

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Leiden houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2020)

De raad van de gemeente Leiden:

Gezien het voorstel van burgemeester en wethouders (Raadsvoorstel RV20.0048), mede gezien het advies van de commissie Stedelijke Ontwikkeling,

BESLUIT

1. De Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2020, vast te stellen, luidende aldus:

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. aanvaardbaar woon- en leefklimaat: een leefbare woonomgeving die aansluit bij voorwaarden en behoeften die in zijn algemeenheid daaraan worden gesteld;
- b. burgemeester en wethouders: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiden;
- c. duurzame gemeenschappelijke huishouding: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen.
- d. eigen toegang: elke deur die direct toegang geeft tot de woning bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer;
- e. eigenaar: de eigenaar als bedoeld in artikel 1 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker of de gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- f. gebruiksoppervlakte: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- g. herstructurering: planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving om verouderde en verloederde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan de huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit;
- h. huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren. Alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen in de regel geen huishouden;
- i. huurprijs: prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- j. huurprijsgrens: de subsidiabele huurprijs per maand zoals genoemd in de Wet op de huurtoeslag;
- k. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- l. kamer: een verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012 (Stb. 2011, 416);
- m. koopprijs: prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
- n. koopprijsgrens: de prijs van een woning onder de maximale koopsom zoals deze wordt genoemd in de Wet bevordering eigenwoningbezit;
- o. kwetsbare doelgroepen: mensen die begeleid worden door maatschappelijke instanties en enige vorm van zorg ontvangen van maatschappelijke instanties;
- p. onttrekken: het slopen of het gebruiken van een (deel van de) woning voor een ander doel dan permanente bewoning door één huishouden;
- q. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;
- r. onzelfstandige woonruimte: een deel van een woning dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend is het niet hebben van een eigen toegang tot de woning, het gezamenlijke gebruik (met bewoners van andere onzelfstandige woonruimte in de woning) van sanitaire voorzieningen en/of een keuken met kooktoestel. Een onzelfstandige woonruimte kan uit meerdere kamers bestaan;

- s. verkeersruimte: ruimte anders dan een ruimte in een verblijfsgebied, een toiletruimte, een badruimte of een technische ruimte, bestemd voor het bereiken van een andere ruimte;
- t. wet: Huisvestingswet 2014;
- u. wezenlijke voorzieningen: douche- en/of badruimte, toilet en keuken;
- v. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- w. woningvorming: het splitsen van een zelfstandige woonruimte in twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet 2014;
- x. woningvormingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d. van de Huisvestingswet 2014
- y. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014;
- z. zelfstandige woonruimte: een woning die dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van een eigen toegang tot de woning, eigen sanitaire voorzieningen en keuken met kooktoestel.

HOOFDSTUK 2 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. De in het tweede lid van dit artikel genoemde categorieën woonruimten mogen niet zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
 - 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, of
 - d. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten.
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;
 - c. ten aanzien van het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: op alle zelfstandige woonruimten; en,
 - d. ten aanzien van woningvorming enkel in die gevallen waarbij ten minste een van de te vormen woonruimtes een gebruiksoppervlakte heeft van 40m² of kleiner.
3. Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing:
 - a. ten aanzien van woonwagens;
 - b. ten aanzien van woningen van een woningcorporatie die ten behoeve van herstructurering gesloopt worden;
 - c. in die gevallen dat sprake is van inwoning.

Artikel 3 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. Met inachtneming van het voorgaande lid worden bij de aanvraag, onverminderd het bepaalde in artikel 4.5 Algemene wet bestuursrecht, ten minste de volgende gegevens verstrekt:
 - a. het adres van de woonruimte waar de aanvraag betrekking op heeft;
 - b. de naam en het adres van de aanvrager, zijnde de eigenaar van de woonruimte of het gebouw;
 - c. straat, huisnummer(s), kadastrale aanduiding(en) en huur- of koopprijs van betrokken woonruimte(n);
 - d. omschrijving van activiteit waarvoor vergunning wordt aangevraagd, waarbij ten minste wordt aangegeven:
 - i. ten behoeve van welke (andere) bestemming een woonruimte aan de bestemming tot bewoning wordt onttrokken en welk deel van de woonruimte dit betreft, of
 - ii. welke woonruimten worden samengevoegd, of
 - iii. het aantal (on)zelfstandige woonruimten waarin een zelfstandige woonruimte wordt omgezet;
 - e. de gewenste vergunningstermijn;

- f. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten huurprijs of koopprijs, het aantal kamers, de gebruiksoppervlakte, de woonlaag en de staat van onderhoud;
- g. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het aantal bewoners en de bouwtekening of bouw- of omgevingsvergunning;
- h. bij een aanvraag om een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte, gegevens waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de regels zoals gesteld in de vastgestelde Beleidsregel onttrekking en woningvorming, zoals een geluidsisolatieplan.

Artikel 4 Voorwaarden en voorschriften

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

- a. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
- c. de voorwaarde dat de huurprijs wordt bepaald op grond van het woningwaarderingssysteem volgens de Huurprijzenwet woonruimte;
- d. geluidsisolatie eisen;
- e. goed verhuurderschap;
- f. het voorkomen van overlast;
- g. indien de vergunning betrekking heeft op omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte of meerdere zelfstandige woonruimten, voorwaarden en voorschriften in het belang van een aanvaardbaar woon- en leefmilieu in de omgeving van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 5 Weigeringsgronden

- 1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet wordt 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 aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende woning,
 - c. de onder a en b genoemde belang niet voldoende kunnen worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - d. de vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met de voorschriften uit het vigerende bouwbesluit of het ter plaatse vigerende bestemmingsplan.
- 2. Een vergunning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c. wordt ook geweigerd indien:
 - a. het verlenen van de vergunning zou leiden tot het overschrijden van het maximum percentage onttrokken woningen per straat zoals bedoeld in de vastgestelde Beleidsregel onttrekking en woningvorming;
 - b. er tussen de woningen met onzelfstandige woonruimten horizontaal, en indien van toepassing verticaal, niet tenminste 2 aaneengesloten zelfstandige woonruimten, dan wel andere panden niet zijnde woonruimte, zijn;
- 3. Een vergunning als bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder d, waarbij ten minste één van de te realiseren woonruimtes een gebruiksoppervlakte heeft kleiner dan 24m² wordt geweigerd;
- 4. Het college kan, indien de aanvraag voor een onttrekkingsvergunning is bedoeld voor het huisvesten van kwetsbare groepen, afwijken van het bepaalde in het tweede lid.

Artikel 6 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen in aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de wet, een vergunning als bedoeld in de artikel 2 intrekken:

- a. indien de woning niet in goede staat van onderhoud wordt gehouden;
- b. indien er sprake is van aantoonbare en stelselmatige overlast waardoor het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen niet langer aanvaardbaar is en die niet kan worden opgelost door het stellen van nadere voorwaarden en voorschriften;
- c. indien de feitelijke situatie of het feitelijk gebruik niet meer in overeenstemming is met de vergunde situatie.

HOOFDSTUK 3 Slotbepalingen

Artikel 7 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 boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet,
 - a. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: €2500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €5.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie;
 - b. voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: €5000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €10.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie
3. Voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:
 - a. voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: €1000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €2500,- voor bedrijfsmatige exploitatie;
 - b. voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: €2500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €5.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Indien door bijzondere omstandigheden de strikte toepassing van het bepaalde in deze verordening naar het oordeel van het college zou leiden tot een niet gerechtvaardigde uitkomst, kan het college van het bepaalde in deze verordening afwijken door te besluiten een aanvraag om een onttrekkingsvergunning niet te weigeren.

Artikel 9 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad 2019 wordt ingetrokken op de eerste dag na bekendmaking.

Artikel 10 Overgangsbepaling

Besluiten, genomen krachtens de verordening bedoeld in artikel 9, die golden op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening en waarvoor deze verordening overeenkomstige besluiten kent, gelden als besluiten genomen krachtens deze verordening.

Artikel 11 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na bekendmaking en vervalt op 1 juli 2024.
 2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2020.
2. Vast te stellen de Toelichting op de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2020 met de bijlage Toelichting schaarste woningen in Leiden.

Gedaan in de openbare raadsvergadering van 18 juni 2020,

de Griffier, de Voorzitter,