

## **Verordening 'Huisvestingsverordening gemeente Hengelo 2022'**

Besluit van de raad van de gemeente Hengelo tot wijziging van de 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022' in verband met het invoeren van een vergunningstelsel voor splitsing in appartementsrechten.

De raad van de gemeente Hengelo;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 27 januari 2025;

gelet op de artikelen 2, 4 (eerste lid, aanhef *en onder a en b*), en 40, tweede lid, en hoofdstuk 7 van de Huisvestingswet 2014;

besluit vast te stellen de volgende verordening:

### **Wijziging 'Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo 2022'**

besluit:

#### **Artikel I**

De Huisvestingsverordening opkoopbescherming gemeente Hengelo wordt als volgt gewijzigd:

A

Na artikel 7 wordt een nieuw hoofdstuk ingevoegd:

#### *Hoofdstuk 3 Vergunning voor splitsing in appartementsrechten*

##### **Artikel 8. Aanwijzing vergunningplichtige gebouwen**

Gebouwen in eigendom van een woningcorporatie of particuliere verhuurder die één of meer woonruimten bevatten die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest met een huurprijs van maximaal de huurprijsgrens, 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 9. Aanvragen van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet

- 1. De aanvraag voor een vergunning tot splitsing in appartementsrechten wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier. Burgemeester en wethouders vermelden op of bij het aanvraagformulier welke gegevens of stukken de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
- 2. In ieder geval moeten worden verstrekt:

- a.

een tekening als bedoeld in artikel 109, tweede lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

- b.

een verklaring van goede staat van onderhoud of 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.

de gronden waarop de aanvraag berust.

#### Artikel 10. Weigeringsgronden

- 1. In aanvulling op de weigeringsgrond van artikel 25 van de wet, kan een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet 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 splitsing gediende belang;

- b.

het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;

- c.

in geval van gestapelde woningbouw splitsing ertoe leidt dat in de nieuwe situatie geen van de eigenaren over meer dan 50% van het stemrecht beschikt in een Vereniging van Eigenaren;

- d.

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;

- e.

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;

- f.

er 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;

- g.

er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

#### Artikel 11. Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kunnen door burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften worden verbonden over onder andere:

- a.

de periode waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;

- b.

de gebouwde onroerende zaak waarop de splitsing betrekking heeft.

#### Artikel 12. Intrekkingsgronden

- 1. De vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan in aanvulling op het bepaalde in artikel 26 van de wet, door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:

- a.

de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot splitsing in appartementsrechten;

- 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.

#### Artikel II

A

Het bestaande hoofdstuk 3 wordt hernummerd naar hoofdstuk 4

B

De artikelen 8 en 9 worden hernummerd naar 13 respectievelijk 15

C

Een nieuw artikel 13 wordt ingevoegd en komt te luiden:

#### Artikel 13 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 22, of het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 of artikel 41, eerste lid, van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke boete.

2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:

a.

voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: het bedrag dat is vastgesteld voor de vierde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht;

b.

voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod, het bedrag dat is vastgesteld voor de vijfde categorie, bedoeld in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht:

c.

voor overtreding van het verbod, bedoeld in de artikel 22 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, bedraagt:

- voor de eerste overtreding en herhaalde overtreding na 24 maanden: €2500,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €5.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie
- voor herhaalde overtreding binnen 24 maanden: €5000,- voor niet-bedrijfsmatige exploitatie en €10.000,- voor bedrijfsmatige exploitatie.

D

Na artikel 13 wordt artikel 14 ingevoegd en komt te luiden:

#### Artikel 14 Hardheidsclausule

Het college van burgemeesters en wethouders is bevoegd in gevallen, waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager gemotiveerd af te wijken van deze verordening.

E

Het nieuwe artikel 15 lid 2 komt te luiden:

2. Deze verordening wordt aangehaald als: 'Huisvestingsverordening gemeente Hengelo 2022'.

### Artikel III

1. Dit besluit treedt terstond na bekendmaking in werking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 29 januari 2025.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the bottom.

De voorzitter,

A handwritten signature in blue ink, featuring a stylized 'G' and 'F'.

De griffier,