

## Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Breda houdende regels omtrent huisvesting (Huisvestingsverordening Breda 2020)

### Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 26 november 2020 de Huisvestingsverordening Breda 2020 heeft vastgesteld.

### Inwerkingtreding

De verordening wordt van kracht met ingang van de dag na die van deze bekendmaking.

### Rechtsmiddelen

Tegen het besluit tot vaststelling van de verordening is geen bezwaar of beroep mogelijk.

### Tekst verordening

De raad van de gemeente Breda,

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 24 november 2020;

gelet op artikel 4 van de Huisvestingswet 2014 en gezien het advies van de commissie Ruimte;

overwegende dat:

- binnen de gemeente Breda sprake is van schaarste aan sociale huurwoningen met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten en een stagnerende doorstroming op de huurwoningmarkt;
- de druk op de sociale huurwoningen van de woningcorporaties verenigd in 'Klik voor Wonen' groot is en nog steeds toeneemt;
- een deel van de sociale huurwoningen binnen de Gemeente Breda geen eigendom zijn van woningcorporaties Alwel, Laurentius en WonenBregburg

besluit vast te stellen de

### Huisvestingsverordening Breda 2020

#### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. *bvo (bruto vloeroppervlak)*: dit betreft de vloeroppervlakte van de ruimte, dan wel van meerdere ruimten van een vastgoedobject gemeten (volgens NEN 2580) op vloerniveau langs de buitenomtrek van de (buitenste) opgaande scheidingsconstructie, die de desbetreffende ruimte(n) omhullen.
- b. *huurprijs*: de huurprijs op de datum van aanvraag vergunning
- c. *omgevingsvergunning voor (ver)bouw*: vergunning als bedoeld in artikel 2.1. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), dan wel de wet die heeft geleid tot de totstandkoming van het gebouw, van welk gebouw thans splitsing van het daarop rustende recht wordt gevraagd..
- d. *sociale huurwoning*: woning met een huurprijs lager dan het bedrag dat is vastgesteld voor de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
- e. *Voormalige huurprijs*: de huurprijs 12 maanden of korter geleden gerekend vanaf de datum van aanvraag vergunning.
- f. *splitsingsvergunning*: vergunning in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet
- g. *wet*: de Huisvestingswet 2014;
- h. *woningcorporatie*: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente
- i. *zelfstandige woonruimte*: woonruimte met een eigen, afsluitbare, toegang welke door één huishouden mag worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen zoals badkamer, toilet en keuken buiten de woonruimte.

#### Artikel 2. Vergunningplichtige gebouwen

1. De volgende categorieën gebouwen bevattende woonruimte(n) mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet gesplitst worden in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek als een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte:

- a. gebouwen in eigendom van particuliere verhuurders, institutionele beleggers en toegelaten instellingen -niet zijnde de Bredase woningcorporaties, bevattende woonruimte(n) bestemd voor verhuur, verhuurde of voormalig verhuurde woonruimte(n) met een maximale oppervlakte van 200 bvo, of
  - b. gebouwen waarvan de huurprijs of voormalige huurprijs van één of meer van de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten, conform het woningwaarderingssysteem zoals benoemd in artikel 5 van het Besluit huurprijzen woonruimte, lager is dan het bedrag dat is vastgesteld voor de huurtoeslaggrens als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

### **Artikel 3. Aanvraag vergunning**

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. De aanvraag moet zijn ondertekend en gedagtekend en tenminste inhouden:
  - a. naam en adres van de aanvrager, alsmede een correspondentieadres in Nederland indien de aanvrager niet woonachtig of gevestigd is in Nederland;
  - b. straat en huisnummer van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
  - c. kadastrale ligging van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
  - d. bouwjaar en datum van afgifte van de omgevingsvergunning voor (ver)bouw<sup>1</sup> van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
  - e. het aantal appartementsrechten, bestemd tot gebruik als woning, waarin het recht op het gebouw zal worden gesplitst;
  - f. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten.
3. Bij de aanvraag worden de volgende gegevens verstrekt:
  - a. een ingevuld woonwaarderingformulier zelfstandige woonruimte, als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel a, van het Besluit huurprijzen woonruimte.
  - b. een splitsingsplan, dat voldoet aan de eisen als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek,
  - c. een door een registertaxateur opgemaakt taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten van het gebouw, dat in ieder geval omvat een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud, en
  - d. een bouwkundig rapport indien de omgevingsvergunning voor (ver)bouw van de woning, op de datum van indiening aanvraag splitsingsvergunning, ouder is dan tien jaar. Dit door een registertaxateur opgesteld rapport bevat:
    - o een beschrijving en beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten van het gebouw;
    - o een beschrijving en beoordeling van de fundering; het casco en de gas-, elektriciteits- en luchtbehandelingsinstallatie van het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten.

Dit alles gelet op de eisen van het Bouwbesluit, zoals dat geldt op de dag van indiening van de aanvraag;
4. De aanvraag, alsmede alle daarbij behorende bescheiden dienen in de Nederlandse taal te zijn gesteld. Indien de bij de aanvraag behorende bescheiden niet zijn gesteld in de Nederlandse taal, dan dienen deze te zijn vergezeld van een door een in de desbetreffende vreemde taal beëdigde vertaler opgemaakte beëdigde vertaling van de aanvraag en die bescheiden.
5. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
6. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het vijfde lid, eenmaal verlengen met ten hoogste zes weken. Zij maken hun besluit daartoe bekend binnen de termijn, bedoeld in het vijfde lid.
7. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

### **Artikel 4. Weigeringsgronden uit oogpunt van de woonruimtevoorraad**

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
  - a. de huurprijs of voormalige huurprijs van één of meer van de tot afzonderlijke woonruimte(n) bestemde gedeelten, conform het woningwaarderingssysteem zoals benoemd in artikel 5 van

---

1 ) of bouwvergunning

- het Besluit huurprijzen woonruimte, lager is dan het bedrag dat is vastgesteld voor de huurtoeslag als bedoeld in artikel 13, eerste lid, onder a, van de Wet op de huurtoeslag;
- b. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1 dan wel een inpasingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijke ordening, of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
  - c. 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; en
  - d. het onder c genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de splitsingsvergunning;
  - e. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het betreffende pand en/of in de omgeving van het betreffende pand.
  - f. niet gewaarborgd is dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur ter bewoning.

### **Artikel 5. Weigeringsgronden of gronden tot aanhouding van de vergunningaanvraag uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud:**

1. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning verder weigeren indien:
  - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.
  - b. Van gebreken in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
    - a. burgemeester en wethouders ingevolge artikel 1b van de Woningwet een handhavingsbesluit hebben genomen en nog geen uitvoering is gegeven aan de last onder dwangsom dan wel de last onder bestuursdwang;
    - b. burgemeester en wethouders ingevolge artikel 13 van de Woningwet een besluit hebben genomen en daaraan nog geen uitvoering is gegeven
    - c. een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen.
3. Ingeval sprake is van gebreken genoemd in het tweede lid kunnen burgemeester en wethouders de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning desgewenst aanhouden totdat uitvoering is gegeven aan de genoemde besluiten.

### **Artikel 6. Intrekken van de splitsingsvergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

1. niet binnen één jaar nadat de splitsingsvergunning onherroepelijk is, is overgegaan tot inschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
2. de vergunning is verleend op grond van de door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
3. in het geval en onder de voorwaarden, bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

### **Artikel 7. Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een onbillijkheid van overwegende aard leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

### **Artikel 8. Bestuurlijke boete**

1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikel 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. Burgemeester en Wethouders bepalen de hoogte van de op te leggen boete voor overtreding van de verboden in deze huisvestingsverordening, overeenkomstig onderstaande bedragen:
  - voor de eerste overtreding: € 4.000,-;
  - voor een tweede overtreding: € 8.000,-;

- voor een derde overtreding: € 12.000,-;
- voor een vierde overtreding: € 20.000,-.

**Artikel 9. Toezicht**

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze wet bepaalde, zijn belast de bij besluit van burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Van een besluit als bedoeld in het eerste lid wordt mededeling gedaan door plaatsing in de Staatscourant.

**Artikel 10. Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervalt van rechtswege vier jaar na het verstrijken van deze datum.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Breda 2020

*Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 26 november 2020*

*De voorzitter,*

*De griffier,*