

De raad der gemeente Voorschoten;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders dd. 17 maart 1998, nr. 44;

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;

### b e s l u i t:

vast te stellen de volgende verordening, houdende regels omtrent de wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

## **HOOFDSTUK I      Algemene bepalingen**

### **Artikel 1   Begripsbepalingen**

De leden van dit artikel zijn in alfabetische volgorde geplaatst.

1. **besluit**: het Huisvestingsbesluit;
2. **doorstromer**: vervallen ;
3. **economisch gebundene**: vervallen;
4. **eigenaar**: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van die woonruimte of een gebouw;
5. **financiële indicatie**: vervallen;
6. **huishouden**: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die en duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
7. **huisvestingsvergunning**: de vergunning, bedoeld in artikel 7 van de wet;
8. **huurprijs**: de huurprijs per maand zoals bedoeld in art. 5 lid 1 van de Huursubsidiewet;
9. **huurprijsgrens**: de subsidiale huurprijs per maand zoals genoemd in artikel 13, sub 1, lid a van de Huursubsidiewet;
10. **ingezetene**: vervallen;
11. **inkomen**: het rekeninkomen van huishoudens zoals bedoeld in artikel 3 van de huursubsidiewet. Voor de bepaling van het totale inkomen wordt uitgegaan van het laatstelijk voor die vergunningverlening bekende inkomen van elk van de leden van het betrokken meerpersoonshuishouden en blijven de negatieve inkomens en de inkomens van inwonende kinderen, pleegkinderen en kleinkinderen van de huurder die op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt verleend 26 jaar of jonger zijn, buiten beschouwing;
12. **inwoning**: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
13. **koopprijs**: de prijs die voor de enkele koop van een woonruimte daadwerkelijk is of zal worden betaald;
14. **koopprijsgrens**: het grensbedrag als bedoeld in artikel 6, derde lid van de wet, waar beneden een huisvestingsvergunning is vereist;
15. **koopprijsgrens**: vervallen;

- 16. **maatschappelijk gebundene**: vervallen;
- 17. **onttrekken**: het geheel of gedeeltelijk onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot bewoning, het samenvoegen van woonruimten en het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte;
- 18. **onttrekkingsvergunning**: de vergunning als bedoeld in artikel 30 van de wet;
- 19. **onzelfstandige woonruimte**: vervallen;
- 20. **ouderenwoning**: vervallen;
- 21. **(psycho-)sociale indicatie**: vervallen;
- 22. **recreatiewoning**: een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat blijkens het ter plaatse geldende bestemmingsplan slechts is bestemd voor recreatief verblijf en waar derhalve geen permanente bewoning is toegestaan;
- 23. **regio Leiden**: vervallen;
- 24. **regionale urgentiecommissie**: vervallen;
- 25. **seniorenwoning**: vervallen
- 26. **splitsen**: het verdelen van het ;eigendom van een woongebouw in meerdere afzonderlijke appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
- 27. **splitsingsvergunning**: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet
- 28. **standplaats**: vervallen ;
- 29. **starter**: vervallen;
- 30. **urgente**: vervallen;
- 31. **urgentieverklaring**: vervallen;
- 32. **wet**: de Huisvestingswet (Stbl. 1992, 548);
- 33. **woningzoekende**: vervallen;
- 34. **woonduur**: vervallen;
- 35. **woonwagen**: vervallen;
- 36. **woonruimte**: een besloten ruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die ruimte;
- 37. **zoekprofiel**: vervallen.

## **Artikel 2 Werkingsgebied**

Het bepaalde is uitsluitend van toepassing op woonruimten met een koopprijs beneden de koopprijsgrens dan wel met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, met uitzondering van

- a. een woonruimte als bedoeld in artikel 6, lid 1, van de wet (inwoning, bejaardenoord);
- b. een onzelfstandige woonruimte;
- c. woonruimte in beheer bij de Stichting Leidse Studentenhuisvesting;
- d. een recreatiewoning;
- e. een stacaravan op een recreatieterrein.

## **HOOFDSTUK II Huisvestingsvergunning**

### **Artikel 3 Vergunningvereiste**

vervallen

### **Artikel 4 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

vervallen

### **Artikel 5 Criteria voor vergunningverlening**

vervallen

#### **Artikel 6 Nieuwbouw-koopwoningen**

vervallen

#### **Artikel 7 Intrekking**

vervallen

#### **Artikel 8 Passendheid**

vervallen

### **HOOFDSTUK III LEEGMELDING**

#### **Artikel 9 Melding van leegstand**

1. Zodra de leegstand van woonruimte langer duurt dan twee maanden is de eigenaar verplicht daarvan melding te doen aan burgemeester en wethouders.
2. Een woonruimte als bedoeld in het eerste lid wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen wanneer:
  - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
  - b. de eigenaar aan degene die de woonruimte in gebruik heeft het gebruik daarvan heeft opgezegd en vaststaat dat ontruiming rechtens mogelijk is;
  - c. de woonruimte is ontruimd, anders dan onder b;
  - d. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts voor korte tijd het geval is;
  - e. op enigerlei andere wijze is gebleken dat een woonruimte te huur of - vrij van huur - te koop is.
3. Burgemeester en wethouders noteren de ingevolge het eerste lid aangemelde woonruimten in het leegstandregister.
4. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor delen van de woningvoorraad de verplichting van melding van leegstaande woningen, zoals vermeld in lid 1, ontheffing te verlenen.

### **HOOFDSTUK IV INSCHRIJVING EN UITSCHRIJVING ALS WONINGZOEKENDE**

#### **Artikel 10 Register van woningzoekenden**

vervallen

### **HOOFDSTUK V RANGORDE EN URGENTIE**

#### **Artikel 11 Rangordebepaling**

vervallen

#### **Artikel 12 Urgentie: inschrijving en urgentiebepaling**

vervallen

### **HOOFDSTUK VI STANDPLAATS WOONWAGEN/LIGPLAATS WOONSCHIP**

#### **Artikel 13 Standplaatsen**

Vervallen

#### **Artikel 14 Ligplaatsen**

Vervallen

## HOOFDSTUK VII

## WIJZIGING SAMENSTELLING WONINGVOORRAAD

### A. ONTTREKKINGSVERGUNNING

#### Artikel 15 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder onttrekkingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 2:
  - a. geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken;
  - b. met andere woonruimte samen te voegen;
  - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
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 alle woonruimten;
  - b. ten aanzien van het samenvoegen van woonruimten: op alle woonruimten;
  - c. ten aanzien van het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte: op alle zelfstandige woonruimten.

#### Artikel 16 Tijdelijke vergunningen op naam

1. Indien een beoogde onttrekking betrekking heeft op het gebruik van de woonruimte voor een andere doel dan permanente bewoning door een huishouden en deze onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte, kan slechts een tijdelijke vergunning worden verleend, met dien verstande dat de vergunning wordt verleend voor een in de vergunning aan te geven maximale termijn, welke niet langer kan zijn dan vijf jaar en ten hoogste eenmaal voor maximaal vijf jaar kan worden verlengd.
2. Een tijdelijke vergunning heeft slechts betrekking op de aanvrager (de vergunninghouder) en is niet vatbaar voor overdracht aan derden.

#### Artikel 17 Criteria voor vergunningverlening

Een vergunning wordt slechts verleend, indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders het door de beoogde onttrekking, samenvoeging of omzetting te dienen belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, de mogelijkheid tot het verlenen van een tijdelijke vergunning en het stellen van voorwaarden daarbij mede in aanmerking genomen.

#### Artikel 18 Compensatie en andere voorwaarden

1. In de vergunning kan worden bepaald dat binnen een jaar van de vergunning gebruik moet worden gemaakt.
2. Indien de vergunning betrekking heeft op samenvoeging of omzetting van woonruimte kunnen voorwaarden worden gesteld met betrekking tot het verzekeren dat de resulterende woonruimte een volwaardige woonfunctie overeenkomstig het bouwbesluit oplevert.
3. Een vergunning tot onttrekking van woonruimte aan de bestemming tot bewoning wordt verleend onder voorwaarde dat de aanvrager binnen een jaar na verlening van de vergunning zorg draagt voor het scheppen van in omvang, kwaliteit en huur- of economische waarde gelijkwaardige andere woonruimte die aan de bestaande voorraad woonruimten wordt toegevoegd (reële compensatie).
4. Voor zover reële compensatie niet mogelijk is, zal de aanvrager een financiële bijdrage verschuldigd zijn (financiële compensatie) welke zowel bij zelfstandige als bij onzelfstandige woonruimte € 250 per m<sup>2</sup> vloeroppervlakte bedraagt. In geval van samenvoeging of omzetting van woonruimte bedraagt de compensatie € 125 per m<sup>2</sup>. Bij de bepaling van de vloeroppervlakte wordt rekening gehouden met woon en slaapvertrekken, alkoven, keukens, toilet- en badruimten en overige voor bewoning geschikte dan wel geschikt te maken ruimten, zulks aan de hand van een door Bouwen Woningtoezicht op te maken rapport betreffende kwaliteit, inrichting en afmetingen. Gangen, trappenhuisen, bergingen en dergelijke worden daarbij buiten beschouwing gelaten.

5. In afwijking van het vierde lid kan een lager bedrag worden vastgesteld:
- indien de waarde van de woonruimte in het kader van de voorziening in de behoefte aan woongelegenheden is verminderd op grond van objectieve omstandigheden - achterstallig onderhoud daarbij niet mede in aanmerking genomen - als de bouwtechnische kwaliteit, indeling ligging en andere externe omstandigheden en de woonruimte niet voor aanvaardbare kosten verbeterd kan worden;
  - bij tijdelijke vergunningen.
- Indien de onttrekking geschiedt in het belang van de volkshuisvesting of met de onttrekking een ander zwaarwegend specifiek gemeentelijk belang wordt gediend, wordt de voorwaarde met betrekking tot compensatie niet gesteld.
6. Een bijdrage zoals bedoeld in het vierde en vijfde lid, wordt gestort in een daartoe door burgemeester en wethouders bestemd fonds, waarvan de baten zullen worden aangewend ten behoeve van de volkshuisvesting.
7. Een tijdelijke vergunning wordt slechts verleend onder de voorwaarde
- dat geen ingrijpende verbouwingen worden uitgevoerd die de geschiktheid om als woonruimte te kunnen dienen aantasten of die zonder de tijdelijke vergunning kunnen worden aangemerkt als een gedeeltelijke onttrekking;
  - dat de vergunninghouder burgemeester en wethouders in kennis stelt van feitelijke beëindiging van het gebruik waarvoor vergunning is verleend.
8. Ter verzekering van de naleving van aan een vergunning te verbinden voorwaarden kan, voordat de vergunning wordt verleend, een principe- besluit worden genomen, welk besluit inhoudt dat een vergunning zal worden verleend, indien de aanvrager zich binnen een bij het besluit vast te stellen termijn contractueel tot zodanige naleving zal hebben verbonden, deze zekerheid eventueel aangevuld door middel van afgifte van een bankgarantie.
9. Het in verband met een voorwaarde tot reële compensatie te garanderen bedrag wordt berekend op basis van het tarief voor financiële compensatie. Dit bedrag vervalt aan het in het zesde lid bedoelde fonds indien niet binnen een jaar aan de desbetreffende voorwaarde is voldaan.
10. Indien zulks noodzakelijk is, kan in bijzondere gevallen gehele of gedeeltelijke vrijstelling worden verleend van compensatie.

### **Artikel 19 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning**

1. De aanvraag voor een onttrekkingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende informatie en bewijsstukken in ieder geval betreffende:
- naam, adres, geboortedatum en geboorteplaats van de aanvrager;
  - indien voor de behandeling van de aanvraag een gemachtigde is aangewezen: diens naam en adres
  - gegevens over de huidige situatie:
    - straat, huisnummer en de kadastrale aanduiding van woonruimte;
    - een omschrijving van de woonruimte, vergezeld van een plattegrond;
    - gegevens over het gebruik van de woonruimte en de waarden ervan (bij huurwoningen naam van de huurder en huurprijs en huurwaarde; bij zelfbewoning door de eigenaar: koopprijs of vrijwillige onder handse verkoopwaarde);
  - gegevens over de beoogde situatie:
    - de bestemming;
    - de gewenste vergunningstermijn;
    - gegevens met betrekking tot een eventuele verbouwing (bouwtekening, bouwvergunning);
- bij voorgenomen samenvoeging:
- verwachte huur- of koopprijs;
  - naam toekomstige bewoner en omvang van diens huishouden; bij omzetting van zelfstandige woonruimte in meer dan één onzelfstandige woonruimte;
  - een plattegrond waarop staat aangeduid welke ruimten als afzonderlijke woonruimte zullen worden gebruikt alsmede de verwachte huurprijs per woonruimte;
- een toelichting op het door de aanvrager beoogde belang, voor zover van toepassing inclusief een

schriftelijke verklaring daarover van een overkoepelend orgaan van de beroepsorganisatie waartoe de aanvrager behoort;

f. voor zover van toepassing:

- een schriftelijke verklaring van de zittende huurders/bewoners dat zij een afschrift van de aanvraag om een vergunning hebben ontvangen en dat zij ervan op de hoogte zijn recht te hebben op inzage bij de gemeente in de bij de aanvraag overlegde gegevens totdat onherroepelijk op de aanvraag is beslist, dan wel
- indien de aanvraag niet door de eigenaar is ingediend, een overeenkomstige door de eigenaar afgelegde verklaring, inclusief een verklaring van geen bezwaar.

2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.

3. Bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking ten behoeve van de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of para-medici kunnen burgemeester en wethouders advies inwinnen van de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

4. De beslissing dan wel, indien van toepassing, de principebeslissing wordt genomen binnen dertien weken na ontvangst van de aanvraag. Deze termijn kan met ten hoogste dertien weken worden verlengd. De afgifte van een vergunning vindt plaats binnen drie weken nadat aan de in de principebeslissing gestelde voorwaarden is voldaan.

5. Op de onttrekkingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:

- a. de mededeling dat binnen 1 jaar van de onttrekkingsvergunning gebruik gemaakt kan worden;
- b. de termijn waarvoor de vergunning geldt;
- c. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
- d. de handelwijze waarvoor de vergunning toestemming verleent;
- e. de voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend.

### **Artikel 20 Intrekking van de vergunning**

Burgemeester en wethouders kunnen een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen 1 jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of omzetting;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

## **B. SPLITSINGSVERGUNNING**

### **Artikel 21 Vergunningvereiste**

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, bevattende woonruimte te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

2. Het bepaalde in het eerste lid is uitsluitend van toepassing op gebouwen welke op 1 januari van het jaar waarin de vergunning wordt aangevraagd tenminste 25 jaar oud zijn en welke één of meer woonruimten bevatten.

3. 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 22 Aanvragen van een splitsingsvergunning**

1. De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende stukken:

- a. personalia van de aanvrager: naam, adres, geboortedatum en geboorteplaats.
  - b. indien een gemachtigde is aangewezen diens naam en adres;
  - c. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten. Het splitsingsplan omvat een omschrijving van de gedeelten van de onroerende zaken die bestemd zijn of worden als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, welke omschrijving mede kan plaatsvinden door verwijzing naar de splitsingstekening, onder vermelding voor elk van die gedeelten tot welk appartementsrecht de bevoegdheid tot het gebruik ervan behoort; indien de splitsing betrekking zal hebben op de toestand van het gebouw zoals die zal zijn na uitvoering van een voorgenomen verbouwing, een omschrijving van het bouwplan, welke inhoudt:
    - een omschrijving van de op het moment van de aanvraag bestaande toestand en van de te maken toestand, welke omschrijving naar de op deze verbouwing betrekking hebbende bouwtekeningen;
    - een opgave van de kosten van de verbouwing op basis van een offerte van de aannemer;
    - indien van toepassing: een verwijzing naar de op de verbouwing betrekking hebbende bouwvergunning of de voor de verkrijging daarvan ingediende aanvraag;
  - d. gegevens over het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft:
    - kadastrale aanduiding van het gebouw;
    - straat, huisnummer van de woonruimten en eventuele andere ruimten in het gebouw;
    - gegevens over het gebruik van de woonruimte en de waarden ervan (bij huurwoningen naam van de huurder en huurprijs en huurwaarde; bij zelfbewoning door de eigenaar: koopprijs of vrijwillige onderhandse verkoopwaarde);
  - e. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot de afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd taxateur. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw, alsmede voor elk van de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten, een beschrijving van de indeling, de installaties en andere aanwezige voorzieningen;
  - f. indien het gebouw achterstallig onderhoud vertoont of de toestand ervan op enige andere wijze in strijd is met de eisen van het Bouwbesluit: een opgave van de kosten die gemoeid zijn met de opheffing van de desbetreffende gebreken, zulks op basis van een offerte van een aannemer;
  - g. voor zover van toepassing: een schriftelijke verklaring van de zittende huurders/bewoners dat zij een afschrift van de aanvraag om een splitsingsvergunning hebben ontvangen en dat zij ervan op de hoogte zijn recht te hebben op inzage bij de gemeente in de bij de aanvraag overgelegde gegevens totdat onherroepelijk op de aanvraag is beslist
2. Op of bij de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders de volgende informatie:
- a. de mededeling dat binnen 1 jaar van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt kan worden;
  - b. de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.
3. Door burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorwaarden worden gesteld:
- a. voor zover hetgeen zich tegen splitsing verzet betrekking heeft op onderhoudsgebreken, kan de voorwaarde worden gesteld dat deze gebreken binnen een in de vergunning te stellen termijn, welke niet langer kan zijn dan zes maanden, worden opgeheven;
  - b. voor zover hetgeen zich tegen splitsing verzet kan worden opgeheven door een door de aanvrager voorgenomen verbouwing en voor deze verbouwing, voor zover van toepassing, een bouwvergunning is verleend, kan de voorwaarde gesteld worden dat
    - de aanvrager binnen een in de vergunning te stellen termijn zorgt voor uitvoering van deze verbouwing en
    - de splitsing in appartementsrechten welke door de splitsingsakte tot stand zal komen betrekking heeft op het overeenkomstig deze verbouwing verbouwde gebouw;
  - c. ter verzekering van de naleving van aan een splitsingsvergunning te verbinden voorwaarden kan, voordat de splitsingsvergunning wordt verleend, een principebeslissing worden genomen welke inhoudt dat de vergunning zal worden verleend indien de aanvrager zich binnen een bij de beslissing

vast te stellen termijn contractueel tot naleving ervan zal hebben verbonden (splitsingscontract), deze zekerheid aan te vullen door het deponeren van een geldbedrag op een geblokkeerde rekening (bouwdepot);

d. het in het bouwdepot te storten bedrag wordt vastgesteld op het bedrag van de kosten van de voorzieningen die ter naleving van de in de splitsingsvergunning te stellen voorwaarden getroffen moeten worden. Ten laste van het bouwdepot kunnen geen betalingen geschieden dan na goedkeuring door de gemeente van de desbetreffende voorzieningen, zulks op basis van het splitsingscontract. Indien het bedrag van de kosten van de te treffen voorzieningen lager is dan (€ 1.000,-- kan van het stellen van voorwaarden tot opening van een bouwdepot worden afgezien;

e. in bijzondere gevallen kan, in afwijking van het bepaalde in het derde lid worden bepaald dat de in aanvulling op het splitsingscontract te bieden zekerheid ook of voor een deel in de vorm van een bankgarantie gegeven kan worden, waarbij het totale bedrag van de zekerheid ten minste gelijk is aan het bedrag van de in het vierde lid bedoelde kosten.

4. De beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning wordt aangehouden indien de stukken als bedoeld in het eerste en derde lid door burgemeester en wethouders onvolledig of ongenoegzaam worden geacht.

### **Artikel 23 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders weigeren een splitsingsvergunning, indien:

a. het gebouw of gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest en de aanvrager niet kan waarborgen dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning en

b. indien het gebouw of het gedeelte van een gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd is met voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 10 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (Stb. 1985, 626) of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik genomen.

c. de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige

woonruimten lager is dan de kwaliteitskortingsgrens als bedoeld in art. 20.1 van het Huursubsidiewet.

d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van het gebouw opgenomen woonruimten betrokken.

2. Burgemeester en wethouders weigeren eveneens een splitsingsvergunning, indien:

a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft is gelegen, een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing of leefmilieuverordening als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel een ontwerp voor zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;

b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor die herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 22 lid 4 is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd;

c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelige gevolgen heeft voor de met het plan of de verordening nagestreefde of na te streven doeleinden en

d. het belang dat de vergunningaanvrager bij de splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmeringen van de stadsvernieuwing.

3. Burgemeester en wethouders weigeren 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 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.

4. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:

- a. burgemeester en wethouders ingevolge de artikelen 14 tot en met 25 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
- b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, een of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 tot en met 38 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard.

#### **Artikel 24 Intrekking**

Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving 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;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

### **HOOFDSTUK VIII OVERIGE BEPALINGEN**

#### **Artikel 25 Convenanten**

Burgemeester en wethouders kunnen met eigenaren convenanten sluiten over het in gebruik geven van woonruimte. De convenanten dienen een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte te bevorderen. De convenanten worden ter goedkeuring aan de gemeenteraad voorgelegd. De inhoud van de convenanten wordt in ruime mate bekend gemaakt aan de inwoners van de gemeente en aan andere belanghebbenden.

#### **Artikel 26 Mandatering**

vervallen

#### **Artikel 27 Hardheidsclausule**

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

#### **Artikel 28 Strafbepaling**

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 3, hoofdstuk III of hoofdstuk VII wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

#### **Artikel 29 Handhaving**

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 28 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de Minister van Justitie daartoe zijn aangewezen.

#### **Artikel 30 Restbepaling**

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en

rechtvaardige verdeling van schaarse woonruimte.

**Artikel 31 Overleg bij wijziging**

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening plegen burgemeester en wethouders overleg met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 70, eerste lid, of artikel 72, eerste lid, van de Woningwet (Stb 1991, 439) toegelaten instellingen en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties, die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

**HOOFDSTUK IX OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN**

**Artikel 32 Overgangsbepaling**

vervallen

**Artikel 33 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als Huisvestingsverordening 1998 van de gemeente Voorschoten.

**Artikel 34 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die waarop zij is bekend gemaakt.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering  
van de raad der gemeente Voorschoten,  
gehouden op 2 april 1998,  
(en zoals nadien gewijzigd)

de secretaris,            de voorzitter,

Bijgewerkt tot en met de vijfde wijziging van 2 maart 2006