

Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019

De raad van de gemeente Sliedrecht;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders van 21 mei 2019

gelet op paragraaf 3, artikel 12 en hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit:

vast te stellen de navolgende Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2019

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. DG&J: Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland Zuid;
- b. GO: Gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit 2012;
- c. huisvestingsprofiel: de omschrijving van het type huisvesting waarvoor een woningzoekende met een voorrangsverklaring in aanmerking komt;
- d. huisvestingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 8, eerste lid van de Huisvestingswet
- e. inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in Artikel 1, onder i van de Wet op de huurtoeslag;
- f. inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte, die door een ander huishouden in gebruik wordt genomen
- g. lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen waarvan de cliënten op basis van art. 2.1.11 in aanmerking kunnen komen voor voorrang;
- h. omzettingsvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet voor het omzetten of omgezet houden van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
- i. 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;
- j. PUV (Platform Uitvoering Voorrangregeling): overlegorgaan voor toedeling van voorrangskandidaten aan woningcorporaties. In het PUV zijn vertegenwoordigd: de woningcorporaties, de ambtenaar die door het college van burgemeester en wethouders is gemandateerd te beslissen op aanvragen voor voorrang, de Dienst Gezondheid & Jeugd Zuid-Holland zuid / Specialistisch Team Wonen (DG&J Specialistisch Team Wonen) en de Sociale Dienst Drechtsteden;
- k. regio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasterdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
- l. standplaats: kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten, zoals daaromtrent bepaald in artikel 1, lid 1, sub e van de Huisvestingswet;
- m. standplaatszoekende : degene die is ingeschreven op de wachtlijst als bedoeld in artikel 4.2 van deze verordening;
- n. voorrangsverklaring: verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte;
- o. woningcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die sociale huurwoningen exploiteert;
- p. woongebouw: gebouw of gedeelte daarvan met uitsluitend woonfuncties of nevenfuncties daarvan, waarin meer dan een woonfunctie ligt die is aangewezen op een gemeenschappelijke verkeersroute;
- q. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder J van de Huisvestingswet 2014; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen;
- r. woonwagen: een voor bewoning bestemd gebouw, dat is geplaatst op een standplaats, in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst en waarvoor een omgevingsvergunning voor een bouwactiviteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend.
- s. Zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

HOOFDSTUK 2 Verdeling van woonruimte

Paragraaf 2.1 Voorrangsregeling bij woningtoewijzing

Artikel 2.1.1 Toegang tot de voorrangsregeling

1. Toegang tot de voorrangsregeling hebben de woningzoekenden, die op grond van de normen als geformuleerd in de Wet op de huurtoeslag wat het inkomen en het vermogen betreft, horen tot de doelgroep van het volkshuisvestingsbeleid en een maatschappelijke binding hebben met de regio in de zin dat zij op het moment van de aanvraag blijken de Gemeentelijke Basisadministratie minstens twee jaar onafgebroken ingezetene zijn van de regio, dan wel daar gedurende de voorafgaande tien jaar minstens zes jaar onafgebroken ingezetene van zijn geweest.
2. In afwijking van het bepaalde in lid 1, hebben geen toegang tot de voorrangsregeling woningzoekenden, die inwonend zijn en bewoners van onzelfstandige woonruimte, anders dan in een opvang- en begeleidingsinstelling in de regio.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan in afwijking van het bepaalde in lid 1 en 2, na voorafgaande afstemming met het Drechtstedenbestuur bij nadere regels andere normen stellen wat het inkomen en het vermogen betreft indien de situatie op de woningmarkt in de regio daar aanleiding voor geeft.
4. Het college van burgemeester en wethouders kan vrijstelling verlenen van het in lid 1 genoemde vereiste van maatschappelijke binding met de regio.

Artikel 2.1.2 Voorrangsverklaring

1. Het college van burgemeester en wethouders kan een voorrangsverklaring verlenen op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking komt voor de toewijzing van een woonruimte.
2. Tot de in lid 1 genoemde woningzoekende die in aanmerking komt voor een voorrangsverklaring behoort de woningzoekende die zijn woning in de regio heeft en deze zal moeten verlaten in verband met:
 - a. een medische indicatie;
 - b. een mantelzorg indicatie;
 - c. een sociale indicatie;
 - d. een calamiteit;
 - e. een herstructureringsplan;
 - f. een slooindicatie.
3. Tot de in lid 1 genoemde woningzoekende die in aanmerking komt voor een voorrangsverklaring behoort tevens de woningzoekende die:
 - a. een opvanginstelling moet verlaten;
 - b. vergunninghouder die een verblijfsvergunning heeft ontvangen als bedoeld in artikel 8, onder a,b,c of d van de Vreemdelingenwet 2000;
 - c. mantelzorg gaat verlenen;
 - d. een zeer schaarse woning moet verlaten.

Artikel 2.1.3 Aanvragen van een voorrangsverklaring

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

Artikel 2.1.4 Beoordeling van aanvraag voorrangsverklaring

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

Artikel 2.1.5 Weigeringsgronden van aanvraag voorrangsverklaring

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 voorrangregeling.
- b. 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.
- c. De woningzoekende in staat worden geacht het huisvestingsprobleem zelf op te lossen.
- d. De aanvrager op grond van zijn/haar aantal woonduurpunten in staat worden geacht zonder voorrang binnen een redelijke termijn aan geschikte woonruimte te komen. Dit is het geval als het aantal woonduurpunten gelijk of groter is dan het gemiddeld aantal punten dat vereist is om voor een meergezinswoning zonder lift in aanmerking te komen.
- e. De aanvrager heeft in de periode van 3 jaar voorafgaand aan de aanvraag, om dezelfde reden, al een aanvraag ingediend.

Artikel 2.1.6 Eigen initiatieven

1. Een woningzoekende kan pas een beroep doen op de voorrangregeling nadat hij, zodra het huisvestingsprobleem zich openbaarde, aantoonbaar zelf al het mogelijke heeft gedaan om daar een oplossing voor te vinden. De aanvrager dient daarvoor:
 - a. aan te tonen dat hij gedurende acht achtereenvolgende weken zonder resultaat meegedongen heeft naar iedere woning die via de woonruimteverdelingssystemen in de regio is aangeboden, voor zover die woning een bij zijn omstandigheden passende oplossing kon bieden of zou kunnen bieden voor zijn huisvestingsprobleem, of
 - b. aan te tonen dat gedurende acht achtereenvolgende weken geen bij zijn omstandigheden passend woningaanbod is geweest.
2. Afwijking van het bepaalde in het vorige lid is mogelijk, indien de aanvrager aantoonbaar bij voorbaat geen kans heeft op de toewijzing van een woning binnen de aangegeven termijn.

Artikel 2.1.7 Voorrangsgronden: Medische indicatie

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt op medische indicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien hij een 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 kan zich op medisch terrein laten adviseren door een medische adviesbureau of door de DG&J.
4. De aanvrager komt niet in aanmerking voor een voorrangregeling 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 2.1.8 Voorrangsgronden: Mantelzorg indicatie

1. De aanvrager, of een lid van zijn huishouden, komt voor mantelzorgindicatie in aanmerking voor een voorrangsverklaring, indien:
 - a. hij aannemelijk maakt dat hij in Sliedrecht zorg gaat verlenen aan of ontvangen van een naaste gedurende meer dan 8 uur per week, en
 - b. de reistijd in verband met 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. Het PUV kan zich op medisch terrein laten adviseren door het aangewezen medisch adviesbureau of door de DG&J.

Artikel 2.1.9 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 en/of maatschappelijke aard dat

- past binnen de criteria genoemd in lid 5 onder a, b of c van dit artikel en waardoor de huidige zelfstandige woning niet langer geschikt is.
2. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing van sociale en/of maatschappelijke aard wordt voor een gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
 3. Het PUV kan zich laten adviseren door de DG&J.
 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 en/of maatschappelijk probleem had als genoemd in lid 1 van dit artikel.
 - 5.

Voorrangscriterium	Omschrijving
a. leefbaarheid	aanvrager ondervindt ernstige, structurele problemen van sociale/maatschappelijke aard in de directe woonomgeving en is geen medeveroorzaker.
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: <ol style="list-style-type: none"> a. er moet sprake zijn van dagelijkse zorg door de aanvrager (dus geen bezoeken 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 2.1.5 en 2.1.6 is hierbij onverkort van toepassing.

Artikel 2.1.10 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. Het college van burgemeester en wethouders 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 materiele aard. Dakloosheid vanwege persoonlijke redenen valt hier niet onder. Dakloosheid als gevolg van een vrijwillig zwerfend bestaan is geen reden voor een voorrangsverklaring.

Artikel 2.1.11 Voorranggronden: Verlaten opvang- en begeleidingsinstellingen

1. De aanvrager komt voor een voorrangsverklaring op basis van het verlaten van een opvang- en begeleidingsinstelling in aanmerking op de volgende voorwaarden:
 - a. de aanvrager is opgenomen geweest in een opvang- en begeleidingsinstelling, die vermeld is op de lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen;
 - b. de aanvrager beschikte vóór 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;
 - c. van de eis van het beschikken in het verleden over zelfstandige huisvesting is ontheffing mogelijk indien terugkeer naar de vroegere huisvesting niet mogelijk is;
 - d. de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door tussenkomst van de opvang- en begeleidingsinstelling. Aanvragers die op eigen initiatief een voorrangsverklaring aanvragen, worden terugverwezen naar de opvang- of begeleidingsinstelling;
 - e. de opvang- en begeleidingsinstelling overlegt bij de aanvraag een verklaring dat de cliënt in staat is zelfstandig een huishouding te voeren.
2. De aanvrager komt voor een voorrangsverklaring op basis van het verlaten van een opvang- en begeleidingsinstelling in aanmerking onder de volgende voorwaarden:

- a. de aanvrager heeft wegens terugkeer uit detentie zelfstandige woonruimte nodig, en
 - b. de aanvrager beschikte vóór zijn detentie aantoonbaar over zelfstandige woonruimte in de regio, en
 - c. de voorrangsverklaring wordt aangevraagd door tussenkomst van de ketenregisseur van de Centrale Toegang.
3. Een aanvraag om voorrang bij de woningtoewijzing in verband met het verlaten van een opvang- en begeleidingsinstelling wordt voor een gemotiveerd advies voorgelegd aan het PUV.
 4. Het PUV kan zich laten adviseren door de DG&J.

Artikel 2.1.12 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 het woonruimteverdeelsysteem van Woningnet/Stichting Woonkeus en geldt voor alle te huur aangeboden sociale huurwoningen in de regio die qua type woonruimte gelijkwaardig zijn aan de te verlaten woning, inclusief woningen met het label "voorrang niet van toepassing".

Artikel 2.1.13 Voorrangsgronden: Sloopindicatie

1. De bewoner van een woning met een slooplabeel komt in aanmerking voor voorrang bij de toewijzing van een woning die in het bezit is 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 woonruimteverdelingsysteem waar de desbetreffende corporatie gebruik van maakt.

Artikel 2.1.14 Voorrangsgronden: 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. Als de aanvraag betrekking heeft op een door de IND geaccordeerde gezinshereniging en de woning van het al gevestigde gezinsslid te klein is, wordt voorrang toegekend.

Artikel 2.1.15 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 2.1.16 Toewijzing van woonruimte

De huisvestende corporatie of het PUV bepaalt of een voorrangskandidaat zelf in het aanbod naar een woning zoekt, of rechtstreeks een woning krijgt toegewezen.

Artikel 2.1.17 Inhoud van de voorrangregeling

Het college van burgemeester en wethouders 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 2.1.3;
- c. de erkenning dat de woningzoekende aan wie de voorrangsverklaring is verleend dringend behoefte heeft aan woonruimte binnen de door het college van burgemeester en wethouders 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;
- g. of de huisvestende corporatie een woning zal aanbieden.

Artikel 2.1.18 Huisvestingsprofiel

Het huisvestingsprofiel genoemd in artikel 2.1.18. 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 2.1.19 Bemiddeling

1. Het college van burgemeester en wethouders bemiddelt bij eigenaren van woonruimte om te bewerkstelligen dat woningzoekenden met een voorrangsverklaring een woonruimte verkrijgen overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.1.18, onder d, e, f en g.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan deze bemiddeling nader vorm geven in overeenkomsten.

Artikel 2.1.20 Wijziging, intrekking, vervallen voorrangsverklaring

1. Bij gewijzigde omstandigheden kan het college van burgemeester en wethouders, 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 van burgemeester en wethouders 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:
 - a. een hem aangeboden woning die past binnen het in artikel 2.1.18, onder d genoemde huisvestingsprofiel heeft geweigerd;
 - b. 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 van burgemeester en wethouders kan besluiten tot verlenging van de in artikel 2.1.18, onder e genoemde termijn, indien daar naar zijn oordeel gegronde redenen voor zijn.

Hoofdstuk 3 Wijziging van de woonruimtevoorraad

Paragraaf 3.1 Omzettingsvergunning

Artikel 3.1.1 Werkingsgebied

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

Artikel 3.1.2 Vereiste omzettingsvergunning

1. 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.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan een gebied aanwijzen, waarbinnen het verbod c.q. het vereiste van een omzettingsvergunning als bepaald in het eerste lid van dit artikel niet van toepassing is.

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 woonruimten 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 op 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 2 % van de in een straat aanwezige (particuliere) 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 2 % van de in een (particulier) woongebouw aanwezige woonruimten een omzettingsvergunning worden verleend als bedoeld in artikel 3.1.2.
3. Voor de toepassing van de 2 %-norm als bedoeld in artikel 3.1.5 eerste lid worden alle woongebouwen buiten beschouwing gelaten
4. Voor de toepassing van de 2%-norm als bedoeld in artikel 3.1.5., eerste lid worden alle woonruimten in eigendom van woningcorporatie Tablis Wonen en andere in Sliedrecht werkzame woningcorporaties buiten beschouwing gelaten. Op de toewijzing van de woningen in eigendom van Tablis Wonen en andere in Sliedrecht werkzame woningcorporaties 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 2 %-norm geldt dat in een straat en/of woongebouw met minder dan 50 woonruimten een omzettingsvergunning kan worden verleend voor één woonruimte. In overige gevallen vindt voor de berekening van het toegestane maximum aantal per straat en/of woongebouw te verstrekken 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. Burgemeester en wethouders kunnen hiervan ter voorkoming van clustering afwijken en nadere regels stellen.
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 slaapruijme bedraagt voor elke tijdelijk te huisvesten persoon minimaal 7,5 m², waarbij de breedte van de ruimte minimaal 2,4 m is (conform 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 de bij dan wel krachtens het Bouwbesluit 2012 hiervoor gegeven regels.
10. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid gebieden en/of woongebouwen aanwijzen waarvoor het percentage als bedoeld in het eerste lid en tweede lid lager wordt vastgesteld.
11. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid gebieden en/of woongebouwen aanwijzen waarvoor het percentage als bedoeld in het eerste lid en tweede lid hoger wordt vastgesteld.
12. Een aanwijzing als bedoeld in lid 10 en 11 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 het negende lid;
 - b. de gevraagde omzetting strijdig is met de krachtens lid 10 en 11 gegeven criteria;
 - c. het maximum als bedoeld in lid 1 en lid 2 dan wel krachtens lid 10 en 11 is bepaald is bereikt;
 - d. 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.
 - e. de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet;
 - f. in 24 maanden voorafgaand aan de aanvraag een vergunning van de aanvrager op grond van artikel 3.1.8 sub b tot en met f is ingetrokken
 - g. het omzetten in strijd is met het bestemmingsplan, beheersverordening of omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of beheersverordening.

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 en dat per kamer maximaal 1 persoon mag worden gehuisvest.

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, niet overdraagbaar en 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;
- e. 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;
- f. binnen een periode van 12 maanden, het college van burgemeester en wethouders twee maal heeft geconstateerd dat er geen sprake meer is van omzetting in onzelfstandige woonruimte, waarbij geldt dat tussen deze twee constatering en een periode van tenminste zes hele kalendermaanden dient te zitten.

Hoofdstuk 4 Woonwagenstandplaatsen

Artikel 4.1 Werkingsgebied

Dit hoofdstuk is van toepassing op de in de gemeente gerealiseerde en nog te realiseren standplaatsen voor woonwagens

Artikel 4.2 Wachtlijst van standplaatszoekenden

Het college van burgemeester en wethouders registreert degene die daarom overeenkomstig artikel 4.3 verzoekt op een wachtlijst van standplaatszoekenden.

Artikel 4.3 Inschrijving

1. Een ieder kan met gebruikmaking van een door het college van burgemeester en wethouders beschikbaar te stellen aanvraagformulier verzoeken om te worden ingeschreven op de in artikel 4.2 genoemde wachtlijst.
2. Op of bij het aanvraagformulier geeft het college van burgemeester en wethouders aan welke gegevens de aanvrager moet verstrekken en welke bewijsstukken hij moet overleggen.
3. Om te kunnen worden ingeschreven op de wachtlijst gelden de voorwaarden genoemd in artikel 4.4.
4. Als datum van inschrijving geldt de datum van ontvangst van het aanvraagformulier genoemd in lid 1.
5. Het college van burgemeester en wethouders verstrekt de als standplaatszoekende ingeschrevene een bewijs van inschrijving.

Artikel 4.4 Voorwaarden voor inschrijving

Inschrijving op de wachtlijst genoemd in artikel 4.2 vindt plaats indien de aanvrager:

- a. 18 jaar of ouder is, en
- b. de Nederlandse nationaliteit bezit, of op grond van een wettelijke bepaling als Nederlander wordt behandeld, of
- c. vreemdeling is en rechtmatig verblijf houdt in Nederland.

Artikel 4.5 Vervallen van de inschrijving

1. De inschrijving als standplaatszoekende op de wachtlijst als bedoeld in artikel 4.2 vervalt, indien de standplaatszoekende:
 - a. een hem toegewezen standplaats heeft aanvaard, of
 - b. is overleden, met dien verstande dat de inschrijving gehandhaafd blijft voor de achterblijvende partner die als zodanig in de bevolkingsadministratie van de gemeente Sliedrecht geregistreerd staat. Artikel 4.4 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.6 Toewijzing van standplaatsen

1. Het college van burgemeester en wethouders wijst een standplaats toe aan een standplaatszoekende die staat ingeschreven op de in artikel 4.2 genoemde wachtlijst.

2. Het college van burgemeester en wethouders legt in beleidsregels vast welke uitgangspunten worden gehanteerd bij de toewijzing van standplaatsen.

Artikel 4.7 Verbodsbepaling

Het is verboden zonder toewijzing van het college van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 4.6 lid 1 met een woonwagen een standplaats als aangewezen in artikel 4.1 in te nemen of bezet te houden.

Artikel 4.8 Overgangsbepaling

Degene die op het moment van de inwerkingtreding van deze verordening op grond van de Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens 1999 stond ingeschreven op de wachtlijst, behoudt zijn positie op de wachtlijst.

Hoofdstuk 5 Verdere bepalingen

Artikel 5.1 Strafbepaling

Degene die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 3.1.2 of 4.7 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 5.2 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college van burgemeester en wethouders aangewezen personen.
2. De opsporing van de in artikel 5.1 strafbaar gestelde feiten is, behalve aan de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering genoemde opsporingsambtenaren en de in artikel 75, lid 2 van de wet aangewezen ambtenaren opgedragen aan hen die door het college van burgemeester en wethouders met het toezicht op de naleving zijn belast, voor zover zij tevens buitengewoon opsporingsambtenaar zijn.

Artikel 5.3 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders 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 5.4 Overleg bij wijziging

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van deze verordening overlegt het college van burgemeester en wethouders met de in de gemeente werkzame, ingevolge artikel 19 eerste lid, van de Woningwet 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 6 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 6.1 Overgangsbepaling

1. Een aanvraag om een voorraangverklaring, 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.
2. Aanvragen voor een vergunning met betrekking tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte die zijn ingediend voor de dag van inwerkingtreding van deze verordening worden beoordeeld op grond van de in deze verordening opgenomen criteria, indien dit voor de aanvrager gunstiger is.

Artikel 6.2 Intrekking oude verordening

De Huisvestingverordening gemeente Sliedrecht 2015 en de Huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagons 1999 worden ingetrokken.

Artikel 6.3 Citeertitel en datum inwerkingtreding

1. Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2019".
2. Deze verordening treedt na publicatie met terugwerkende kracht in werking op 1 juli 2019.

Vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Sliedrecht op 9 juli 2019.

De griffier, De voorzitter,

mr. R.P.A. van Aalst drs. A.P.J. van Hemmen