen, te weten een regionaal en een lokaal deel. De nieuwe verordening doet niets af aan de lokale huisvestingsverordening van gemeenten voor zover deze betrekking hebben op wijzigingen van de woningvoorraad.

Gezien het feit dat ook na de inwerkingtreding van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem (nog steeds) sprake zal zijn van een schaarse woningmarkt is het wenselijk om niet af te stappen van de vergunningstelsels t.a.v. onttrekking en splitsing. Derhalve is deze beleidsnotitie opgesteld, die haar uitwerking heeft in de "Verordening wijziging woningvoorraad 2006". Op deze manier is er blijvend toezicht op ontwikkelingen.

Deze notitie en verordening gelden per 09 februari 2006 en fungeren naast de regionale huisvestingsverordening "Huisvestingsverordening Holland Rijnland".

Leeswijzer

Hoofdstuk 1 betreft onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte. Hoofdstuk 2 gaat over splitsing van appartementsrechten. In hoofdstuk 3 wordt aangegeven wanneer dit beleid in werking treedt en hoe met aanvragen voor en na deze inwerkingtreding om gegaan moeten worden.

Hoofdstuk I Beleid 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 geeft het formele kader voor regels op het gebied van de woningonttrekking.

Wanneer is een onttrekkingsvergunning nodig?

Een onttrekkingsvergunning is nodig als men zelfstandige woonruimte omzet naar onzelfstandige woonruimte. Onder zelfstandige woonruimte wordt verstaan een 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.

Ook als men woonruimte met andere woonruimte wil samenvoegen is een onttrekkingsvergunning nodig.

Tenslotte is een onttrekkingsvergunning nodig indien men woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning wil onttrekken. Dit betreft het slopen of het gebruiken van de woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden.

Dit vergunningstelsel is van toepassing op alle sociale woonruimte binnen de gemeente Hillegom. Dit is alle woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens of met een koopprijs onder de maximale koopprijsgrens. Dit betekent o.a. dat vooraf een onttrekkingsvergunning moet zijn verleend voor elk van 'normale' gezinsbewoning afwijkend gebruik van een woning. Hieronder valt o.a. het geheel of gedeeltelijk gebruik als bedrijfs-, winkel of kantoorruimte, sloop, samenvoeging met een andere woning, kamer- of etage-gewijze verhuur, etc. Voor gebruik van de woning voor aan huis verbonden beroepen, dat ondergeschikt aan de woning plaatsvindt, geldt dit niet. Hiervoor is dus geen onttrekkingsvergunning nodig.

Behandeling aanvraag

Voor een goede beoordeling van een aanvraag om onttrekkingsvergunning moet er bepaalde informatie en bewijsstukken aanwezig zijn. Indien een aanvraag niet vergezeld gaat van deze stukken of de informatie niet voldoende wordt geacht, dan wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken deze stukken alsnog aan te vullen of te verbeteren. Indien hieraan geen of onvoldoende gehoor wordt gegeven nemen burgemeester en wethouders de aanvraag niet in behandeling. Indien de aanvraag wel volledig is beslist burgemeester en wethouders binnen acht weken over de vergunning. Deze beslissing kan eenmalig met ten hoogste acht weken worden verdaagd.

Mocht het zo zijn dat door de gevolgen van de onttrekking strijdigheid met het bestemmingsplan ontstaat dan zal de vergunningaanvraag tevens een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan zijn.

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het mogelijk om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan.

Indien hiervan sprake is, is de hiervoor genoemde beslissingstermijn van acht weken niet meer van toepassing. Er dient namelijk eerst een vrijstellingsprocedure gevolgd te worden. Voor de beoordeling of burgemeester en wethouders vrijstelling willen gaan verlenen kan er om nadere gegevens worden gevraagd.

Wanneer wordt een onttrekkingsvergunning verleend?

Een onttrekkingsvergunning wordt door burgemeester en wethouders verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken van de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

Met andere woorden: de belangen, die de aanvrager bij zijn onttrekkingsaanvraag heeft aangevoerd moeten worden afgezet tegen het gemeentelijk belang bij handhaving van de concrete woonruimte. De gemeente beschermt daarbij de belangen van de categorie personen, die voor dergelijke woonruimte in aanmerking wensen te komen. De belangen van overige personen (bewoners, burens, derdebelanghebbenden) spelen normaliter geen rol. Hun belangen worden door andere wetten, dan de Huisvestingswet, gediend (zoals Burgerlijk Wetboek en Woningwet).

Indien sprake is dat de onttrekkingsvergunningaanvraag tevens een verzoek om vrijstelling is, kan de onttrekkingsvergunning pas worden verleend nadat de benodigde vrijstellingsprocedure positief doorlopen is.

Indien de vrijstellingsprocedure een negatieve uitkomst heeft of als er besloten wordt om geen vrijstellingsprocedure op te starten dan wordt de gevraagde onttrekkingsvergunning direct geweigerd.

Indien de onttrekkingsvergunning wordt verleend, dient binnen één jaar gebruik worden gemaakt van de vergunning, anders trekken burgemeester en wethouders de vergunning in.

Wanneer is sprake van reële en financiële compensatie?

Van reële compensatie is sprake als deze nieuwe woonruimte naar aard, ligging, kwaliteit en prijsniveau (minimaal) gelijkwaardig is aan de onttrokken woonruimte. Een vereiste hierbij is dat de nieuwe woonruimte is of wordt gecreëerd met het oog op de onttrekking, en dat hierbij geen beroep wordt gedaan op financiële steun van de gemeente.

De onttrekking wordt eerst 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 t.a.v. de reële compensatie binnen de gestelde termijn nakomt, wordt dat bedrag volledig gerestitueerd. In het andere geval vervalt dit bedrag aan het "Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw".

Als reële compensatie niet mogelijk is, is het mogelijk om financieel te compenseren.

Degene die de vergunning aanvraagt stort een door burgemeester en wethouders vast te stellen bedrag in het "Fonds Voorzieningen Sociale Woningbouw". Dit fonds wordt door de gemeente beheerd en zal dit geld aanwenden t.b.v. instandhouding en uitbreiding van de sociale woningvoorraad.

De hoogte van de financiële compensatie wordt berekend naar het aantal vierkante meters te onttrekken woonruimte gemeten conform NEN 2580.

Mogelijkheid tijdelijke onttrekking van de woonruimte

In uitzonderingssituaties is tijdelijke onttrekking denkbaar. Hierbij moet de aanvrager aannemelijk maken dat de onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte van maximaal vijf jaar en dat een andere oplossing redelijkerwijs niet mogelijk is.

In geval van een tijdelijke onttrekking of samenvoeging dient de aanvrager een waarborgsom te betalen 10% van de financiële compensatie die hij verschuldigd zou zijn indien voor onbepaalde termijn zou worden onttrokken of samengevoegd maal het aantal jaren waarvoor de tijdelijke onttrekkingsvergunning is verleend. De woonruimte moet binnen twaalf weken na afloop van de termijn waarvoor de vergunning is verleend, weer toegevoegd zijn aan de voorraad, ten minste in de staat waarin de woonruimte verkeerde ten tijde van de indiening van de aanvraag om onttrekking. Indien de woonruimte weer in een goede staat aan de woningvoorraad is toegevoegd, wordt het restant van de waarborgsom aan de aanvrager terugbetaald. Over waarborgsommen of compensatiegeld wordt geen rente vergoed.

Mogelijkheid intrekking van de onttrekkingsvergunning

Indien niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden overgegaan is tot onttrekking, samenvoeging of omzetting, zullen burgemeester en wethouders de vergunning intrekken.

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, zullen burgemeester en wethouders de vergunning intrekken.

Hoofdstuk 2 Beleid splitsing in appartementsrechten.

Splitsing in appartementsrechten is het splitsen van een pand of gebouw in delen, die ieder een andere eigenaar kunnen krijgen. Elke appartementseigenaar heeft het eigendom van zijn appartementsrecht. In het kadaster wordt geregistreerd wie eigenaar van een appartementsrecht is. Elke appartementseigenaar heeft het alleenrecht om gebruik te maken van een bepaald kadastraal deel van het pand. Daarnaast zijn alle appartementseigenaren samen eigenaar van de grond, het casco en de gemeenschappelijke ruimten.

Wanneer is een splitsingsvergunning nodig?

Een splitsingsvergunning is nodig om een recht op een gebouw bevattende woonruimte te splitsen in appartementsrechten waarvan een of meer van deze de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte. Ook indien het gaat om deelneming- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot het gebouw, is een splitsingsvergunning nodig.

Behandeling aanvraag

Voor goede beoordeling van een aanvraag om splitsingsvergunning moet er bepaalde informatie en bewijsstukken aanwezig zijn. Indien een aanvraag niet vergezeld gaat van deze stukken of deze informatie niet voldoende wordt geacht, dan wordt de aanvrager in de gelegenheid gesteld om binnen vier weken deze stukken alsnog aan te vullen of te verbeteren. Indien hieraan geen of onvoldoende gehoor wordt gegeven nemen burgemeester en wethouders de aanvraag niet in behandeling. Indien de aanvraag wel volledig is beslist burgemeester en wethouders binnen acht weken omtrent de vergunning. Deze beslissing kan eenmalig met ten hoogste van acht weken worden verdaagd.

Mocht het zo zijn dat als de vergunning verleend zou worden en gebruikmaking van de vergunning zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan dan wordt de vergunningaanvraag tevens aangemerkt als een verzoek om vrijstelling van het bestemmingsplan.

Op grond van de Wet op de Ruimtelijke Ordening is het mogelijk om vrijstelling te verlenen van het bestemmingsplan.

Indien hiervan sprake is, is de hiervoor genoemde beslissingstermijn van acht weken niet meer van toepassing. Er dient namelijk eerst een vrijstellingsprocedure gevolgd te worden. Voor de beoordeling of burgemeester en wethouders vrijstelling willen gaan verlenen kunnen om nadere gegevens worden gevraagd.

Wanneer wordt een splitsingsvergunning geweigerd?

Limitatief zijn er in principe drie mogelijke afwijzingsgronden, namelijk de samenstelling van de woningvoorraad, belemmering van de stadsvernieuwing en bepalingen uit het oogpunt van indeling of staat van onderhoud. Dit houdt in principe in dat alleen op deze punten een aanvraag om een splitsingsvergunning geweigerd mag worden. Uitzondering hierop kan alleen als er sprake is dat het verzoek om splitsingsvergunning tevens een verzoek om vrijstelling is. Als de vrijstellingsprocedure namelijk een negatieve uitkomst heeft of als er besloten wordt om geen vrijstellingsprocedure op te starten, wordt de gevraagde splitsingsvergunning ook geweigerd.

Indien de splitsingsvergunning wordt verleend, dient binnen één jaar gebruik worden gemaakt van de vergunning.

Wanneer wordt de beslissing op een aanvraag om splitsingsvergunning aangehouden?

Op grond van dreigende belemmering van de stadsvernieuwing kan een aanvraag voor een splitsingsvergunning worden aangehouden indien voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, een voorbereidingsbesluit (ex. artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening) geldt. De beslissing op een aanvraag om splitsingsvergunning wordt ook aangehouden indien er dreigende strijdigheid met het nieuw te komen bestemmingsplan wordt verwacht en een voorbereidingsbesluit geldt.

De aanhouding eindigt wanneer het voorbereidingsbesluit is vervallen.

Burgemeester en wethouders kunnen ook de beslissing op een aanvraag om splitsingsvergunning aangehouden indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijk termijn de gebreken op grond waarvan de aanvraag om splitsingsvergunning geweigerd wordt opheft. Burgemeester en wethouders vermelden aan de aanvrager welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moet worden hersteld en binnen welk termijn. Indien hieraan geheel wordt voldaan, eindigt de aanhouding en wordt de gevraagde splitsingsvergunning verleend.

Mogelijkheid intrekking van de splitsingsvergunning

Indien niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden overgegaan is tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten of tot verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten zullen burgemeester en wethouders de vergunning intrekken.

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, zullen burgemeester en wethouders de vergunning intrekken.

Hoofdstuk 3 Inwerkingtreding en overgangsbepaling

Deze beleidsnotitie treedt samen met de bijbehorende verordening in werking op 09 februari 2006.

Aanvragen die bij de gemeente Hillegom binnenkomen vóór 09 februari 2006 worden getoetst aan de Huisvestingsverordening gemeente Hillegom, versie d.d. 26 februari 2004 met wijzigingen per 22 april 2004.

Aanvragen die ná 09 februari 2006 worden ingediend worden aan deze beleidsnotitie met bijbehorende verordening getoetst.