

## Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft houdende Beleidsregel Omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen

Met de omzettingsvergunning reguleert de gemeente Delft verkamering van bestaande woonpanden.

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook gedacht worden aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van een vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand<sup>1</sup>.

De gemeenteraad maakt op basis van de Huisvestingswet 2014 het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte vergunningplichtig middels een omzettingsvergunning in de Huisvestingsverordening. Verkamering is daarbij gedefinieerd als "een woning die wordt opgedeeld in meerdere kamers die aan drie of meer zelfstandige huurders worden verhuurd." Het gaat daarbij om particuliere zelfstandige woningen die als onzelfstandige woonruimte worden verhuurd. Utiliteitsgebouwen (bijvoorbeeld kantoren), nieuwbouw, de sociale huurwoningvoorraad en gereguleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen vallen hier niet onder.

Een omzettingsvergunning wordt alleen verleend als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kleiner is dan het met het omzetten gediende belang, en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. De huisvestingsverordening wordt voor maximaal vier jaar vastgesteld. Dit houdt in dat als de huizenmarktsituatie verandert, het college en de raad door het wijzigen van de verordening kunnen bijsturen.

### *Toetsingskader (weigeringsgronden)*

Het toetsingskader reguleert een evenwichtige samenstelling van de woonruimtevoorraad (het beperken van onttrekking van schaarse woningen) en daarnaast ook andere belangen, zoals wanneer het verlenen van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. De volgende toetsingscriteria zijn hiervoor opgenomen in de huisvestingsverordening:

#### 1. Volkshuisvestelijke toets

In Delft is schaarste aan middeldure en dure huur- en koopwoningen vanaf 265.000 Euro WOZ-waarde (dit is +/- 80% van de economische waarde, zo'n 30% van de verkamering vindt op dit moment plaats in deze categorie woningen). De omzettingsvergunning wordt niet verleend als er sprake is van onttrekking van deze schaarse woningen aan de Delftse woningvoorraad. Indien de vergunning op basis van de volkshuisvestelijke toets niet wordt verleend hoeven onderstaande vervolgstappen voor de leefbaarheidstoets niet meer te worden uitgevoerd.

Een uitzondering geldt voor woningen boven winkels en woningen boven horecagelegenheden. Voor deze woningen die een hogere WOZ waarde hebben dan € 265.000,- kan wel een omzettingsvergunning worden aangevraagd, waarvoor dan de toetsingsgronden in deze beleidsregel van toepassing zijn.

#### 2. Leefbaarheidstoets

Met de leefbaarheidstoets wordt beoordeeld of het verlenen van de vergunning al dan niet een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu heeft. De leefbaarheidstoets bestaat uit twee onderdelen: (A) de fysieke leefbaarheidstoets en (B) de algemene leefbaarheidstoets:

- a. Fysieke leefbaarheidstoets  
Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 20 m<sup>2</sup> per bewoner, waarbij de om te zetten woonruimte moet voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw voor luchtgeluidsisolatie. De aanvraag voor

1 ) Leeswijzer Huisvestingswet 2014.

een omzettingsvergunning wordt afgewezen indien niet aan deze eisen wordt voldaan. Indien de vergunning op basis van de fysieke leefbaarheidstoets niet wordt verleend hoeven onderstaande vervolgstappen voor de algemene leefbaarheidstoets niet meer te worden uitgevoerd.

- b. Algemene leefbaarheidstoets  
Met dit deel van 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 al dan niet te veel toeneemt. Hiertoe wordt de volgende vraag beantwoord:

Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid?

- Hoe is het gesteld met de leefbaarheid in de wijk? Kan verkamering een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid of niet?;
- Er wordt op basis van (reguliere) enquêtes en onderzoeken informatie verzameld over de algemene leefbaarheid van de wijk/buurt, waarbij onder andere gegevens over (fiets)overlast en afvalrommel in de straat worden verzameld
- Voor een actuele stand van zaken wordt navraag gedaan bij de wijkagent;
- Daarnaast wordt navraag gedaan bij welzijnsorganisaties en ambassadeurs van verenigingen, instanties, e.d. voor zover deze als zodanig zijn aangewezen en tevens tijdig beschikbaar zijn.
- Er wordt gekeken naar mogelijk bestaande klachten over en rondom de woning (o.a. via het registratiepunt woonoverlast);
- Eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag worden bij de beeldvorming betrokken;
- Ook overige relevante factoren die rondom de woning aanwezig zijn worden bij de beoordeling betrokken. Het gaat dan bijvoorbeeld om factoren die mogelijk al tot overlast leiden zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om (meer) woningen om te zetten. Het tegenovergestelde kan gelden voor woningen boven horecagelegenheden en winkelstraten waar verschillende functies al aanwezig zijn en er tegelijk zo weinig reguliere woningen aanwezig zijn, dat overlast door verkamering juist geen issue is, en mogelijke leegstand juist door verkamering tegengegaan kan worden.

Om de algemene leefbaarheidstoets uit te voeren wordt een registratiepunt woonoverlast ingericht.

*Geldende voorwaarden en voorschriften na toekenning van de omzettingsvergunning*

Als de aanvraag tot omzetting voldoet aan de criteria van de volkshuisvestelijke en leefbaarheidstoets, wordt aan het verlenen van de omzettingsvergunning de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen.

De volgende voorwaarden en voorschriften gelden voor goed verhuurderschap:

1. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
2. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte. Maatregelen die hiervoor moeten worden getroffen zijn o.m.:
  - a) de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
  - b) in het kader van veiligheid en goed nabuurschap zijn huis- en leefregels opgesteld;
  - c) in de woonruimte zijn de huis- en leefregels zichtbaar aanwezig;
  - d) in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
3. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, bij voorkeur niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
  - a) 24 uur bereikbaar is;
  - b) toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
  - c) aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden;
  - d) een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
4. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de mediation aanpak van het college.

*Intrekking*

Intrekking van de vergunning is mogelijk wanneer men zich niet aan de voorwaarden houdt en er voortdurende en herhalende overlast is. Het Registratiepunt woonoverlast wordt hiervoor ingericht.

*Uitzonderingen*

*Hospita en woongroepen worden vrijgesteld van de vergunningsplicht, omdat er bij deze woonvormen veel minder risico van overlast is<sup>2</sup>.*

*Een bijzondere situatie betreft woningen boven winkels en woningen boven horecagelegenheden. De schaarse woningen uit de woonvisie betreffen vooral doelgroepen op zoek naar eengezinswoningen dan wel appartementen in de categorie met een WOZ waarde groter dan €265.000,--.*

*De woningen boven winkels en horecagelegenheden in deze prijscategorie zijn vaak minder aantrekkelijk voor genoemde doelgroepen en kunnen daardoor juist geschikt zijn voor verkamering, mits wordt voldaan aan de gestelde eisen. Daarmee wordt tevens leegstand voorkomen.*

Voor deze situaties kan wel een omzettingsvergunning aangevraagd worden, en deze situaties zullen per geval worden beoordeeld.

*Beperking van de omzettingsvergunning voor reeds verkamerde panden*

Voor reeds verkamerde panden kan juridisch gezien niet met terugwerkende kracht een omzettingsvergunning worden verleend. Deze behouden hun oude rechten en mogen dus verkamerd blijven zonder vergunningsplicht. Wel is het zo dat een groot deel van de voorschriften die we in de omzettingsvergunning ook voortvloeien uit andere wettelijke bepalingen, en deze bepalingen ook gelden voor reeds verkamerde panden. Dat een woonruimte in goede staat moet verkeren, dat de verhuurder/eigenaar moet zorgen dat gebreken worden hersteld en de veiligheid van de woning in orde is, vloeit reeds voort uit het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit. Het Burgerlijk Wetboek regelt de relatie tussen huurder en verhuurder en in beginsel staat de overheid daar echter buiten. Het college zal daarnaast ook de APV inzetten om mogelijke overlast aan te pakken.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Delft op 31 oktober 2017.

De secretaris,  
De burgemeester,

Deze beleidsregels treden met terugwerkende kracht in werking op 1 november 2017.

---

2) Bij een hospita-situatie is er één hoofdhuurder of eigenaar/bewoner (voor meer dan 50% eigenaar) die maximaal 2 kamers aan in totaal maximaal 2 personen verhuurt. Bij een woongroep is er sprake van een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.