Gemeente Voorschoten – Huisvestingsverordening Voorschoten 2019

Registratienummer: Z/19/031456/133335

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders dd. 7 mei 2019;

gelet op artikel 4, eerste lid, aanhef en onder b, alsmede de artikelen 21, 22, 24 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

overwegende dat het vereisen van een onttrekkingsvergunning en een splitsingsvergunning noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte;

besluit:

vast te stellen de volgende

Huisvestingsverordening Voorschoten 2019

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

1. **eigenaar:**
   degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van die woonruimte of een gebouw;
2. **huishouden:**
   een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
3. **huurprijs:**
   de huurprijs per maand zoals bedoeld in artikel 5 Wet op de huurtoeslag;
4. **huurprijsgrens:**
   de subsidiabele huurprijs per maand zoals genoemd in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag;
5. **koopprijs:**
   de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
6. **koopprijsgrens:**
   het grensbedrag als bedoeld in artikel 15 van de Wet bevordering eigenwoningbezit;
7. **onttrekken:**
   het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning, het samenvoegen van woonruimten en het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte;
8. **onttrekkingsvergunning:**
   de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
9. **splitsen:**
   het verdelen van het eigendom van een woongebouw in meerdere afzonderlijke appartementsrechten als bedoeld in artikel 22 van de wet;
10. **splitsingsvergunning:**
    de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet;
11. **wet:**
    de Huisvestingswet 2014;
12. **woonruimte:**
    besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
13. **woning:**
    gebouwde onroerende zaak voor zover deze bestemd is om als zelfstandige woonruimte te worden gebruikt alsmede de onroerende aanhorigheden.

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze verordening is uitsluitend van toepassing op alle in de gemeente Voorschoten gelegen woningen met een koopprijs beneden de koopprijsgrens of met een huurprijs beneden de huurprijsgrens.

Hoofdstuk 2 Wijziging samenstelling Woningvoorraad

Paragraaf 1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 3 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte
De woonruimten genoemd in artikel 2 van deze verordening mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet:

a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken;
b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte worden samengevoegd;
c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet, en
d. worden verbouwd tot twee of meer woonruimten.

Artikel 4 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. de naam en het adres van de eigenaar;
    b. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
    c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening of bouwvergunning.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen als bedoeld in het eerste lid, ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf, advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

Artikel 5 Voorwaarden en voorschriften
Aan een vergunning als bedoeld in artikel 3 van deze verordening kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte,
b. in de vergunning kan worden bepaald dat binnen een jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.

Artikel 6 Compensatie

1. Een vergunning tot onttrekking van een woning als bedoeld in artikel 2 van deze verordening wordt verleend onder voorwaarde dat de aanvrager binnen een jaar na verlening van de vergunning zorg draagt voor het scheppen van in omvang, kwaliteit en huur- of economische waarde gelijkwaardige andere woonruimte die aan de bestaande voorraad woonruimten wordt toegevoegd (reële compensatie).
2. Voor zover reële compensatie niet mogelijk is, zal de aanvrager een financiële bijdrage verschuldigd zijn (financiële compensatie) van € 20.000,- per onttrokken woning.
3. Een bijdrage zoals bedoeld in het tweede lid, wordt gestort in een daartoe door burgemeester en wethouders bestemd fonds, waarvan de baten zullen worden aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting.
4. Indien zulks noodzakelijk is, kan in bijzondere gevallen gehele of gedeeltelijke vrijstelling worden verleend van compensatie;
    a. indien de aanvrager aantoonbaar kan maken dat hij de compensatie niet kan opbrengen;
    b. indien de onttrekking geschiedt in het belang van de volkshuisvesting of met de onttrekking een ander specifiek gemeentelijk belang wordt gediend.

Artikel 7 Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 3 van deze verordening kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Paragraaf 2 Vergunning voor splitsing

Artikel 8 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen
Gebouwen bevattende woonruimten zoals beschreven in artikel 2 van deze verordening mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Artikel 9 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 8 van deze verordening wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
    a. een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,
    b. een door een beëdigd taxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
    c. een overzicht van de huidige huurprijzen.

Artikel 10 Voorwaarden en voorschriften
Aan een vergunning als bedoeld in artikel 8 van deze verordening kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden worden:

a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte, en
b. voor zover hetgeen zich tegen splitsing verzet, betrekking heeft op onderhoudsgebreken, kan de voorwaarde worden gesteld dat deze gebreken binnen een in de vergunning te stellen termijn, welke niet langer kan zijn dan zes maanden, worden opgeheven;

Artikel 11 Weigeringsgronden
Een vergunning als bedoeld in artikel 8 van deze verordening kan worden geweigerd als:

a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de splitsing gediende belang;
b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
d. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

Artikel 12 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 13 Handhaving

1. Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bij of krachtens de Huisvestingsverordening Voorschoten 2019 bepaalde.

2. Er kan een bestuurlijke boete worden opgelegd van maximaal € 20.750 ter zake van overtreding van de verboden zoals bedoeld in de artikelen 3 en 8 van deze verordening en de artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet.
3. Voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften zoals opgenomen in de verstrekte vergunning op basis van een vergunningaanvraag zoals bedoeld in de artikelen 4 en 9 van deze verordening zal het college van B&W de hoogte van de bestuurlijke boete vaststellen binnen het maximale bedrag zoals vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 14 Overgangsrecht

1. Een voor de inwerkingtreding van deze verordening verleende vergunning als bedoeld in artikel 3 of 8 wordt geacht te zijn verleend ingevolge deze verordening.
2. Aanvragen om verlening van een vergunning als bedoel in artikel 3 of 8, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de belanghebbende gunstiger is.

Artikel 15 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening Voorschoten 2019.

Artikel 16 Inwerkingtreding en verval

1. De Huisvestingsverordening Voorschoten 2019 treedt in werking op de dag volgend op die van de bekendmaking.
2. De Huisvestingsverordening Voorschoten 2019 komt te vervallen vier jaar na de dag waarop deze in werking is getreden.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad der gemeente Voorschoten,

gehouden op 13 juni 2019,

de griffier, *de voorzitter*

M. Elkerbout *P.J. Bouvy-Koene*