

Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2015

De raad der gemeente Sliedrecht;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 12 mei 2015;

b e s l u i t:

gelet op artikel 149 van de Gemeentewet

vast te stellen:

de Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2015

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

a.	wet:	de huisvestingswet 2014;
b.	woonruimte:	het daarom bepaalde in artikel 1, lid 1 sub i. van de wet bepaalde;
c.	regio:	gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
d.	huishouden:	een alleenstaande dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
e.	inkomen:	het rekeninkomen zoals bedoeld in Artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
f.	onzelfstandige woonruimte:	woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
g.	inwoning:	het bewonen van een woonruimte, die onderdeel uitmaakt van een woonruimte, die door een ander huishouden in gebruik wordt genomen;
h.	voorrangsverklaring:	verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor toewijzing van een woonruimte;
i.	huisvestingsprofiel:	de omschrijving van het type huisvesting, waarvoor een woningzoekende met een voorrangsverklaring in aanmerking komt;
j.	het college:	het college van burgemeester en wethouders;
k.	PUV:	platform uitvoering voorrangregeling: overlegorgaan voor toedeling van voorrangskandidaten aan woningcorporaties. In het PUV zijn vertegenwoordigd: de grotere woningcorporaties, de ambtenaar, die door de colleges van b. en w. is gemandateerd te beslissen op aanvragen voor voorrang, de Dienst Gezondheid en Jeugd Zuid Holland zuid / Specialistisch Team Wonen (DGJ Specialistisch Team Wonen), de stichting Woonkeus en de Sociale Dienst Drechtsteden-WMO;
l.	Palt-afspraken:	afspraken tussen de Drechtstedengemeenten en de woningbouwcorporaties die actief zijn in de Drechtstedengemeenten;
m.	centrale toegang:	samenwerkingsverband van gemeenten in Zuid-Holland zuid, Veiligheidshuis en Taskforce overlast, de DGJ / Specialistisch Team Wonen, dat gericht is op herstel van autonomie, re-integratie en participatie van cliënten, die op 3 of meer leefgebieden aantoonbaar problemen ondervinden;
n.	Lijst van opvang en begeleidingsinstellingen:	door het college vastgestelde lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen waarvan de cliënten op basis van art. 2.11 in aanmerking kunnen komen voor voorrang;
o.	WMO-indicatie:	indicatie voor WMO-zorg van de Sociale Dienst Drechtsteden.

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Voorrangregeling bij woningtoewijzing

[Vul hier de regelingtekst in]

Artikel 2.1.1 Voorrangsverklaring

Het college kan voorrangsverklaring verlenen op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte.

Artikel 2.1.2 Toegang tot de voorrangregeling

1. Toegang tot de voorrangregeling hebben:

- a. de woningzoekenden, die op grond van de normen als geformuleerd in de Wet op de huurtoeslag wat het inkomen én het vermogen betreft, behoren tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid en
 - a.1. een maatschappelijke binding hebben met de regio in de zin dat hij op het moment van de aanvraag blijkens de Basisregistratie Personen minstens twee jaar onafgebroken ingezetene is van de regio, dan wel daar gedurende de voorafgaande tien jaar minstens zes jaar onafgebroken ingezetene van is geweest of
 - a.2. mantelzorgverleners of mantelzorgontvanger zijn,
 - b. vluchtelingen die een verblijfsstatus hebben toegewezen gekregen en niet eerder in het kader van de taakstelling huisvesting verblijfsgerechtigden gehuisvest zijn,
 - c. woningzoekenden, die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang van personen omdat ze in verband met problemen van relationele aard of geweld hun woonruimte hebben verlaten.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1, onder a hebben geen toegang tot de voorrangsregeling woningzoekenden, die inwonend zijn en bewoners van onzelfstandige woonruimte, anders dan in een opvanginstelling in de regio.
 3. Het college kan afwijking van het bepaalde in lid 1, onder a, na voorafgaande afstemming met het Drechtstedenbestuur andere normen stellen wat het inkomen en het vermogen betreft indien de situatie op de woningmarkt in de regio Drechtsteden daar aanleiding voor geeft.
 4. Het college kan vrijstelling verlenen van het in lid 1, onder a.1. genoemde vereiste van maatschappelijke binding met de regio.

Artikel 2.2 Aanvragen van een voorrangsverklaring

1. Een aanvraag voor een voorrangsverklaring wordt ingediend bij het college, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen aanvraagformulier.
2. De woningzoekende die een voorrangsverklaring aanvraagt, is verplicht het door het college beschikbaar gestelde aanvraagformulier volledig in te vullen en alle daarin gevraagde bewijsstukken te overleggen.

Artikel 2.3 Beoordeling van de aanvraag voor een voorrangsregeling

Bij de beoordeling van de aanvraag voor een voorrangsverklaring kan het college zich laten adviseren door een door hen aan te wijzen instantie.

Artikel 2.4 Weigeringsgronden

De aanvraag om een voorrangsverklaring wordt geweigerd in de volgende gevallen:

- a. de woningzoekende heeft op grond van artikel 2.1.2 van de verordening geen toegang tot de voorrangsregeling;
- b. de aanvraag om een voorrangsverklaring wordt ingediend bij een andere gemeente dan de eigen woonplaats in de regio;
- c. de aanleiding om voorrang bij de woningtoewijzing te vragen, is door eigen handelen veroorzaakt en was voorzienbaar. Uitzonderingen kunnen worden gemaakt in situaties waarin sprake is van een verstandelijke stoornis of beperking;
- d. de woningzoekende moet in staat worden geacht om het huisvestingsprobleem zelf op te lossen;
- e. de aanvrager moet op grond van zijn/haar aantal woonduurpunten in staat worden geacht om zonder voorrang binnen een redelijke termijn aan geschikte woonruimte te komen. Dit is het geval als het aantal van zijn/haar woonduurpunten gelijk of groter is dan het gemiddeld aantal punten dat vereist is om voor een meergezinswoning (mgw) zonder lift in aanmerking te komen;
- f. de aanvrager heeft in de periode van 5 jaar voorafgaand aan de aanvraag, om dezelfde reden, al een aanvraag ingediend.

Artikel 2.5 Eigen initiatieven

1. Een woningzoekende kan pas een beroep doen op de voorrangsregeling nadat hij, zodra het huisvestingsprobleem zich openbaarde, aantoonbaar zelf al het mogelijk heeft gedaan om daar een oplossing voor te vinden. Bovendien moet de aanvrager:
 - a. aantonen dat hij heeft gedurende acht achtereenvolgende weken zonder resultaat meegedongen naar iedere woning die via de woonruimteverdelingsystemen in de regio Drechtsteden is aangeboden, voor zover die woning een bij zijn omstandigheden passende oplossing kon bieden of zou kunnen bieden voor zijn huisvestingsprobleem, of;

- b. aantonen dat er gedurende acht achtereenvolgende weken geen bij zijn omstandigheden passend woningaanbod is geweest.
2. Afwijking van het bepaalde in lid 1. a en b is mogelijk, indien de aanvrager aantoonbaar bij voorbaat geen kans heeft op de toewijzing van een woning binnen de aangegeven termijn.

Artikel 2.6 Huisvestingsprofiel

Het huisvestingsprofiel genoemd in artikel 2.18. onder d. van de verordening omvat in beginsel geen eengezinwoning maar een meergezinwoning. Indien op basis van de situatie van de woningzoekende in het woningprofiel bepaalde kenmerken zijn vermeld, kan de woningzoekende hieraan rechten ontleen.

Artikel 2.7 Voorrangregeling: medische indicatie

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt op medische indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een lichamenlijk/medisch probleem heeft waardoor de huidige zelfstandige woning niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing van medische aard wordt voor gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
3. Het PUV laat zich op medisch terrein adviseren door een medisch deskundige (de GGD Rotterdam-Rijnmond), tenzij het PUV over voldoende gegevens beschikt om de aanvraag zelfstandig te beoordelen. Het PUV adviseert op zijn beurt aan het college. Het advies van het PUV is altijd gemotiveerd.
4. De aanvrager komt niet in aanmerking voor een voorrangsverklaring op medische indicatie, indien hij op het moment van het betrekken van de huidige woning al een medisch probleem had als genoemd in lid 1.

Artikel 2.8 Voorranggronden: mantelzorg indicatie

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt op mantelzorg indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien:
 - a. hij aannemelijk maakt dat hij zorg gaat verlenen of ontvangen gedurende meer dan 8 uur per week aan/van een naaste en
 - b. de reistijd i.v.m. de te verlenen mantelzorg meer dan 2 uur per dag is,
2. Een aanvraag om voorrang in verband met het verlenen van mantelzorg wordt voor een gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
3. Voor de beoordeling van de aanvraag wint het PUV altijd advies in van de DGJ/ Specialistisch Team Wonen. Daarnaast laat ze zich op medisch terrein adviseren door de GGD Rotterdam-Rijnmond, tenzij het PUV over voldoende gegevens beschikt om de aanvraag zelfstandig te beoordelen. Het PUV adviseert op zijn beurt aan het college. Het advies van het PUV is altijd gemotiveerd.

Artikel 2.9 Voorranggronden: sociale indicatie

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt op sociale indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een probleem heeft van sociale/maatschappelijke aard dat past binnen de criteria genoemd in lid 5.a,b en c en waardoor de huidige zelfstandige woning niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing van sociale/maatschappelijke aard wordt voor gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
3. Voor de beoordeling van de aanvraag formuleert de DGJ / Specialistisch Team Wonen het advies aan het PUV. Het PUV adviseert op zijn beurt aan het college. Het advies is altijd met gemotiveerd.
4. De aanvrager komt niet in aanmerking voor een voorrangsverklaring op sociale indicatie, indien hij op het moment van het betrekken van de huidige woning al een sociaal/maatschappelijk probleem had als genoemd in lid 1.
5.

Voorrangscriterium	Omschrijving
a. leefbaarheid	aanvrager ondervindt ernstige, structurele problemen van sociale/maatschappelijke aard in de directe woonomgeving
b. financiële nood	door een onvoorziene, niet verwijtbare daling van het inkomen dakloos dreigt te worden
c. einde duurzame relatie	het beëindigen van een relatie, waarbij de partners met kinderen duurzaam hebben samengewoond, is geen reden voor een voorrangsverklaring, behalve als er minderjarige kinderen bij betrokken zijn. Vanuit maatschappelijk oogpunt is het niet aanvaardbaar dat minderjarige kinderen dakloos worden

als ouders uit elkaar gaan. Van duurzame samenwoning is sprake als de partners minstens twee jaar onafgebroken hebben samengewoond, blijkend uit de inschrijving in de Basisregistratie Personen. Slechts één van de ouders kan aanspraak maken op een voorrangsverklaring onder de volgende voorwaarden:

- a. er moet sprake zijn van dagelijkse zorg door de aanvrager (dus geen bezoeksregeling of gedeelde zorg)
- b. de aanvrager moet de kinderbijslag van de SVB ontvangen op de eigen bankrekening;
- c. de aanvrager moet aantoonbaar gedwongen zijn de gezamenlijke woning te verlaten.

Bij co-ouderschap en gedeelde zorg wordt geen voorrang toegekend als de andere co-ouder (dan de aanvrager) over woonruimte blijft beschikken. Het bepaalde onder artikel 2.4 en 2.5 is hierbij onverkort van toepassing.

Artikel 2.10 Voorranggronden: dakloos buiten schuld door calamiteiten

1. Indien de woning als gevolg van een calamiteit onbewoonbaar is geworden, ontstaat er een directe noodzaak tot herhuisvesting van de dakloos geworden bewoner(s). Onder calamiteit wordt in dit geval verstaan 'een van binnen of van buiten komend onheil, dat onvoorzienbaar is en niet door verwijtbaar handelen van de bewoner(s) is veroorzaakt. De gemeente stelt vast of en in hoeverre de woning nog bewoonbaar is. Indien de woning niet meer te bewonen is, wordt/worden de dakloos geworden bewoner(s) geherhuisvest indien niet via een verzekering huisvesting kan worden verkregen.
2. Het criterium 'dakloos buiten schuld' is alleen van toepassing op dakloosheid van materiële aard. Dakloosheid vanwege persoonlijke redenen valt hier niet onder. Dakloosheid als gevolg van een zwerfend bestaan is geen reden voor een voorrangsverklaring.

Artikel 2.11 Voorranggronden: verlaten opvanginstelling en geweldsgerelateerde opvang

1. De aanvrager komt voor een voorrangsverklaring in aanmerking op basis van een indicatie van het verlaten van een opvanginstelling in aanmerking op de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvrager is opgenomen geweest in een opvanginstelling, die vermeld is op de lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen;
 - b. hij beschikte voor zijn opname aantoonbaar over zelfstandige huisvesting in de regio; van de eis van maatschappelijke binding aan de regio is ontheffing mogelijk indien terugkeer naar de plaats van herkomst aantoonbaar tot een (levens)bedreigende situatie zou leiden of kunnen leiden, of indien terugkeer aantoonbaar niet haalbaar is. Van de eis van het beschikken in het verleden over zelfstandige huisvesting is ontheffing mogelijk indien terugkeer naar de vroegere huisvesting niet mogelijk is;
 - c. de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door tussenkomst van de opvanginstelling. Cliënten die op eigen initiatief een voorrangsverklaring aanvragen, worden terugverwezen naar de opvanginstelling;
 - d. de opvanginstelling geeft in het behandelplan van haar cliënt een moment aan voor het starten van de huisvestingsprocedure van de cliënt.
 - e. de opvanginstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring voor dat de cliënt in staat is om zelfstandig een huishouding te voeren;
 - f. de opvanginstelling legt een nabegeleidingsplan voor, waaruit onder meer blijkt welke begeleiding wordt geboden, in welke vorm en wie daarvoor verantwoordelijk en aanspreekbaar is. De instelling hoeft nazorg niet zelf te leveren, maar kan die via derden regelen. De verantwoordelijkheid voor het regelen van nazorg ligt bij de instelling zelf.
2. Degene die:
 - a. wegens terugkeer uit detentie zelfstandige woonruimte nodig heeft en
 - b. die voor zijn detentie aantoonbaar over zelfstandige woonruimte in de regio beschikte en
 - c. waarvan de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door tussenkomst van de ketenregisseur van de Centrale Toegang, komt in aanmerking voor een voorrangsverklaring.
3. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing in verband met het verlaten opvanginstelling en geweldsgerelateerde opvang wordt voor gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
4. Voor de beoordeling van de aanvraag formuleert de DGJ / Specialistisch Team Wonen het advies aan het PUV. Het PUV adviseert op zijn beurt aan het college. Het advies is altijd met gemotiveerd.

Artikel 2.12 Voorranggronden: herstructurering

1. Degene die gedwongen is zijn woning voorgoed te verlaten in verband met een concreet herstructureringsplan of een plan om verstrekkende maatregelen te treffen dat is opgenomen in de pres-

tatieafspraken voor een bepaald jaar, komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een woning. Hierbij geldt bij het verlaten van een meergezinswoning als woonprofiel een meergezinswoning en bij het verlaten van een eengezinswoning als woonprofiel een eengezinswoning of meergezinswoning.

2. De voorrangsverklaring bestaat uit een vermelding in de woonruimteverdelingsystemen van Stichting Woonkeus en geldt voor alle te huur aangeboden sociale huurwoningen in de regio Drechtsteden die wat het type betreft gelijkwaardig zijn aan de te verlaten woning, inclusief woningen met de label 'voorrang niet van toepassing'.

Artikel 2.13 Voorrangsgronden: slooindicatie

1. De bewoner van een woning met een slooplabeel komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een woning binnen het bezit van de corporatie van wie hij de te slopen woning huurt.
2. Een woning heeft een slooplabeel als de woning in de rapportage Wonen als te slopen staat vermeld of als er een vergunning is verstrekt voor de sloop.
3. De voorrangsverklaring bestaat uit een vermelding in het woonruimteverdelingssteeem waar de desbetreffende corporatie gebruik van maakt.

Artikel 2.14 Voorrangsgronden: taakstelling verblijfsgerechtigden

1. De aanvrager komt in aanmerking voor een voorrangsverklaring indien de aanvraag voortvloeit uit de taakstelling die de gemeente is opgelegd op grond van de artikelen 28, 29 en 30 van de Huisvestingswet.
2. De aanvraag wordt ingediend bij de gemeente voor wie een taakstelling als genoemd in lid.1 geldt.
3. Indien de gemeente aan haar taakstelling heeft voldaan of geen taakstelling heeft gekregen, kan de aanvraag geweigerd worden, als het geen gezinshereniging betreft. Als de aanvraag betrekking heeft op een door de IND geaccordeerde gezinshereniging en de woning van het al gevestigde gezinslid te klein is, wordt, ook als al aan de taakstelling voldaan is, voorrang toegekend.
4. De voorrangsverklaring zoals bedoeld in lid.1 geldt lokaal.

Artikel 2.15 Voorrangsgronden Beschikbaar krijgen zeer schaarse woningen

Een bewoner die bij verhuizing een sociale huurwoning achterlaat, die vanwege de omvang en/of uitrusting zeer schaars is en tegelijk gewenst is voor de huisvesting van urgent woningzoekenden, kan voorrang worden toegekend om de betreffende woningen voor verhuur beschikbaar te krijgen.

Artikel 2.16 Voorrangsgronden Overige

1. Het PUV brengt advies uit over aanvragen voor voorrang bij woonruimteverdeling, die betrekking hebben op situaties waarin de regeling niet of slechts gedeeltelijk voorziet.
2. Het PUV betreft in zijn advies in hoeverre het toekennen van voorrang bijdraagt aan een maatschappelijk hulpverleningsproces.

Artikel 2.17 Toewijzing woonruimte

1. De huisvestende corporatie bepaalt of een voorrangskandidaat zelf in het aanbod naar een woning zoekt, of rechtstreeks een woning krijgt toegewezen.
2. De huisvestende corporatie kan nadere voorwaarden stellen bij de huurovereenkomst voor de woning, die op basis van de voorrangsverklaring tot stand komt

Artikel 2.18 Inhoud van de voorrangsverklaring

Het college vermeldt in een voorrangsverklaring de volgende zaken:

- a. de naam en de contactgegevens van de woningzoekende,
- b. de datum van de aanvraag zoals bedoeld in artikel 2.2,
- c. de erkenning dat de woningzoekende aan wie de voorrangsverklaring is verleend dringend behoefte heeft aan woonruimte binnen de door het college aangegeven termijn,
- d. het huisvestingsprofiel dat voor de desbetreffende woningzoekende van toepassing is, onder de mededeling dat de voorrang beperkt is tot woonruimte die past binnen het huisvestingsprofiel,
- e. de termijn waarbinnen van de voorrangsverklaring gebruik kan worden gemaakt,

- f. of de voorrangsverklaring lokaal of regionaal geldt, dan wel of de huisvestende corporatie een woning zal aanbieden.

Artikel 2.19 Bemiddeling

1. Het college bemiddelt bij eigenaren van woonruimte om te bewerkstelligen dat woningzoekenden met een voorrangsverklaring een woonruimte verkrijgen overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.18, onder d, e en f.
2. Het college kan deze bemiddeling nader vorm geven in overeenkomsten.

Artikel 2.20 Wijziging, intrekking, vervallen voorrangsverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan het college, al dan niet op verzoek van de woningzoekende, besluiten de inhoud van een voorrangsverklaring te wijzigen. De woningzoekende ontvangt in dat geval een nieuwe voorrangsverklaring onder intrekking van de eerder afgegeven verklaring.
2. Het college kan een voorrangsverklaring intrekken, indien:
 - a. aan de vereisten voor het verkrijgen van een voorrangsverklaring niet meer wordt voldaan;
 - b. de voorrangsverklaring is afgegeven op grond van gegevens waarvan de woningzoekende wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
3. De voorrangsverklaring vervalt van rechtswege indien de woningzoekende een hem aangeboden woning die past binnen het in artikel 2.18, onder d genoemde huisvestingsprofiel heeft geweigerd of indien de woningzoekenden indien hij zelf mag reageren op de aangeboden woningvoorraad niet binnen een termijn van 3 maanden heeft gereageerd op een woning die past binnen het woningprofiel dat aan zijn voorrangsverklaring is gekoppeld.
4. Het college kan besluiten tot verlenging van de in artikel 2.18, onder e genoemde termijn, indien daar naar hun oordeel gegronde redenen voor zijn.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Omzettingsvergunning

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimten en gebouwen die woonruimte(n) bevatten.

Artikel 3.1.2 Vereiste omzettingsvergunning

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1 om te zetten of om te laten zetten van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur.

Artikel 3.1.3 Aanvragen van een omzettingsvergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot omzetting wordt door de eigenaar van het pand 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 bescheiden de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. Bij de aanvraag moeten minimaal de navolgende gegevens worden verstrekt:
 - a. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. bewijs van eigendom van de woning;
 - c. het aantal kamers dat voor verhuur wordt gerealiseerd en/of in stand gehouden;
 - d. het aantal personen dat tijdelijk maximaal gehuisvest wordt;
 - e. een inrichtingstekening van de bestaande zelfstandige woonruimte
 - f. een inrichtingstekening van de onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur;
 - g. een overzicht van de te treffen voorzieningen in het kader van de brandveiligheid in de te verhuren kamers en alle verkeersruimten.
3. De aanvraag wordt beoordeeld volgorde van ontvangst. De datum van binnenkomst bij de gemeente Sliedrecht is hiervoor doorslaggevend.

Artikel 3.1.4 Beslistermijn

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag om een omzettingsvergunning binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de in het eerste lid bedoelde termijn voor ten hoogste twaalf weken verlengen.

Artikel 3.1.5 Criteria voor vergunningverlening

1. In verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu kan voor maximaal 3 % van de in een straat aanwezige woonruimten een omzettingsvergunning worden verleend als bedoeld in artikel 3.1.2.
2. In verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu kan voor maximaal 3 % van de in een woongebouw aanwezige woonruimten en per woonlaag een omzettingsvergunning worden verleend als bedoeld in artikel 3.1.2.
3. Voor de toepassing van de 3 %-norm als bedoeld in artikel 3.1.5 eerste lid worden woongebouwen buiten beschouwing gelaten.
4. Voor de toepassing van de 3% norm als bedoeld in artikel 3.1.5. eerste en tweede lid worden de woonruimten en/of woongebouwen in eigendom van Tablis Wonen buiten beschouwing gelaten. Op de toewijzing van de woningen in eigendom van Tablis Wonen is hoofdstuk 2 'Verdeling van woonruimte' van deze verordening van toepassing. Deze woningen zijn niet bestemd voor en worden niet gebruikt voor kamerverhuur.
5. Voor de toepassing van de 3 %-norm geldt dat in een straat en/of woongebouw met minder dan 20 woonruimten, dat een omzettingsvergunning kan worden verleend voor tenminste één woonruimte. In overige gevallen vindt voor de berekening van het toegestane maximum aantal per straat en/of woongebouw te vertrekken omzettingsvergunningen een afronding naar beneden plaats op een geheel getal.
6. In verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu wordt clustering van kamerverhuurpanden niet toegestaan en kan slechts een omzettingsvergunning worden verleend, indien geen omzettingsvergunning voor kamerverhuur is afgegeven voor een woonruimte van een aangrenzende woonruimte op een aangrenzend perceel.
7. In verband met de te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu kan voor een zelfstandige woonruimte een omzettingsvergunning worden verstrekt voor de tijdelijke huisvesting van maximaal 4 personen. Een onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur moet minimaal kunnen beschikken over een (gezamenlijke) verblijfsruimte om te wonen, koken en eten en voldoende verblijfsruimte om te slapen voor elke tijdelijk te huisvesten persoon. De vloeroppervlakte van de slaapruijnte bedraagt voor elke tijdelijk te huisvesten persoon minimaal 7,5 m², waarbij de breedte van de ruimte minimaal 2,4 m is (cf Bouwbesluit 2012).
8. De omzetting van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte mag niet strijdig zijn met het bestemmingsplan. Bij strijdigheid met het bestemmingsplan kan alleen een omzettingsvergunning worden verleend, indien deze strijdigheid kan worden weggenomen middels een omgevingsvergunning of herziening van het bestemmingsplan.
9. De omzetting van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte mag niet strijdig zijn met het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de bij dan wel krachtens de Woningwet gegeven regels.
10. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in het eerste, tweede en vijfde lid gebieden en/of woongebouwen aanwijzen waarvoor het percentage als bedoeld in het eerste lid en tweede lid lager wordt vastgesteld en/of de afstandsgrens zoals bedoeld in het vijfde lid in verband met clustering meer moet bedragen dan de naastgelegen woning.
11. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in het eerste, tweede en vijfde lid gebieden en/of woongebouwen aanwijzen waarvoor het percentage als bedoeld in het eerste lid en tweede lid en/of de afstandsgrens zoals bedoeld in het vijfde lid in verband met clustering meer moet bedragen dan de naastgelegen woning niet geldt.
12. Een aanwijzing als bedoeld in lid 9 geldt voor de duur van 3 jaar. Aansluitend aan de periode van 3 jaar kunnen burgemeester en wethouders de aanwijzing verlengen met een periode van telkens 3 jaar.
13. Burgemeester en wethouders weigeren de vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur, indien:
 - a. de gevraagde omzetting strijdig is met de criteria genoemd in het eerste tot en met negende lid gegeven;
 - b. de gevraagde omzetting strijdig is met de krachtens lid 10 gegeven criteria;
 - c. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordende woon- en leefklimaat in de straat, het woongebouw of de omgeving van de woonruimte, waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 3.1.6 Voorschriften en beperkingen

1. Burgemeester en wethouders kunnen aan een omzettingsvergunning voorschriften en beperkingen verbinden:
 - a. ten aanzien van het aantal in een zelfstandige woonruimte maximaal te realiseren en in stand te houden ruimten voor kamerverhuur;
 - b. in het kader van goed verhuurderschap;
 - c. in het kader van brandveiligheid;
 - d. in het belang van een geordend woon- en leefmilieu.
2. In de vergunning vermelden burgemeester en wethouders in ieder geval:
 - a. dat de vergunning van rechtswege vervalt indien daar niet binnen één jaar na de datum van afgifte gebruik van is gemaakt;
 - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de eigenaar-vergunninghouder;
 - d. het maximum aantal kamers voor verhuur te realiseren en/of in stand te houden;
 - e. het aantal personen dat maximaal gehuisvest mag worden;
 - f. de opgelegde compensatie.

Artikel 3.1.7 Persoonlijk karakter en duur van de vergunning

De vergunning voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur is persoonsgebonden en niet overdraagbaar geldt zolang als de onzelfstandige huisvesting voortduurt, maar met een maximum van vijf jaar.

Artikel 3.1.8 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 intrekken indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot omzetting;
- 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 voorschriften niet worden nagekomen;
- d. de houder van een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 zich niet als een goed verhuurder gedraagt;

HOOFDSTUK 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.1 Hardheidsclausule

Het college beslist naar eigen, redelijk oordeel in gevallen waarin deze verordening niet voorziet en in gevallen waarin de toepassing van de verordening leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.

Artikel 4.2 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening overlegt het college 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 5 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 5.1 Overgangsbepaling

Een aanvraag om een voorrangsverklaring, die vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening is ingediend, wordt behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de aanvrager gunstiger is.

Artikel 5.2 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2015.



Artikel 5.3 Inwerkingtreding

1. Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015.
2. Op de dag van de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2011 ingetrokken.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 30 juni 2015.
De griffier,

mr. R.P.A. van Aalst

De voorzitter,

drs. A.P.J. van Hemmen