

Verordening van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tot wijziging van de Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2015 (eerste wijziging)

De raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 18-9-2018;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

besluit:

vast te stellen de volgende verordening:

Verordening van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk tot wijziging van de Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2015 (eerste wijziging)

Artikel I

De Huisvestingsverordening Bodegraven-Reeuwijk 2015 wordt gewijzigd als volgt:

A

Na artikel 15 wordt een hoofdstuk ingevoegd, luidende:

Hoofdstuk 5. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 16. Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten gelegen binnen het grondgebied van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Paragraaf 6.1: Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 17. Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Overeenkomstig artikel 21 van de wet is het verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 16:
 - 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 te onttrekken;
 - b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk met andere woonruimte samen te voegen;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten;
 - d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten.

Artikel 18. Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet 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 van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft:
 - adres;
 - WOZ-waarde;
 - huidige huurprijs (indien van toepassing);
 - aantal kamers en woonoppervlak;
 - woonlaag waarop de woonruimte gelegen is, en

- staat van onderhoud.
- c. de gegevens over de beoogde situatie:
 - bestemming;
 - bouwtekening(en)/aanvraag bouw- of omgevingsvergunning;
 - aantal (on)zelfstandige wooneenheden;
 - verwachte huur- of koopprijs;
 - eigenaar of verhuurder, die verantwoordelijk wordt voor het beheer van de woonruimte.

Artikel 19. Voorwaarden en voorschriften

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden over:

- a. de geldigheidsduur van de vergunning;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruikt moet worden;
- c. een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. goed verhuurderschap.

Het onder c en d van dit artikel genoemde is uitgewerkt in de toelichting van deze verordening.

Artikel 20. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet 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 verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
- c. niet kan worden voldaan aan gestelde voorwaarden en voorschriften van de vergunning;
- d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 21. Intrekking vergunning

De vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan door de burgemeester en wethouders worden ingetrokken op basis van artikel 26 van de wet.

Paragraaf 6.2: Vergunning voor splitsing

Artikel 22. Vergunning voor kadastrale splitsing

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders gebouwen bevattende woonruimte, aangewezen in artikel 16, 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 delen van het gebouw als woonruimte tenzij het gebouw op 1 januari van het jaar waarin de splitsing plaatsvindt minder dan 5 jaar geleden opgeleverd is.

Artikel 23. Aanvraag vergunning voor kadastrale splitsing

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet 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.

Artikel 24. Voorwaarden en voorschriften kadastrale splitsing

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen voorwaarden en voorschriften worden verbonden over:

- a. de geldigheidsduur van de vergunning;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruikt moet worden;

- c. een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. goed verhuurderschap.

Het onder c en d van dit artikel genoemde is uitgewerkt in de toelichting van deze huisvestingsverordening.

Artikel 25. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet 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 splitsingsvergunning;
- c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw dan wel de omgeving van het gebouw waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. niet kan worden voldaan aan gestelde voorwaarden en voorschriften van de vergunning;
- e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

B

Artikel 16 wordt vernummerd in artikel 26.

C

Artikel 17 wordt vernummerd in artikel 27.

D

Artikel 18 wordt vernummerd in artikel 28 en komt te luiden:

Artikel 28. Bestuurlijke Boete

- 1. Burgemeester en wethouders kunnen een overtreding van het verbod, bedoeld in de artikel 8, 21 en 22 van de wet beboeten door een bestuurlijke boete op te leggen.
- 2. De boete voor overtreding van:
 - a. het verbod, bedoeld in artikel 8, eerste lid, van de wet bedraagt: €405,-;
 - b. het verbod, bedoeld in artikel 8, tweede lid, artikel 21 en 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
 - 1) voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 12 maanden: €15.250,-;
 - 2) voor herhaalde overtreding binnen 12 maanden: € 20.250,-.

E

Artikel 19 wordt vernummerd in artikel 29.

F

Artikel 20 wordt vernummerd in artikel 30 en komt te luiden:

Artikel 30. Overgangsrecht

- 1. Eigenaren van wooneenheden in panden waarvoor geen vergunning op grond van artikel 21 van de wet of artikel 22 van deze verordening is verleend, kunnen gedurende een termijn van zes maanden na inwerkingtreding van deze verordening alsnog een vergunning voor omzetting/splitsing aanvragen, ter legalisatie van deze bestaande situatie.
- 2. Urgentiebeschikkingen die verleend zijn op grond van de in artikel 29 genoemde verordening, worden gelijkgesteld met een urgentiebeschikking die is verleend op grond van deze verordening.

G

Artikel 21 wordt vernummerd in artikel 31.

H

Artikel 22 wordt vernummerd in artikel 32.

Artikel II

Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na de dag van bekendmaking.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk, gehouden op 17 oktober 2018.

De griffier,
drs. J.H. Rijs

De voorzitter,
mr. C. van der Kamp