

Bijlage 2. Regels voor woningomzetting en woningsplitsing

Deze bijlage gaat in op de landelijke en lokale wet- en regelgeving rond woningomzetting en woningsplitsing. Deze regelgeving kan periodiek wijzigen. Zo is de Huisvestingsverordening aangepast per 1 juli 2019. De dan geldende regels zijn van toepassing. De geldende Huisvestingsverordening is geplaatst op www.houten.nl.

De aanvraagformulieren voor een omzettingsvergunning en voor een splitsingsvergunning kunnen op de gemeentelijke website gevonden worden.

a. Regels voor woningomzetting

Huisvestingswet (landelijk)

Op grond van de Huisvestingswet (artikel 21 onder c) is het verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen, en die gelegen is in een in de Huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders om te zetten in onzelfstandige woonruimte.

Huisvestingsverordening (lokaal)

De Regionale huisvestingsverordening Regio Utrecht –versie gemeente Houten- is regionaal afgestemd, maar wordt door elke gemeenteraad van de U16-gemeenten afzonderlijk vastgesteld.

In artikel 3.1.1 is het werkingsgebied van het bepaalde in het hoofdstuk over (o.a.) omzetting geregeld. Dit stelt namelijk dat een omzettingsvergunning op basis van de Huisvestingswet alleen van toepassing is op huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en op koopwoningen tot de koopprijsgrens.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 3.1.4 (weigeringsgronden) van de Regionale Huisvestingsverordening luidt als volgt:

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.5;
- d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen, of
- e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening. ▯

Volgens artikel 3.1.10 van de Huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders een vergunning intrekken indien:

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of
 - d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

b. Regels voor woningsplitsing

Vanuit het beleidsveld wonen is van belang wat in de huisvestingsverordening is geregeld. In artikel 3.2.1 van deze verordening is het werkingsgebied van het bepaalde in het hoofdstuk over splitsing geregeld. Dit stelt namelijk dat een splitsingsvergunning op basis van de Huisvestingswet alleen van toepassing is op huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en op koopwoningen tot de kooprijsgrens.

Artikel 3.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde 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 eerste lid is ook van 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 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of
- d. ook overigens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.
- e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 3.2.7 Intrekking

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.

2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2. kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.