

Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2018

De raad van de gemeente Alblasserdam;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 2 mei 2018 over de herziening Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2015

Besluit:

De Huisvestingsverordening te herzien en aan te vullen met een vergunningstelsel voor het omzetten van woonruimte bij gebruik als onzelfstandige woonruimte, splitsing in appartementsrechten en woningvorming.

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- 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. onttrekkingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet;
- k. splitsingsvergunning : de vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet;
- l. onttrekken aan de bestemming tot bewoning: het geheel of gedeeltelijk slopen van woonruimte of het gebruiken van woonruimte voor een ander doel dan permanente bewoning door een huishouden;
- m. standplaats : een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;
- n. niet commerciële doeleinden: doeleinden zonder winstoogmerk;
- o. berging : een van buiten de woning toegankelijke, afsluitbare, regenwerende bergruimte met een vloeroppervlakte van minimaal 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m;
- p. buitenruimte : een tuin, balkon of (dak)terras met een grond-/ vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m;
- q. GO : Gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;
- r. Woningvorming : het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten;
- s. het college: het college van burgemeester en wethouders;
- t. PUV: platform uitvoering voorrangregeling: overlegorgaan voor toedeling van voorrangskandidaten aan woningcorporaties. In het PUV zijn vertegenwoordigd: de grotere woningcorporaties, de ambtenaar, die door het college 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;
- u. Palt-afspraken: afspraken tussen de Drechtstedengemeenten en de woningbouwcorporaties die actief zijn in de Drechtstedengemeenten;
- v. 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;
- w. 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;
- x. WMO-indicatie: indicatie voor WMO-zorg van de Sociale Dienst Drechtsteden.

Hoofdstuk 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Voorrangsregeling bij woningtoewijzing

Artikel 2.1.1 Voorrangsverklaring

Het college kan een 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 voorrangsregeling

1. Toegang tot de voorrangsregeling 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
 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
 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 afwijken van het bepaalde in lid 1, onder a, na voorafgaande afstemming met het Drechtstedenbestuur en 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 voorrangsverklaring.

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 mogelijke heeft gedaan om daar een oplossing voor te vinden. Bovendien moet de aanvrager:
 - a. aantonen dat hij gedurende acht achtereenvolgende weken zonder resultaat meegedongen heeft 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 eengezinswoning maar een meergezinswoning. Indien op basis van de situatie van de woningzoekende in het woningprofiel bepaalde kenmerken zijn vermeld, kan de woningzoekende hieraan rechten ontleenen.

Artikel 2.7. Voorranggronden: medische indicatie

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt op medische indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een lichamelijk/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 van 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-Rijn-

mond, 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. Voorrangsgronden: 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, blijkt 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 bezoekenregeling 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. Voorrangsgronden: 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. Voorrangsgronden: 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 gemotiveerd.

Artikel 2.12. Voorrangsgronden: 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 prestatieafspraken 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: sloopindicatie

1. De bewoner van een woning met een slooplabel 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 slooplabel 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 woonruimteverdelingsstelsel 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 gezin 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. Voorranggronden 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. Voorranggronden 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.

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 Wijzigingen van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Onttrekking, samenvoeging en omzetting

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op gebouwen die woonruimte bevatten.

Artikel 3.1.2 Vergunningvereiste

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

- a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
- b. met andere woonruimte samen te voegen;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om te laten zetten, tenzij de onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door:
 - a. maximaal 2 personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning;
 - b. maximaal 1 persoon, indien de eigenaar al dan niet met zijn gezin tevens woonachtig is in de betreffende woning. (zogenoemde hospitasituatie)

Artikel 3.1.3 Aanvragen van een vergunning

1. De aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging of omzetting 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 bescheiden de aanvrager moet verstrekken met het oog op de beoordeling van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking voor de uitoefening van een bedrijf advies inwinnen bij de Kamer van Koophandel.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij de beoordeling van aanvragen tot onttrekking voor de praktijkuitoefening door officieel erkende medici of paramedici advies inwinnen bij de Adviescommissie Huisvesting Beoefenaars van Medische en Paramedische Beroepen.

Artikel 3.1.4 Criteria voor vergunningverlening

1. Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.
2. Indien de aanvraag betrekking heeft op samenvoeging van woonruimte en naar het oordeel van burgemeester en wethouders voldoende compensatie als bedoeld in artikel 3.1.5 wordt geboden, wordt de vergunning in ieder geval verleend, indien:
 - a. bij samenvoeging de vergunningaanvrager eigenaar-bewoner is en de bestemming tot bewoning gehandhaafd blijft, of
 - b. de aanvraag geschiedt door een verhuurder/beheerder voor een huishouden dat op grond van artikel 7.1.1 van de Bouwverordening een ongeschikte woning bewoont en de na samenvoeging ontstane woonruimte op grond van artikel 7.1.1 van de Bouwverordening geschikt is;
3. De vergunning ingevolge het tweede lid onder b wordt slechts verleend indien de verhuurder/beheerder kan aantonen dat in zijn woningbestand geen geschikte woning beschikbaar is voor het betreffende huishouden.

4. Indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders zowel het belang van de aanvrager als het belang van de volkshuisvesting zwaar wegen, of het belang van de aanvrager niet opweegt tegen het belang van de volkshuisvesting, kunnen zij de vergunning toch verlenen, indien de aanvrager voldoende compensatie biedt als bedoeld in artikel 3.1.5 en ook overigens aan door hen gestelde voorwaarden en voorschriften heeft voldaan.
5. Indien de aanvraag betrekking heeft op het onttrekken van woonruimte aan de bestemming ten behoeve van een functiewijziging van die woonruimte, verlenen burgemeester en wethouders de vergunning onder de voorwaarde dat de voor de functiewijziging noodzakelijke omgevingsvergunning wordt verleend.
6. 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 opgelegde compensatie;
 - d. het toegekende huisnummer na samenvoeging van woonruimten;
 - e. de bestemming van de ruimte na het onttrekken van de woonruimte aan de woonbestemming.
7. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, indien de onttrekking voorziet in een tijdelijke behoefte.
8. De vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.
9. Burgemeester en wethouders kunnen binnen de gemeente gebieden aanwijzen waar in verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu het aantal woonruimten, dat van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte mag worden omgezet, aan een maximum is gebonden. Aanvragen voor vergunningen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.
10. Een gebiedsaanwijzing 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.
11. Burgemeester en wethouders stellen het maximaal toegestane percentage onzelfstandige bewoning binnen de aangewezen gebieden als bedoeld in lid 9 vast.
12. Burgemeester en wethouders weigeren de vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte, indien:
 - a. het maximum als genoemd in lid 11 is bereikt;
 - b. 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;
 - c. de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet;
 - d. in 24 maanden voorafgaand aan de aanvraag een vergunning van de aanvrager op grond van artikel 3.1.6 sub b, c, d, e, f is ingetrokken.

Artikel 3.1.5 Compensatie bij omzetting

1. De aanvrager compenseert de van zelfstandige in onzelfstandige om te zetten woonruimte:
 - a. door het toevoegen aan de woonruimtevoorraad van andere, vervangende woonruimte die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de om te zetten woonruimte; of
 - b. door het betalen van een compensatiebedrag van € 5.000,- aan de gemeente per om te zetten woonruimte.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan om redenen van volkshuisvestelijke aard geheel of gedeeltelijk vrijstelling verlenen van compensatie bij het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte bij omzetting van woonruimte voor niet-commerciële doeleinden.
3. Het college van burgemeester en wethouders restitueert € 2.500,- van het betaalde compensatiebedrag als genoemd in lid 1, onder b indien de vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte binnen 13 maanden op verzoek van de vergunninghouder wordt ingetrokken, tenzij de vergunning indertijd in het kader van legalisatie is verleend.

Artikel 3.1.6 Intrekking

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, of omzetting als bedoeld in artikel 3.1.2 intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging of 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. indien niet aan de in artikel 3.1.4, lid 5 genoemde voorwaarde met betrekking tot het verlenen van een omgevingsvergunning wordt voldaan;
- d. de houder van een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte zich niet als een goed verhuurder gedraagt;
- e. de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nagekomen;
- f. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het in stand houden van de vergunning voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte 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;
- g. binnen een periode van 12 maanden, het college van burgemeester en wethouders twee maal heeft geconstateerd dat er geen sprake meer is van gebruik als onzelfstandige woonruimte, waarbij geldt dat tussen deze twee constateringingen een periode van tenminste zes hele kalendermaanden dient te zitten.

Paragraaf 3.2 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 3.2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op gebouwen die woonruimte bevatten.

Artikel 3.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het overeenkomstige is van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt ingediend bij burgemeester en wethouders, via een daartoe door hen beschikbaar te stellen formulier en gaat vergezeld van de volgende stukken:
 - a. een splitsingsplan dat voldoet aan op of bij het aanvraagformulier omschreven eisen; en
 - b. indien de aanvraag huurwoningen betreft een puntentelling op grond van het waarderingstelsel voor zelfstandige woonruimte voor het bepalen van de huurprijs.
2. Indien het gebouw in 5 of meer appartementsrechten wordt gesplitst, kunnen burgemeester en wethouders, naast de in het vorige lid genoemde stukken, de volgende stukken verlangen:
 - a. een concept-splitsingsakte;
 - b. een omschrijving van de staat van onderhoud van het betreffende gebouw;
 - c. een meerjaren-onderhoudsprogramma;
 - d. een opgave van de voorschotbijdragen per appartementsrecht.
3. In de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders in ieder geval:
 - a. dat binnen één jaar nadat de splitsingsvergunning onherroepelijk is geworden, een afschrift van de akte van splitsing moet zijn overgelegd aan burgemeester en wethouders;
 - b. het gebouwde onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft;
 - c. dat de vergunning van rechtswege vervalt indien daar niet binnen één jaar na de datum van afgifte gebruik van is gemaakt.

Artikel 3.2.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

1. Met het oog op de samenstelling van de woonruimtevoorraad kunnen burgemeester en wethouders een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest, dan wel het gebouw of het gedeelte van het gebouw, voor zover dit geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd met de voorschriften van een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.1. Wet ruimtelijke ordening of met enig wettelijk voorschrift, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik wordt genomen;
 - b. de huurprijs van één of meer van die woonruimten of voormalige woonruimten gelijk aan of lager is dan de huurprijsgrens;
 - c. de aanvrager niet kan waarborgen, dat de woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing tot bewoning bestemd blijft of blijven, of dat de voormalige woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing opnieuw bestemd zullen worden voor verhuur ter bewoning;
 - d. het belang dat de vergunningaanvrager bij splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor de verhuur is bestemd. Hierbij wordt mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw of een gedeelte van het gebouw opgenomen woonruimten betrokken.
2. Met het oog op de indeling of de staat van onderhoud kunnen burgemeester en wethouders een splitsingsvergunning weigeren, indien:
 - a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en
 - b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven.
 3. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien:
 - a. het college op grond van artikel 1b en volgende van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd;
 - b. het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft, strijdigheden vertoont met hoofdstuk III van het Bouwbesluit;

Artikel 3.2.5 Aanhouding van de beslissing op de aanvraag om splitsingsvergunning

1. Het college houdt de beslissing op de aanvraag om een splitsingsvergunning aan, indien:
 - a. het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voordat de aanvraag is ingekomen een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening in werking is getreden, en
 - b. redelijkerwijs verwacht mag worden dat de in het voorbereidingsbesluit opgenomen maatregelen nadelig kunnen worden beïnvloed door de voorgenomen splitsing.
2. De aanhouding als bedoeld in het vorige lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3.7, vijfde en zesde lid, van de Wet ruimtelijke ordening is vervallen.
3. Het college kan de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken, als bedoeld in artikel 3.2.4, lid 2 met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien het college de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, wordt de vergunning verleend.

Artikel 3.2.6 Intrekking

Het college kan een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, niet is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Paragraaf 3.3 Woningvorming

Artikel 3.3.1 Vergunningplicht

1. Het is verboden zonder vergunning van het college een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten (woningvorming).
2. Het college heeft de bevoegdheid om voorschriften te verbinden aan de vergunning tot woningvorming.

Artikel 3.3.2 Gebiedsbepaling

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle woonruimte in de gemeente Alblasserdam.

Artikel 3.3.3 Aanvraagformulier

De aanvraag voor een woningvormingsvergunning dient te worden ingediend middels het door het college vastgestelde aanvraagformulier.

Artikel 3.3.4 Weigeringsgronden voor vergunning

1. De vergunning voor woningvorming wordt geweigerd, indien:
 - a. de oppervlakte van de woning/woningen welke door woningvorming ontstaat/ontstaan kleiner dan 70 m² GO per woning is/zijn;
 - b. de bestaande en de te vormen woningen niet beschikken over een berging;
 - c. de bestaande en de te vormen woningen niet beschikken over een buitenruimte.

Hoofdstuk 4 Verdere bepalingen

Artikel 4.1 Strafbepaling

Degene die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.2, 3.2.2 of 3.3.1 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 4.2 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen personen.
2. De opsporing van de in artikel 4.1 strafbaar gestelde feiten is, behalve aan de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering genoemde opsporingsambtenaren en de in artikel 33 van de wet aangewezen ambtenaren opgedragen aan hen die door burgemeester en wethouders met het toezicht op de naleving zijn belast, voor zover zij tevens buitengewoon opsporingsambtenaar zijn.

Artikel 4.3 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders beslissen 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.

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 Alblasserdam 2018.

Artikel 5.3 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na de datum van uitgifte van het Gemeenteblad waarin deze verordening wordt geplaatst op <DATUM>.

Op de dag van de inwerkingtreding van deze verordening wordt de Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2015 ingetrokken.

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 19 juni 2018,
De griffier de voorzitter*