

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft houdende Beleidsregel Omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 2019

Intitulé

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Delft houdende "Beleidsregel Omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 2019. 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 pand¹.

De gemeenteraad maakt op basis van de Huisvestingswet 2014 het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte vergunningsplichtig middels een omzettingsvergunning in de Huisvestingsverordening. Een vergunning is vereist wanneer een zelfstandige woning wordt omgezet in 3 of meer onzelfstandige woonruimten. Utiliteitsgebouwen (bijvoorbeeld kantoren), nieuwbouw, de sociale huurwoningvoorraad en gereguleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen vallen hier niet onder.

De vergunning wordt per 1 juli 2017 aangevraagd door en verstrekt aan de eigenaar van het pand. Bij overdracht van het eigendom komt daarmee van rechtswege de vergunning te vervallen. Indien de nieuwe eigenaar het pand in verkamerde toestand wil blijven verhuren, zal een nieuwe vergunning moeten worden aangevraagd. Voor panden waarop vóór 1 juli 2019 reeds een omzettingsvergunning rust, geldt dat deze betrekking heeft op het pand en bij overdracht van het eigendom van kracht blijft.

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 deze beleidsregel en/of 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 met een WOZ-waarde die hoger is dan € 265.000,- (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, woningen boven horecagelegenheden en voor woningen die worden omgezet voor bewoning door een woongroep². In die gevallen kan altijd een

1) Leeswijzer Huisvestingswet 2014

2) 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.

omzettingsvergunning worden aangevraagd en wordt deze niet automatisch afgewezen wanneer de WOZ-waarde van de betreffende woning hoger is dan € 265.000,-. De aanvraag wordt in dat geval getoetst op basis van de toetsingsgronden die in deze beleidsregel zijn uitgewerkt.

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. De algemene leefbaarheidstoets wordt eerst uitgevoerd, indien deze negatief uitvalt, hoeft geen fysieke leefbaarheidstoets te worden uitgevoerd:

a. 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 afval/rommel 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.

Bij uitvoering van de algemene leefbaarheidstoets worden de registraties in het registratiepunt woonoverlast betrokken.

b. Fysieke leefbaarheidstoets

Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 20 m² 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 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.

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. Voortdurende en herhalende overlast moet blijken uit de meldingen die zijn geregistreerd bij het Registratiepunt Woonoverlast.

Uitzonderingen

In de verordening worden de volgende situaties uitgesloten van de noodzaak tot het aanvragen van een omzettingsvergunning:

- utiliteitsgebouwen;
- nieuwbouw;
- gereguleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen;
- woonsituaties waarbij een eigenaar bewoner maximaal 2 personen laat inwonen, waarbij de eigenaar bewoner ten minste 50% van de woning exclusief in gebruik heeft.

Een bijzondere situatie betreft woningen boven winkels, woningen boven horecagelegenheden en woningen die worden omgezet voor bewoning door een woongroep².

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 prijs categorie 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.

Daarnaast wil het de gemeente de vorming van woongroepen waar mogelijk faciliteren. Wanneer een grotere woongroep een pand wil aankopen zal dit mogelijk een pand moeten zijn met een WOZ-waarde die hoger is dan € 265.000,-. 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 voortvloeiën 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 buiten. Het college zal daarnaast ook de APV inzetten om mogelijke overlast aan te pakken.

In de Nieuwe huisvestingsverordening Delft 2015 gold een uitzondering voor woongroepen² en hospita's³. In deze gevallen was geen vergunning vereist. De overgangsregeling van de Huisvestingsverordening Delft 2019 schrijft voor dat indien aangetoond kan worden dat van een van deze situaties reeds vóór 1 juli 2019 aan de orde was er geen vergunning vereist is, ook niet na 1 juli 2019.

Slot

-
- 2) 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.
 - 2) 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.
 - 3) Bij een hospita is sprake is van één hoofdhuurder of eigenaar/bewoner (voor meer dan 50% eigenaar) die maximaal 2 kamers aan in totaal maximaal 2 personen verhuurt

Met ingang van 1 juli 2019 wordt de Beleidsregel Omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen ingetrokken.

Deze nieuwe beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel Omzetting zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 2019.

Beleidsregel zelfstandige woningen in onzelfstandige woningen 2019 treedt in werking, met terugwerkende kracht, met ingang van 1 juli 2019.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Delft op 9 juli 2019

De secretaris,

De burgemeester,