

Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 - 2021

De raad van de gemeente Waalwijk;

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 10-07-2018;

Gezien de Huisvestingswet 2014;

Gezien de Gemeentewet, artikel 149;

Besluit:

De navolgende "Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 - 2021" vast te stellen en op de voorgeschreven wijze bekend te maken.

HUISVESTINGSVERORDENING WAALWIJK 2018 - 2021

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. Aanvrager: de eigenaar van de woonruimte of het woongebouw, waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt aangevraagd;
- b. College: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk;
- c. Corporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- d. Gemeente: gemeente Waalwijk;
- e. Huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- f. Mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- g. Omzetting (= kamerverhuur): het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte waarbij verhuur aan 3 of meer personen plaatsvindt;
- h. Onttrekking: het gebruiken van woonruimte voor een andere functie dan wonen;
- i. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen huisnummer heeft, of waarbij keuken en/of toilet en/of douche worden gedeeld;
- j. Pand: de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- k. Wet: Huisvestingswet 2014;
- l. Woningvorming: verbouwen van een woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten, ook wel bouwkundige splitsing genoemd;
- m. Woongebouw: een aaneengesloten groep woonruimten die als eenheid is aangewezen;
- n. Woonruimte: besloten woonruimte die, al dan niet samen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- o. Zelfstandige woonruimte (= woning): woonruimte met een eigen huisnummer en beschikkend over een eigen keuken, toilet en douche / bad.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad / Vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het is verboden om woningen, woonruimte en gebouwen die woonruimte bevatten, 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 aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
 - b. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten, waarbij verhuur aan personen die geen huishouden vormen plaatsvindt;
 - c. te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten.
2. De vergunningplicht heeft betrekking op woningen, woonruimten en gebouwen die woonruimten bevatten gelegen in rustige woonwijken, gemengde gebieden en gronden buiten rustige woonwijken en gemengde gebieden, gelegen in de gemeente Waalwijk;

3. Het bepaalde in lid 1 sub a, is niet van toepassing op woningen, woonruimte en gebouwen die woonruimte bevatten, die geheel of gedeeltelijk worden onttrokken aan de bestemming tot bewoning, indien:
 - a. de onttrekking plaatsvindt voor het uitoefenen van een beroep of bedrijf, niet zijnde kantoor of praktijkruimte aan huis, dat is toegestaan volgens het geldende bestemmingsplan;
 - b. de onttrekking plaatsvindt voor het slopen van het pand, waarvoor een sloopmelding is ingediend en welke voldoet aan de vereisten van het Bouwbesluit, of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
4. Het bepaalde in lid 1 sub b, is niet van toepassing op woningen, woonruimte en gebouwen die woonruimte bevatten die in bezit zijn van corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Waalwijk, waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, mits:
 - a. de omzetting is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, dan wel afwijking hiervan mogelijk is;
 - b. het gaat om het huisvesten van bijzondere doelgroepen waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, de prestatieafspraken of waarvoor een wettelijke taakstelling geldt;
 - c. de omzetting van dergelijke panden wordt aangemeld en afgemeld als het pand weer als zelfstandige woonruimte in gebruik is.
5. Het bepaalde in lid 1 sub c, is niet van toepassing als de eigenaar de woning, woonruimte en gebouwen die woonruimte bevatten wil verbouwen tot twee woonruimten in verband met mantelzorg;
6. Het bepaalde in lid 1 sub c, is niet van toepassing op woningen, woonruimte en gebouwen die woonruimte bevatten in eigendom van corporaties die werkzaam zijn in de gemeente Waalwijk, waarmee prestatieafspraken zijn gemaakt, in verband met:
 - a. mantelzorg;
 - b. gewenste differentiatie;
 - c. het huisvesten van bijzondere doelgroepen betreft waarvoor expliciete afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, de prestatieafspraken of waarvoor een wettelijke taakstelling geldt.

Mits de woningvorming is toegestaan op grond van het bestemmingsplan, dan wel afwijking hiervan mogelijk is.

Artikel 3 Procedure aanvraag vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming

1. Een aanvraag als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt door de aanvrager ingediend bij het college, door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier, waarbij is aangegeven welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag;
2. De aanvraag mag meer dan één gebouw betreffen, als de aanvraag betrekking heeft op met elkaar samenhangende gebouwen en een gezamenlijke beoordeling zich hiertegen niet verzet;
3. Bij de aanvraag worden in elk geval de volgende gegevens verstrekt:
 - a. de naam en het adres van de aanvrager;
 - b. de straat, het huisnummer en de kadastrale ligging van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. de plattegronden en dwarsdoorsneden van de bestaande en nieuwe situatie op schaal;
 - d. een beschrijving van de staat van onderhoud;
 - e. aanwezigheid en het gebruiksoppervlak van een gemeenschappelijke berg- / stallingsruimte voor fietsen en afvalcontainers;
 - f. gegevens over de beoogde situatie:
 - I. de bestemming;
 - II. bouwtekening / omgevingsvergunning;
 - III. aantal toekomstige bewoners;
 - g. toelichting op de aanvraag;
 - h. een volledig ingevuld en ondertekend vragenformulier in het kader van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet BIBOB).
4. Het college kan het overleggen van andere bescheiden verlangen, indien zij dit voor de beoordeling van de aanvraag noodzakelijk acht.

Artikel 4 Voorschriften aan de vergunning

1. Het college kan aan de vergunning voorschriften verbinden, zoals:

- a. De termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
 - b. Het realiseren van een (in pandige) gemeenschappelijke bergruimte voor afvalcontainers en fietsen;
 - c. Maatregelen om een geordend woon- en leefmilieu te waarborgen;
 - d. Het herstel van achterstallig onderhoud;
 - e. Bouwtechnische voorzieningen;
2. Degene aan wie de vergunning is verleend, is verplicht de daaraan verbonden voorschriften en beperkingen na te komen;

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van het college het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan met de onttrekking, omzetting of woningvorming gediende belang;
 - b. het onder artikel 5, eerste lid, onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen omzetting of woningvorming verzet;
 - d. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan eveneens worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 6 Wijziging vergunninghouder

1. Indien de woonruimte aan een rechtsopvolger wordt overgedragen, doet de vergunninghouder hiervan onmiddellijk schriftelijk mededeling aan het college;
2. De bestaande vergunning vervalt van rechtswege zodra de op de vergunning vermelde vergunninghouder niet meer gerechtigd is om over de woonruimte te beschikken.

Hoofdstuk 3 slotbepalingen

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de verordening, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de verordening te dienen doelen.

Artikel 8 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete;
2. De hoogte van de boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, wordt door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld overeenkomstig de bedragen die zijn opgenomen in bijlage I.

Artikel 9 Inwerkingtreding

De "Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 - 2021" treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking.

Artikel 10 Overgangsrecht

De artikelen van deze verordening gelden niet voor bestaande situaties van kamerverhuur waarvoor op het moment van inwerkingtreding van deze verordening reeds een omgevingsvergunning is aangevraagd en/ of is verleend op grond van artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

Artikel 11 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als “Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 - 2021” en is gedurende vier kalenderjaren, gerekend vanaf het moment van inwerkingtreding, van kracht.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 13 september 2018.
De griffier, de voorzitter,

G.H. Kocken, drs. A.M.P. Kleijngeld

BIJLAGE 1 TABEL BESTUURLIJKE BOETE
Tabel behorende bij artikel 8 van deze verordening

Overtreding	Artikel in de Verordening	1° overtreding	2° overtreding	3° overtreding	4° overtreding
I: Zonder vergunning omzetten of onttrekken van woonruimte	Artikel 2 lid 1	€ 5.000,-	€ 10.000,-	€ 15.000,-	€ 20.750,-
II: Zonder vergunning omzetten of onttrekken van woonruimte; geen bedrijfsmatig karakter	Artikel 2 lid 1	€ 2.500,-	€ 5.000,-	€ 7.500,-	€ 10.375,-

Toelichting herhaling van overtredingen

Van recidive is sprake wanneer na het opleggen van een bestuurlijke boete voor een overtreding wordt vastgesteld dat de overtreder opnieuw dezelfde overtreding begaat in hetzelfde of in een ander pand. Als recidivetermijn geldt twee jaar (na de datum van de eerdere overtreding). Een overtreding die na deze termijn wordt herhaald geldt weer als eerste overtreding.

In de volgende gevallen is er sprake van "opnieuw dezelfde gedraging":

1. De eerste overtreding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor het zelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreding begaan, nadat er sprake is geweest van beëindiging van de eerste overtreding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging";
2. Wordt eenzelfde overtreding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er wel sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm;
3. Het moet om overtreding van hetzelfde verbodsartikel in de Huisvestingswet gaan. Overtreding van het eerste lid betekent dus niet dat er bij een overtreding van het tweede lid sprake is van "opnieuw dezelfde gedraging".

Toelichting bedrijfsmatig karakter

Overtredingen die vanuit een bedrijfsmatige/commerciële exploitatie worden begaan, worden zwaarder beboet dan andere, omdat de overtreding wordt begaan met winstoogmerk.

Er is sprake van een bedrijfsmatig karakter indien de verhuurder of eigenaar de woonruimte in gebruik geeft, onttrekt, samenvoegt of omzet met het oogmerk om winst te behalen. Hiervan kan sprake zijn als een verhuurder een woonruimte (onder)verhuurt voor een prijs die hoger is dan de marktconforme vastgestelde huurprijs of als de eigenaar meer dan een of meer panden in bezit of in de verhuur heeft en deze gebruikt om inkomsten te genereren.

Het in gebruik hebben van woonruimte voor hennepcultuur, drugshandel en/of illegale prostitutie is als onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen als daardoor een gedeelte van de woonruimte niet meer voor bewoning geschikt is of wordt gebruikt en valt daarmee aan te merken als bedrijfsmatig.

Toelichting Huisvestingsverordening Waalwijk 2018 - 2021

Voor de toelichting is deels gebruik gemaakt van de Model-huisvestingsverordening van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en deels betreft het een invulling op basis van de lokale situatie.

De Huisvestingswet 2014 (hierna: wet) biedt gemeenten de mogelijkheid om in te grijpen in de verdeling van woonruimte en / of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de samenstelling van de woonruimtevoorraad gaat het om onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming dan wel splitsing van woonruimten.

In de regio Hart van Brabant zien we een toenemende vraag naar (tijdelijke) huisvesting voor arbeidsmigranten. In 2017 is door Companen een inschatting van het aantal arbeidsmigranten per gemeente gemaakt en is tevens gekeken naar de verwachting voor de toekomst. Uit dit onderzoek blijkt dat er in de regio nog een flinke opgave ligt op het gebied van huisvesting en dat de vraag naar (tijdelijke) huisvesting voor arbeidsmigranten de komende jaren nog zal stijgen.

In de gemeente Waalwijk vertaalt zich dit in een grote behoefte aan kamerverhuur voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Daar waar het gaat om short-stay (een verblijf tot ca. 1 jaar) stimuleren we de ontwikkeling van grootschalige campussen om op die manier in de behoefte te voorzien. Op dit moment zijn er echter nog niet genoeg campussen om te voorzien in de totale woningbehoefte van alle shortstay arbeidsmigranten. Dit leidt tot een grotere vraag naar kamerbewoning.

Bovendien besluit een deel van de arbeidsmigranten op een gegeven moment om langer te blijven (maar zich nog niet permanent in Nederland te vestigen). Deze zogeheten mid-stay'ers zoeken ook woonruimte in de kernen en wijken in onze gemeente.

Dit heeft tot gevolg dat met name in de goedkope en middeldure sector van de woningmarkt woningen onttrokken worden ten behoeve van kamerverhuur. Dit maakt dat het aanbod voor de autochtone bevolking aan woonruimte afneemt. Tegelijkertijd zien we dat starters en mensen met een middeninkomen niet altijd meer in aanmerking komen voor huisvesting bij een corporatie en dus aangewezen zijn op de particuliere huurmarkt en koopmarkt.

Met behulp van het vergunningstelsel voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad kan de gemeente Waalwijk grip blijven houden op de samenstelling en omvang van de woningvoorraad en op het woon- en leefmilieu in woonbuurten.

Toelichting artikelsgewijs

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Het aantal definities van artikel 1 is beperkt aangezien de wet (in artikel 1) al een flink aantal definities kent die ook bindend zijn voor deze verordening.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Paragraaf 2.1 Vergunning voor onttrekking, omzetting en woningvorming

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

De vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 heeft in beginsel betrekking op alle woonruimte in de gemeente Waalwijk. In de algemene toelichting is de motivering hiervoor reeds aangegeven.

Een omzettingsvergunning is nodig als een eigenaar een pand wil verhuren aan personen die geen huishouden vormen.

Een onttrekkingsvergunning is nodig als een eigenaar woonruimte wil gebruiken voor andere doeleinden dan wonen. Op grond van de Huisvestingswet 2014 is geen vergunning nodig als de eigenaar/bewoner een deel van de woonruimte gebruikt voor een praktijk of kantoorruimte aan huis. Er zijn nog een aantal uitzonderingen benoemd, die specifiek voor de gemeente Waalwijk gelden (artikel 2 lid 3).

De wet maakt het mogelijk om ook woningvorming (= bouwkundige splitsing) vergunningplichtig te maken. Een eigenaar die een zelfstandige woonruimte wil omvormen naar twee of meer zelfstandige woonruimten heeft een vergunning nodig. Hiermee kunnen de negatieve effecten van woningvorming in bepaalde wijken worden tegengegaan, zoals druk op de openbare ruimte en de leefbaarheid in de buurt.

Voor woningvorming in verband met mantelzorg wordt een uitzondering gemaakt. Het gebruik van een woning voor mantelzorg is op grond van de Wet ruimtelijke ordening toegestaan en hiervoor is evenmin vergunning nodig. Wel kan in verband met bouwwerkzaamheden een omgevingsvergunning van toepassing zijn. Of er sprake is van mantelzorg, dient de aanvrager aan te tonen via een Wmo beschikking waaruit mantelzorgindicatie blijkt, of een verklaring van een bevoegde instantie, welke de noodzaak tot mantelzorg aangeeft. Ook kan de verplichting worden opgelegd om na beëindiging van de mantelzorg de woning weer in de oorspronkelijke situatie terug te brengen.

Woningcorporaties die werkzaam zijn in de gemeente Waalwijk en waarmee de gemeente prestatieafspraken heeft gemaakt, zijn vrijgesteld van de verplichting om een omzettingsvergunning aan te vragen op grond van artikel 21 van de wet, voor het aanvragen van een omzettingsvergunning en vergunning voor woningvorming (splitsing) voor de huisvesting van bijzondere doelgroepen waarvoor expliciet afspraken zijn gemaakt in de Woonvisie, de prestatieafspraken of waarvoor een taakstelling geldt. Deze doelgroepen huisvesten zij immers in opdracht en samenspraak met de gemeente en het rijk. In overige situaties zijn zij gelijk gesteld aan particuliere eigenaren.

Artikel 3 Procedure voor aanvraag vergunning

Om het belang dat de aanvrager heeft bij de aanvraag te kunnen wegen tegen het belang van het behoud van de woningvoorraad en de leefbaarheid zijn gegevens nodig over de huidige en de beoogde situatie.

Artikel 4/Artikel 5 Voorwaarden en voorschriften/ weigeringsgronden

Aan de vergunning kunnen voorwaarden en voorschriften verbonden worden. Het weigeren van een vergunning is alleen aan de orde, als het stellen van voorwaarden en voorschriften onvoldoende waarborgen biedt om het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid onvoldoende te waarborgen. Daarbij wordt onder andere gekeken naar informatie uit het Kwalitatief Woningbehoefteonderzoek, wijkbijeenkomsten, informatie van wijkagenten, het straatbeeld, meldingen bij de gemeente over de betreffende straat of buurt en de staat van onderhoud van het betreffende pand (bijvoorbeeld houten vloeren bij boven- en benedenwoningen, grote onderhoudskosten die gemaakt zouden moeten worden aan dakconstructie of fundering).

Voor de beoordeling van aanvragen zijn tevens beleidsregels opgesteld in het kader van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4, bijlage II Besluit omgevingsrecht.

Artikel 8 Bestuurlijke boete

Deze bepaling is een uitwerking van artikel 35 van de wet, waarin is bepaald dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van de verboden bedoeld in de artikelen 8, 21 of 22, of van het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.

Naast het bepalen dat de bestuurlijke boete kan worden opgelegd, bepaalt de raad in de verordening ook de hoogte van de boete die voor verschillende overtredingen kan worden opgelegd. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het daadwerkelijk opleggen van een bestuurlijke boete.