

Beleidsregels omzetten en splitsen zelfstandige woonruimte

Het college van de gemeente Papendrecht,

gelezen het voorstel van 20-06-2019,

overwegende dat,

door de gemeenteraad in de vergadering van 28 mei 2019 vastgestelde Huisvestingsverordening Papendrecht 2019 het gewenst is om beleidsregels vast te stellen betreffende de omzetting en splitsen van zelfstandige woonruimten om zo een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand te voorkomen;

gelet op

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;
- paragraaf 3.1, 3.2 en 3.3 van de Huisvestingsverordening Papendrecht 2019;

besluit vast te stellen:**BELEIDSREGELS OMZETTEN EN SPLITSEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE****Inleiding**

De Huisvestingswet biedt de gemeente de mogelijkheid om te sturen op de samenstelling van de woonruimtevoorraad. De gemeente heeft hiervoor in de huisvestingsverordening opgenomen dat voor het wijzigen van de voorraad een vergunning verleend moet worden. De vergunningplicht heeft als doel de samenstelling van de voorraad te beschermen en negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen. Deze beleidsregel beschrijft het afwegingskader bij het behandelen van de aanvraag voor een dergelijke vergunning.

Naast schaarste is bescherming van de leefbaarheid een belangrijk aspect bij veranderingen in de woningvoorraad en is een afwegingscriterium bij de vergunningverlening. Onder 'leefbaar' wordt in het kader van behoud en samenstelling van de woonruimte verstaan: Een wijk waarin voldoende menging is van woon-, werk- en recreatieve functies en een wijk die de bewoners een veilig en vertrouwd aanvoelende woonomgeving biedt in een geordend woon- en leefmilieu en waar de sociale cohesie gewaarborgd is.

De leefbaarheid kan in het geding zijn als woningen op een zodanige manier gebruikt of bewoond worden dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent. Een voorbeeld hiervan is het gebruik van een woning voor kamerverhuur.

Bij het verlenen van een vergunning in dit kader wordt een afweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager en het belang van de woningvoorraad en/of de leefbaarheid. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en/of het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid, groter is dan het individuele belang van de aanvrager en dit belang niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften kan worden gediend.

Behandeling aanvraag vergunning

1. De aanvraag dient te geschieden door middel van het daarvoor bestemde aanvraagformulier;
2. Het bestuursorgaan neemt binnen acht weken na ontvangst een beslissing op de aanvraag;
3. De in het tweede lid genoemde termijn, kan in elk geval met zes weken worden verlengd;
4. Het bestuursorgaan kan, voordat zij een beslissing neemt op de aanvraag, advies inwinnen bij de regiopolitie Zuid-Holland Zuid;

De vergunning is persoonsgebonden.

Artikel 1 Quotering

Burgemeester en wethouders wijzen op grond van artikel 3.1.6. lid 6 van de Huisvestingsverordening, in een separaat besluit, gebieden aan waar het aantal in onzelfstandige woonruimte om te zetten woonruimten aan een maximum is gebonden. Burgemeester en wethouders weigeren aanvragen voor een vergunning als het maximum aan onzelfstandige woningen in het quoteringsgebied is bereikt.

Artikel 2 Geordend woon- en leefmilieu

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.4 lid 1 sub c van de Huisvestingsverordening weigeren burgemeester en wethouders de vergunning voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte, indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft.

Op grond van artikel 3.1.8 lid 1 sub e van de huisvestingsverordening kan het college een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte intrekken indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand houden van de vergunning leidt tot een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw en/ of de omgeving van het gebouw, waarop de vergunning betrekking heeft.

In de volgende gevallen is er sprake van een geordend woon- en leefmilieu:

Lid 1 Technische toets

- a) Een zelfstandige woning grenst aan maximaal 1 onzelfstandige woonruimte (boven/onder dan wel links/rechts). Er mogen geen onzelfstandige woonruimten naast elkaar gesitueerd zijn.
- b) Er is tenminste 12 m² gebruiksoppervlakte per bewoner beschikbaar is en/of de kadastraal te splitsen woning een oorspronkelijke, dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan, heeft een gebruiksoppervlakte van minimaal 140 m², conform NEN2580.
- c) Het pand voldoet aan het vigerende Bouwbesluit.

Lid 2 Leefbaarheidstoets

Met de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt navraag gedaan bij Toezicht & handhaving van de gemeente en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom de woning. De overlast moet een klachtenpatroon zijn en aantoonbaar op grond van meldingen bij de gemeente en/of de politie en objectieve feiten en omstandigheden, bijvoorbeeld blijkend uit constatering van politie- of gemeentemedewerkers.

Overige relevante factoren rondom de woning, zoals de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie en/of bij de gemeente bekende probleemgezinnen en de parkeerdruk worden in de leefbaarheidstoets betrokken.

Lid 3 Intrekking vergunning

Het stellen van voorwaarden dient nadelige effecten op leefbaarheid door structurele overlast te voorkomen. Toch kan het voorkomen dat overlast optreedt na het afgeven van een vergunning. Intrekken is een uiterste middel, maar kan nodig blijken als de overlast niet wordt beëindigd.

Voordat Burgemeester en wethouders overgaan tot intrekking van de vergunning wegens een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw of de omgeving van het gebouw, moeten zij de verhuurder (en bewoners van het pand) schriftelijk op de hoogte hebben gesteld van de gemelde overlast en hen de gelegenheid hebben geboden om daarop te reageren en om daaraan zelf iets te doen. Eerst hebben bewoners uit de omgeving zelf de overlastveroorzaker geattendeerd op de overlast.

De overlast moet uitstijgen boven overlast die men in een omgeving normaal gesproken van zijn burendient te tolereren. Dit is in ieder geval zo als de geconstateerde overlast 4 maal of meer in een maand plaatsvindt of maandelijks meer dan een jaar voortduurt. De overlast moet aantoonbaar zijn op grond van objectieve feiten en omstandigheden. Om een mogelijke intrekking te voorkomen zal de verhuurder in ieder geval moeten aantonen welke actie wordt ondernomen en/of reeds ondernomen is.

Indien deze stappen zijn doorlopen en er is geen verbetering is er een basis om een vergunning in te trekken. Het biedt omwonenden houvast om structurele overlast aan te kaarten en tot een einde te brengen.

Artikel 3 Goed verhuurderschap

Op grond van artikel 3.1.6, lid 9 sub c van de huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte weigeren, indien de aanvrager niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet.

Op grond van 3.1.8, lid 1, sub c van de huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders een vergunning intrekken, indien de houder van de vergunning zich niet als een goede verhuurder gedraagt.

Goed verhuurderschap blijkt uit het volgende:

- a) Er is sprake van legale huisvesting, dat wil zeggen dat alle benodigde vergunningen zijn afgegeven en de vereiste meldingen en inschrijvingen, zoals Basisregistratie Personen, zijn gedaan.
- b) Het bieden van goede huisvesting. De huisvesting dient in ieder geval aan de volgende voorwaarden te voldoen:
 - het pand verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat gehouden;
 - het pand voldoet aan de geldende bouwtechnische en brandveiligheidseisen;
 - een keuken en sanitaire voorzieningen zijn aanwezig en functioneren;
 - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huisregels opgesteld;
 - in het pand zijn de huisregels ook in de taal van de bewoners zichtbaar aanwezig;
 - in het pand zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
- c) Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand is aangesteld die:
 - toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.

Van slecht verhuurderschap is in ieder geval sprake indien binnen een periode van 3 jaar driemaal een sanctiebesluit, dat wil zeggen een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang, aan de verhuurder is opgelegd wegens overtreding van de Huisvestingsverordening, Huisvestingswet, bouwtechnische en brandveiligheidsregels of het bestemmingsplan.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 02-07-2019,

De secretaris

De burgemeester

R. van Netten

A.J. Moerkerke