

## Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2019

De raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg,  
gezien het voorstel van het college d.d. 16 februari 2021 (2015),  
gelet op het bepaalde in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening;  
gelet op artikel 4 lid 1 van de Huisvestingswet 2014;  
gelet op de Beleidsnota woningsplitsing en kamerverhuur Leidschendam-Voorburg 2021;  
b e s l u i t:

1. (....)
2. De Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2019 vast te stellen, zoals de tekst van Bijlage 1 bij dit raadsbesluit.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Leidschendam-Voorburg van 6 april 2021.*

*de griffier, de voorzitter,*

*mr. C.J. de Vries,*

*de burgemeester*

*dhr. K. Tigelaar*

## Bijlage

### Bijlage 1 bij raadsbesluit 2015.

Artikel I. Wijziging Verordening

De Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2019 wordt als volgt gewijzigd:

A

In Artikel 1:1 Begripsomschrijvingen worden drie begrippen ingevoegd, luidende:

Mantelzorgwoning: een woning op het terrein van het huis van iemand die zorg nodig heeft. De woning is bedoeld voor de zorgverlener (vriend, familielid). Het is ook mogelijk dat de persoon die zorg nodig heeft in de mantelzorgwoning woont. In dat geval woont de zorgverlener in het bijbehorende huis;  
Onttrekking: de onttrekking van woningen aan de woningvoorraad als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014;

Vergunning kadastrale splitsing: de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet 2014.

B

Na HOOFDSTUK 4 wordt het volgende Hoofdstuk ingevoegd, luidende:

#### **HOOFDSTUK 4A WIJZIGING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD**

##### **Artikel 4A:1 Woonruimten met een vergunningplicht voor omzetting, onttrekking, samenvoeging of woningsplitsing**

Artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten behorend tot een gebouw of gedeelten daarvan gelegen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg.

##### **Artikel 4A:2 Vergunningplicht omzetting, onttrekking, samenvoeging en woningsplitsing**

De in artikel 4A:1 genoemde woonruimten mogen niet zonder vergunning:

- a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning worden onttrokken, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
- b. geheel of gedeeltelijk worden samengevoegd met andere woonruimte, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
- c. worden verbouwd tot twee of meer zelfstandige woonruimten, anders dan een splitsing ten behoeve van mantelzorg, waarbij splitsing van de oorspronkelijke woonruimte plaatsvindt in enerzijds een zogenaamde mantelzorgwoning, waarin de zorgvrager woont en anderzijds een andere zelfstandige woning, welke door de zorggever wordt bewoond. Indien de mantelzorg beëindigd wordt, mag de mantelzorgwoning niet langer als zelfstandige woning gebruikt worden;
- d. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte met drie of meer kamers worden omgezet, anders dan voor inwoning voor maximaal twee personen, niet behorende tot het huishouden van de hoofdbewoner.

##### **Artikel 4A:3 Aanvraag vergunning omzetting, onttrekking, samenvoeging en woningsplitsing**

1. Een aanvraag van een vergunning voor omzetting, onttrekking, samenvoeging en woningsplitsing wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

2. Bij de aanvraag moeten in ieder geval de volgende gegevens worden verstrekt:

- a. het adres van de woning;
- b. de naam en het adres van de aanvrager;
- c. de gegevens over de bestaande situatie en het aantal kamers en de woonoppervlakte;
- d. de gegevens over de beoogde situatie, het aantal woningen en/of het aantal kamers en het aantal bewoners.

##### **Artikel 4A:4 Voorwaarden en voorschriften omzetting, onttrekking, samenvoeging en woningsplitsing**

Aan een vergunning als bedoeld in artikel 4A:2 worden de volgende voorwaarden en voorschriften verbonden:

- a. een beperkte geldigheidsduur van de vergunning, indien de vergunning voorziet in een tijdelijke behoefte;
- b. het voldoen aan de eisen die betrekking hebben op overbewoning, hygiëne en overlast, zoals omschreven in afdeling 7.3 van het Bouwbesluit 2012;

- c. bij het omzetten van gebouwen of gedeelten daarvan, die zijn bestemd of aangemerkt voor woondoeleinden, in twee of minder kamers in de gemeente doet de aanvrager een melding aan de gemeente;
- d. toets op leefbaarheid op grond van de vigerende bestemmingsplannen;
- e. goed verhuurderschap.

#### **Artikel 4A:5 Weigeringsgronden omzetting, onttrekking en samenvoeging en woningsplitsing**

Een vergunning als bedoeld in artikel 4A:2 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 belang van de door aanvrager voorgestelde wijziging;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad niet of niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. naar het oordeel van burgemeester en wethouders een onaanvaardbare inbreuk plaatsvindt op een geordend woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte, waar de aanvraag betrekking op heeft;
- d. de vergunning in strijd is met de bepalingen uit de bestemmingsplannen, de beheersverordening of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening;
- e. de vergunning in strijd is met het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening, of
- f. naar het oordeel van het burgemeester en wethouders een negatief oordeel uit een Bibob-toets voortvloeit ten aanzien van het verlenen van de vergunning.

#### **Artikel 4A:6 Aanvullende weigeringsgronden omzetting en woningsplitsing**

Een vergunning als bedoeld in artikel 4A:2 kan worden geweigerd indien:

- a. de beoogde woonruimte na omzetting in onzelfstandige woonruimten niet bestaat uit maximaal vier kamers die worden bewoond door elk één persoon;
- b. de beoogde woonruimte na omzetting in onzelfstandige woonruimten niet beschikken over een GBO van minimaal 24 m<sup>2</sup> per bewoner; de te splitsen woonruimte bij woningsplitsing niet beschikt over een gebruiksoppervlakte (GBO) van minimaal 140 m<sup>2</sup>;
- c. de beoogde zelfstandige woonruimten na splitsing niet beschikken over een gebruiksoppervlakte van minimaal 55 m<sup>2</sup>;
- d. de hoofdbewoner bij inwoning niet ten minste 50% van het totale GBO van het gebouw bewoont;
- e. de bestaande woonruimte bij inwoning niet beschikt over een gebruiksoppervlak (GBO) van ten minste 55 m<sup>2</sup>.

#### **Artikel 4A:7 Intrekken vergunning omzetting, onttrekking, samenvoeging en woningsplitsing**

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in artikel 4A:2 intrekken indien:

- a. de houder van die vergunning niet binnen een jaar nadat die vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting, onttrekking, samenvoeging of woningsplitsing;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de houder van die vergunning verstrekte gegevens, waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
- c. de voorwaarden of voorschriften vastgelegd in de artikelen in dit hoofdstuk niet worden nageleefd;
- d. de op grond van artikel 4A:2 onder b genoemde onzelfstandige woonruimten na omzetting van de betreffende woonruimte langer dan zes maanden niet als onzelfstandige woonruimte is gebruikt.

#### **Artikel 4A:8 Vergunning kadastrale splitsing**

Artikel 22 van de Huisvestingswet is van toepassing op alle gebouwen binnen de gemeente Leidschendam-Voorburg.

#### **Artikel 4A:9 Aanvraag vergunning kadastrale splitsing**

1. Een aanvraag van een vergunning voor kadastrale splitsing wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag moeten de volgende gegevens worden verstrekt:
  - a. het adres van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - b. de naam en het adres van de aanvrager;
  - c. de kadastrale ligging;
  - d. de gegevens over de bestaande situatie, welke, voor zover van toepassing, omvatten:
    - i. de huidige huur- en/of koopprijs;
    - ii. het woonoppervlak;
    - iii. de woonlaag waarop de woonruimte is gelegen.
  - e. een splitsingstekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
  - f. een bouwkundig rapport met een beschrijving en een beoordeling van de staat van onderhoud van het gebouw.

#### **Artikel 4A:10 Voorwaarde en voorschrift kadastrale splitsing**

Indien er niet kadastraal gesplitst is vervalt de vergunning op grond van artikel 4A:8 na 1 jaar, tenzij er in de vergunning een andere geldigheidsduur is vermeld.

#### **Artikel 4A:11 Weigeringsgronden vergunning kadastrale splitsing**

Een vergunning op grond van artikel 4A:8 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 belang van de aanvrager;
- b. het belang van de aanvrager 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 in de omgeving van het betreffende pand;
- d. de vergunning in strijd is met de bepalingen uit de bestemmingsplannen, de beheersverordening of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening;
- e. de vergunning in strijd is met het algemeen belang van een goede ruimtelijke ordening;
- f. 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 door de aanvrager aannemelijk is gemaakt dat die gebreken zullen worden opgeheven, of
- g. van gebreken als bedoeld en genoemd onder c is in ieder geval sprake, indien burgemeester en wethouders op grond van artikel 13 van de Woningwet de eigenaar hebben aangeschreven en deze nog niet aan deze aanschrijving heeft voldaan.

#### **C**

Na TOELICHTING, A. Algemene toelichting, kopje Schaarste wordt het volgende kopje ingevoegd, luidende:

##### *Schaarste door aanpassingen of wijzigingen in de woningvoorraad*

Met het oog op schaarste is er noodzaak om via een vergunningstelsel voor omzetting, onttrekking, samenvoeging en splitsing van woningen grip te houden op aanpassingen of wijzigingen in de gehele woningvoorraad in Leidschendam-Voorburg. Op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet is in deze huisvestingsverordening bepaald dat het verboden is om woonruimte geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, met andere woonruimte samen te voegen, van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of te verbouwen tot twee of meer woonruimten zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Bij omzetting en woningsplitsing gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer kamers of woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.

De vergunningplicht is niet van toepassing op huiseigenaren die hun woonruimte samenvoegen of een deel ervan onttrekken om voor eigen bewoning of gebruik van te gebruiken als kantoor of praktijkruimte.

Op grond van artikel 22 van de Huisvestingswet is voor het splitsen van een woning in appartementsrechten een vergunning van burgemeester en wethouders vereist. De gemeente kan hiermee greep houden op de hoeveelheid goedkope woonruimte in de vorm van appartementen. Het in appartementsrechten splitsen van een appartementencomplex is noodzakelijk om de appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

#### **D**

Na TOELICHTING onder B. Artikelsgewijze toelichting na Artikel 4:8, vijfde lid wordt de volgende artikelsgewijze toelichting ingevoegd, luidende:

#### **Artikel 4A:1**

In dit artikel wordt bepaald op welke woonruimten het vergunningvereiste van toepassing is. Het aanwijzen van vergunningplichtige woonruimten op grond van artikel 21 van de Huisvestingswet is vereist met het oog op het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Het instellen van een vergunningplicht moet zich verhouden met dat wat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige gevolgen van schaarste aan goedkope woonruimte. In Leidschendam-Voorburg is de vergunningplicht van toepassing op alle woonruimten met het oog op de leefbaarheid in de woon- en leefomgeving. Dat betekent dat de bepalingen in dit hoofdstuk niet alleen

van toepassing zijn op de betaalbare woningvoorraad. Een vergunning is niet alleen verplicht bij de splitsing en omzetting van woonruimte in zelfstandige woningen, maar geldt ook voor de omzetting in onzelfstandige bewoning, ook al is de woning bouwkundig geschikt voor zelfstandige bewoning. Op die manier is ook kamerverhuur in woningen die in beginsel geschikt zijn voor zelfstandige bewoning gereguleerd.

#### **Artikel 4A:2**

Dit artikel is een uitwerking van artikel 21 van de Huisvestingswet 2014. De vergunningplicht geldt voor de volgende wijzigingen in de woningvoorraad:

- a. Onttrekking 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. Samenvoeging 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. Omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte;
- d. Woningplitsing door woonruimte te verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten.

Een vergunning is ook verplicht indien de woonruimte feitelijk anders gebruikt wordt dan voor zelfstandige bewoning (bijvoorbeeld onzelfstandige bewoning), ook al is de woning bouwkundig nog geschikt voor zelfstandige bewoning. Op die manier kan onder andere ook kamerverhuur in woningen die in beginsel geschikt zijn voor zelfstandige bewoning worden gereguleerd.

#### **Artikel 4A:3**

Op grond van artikel 23 van de Huisvestingswet 2014 kan een aanvraag tot vergunning alleen worden gedaan door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. Daarom kan alleen de eigenaar een vergunning aanvragen.

#### **Artikel 4A:4**

Bij de voorwaarde goed verhuurderschap als bedoeld onder e kan gedacht worden aan:

- a. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend.
- b. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
  - I. De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
  - II. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
  - III. In de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
  - IV. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
    - die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
    - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
    - 24 uur per dag bereikbaar is;
    - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand en dit periodiek aan de gemeente overlegt;
  - V. De verhuurder is verplicht erop toe te zien dat huurders zich inschrijven in de gemeente;
  - VI. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling;
- c. De woning wordt verhuurd volgens het woningwaarderingstelsel;
- d. Het niet voldoen aan voorwaarden en voorschriften van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet.

#### **Artikel 4A:8**

Het vergunningenregime inzake splitsing in appartementen heeft alleen betrekking op bestaande woningbouw. De vergunning ziet alleen toe op het splitsen van het zakelijke recht op het gebouw. Het aantal bij de splitsing betrokken woningen wijzigt door deze vergunning niet. De vergunning wordt verleend overeenkomstig de bijgevoegde splitsingstekening.

#### **Artikel II. Inwerkingtreding verordening**

Deze wijzigingsverordening treedt de dag na bekendmaking in werking en kan worden aangehaald als "Wijzigingsverordening Huisvestingsverordening Leidschendam-Voorburg 2019".