

Beleidsregel voor omzetting van zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen

Overzicht wijzigingen 25 augustus 2015

A. Paragraaf 3 wordt als volgt gewijzigd:

Oude tekst

Om leegstand van woningen te voorkomen en een handvat te bieden voor huisvesting van specifieke doelgroepen zoals buitenlandse werknemers en studenten is omzetting van woningen naar onzelfstandige woningen legitiem. Bij woningomzetting zijn de volgende regels van belang:

– Verhuur aan niet meer dan 4 personen per woning, waarbij ieder minimaal een eigen kamer/woonruimte.

Bij meer dan 4 wooneenheden gaan namelijk extra brandveiligheidsaspecten gelden.

Het verhuren aan niet meer dan 4 personen komt overeen met een gemiddeld huishouden van twee volwassenen en twee kinderen en de daarbij horende belasting. (Indien sprake is van inwoning van de verhuurder dan mag aan maximaal twee personen worden verhuurd.)

– *Beleidsmatig is van belang dat verkamering van koopwoningen in de goedkopere prijsklassen op dit moment ongewenst is. Vooral de goedkopere koopwoningen moeten behouden blijven voor de doorstroming. Een goede indicatie geeft de WOZ waarde. Woningomzetting niet toestaan bij woningen met een waarde van minder dan € 225.000.*

Nieuwe tekst

Om leegstand van woningen te voorkomen en een handvat te bieden voor huisvesting van specifieke doelgroepen zoals buitenlandse werknemers en studenten is omzetting van woningen naar onzelfstandige woningen legitiem.

Het betreft dus nadrukkelijk onzelfstandige wooneenheden. Indien een omgevingsvergunning wordt verleend met gebruikmaking van deze beleidsregel is géén sprake van het toevoegen van zelfstandige woningen.

Bij woningomzetting zijn de volgende regels van belang:

– **Indien de WOZ-waarde van een woning meer dan € 172.000 is:**

Verhuur aan niet meer dan 4 personen per woning, waarbij ieder minimaal een eigen kamer/woonruimte.

Bij meer dan 4 wooneenheden gaan namelijk extra brandveiligheidsaspecten gelden.

Het verhuren aan niet meer dan 4 personen komt overeen met een gemiddeld huishouden van twee volwassenen en twee kinderen en de daarbij horende belasting. (Indien sprake is van inwoning van de verhuurder dan mag aan maximaal twee personen worden verhuurd.)

– **Indien de WOZ-waarde van een woning minder dan € 172.000 is:**

Verhuur aan niet meer dan 2 personen per woning, waarbij ieder minimaal een eigen kamer/woonruimte.

Verkamering van koopwoningen in de goedkopere prijsklassen is minder gewenst. Vooral de goedkopere koopwoningen moeten behouden blijven voor de doorstroming. Het geheel uitsluiten van goedkopere woningen is echter niet noodzakelijk. Om te voorkomen dat goedkopere koopwoningen op grote schaal verkamerd worden uit winst oogmerk wordt wel een beperking opgelegd tot twee eenheden. Bovendien zijn goedkopere woningen over het algemeen kleiner zodat verhuren aan niet meer dan 2 personen meer overeen komt met een gemiddeld huishouden in een dergelijke woning met de daarbij behorende belasting. (Inwoning van de verhuurder is niet mogelijk.)

B. Paragraaf 4 wordt als volgt gewijzigd:

Omgevingsvergunning

In bijlage II artikel 4 van het besluit omgevingsrecht is aangegeven in welke categorieën van gevallen voor een planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend. Onder lid 9 kan van het gebruik worden afgeweken mits het binnen de bebouwde kom is en de oppervlakte niet meer dan 1500 m² bedraagt.

Op basis van de wabo artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 2 kan het college hiervoor een omgevingsvergunning verlenen.

Dus dit betekent in gewoon Nederlands; dat het college binnen de bebouwde kom een woning anders kan laten gebruiken dan alleen door een gezin (als het maar niet meer dan een oppervlakte 1500 m² betreft).

Voor de wijziging van het gebruik moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd (reguliere procedure). Doordat een omgevingsvergunning hiervoor benodigd is is zicht op de locaties en hoeveelheden.

De aanvraag kan getoetst worden aan een aantal criteria en er kunnen voorwaarden aan worden verbonden.

Beleidsregel toepassen omgevingsprocedure

Op 5 oktober 2010 is een beleidsregel toepassen omgevingsprocedure artikel 4 bijlage II Bor vastgesteld.

Om het gebruik van bouwwerken voor verkamering mogelijk te maken moet deze beleidsregel worden aangepast. In de huidige beleidsregel is invulling aan een ander gebruik van bouwwerken in de bebouwde gegeven voor de uitoefening van aan huis gebonden bedrijfsactiviteiten.

Omgevingsvergunning

In artikel 4 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is aangegeven in welke categorieën van gevallen voor planologische gebruiksactiviteiten een omgevingsvergunning kan worden verleend. Op basis van artikel 2.12 eerste lid, sub a onder 2 Wabo kan het college hiervoor een omgevingsvergunning verlenen.

Op grond van lid 9 kan afwijkend gebruik van bouwwerken en het aansluitend terrein worden toegestaan, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten. Buiten de bebouwde kom geldt als aanvullende eis dat het uitsluitend kan gaan om een logiesfunctie voor werknemers.

Dus dit betekent in gewoon Nederlands; dat het college binnen de bebouwde kom een woning anders kan laten gebruiken dan alleen door een gezin. Voor de wijziging van het gebruik moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd (reguliere procedure). Doordat een omgevingsvergunning hiervoor benodigd is, is zicht op de locaties en hoeveelheden. De aanvraag kan getoetst worden aan een aantal criteria en er kunnen voorwaarden aan worden verbonden.

Regionale huisvestingsverordening

Op grond van het Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2007 hoeft voor onttrekking, samenvoeging en omzetting van woningen in Wijchen geen vergunning op grond van deze verordening te worden aangevraagd.

Om verkamering mogelijk te maken moet artikel 10 van de beleidsregel derhalve worden aangepast. Zie hiervoor formulering in bijlage II.

Regionale huisvestingsverordening

Op grond van het Regionale Huisvestingsverordening Stadsregio Arnhem Nijmegen 2007 hoeft voor onttrekking, samenvoeging en omzetting van woningen in Wijchen geen vergunning op grond van deze verordening te worden aangevraagd.

Intrekking omgevingsvergunning

Het college kan een omgevingsvergunning voor de woningsomzetting intrekken als sprake is dat:

- de vergunninghouder onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt;
- de aan de vergunning gebonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
- de vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning daar geen gebruik van heeft gemaakt of langer dan een jaar niet gebruikt is;
- *vaststaat of kan worden aangenomen dat het in stand laten van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid van het gebouw of in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;*
- het aantal onzelfstandige woonruimten/kamers afwijkt van het in de aanvraag vermelde aantal;
- er meer, niet in het verband met een huishoudende levende, personen in het gebouw wonen dan in de aanvraag is vermeld.

Intrekking omgevingsvergunning

Het college kan een omgevingsvergunning voor de woningsomzetting intrekken als sprake is dat:

- de vergunninghouder onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt;
- de aan de vergunning gebonden voorschriften niet worden nagekomen;
- de vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning daar geen gebruik van heeft gemaakt of langer dan een jaar niet gebruikt is;
- het aantal onzelfstandige woonruimten/kamers afwijkt van het in de aanvraag vermelde aantal;
- er meer, niet in het verband met een huishoudende levende, personen in het gebouw wonen dan in de aanvraag is vermeld.

C. Checklist woningomzetting wordt als volgt gewijzigd:

Checklist woningomzetting

1. Is sprake van zelfstandig wonen, 1 huishouden in 1 zelfstandige woonruimte/woning? Nee, stap 2
 2. Komt de aanvrager in aanmerking voor een omzettingsvergunning op grond van:
 - WOZ waarde (meer dan 225.000,-)?
 - Ligging in de bebouwde kom?
 - Geen bedrijfswoning? Geen bijgebouw?
 - Niet meer dan 4 bewoners per woning? *Ieder minimaal een kamer ter beschikking?*
 - Kan worden voldaan aan de toets van aantal toegestane woningomzettingen in de straat?
 - Kan indien mogelijk worden voldaan aan parkeren? (dit is geen uitsluitingsgrond)
 - Kan worden voldaan aan primaire eisen ivm brandveiligheid?
 - Is een planschadeovereenkomst getekend?
- Indien ja (muv van parkeren), dan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend.

Checklist woningomzetting

1. Is sprake van zelfstandig wonen, 1 huishouden in 1 zelfstandige woonruimte/woning? Nee, stap 2
 2. Komt de aanvrager in aanmerking voor een omzettingsvergunning op grond van:
 - Ligging in de bebouwde kom?
 - Geen bedrijfswoning? Geen bijgebouw?
 - **Indien de WOZ-waarde meer dan € 172.000 is: niet meer dan 4 bewoners per woning?**
 - **Indien de WOZ-waarde minder dan € 172.000 is: niet meer dan 2 bewoners per woning?**
 - Ieder minimaal een kamer ter beschikking?
 - Kan worden voldaan aan de toets van aantal toegestane woningomzettingen in de straat?
 - Kan indien mogelijk worden voldaan aan parkeren? (dit is geen uitsluitingsgrond)
 - Kan worden voldaan aan primaire eisen ivm brandveiligheid?
 - Is een planschadeovereenkomst getekend?
- Indien ja (muv van parkeren), dan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd en verleend.