

Verordening van de gemeenteraad van de gemeente Noordwijk houdende regels omtrent beheer van de woningvoorraad (Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2021)

De raad van de gemeente Noordwijk;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 oktober 2020

gelet op de artikelen 2, eerste lid, 4, eerste lid, aanhef en onder b en 21 tot en met 22 en 24 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2021

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. College: college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Noordwijk;
- b. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- c. 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;
- d. levensloopbestendige woonruimte: zelfstandige woonruimte die geschikt is, of eenvoudig geschikt te maken is, voor bewoning tot op hoge leeftijd, ook in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten van de bewoners;
- e. wet: Huisvestingswet 2014;
- f. WOZ-waarde: de waarde van een onroerende zaak op de waardepeildatum 1 januari 2020 zoals vastgesteld op grond van de Wet waardering onroerende zaken.

HOOFDSTUK 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

§ 2.1 Vergunning voor onttrekking, samenvoeging of omzetting

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Levensloopbestendige woonruimten en woonruimten met een huurprijs beneden € 1.050,00 of koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 450.000,00 in de kernen Noordwijk en € 425.000,00 in de kernen Noordwijkerhout (prijsspeil WOZ-waarde: 1 januari 2020) 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;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten.

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 het college 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, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, het woonoppervlak, de woonlaag en de staat van onderhoud;
 - c. de gegevens over de beoogde situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten de huurprijs, het aantal kamers, de bouwtekening(en) of omgevingsvergunning voor het bouwen.
3. Het college kan 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 voorwaarden en voorschriften verbonden worden die strekken tot:

- a. bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist en
- b. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning in een tijdelijke behoefte voorziet.

Artikel 5 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van het college het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang en
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning.

§ 2.2 Vergunning voor splitsing

Artikel 6 Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen

Gebouwen met levensloopbestendige woonruimten en woonruimten met een huurprijs beneden € 1.050,00 of koopwoningen met een WOZ-waarde beneden € 450.000,00 in de kernen Noordwijk en € 425.000,00 in de kernen Noordwijkerhout (prijspeil WOZ-waarde: 1 januari 2020) mogen niet zonder vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet 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.

Artikel 7 Aanvraag vergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college 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, en
 - c. gegevens omtrent de huurprijs van de woonruimte(n) in het gebouw;
 - d. het beoogde gebruik van het gebouw na splitsing en een omschrijving van de redenen waarom tot splitsing wordt overgegaan.
3. Onverminderd het bepaalde in het tweede lid kan het college bepalen dat een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden dient te worden overgelegd waaruit blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast.

Artikel 8 Voorwaarden en voorschriften

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

- a. bescherming van het belang of de belangen in verband waarmee de vergunning is vereist en
- b. een beperkte geldingsduur van de vergunning, indien de vergunning in een tijdelijke behoefte voorziet.

Artikel 9 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
 - b. het gebouw of gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5. dan wel een inpassingplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van de Wet ruimtelijk ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
 - c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(en) na de voorgenomen splitsing bestemd blijft of blijven voor verhuur ter bewoning;

- d. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad en
 - e. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.
2. Het college weigert eveneens een splitsingsvergunning 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 de splitsing verzet en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
 3. Van gebreken als bedoeld in het tweede lid is in ieder geval sprake indien:
 - a. een handhavingsbesluit ingevolge artikel 1b, tweede lid van de Woningwet is genomen of
 - b. is aangeschreven ingevolge de artikelen 13 of 13a van de Woningwet.

HOOFDSTUK 3 Slotbepalingen

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op 1 januari 2021 en vervalt op 1 januari 2025.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Verordening beheer woningvoorraad Noordwijk 2021.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 16 december 2020,

*De griffier,
M.R. Fabricotti*

*De voorzitter,
W.J.A. Verkleij*