

## **Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Leiden houdende regels omtrent Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2019**

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV19.0013 van 2019), mede gezien het advies van de commissie,

### **BESLUIT**

1. De Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2019, vast te stellen met dien verstande dat deze in werking treedt op 1 juli 2019,

### **HOOFDSTUK 1. Algemene bepalingen**

#### **Artikel 1. Begripsbepalingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- huurprijsgrens: de subsidiabele huurprijs per maand zoals genoemd in de Wet op de huurtoeslag;
- inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- koopprijs: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- koopprijsgrens: de prijs van een woning onder de maximale koopprijsgrens genoemd in de Wet bevordering eigenwoningbezit;
- onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, 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;
- woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- wet: Huisvestingswet 2014.

### **HOOFDSTUK 2. Wijzigingen in de woonruimtevoorraad**

#### **§ 2.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging en omzetting**

#### **Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte**

1. De volgende categorieën woonruimten 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 en
  - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet;
2. Het bepaalde in het eerste lid is van toepassing;
  - a. ten aanzien van het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning: op woonruimten met een koopprijs beneden de koopprijsgrens dan wel met een huurprijs beneden de huurprijsgrens,
  - b. ten aanzien van het samenvoegen van woonruimten: op woonruimten met een koopprijs beneden de koopprijsgrens dan wel met een huurprijs beneden de huurprijsgrens en
  - c. ten aanzien van het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: op alle zelfstandige woonruimten.

**Artikel 3 Aanvraag vergunning voor onttrekking, samenvoeging en omzetting**

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. naam, adres, woonplaats van de aanvrager; zijnde de eigenaar van de woonruimte of het gebouw;
  - b. straat, huisnummer(s), kadastrale aanduiding(en) en huur- of koopprijs van betrokken woonruimte(n);
  - c. omschrijving van activiteit waarvoor vergunning wordt aangevraagd, waarbij ten minste wordt aangegeven:
    - ten behoeve van welke (andere) bestemming een woonruimte aan de bestemming tot bewoning wordt onttrokken en welk deel van de woonruimte dit betreft, of
    - welke woonruimten worden samengevoegd, of
    - het aantal onzelfstandige woonruimten waarin een zelfstandige woonruimte wordt omgezet;
  - d. de gewenste vergunningstermijn;
  - e. een omschrijving van de vergunning(en) die, indien van toepassing, eveneens noodzakelijk zijn voor de onttrekking, samenvoeging of omzetting en separaat aangevraagd zullen worden, zoals bijvoorbeeld een omgevingsvergunning voor verbouwactiviteiten.
  - f. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud. De gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers en 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 4 Voorwaarden en voorschriften**

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet 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. indien de vergunning betrekking heeft op omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte, in het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft.

**Artikel 5 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 en omzetting gediende belang, of
- b. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de betreffende woning en
- c. het onder a of b genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning,

**HOOFDSTUK 3 Slotbepalingen****Artikel 6 Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21 of 22 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 boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in 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: voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na zes maanden: € 20.250,-.

**Artikel 7 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2019 en vervalt op 1 juli 2023.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2019.



*Gedaan in de openbare raadsvergadering van 14 maart 2019,*

*de Griffier,*

*de Voorzitter,*