

## Beleidsregels betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente Sliedrecht;

gezien het voorstel d.d. 21 mei 2019 inzake Huisvestingsverordening Sliedrecht 2019;

gelet op de artikelen 3.1.5 en 3.1.8 van de Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2019;

### B E S L U I T :

vast te stellen de volgende:

Beleidsregels betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte

### Artikel 1 Vaststelling quoteringsregeling ex artikel 3.1.5 lid 1 en 2 Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht

- a. Voor de beoordeling van de vraag hoeveel panden er per straat omgezet kunnen worden naar onzelfstandige woonruimte, is van belang het aantal particuliere woningen die op het moment van het indienen van de vergunningaanvraag legaal als onzelfstandige woonruimte in gebruik zijn.
- b. De hoogte van het aantal toegestane panden met onzelfstandige bewoning wordt berekend aan de hand van het aantal aanwezige particuliere woningen, hieronder worden ook verstaan voormalige kantoren etc. waarvan het gebruik is gewijzigd in onzelfstandige woonruimte.
- c. 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 vertrekken omzettingsvergunningen een afronding naar beneden plaats op een geheel getal.
- d. Om te bepalen hoeveel woonruimten een straat bevat, gelden de in de vastgoedregistratie van de gemeente bekende gegevens op het moment van de aanvraag. Er vindt geen telling van het feitelijke aantal woonruimten in een straat plaats.

### Artikel 2 Ontoelaatbare inbreuk op/verstoring van een geordend woon-en leefmilieu in de zin van artikel 3.1.5 lid 13 sub d en artikel 3.1.8 sub e van de Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2019

1. In de volgende gevallen is er sprake van een ontoelaatbare inbreuk op of verstoring van een geordend woon-en leefmilieu:
  - a. bij het omzetten naar onzelfstandige woonruimte van twee-over-één-trap woningen. In een twee-over-één-trap-woning moet men via het trappenhuis de (hal van de) woning van iemand anders passeren om de eigen woning te bereiken. Er is geen sprake van een eigen toegang vanaf de openbare weg;
  - b. als ten opzichte van een zelfstandige woonruimte op meer dan 1 aangrenzend perceel een pand met "onzelfstandige woonruimte" aanwezig is;
  - c. als zich in een zelfstandige woonruimte meer dan 4 onzelfstandige woonruimten bevinden;
  - d. als in een onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur zich meer dan 1 persoon bevindt;
  - e. als een onzelfstandige woonruimte niet beschikt over een (gezamenlijke) verblijfsruimte om te koken, eten en/of te wonen;
  - f. als er in de woning minder dan 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte per bewoner beschikbaar is;
  - g. als niet elke bewoner kan beschikken over een eigen verblijfsruimte om te slapen van minimaal 7,5 m<sup>2</sup>, waarbij de breedte van de ruimte minimaal 2,4 m is;
  - h. er niet wordt voldaan aan de voor het gebruik van het pand geldende parkeernormering en het college van burgemeester en wethouders heeft geen ontheffing verleend;

- i. structurele overlast. De overlast moet structureel en aantoonbaar zijn op grond van meldingen/ klachten bij de politie of gemeente en objectieve feiten en omstandigheden, bijvoorbeeld blijkend uit constatering van politie-of gemeentemedewerkers.
2. Voordat het college van burgemeester en wethouders overgaat tot intrekking van de vergunning wegens een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw of de omgeving van het gebouw, moet het de verhuurder (en bewoners van het pand) schriftelijk op de hoogte hebben gesteld van de gemelde overlast en hem de gelegenheid hebben geboden om daarop te reageren en om daaraan zelf iets te doen. Om een intrekking te voorkomen, zal de verhuurder in ieder geval moeten aantonen welke actie wordt ondernomen en/of reeds ondernomen is.
3. Het college van burgemeester en wethouders gaat in ieder geval over tot intrekking van de vergunning, indien sprake is van een of meer van de in lid 1 sub a t/m h opgesomde gevallen en van structurele overlast als bedoeld in lid 1 sub i.

### **Artikel 3 Goed verhuurderschap in de zin van artikel 3.1.5 lid 13 sub e en 3.1.8 sub d van de Huisvestingsverordening 2019 gemeente Sliedrecht 2019**

1. Goed verhuurderschap blijkt uit het volgende:
  - a. Er is sprake van legale huisvesting, dat wil zeggen dat alle benodigde vergunningen zijn afgegeven en de vereiste meldingen zijn gedaan.
  - b. Het bieden van goede huisvesting. De huisvesting dient in ieder geval aan de volgende voorwaarden te voldoen:
    - het pand verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
    - het pand voldoet aan de geldende bouwtechnische en brandveiligheidseisen;
    - er zijn een keuken en sanitaire voorzieningen aanwezig;
    - de huurprijs is in overeenstemming met het woningwaarderingstelsel;
    - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
    - in het pand zijn de huis- en leefregels ook in de taal van het land van herkomst van de bewoners zichtbaar aanwezig;
    - in het pand zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
  - c. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand is aangesteld die:
    - toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
    - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
    - 24 uur per dag bereikbaar is;
    - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
2. Van slecht verhuurderschap is in ieder geval sprake indien binnen een periode van 10 jaar driemaal een sanctiebesluit, dat wil zeggen een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang, aan de verhuurder is opgelegd wegens overtreding van de huisvestingsverordening, Huisvestingswet, bouwtechnische en brandveiligheidsregels of het bestemmingsplan.

### **Artikel 4 Citeertitel**

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als Beleidsregels betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte

### **Artikel 5 Inwerkingtreding**

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking.

*Aldus besloten in de vergadering van 21 mei 2019.*

*Het college van Burgemeester en Wethouders*

*de secretaris de burgemeester*

*H.F. van Breugel drs. A.P.J. van Hemmen*