

Huisvestingsverordening Breda 2022

Bekendmaking

Burgemeester en wethouders van Breda maken bekend dat de gemeenteraad in zijn openbare vergadering van 20 april 2023 de Huisvestingsverordening Breda 2022 heeft vastgesteld.

Inwerkingtreding

De verordening wordt van kracht met ingang van de eerste 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 30 januari 2023 met nummer 2887475;

gelet op de artikelen 4 en 40 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 149 van de Gemeentewet

overwegende dat:

- *met betrekking tot de huurmarkt:*
 - binnen de gemeente Breda sprake is van schaarste aan sociale en middeldure 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 WonenBreda;
- *met betrekking tot de koopwoningmarkt:*
 - binnen de gemeente Breda sprake is van schaarste aan goedkope en middeldure koopwoningen met onevenwichtige en onrechtvaardige effecten;
 - zoals het opdrijven van koopprijzen door commerciële verhuurders die meer voor woningen kunnen bieden dan mensen met een lager inkomen of middeninkomen;
 - waardoor mensen met lagere en middeninkomens verdrongen worden op de koopwoningmarkt, met name de koopstarters;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

Huisvestingsverordening Breda 2022

Hoofdstuk 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1 Begripsbepalingen In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. beschermde woonruimte: aangewezen goedkope of middeldure woonruimte;
- b. 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;
- c. college: het college van burgemeester en wethouders van Breda;
- d. datum van inschrijving: datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar;
- e. huishouden: een samenlevingsvorm van een of meer personen, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan;
- f. huurprijs: de huurprijs op de datum van aanvraag vergunning;
- g. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;

- h. mantelzorg: hulp als bedoeld in artikel 1.1.1 van de Wet maatschappelijke ondersteuning 2015;
- i. Nationale Hypotheekgarantie: een garantie die kopers kunnen krijgen bij het afsluiten van een hypotheek, die zekerheid biedt bij aflossingsproblemen;
- j. 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;
- k. overige huurwoning: alle huurwoningen die niet in eigendom zijn van een toegelaten instelling;
- l. 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;
- m. 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;
- n. splitsingsvergunning: vergunning in de zin van artikel 22 van de Huisvestingswet;
- o. verhuurvergunning opkoopbescherming: vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de Huisvestingswet;
- p. voormalige huurprijs: de huurprijs 12 maanden of korter geleden gerekend vanaf de datum van aanvraag splitsingsvergunning;
- q. wet: de Huisvestingswet 2014;
- r. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
- s. WOZ-waarde: waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op de datum van inschrijving;
- t. 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.

HOOFDSTUK 2 SPLITSEN IN APPARTEMENTSRECHTEN

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)bouw¹ 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 woonwaarderingsformulier 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 woningwaarderingsstelsel 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;
 - 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
 - b. 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.
2. 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.

HOOFDSTUK 3. OPKOOPBESCHERMING

Artikel 7 Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. die gelegen is in de gemeente Breda;
 - b. waarvan de WOZ-waarde niet meer bedraagt dan de grens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG);
 - c. die op de datum van inschrijving:
 1. vrij was van huur en gebruik, tenzij aantoonbaar sprake is van een woonruimte die kortstondig leeg staat maar daarvoor wel steeds in verhuurde staat is geweest, of;
 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
 - d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
 - e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Artikel 8 Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming wordt door de eigenaar van de woonruimte ingediend bij het college door gebruikmaking van het formulier dat te vinden is op www.breda.nl en gaat vergezeld van ten minste de volgende gegevens:
 - a. de datum van de aanvraag;
 - b. de naam en het adres van de eigenaar(en) van de woonruimte;
 - c. het adres van de woonruimte;en:
 - d. bij een aanvraag op grond van artikel 3b.2, lid 1, onder a.: informatie waaruit het bloed- of aanverwantschap van de eigenaar en de beoogde gebruiker blijkt, voor zover de gemeente Breda niet zelf over deze informatie of gegevens beschikt;
2. Het college kan aanvullende gegevens vragen als dat nodig is voor de beoordeling van de aanvraag.

Artikel 9 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming moet worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014 (Bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming op grond van artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 in elk geval verleend als:

- a. de woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad is van de eigenaar;
 - b. de eigenaar na de datum van inschrijving, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
 - c. de woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen genoemd in het eerste lid onder a. en b. wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet langer in de beschermde woonruimte verblijft.
 3. De vergunning is niet overdraagbaar en gebonden aan de vergunninghouder en de specifieke woonruimte.

Artikel 10 Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (Bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. als de beschermde woonruimte door een door de gemeente Breda of de rijksoverheid gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.
2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (Bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 9, kan de vergunning worden geweigerd.
4. Het college van burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning bedoeld in dit artikel voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 11 Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (Bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:

- a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

HOOFDSTUK 4. OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 12 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 13 Bestuurlijke handhaving

Burgemeester en wethouders dragen zorg voor de bestuursrechtelijke handhaving van het bepaalde uit artikelen 22 en 41 van de wet.

Artikel 14 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van het verbod, bedoeld in artikelen 22 en 41 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikelen 24 en 41 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 derde overtreding: € 12.000,-;

Artikel 15 Toezicht

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de 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 het gemeenteblad.

HOOFDSTUK 4. SLOTBEPALINGEN

Artikel 16 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na bekendmaking.
2. Met ingang van die dag vervalt de Huisvestingsverordening Breda 2020, zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Breda bij besluit van 26 november 2020.

Artikel 17 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Breda 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 20 april 2023

De voorzitter,

De griffier,