

WIJZIGING HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE PAPENDRECHT 2019

De raad van de gemeente Papendrecht,

gelezen het voorstel van het college van 16 juli 2019,

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

besluit:

de 'Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Papendrecht 2019' vast te stellen.

WIJZIGING HUISVESTINGSVERORDENING GEMEENTE PAPENDRECHT 2019

Hoofdstuk 1, Artikel 1.1 'begripsbepalingen' wordt i, u, gewijzigd en gelezen als volgt:

Artikel I

De huisvestingsverordening 2019 als volgt te wijzigen:

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
 - a. Centrale toegang: samenwerkingsverband van gemeenten in Zuid-Holland zuid, Veiligheidshuis en Taskforce overlast, de DG&J / 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;
 - b. DG&J: Dienst Gezondheid en Jeugd;
 - c. GO: Gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit;
 - d. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
 - e. huisvestingsprofiel: de omschrijving van het type huisvesting waarvoor een woningzoekende met een voorrangverklaring in aanmerking komt;
 - f. inkomen: het rekeninkomen zoals bedoeld in Artikel 1, onder j van de Wet op de huurtoeslag;
 - g. inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte, die door een ander huishouden in gebruik wordt genomen;
 - h. lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen: door de colleges van burgemeester en wethouders vastgestelde lijst van opvang- en begeleidingsinstellingen waarvan de cliënten op basis van art. 2.11 in aanmerking kunnen komen voor voorrang;
 - 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. omzettingsvergunning: een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet.
 - k. PALT-afspraken: afspraken tussen de Drechtstedengemeenten en de woningbouwcorporaties die actief zijn in de Drechtstedengemeenten;
 - l. PUV (Platform Uitvoering Voorrangsregeling): overlegorgaan voor toedeling van voorrangskandidaten aan woningcorporaties. In het PUV zijn vertegenwoordigd: de woningcorporaties, de ambtenaar, die door de colleges 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;
 - m. regio: gebied bestaande uit het grondgebied van de gemeenten Alblasserdam, Dordrecht, Hendrik-Ido-Ambacht, Papendrecht, Sliedrecht en Zwijndrecht;
 - n. splitsingsvergunning: de vergunning om een gebouw als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet te splitsen in appartementsrechten;
 - o. standplaats: een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen;

- p. standplaatszoekende: degene die is ingeschreven op de wachtlijst genoemd in artikel 2.2.2 van de verordening.
- q. voorrangsverklaring: verklaring op grond waarvan een woningzoekende met een ernstig huisvestingsprobleem met voorrang in aanmerking kan komen voor de toewijzing van een woonruimte;
- r. Wachtlijst: wachtlijst als bedoeld in artikel 2.2.2 van de verordening
- s. wet: de Huisvestingswet 2014;
- t. woningcorporatie: een toegelaten instelling, als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet, die sociale huurwoningen exploiteert;
- u. woningvorming: het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet;
- v. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1, sub i van de Huisvestingswet bepaalde;
- w. 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;

Hoofdstuk 3 Paragraaf 3.1 'Omzetting'.

De artikelen 3.1.4 'Leefbaarheidstoets', 3.1.5 'Criteria voor vergunningverlening', 3.1.6 'Gebiedsaanwijzing en quoteringsregeling', 3.1.8 'Weigeringsgronden' en 3.1.9 'Intrekking' worden gewijzigd en gelezen als volgt:

Artikel 3.1.4 Leefbaarheidstoets

Burgemeester en wethouders stellen in beleidsregels nadere regels voor het toetsen van de leefbaarheid in het gebouw en de omgeving van het gebouw waar de vergunning betrekking op heeft. Deze leefbaarheidstoets heeft betrekking op regels voor:

- Een geordend woon- en leefmilieu.
- Goed verhuurderschap.

Artikel 3.1.5 Criteria voor vergunningverlening

1. 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.
2. Het college van burgemeester en wethouders kan voorwaarden verbinden aan de vergunning;
3. De vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte heeft een geldigheidsduur van vier jaar.
4. De vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte persoonsgebonden en niet overdraagbaar.
5. Indien meer aanvragen worden ontvangen dan het aantal omzettingsvergunningen dat op grond van de quoteringsregeling als bedoeld in artikel 3.1.6 kan worden verleend, dan worden de aanvragen op volgorde van binnenkomst gerangschikt.
6. De rangschikking vindt plaats aan de hand van de dag van ontvangst van de aanvraag bij het bevoegd gezag.
7. Indien meerdere aanvragen op dezelfde dag worden ontvangen, en hiermee het maximaal aantal te verlenen omzettingsvergunningen zou worden overschreden, dan wordt de rangschikking ten aanzien van deze aanvragen bepaald door loting.
8. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing.

Artikel 3.1.6 Gebiedsaanwijzing en quoteringsregeling

1. 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.

2. Een gebiedsaanwijzing als bedoeld in lid 1 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.
3. Burgemeester en wethouders stellen het maximaal toegestane percentage onzelfstandige bewoning binnen de aangewezen gebieden als bedoeld in lid 1 vast.
4. het bepaalde in de leden 1, 2 en 3 is niet van toepassing op woonruimte van woningcorporaties.

Artikel 3.1.8 Weigeringsgronden

1. Een vergunningaanvraag als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:
 - a. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang en dit niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden aan de vergunning;
 - b. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat niet voldaan wordt aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.4;
 - c. De aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen of gelijkwaardige vervangende woonruimte kan toevoegen;
 - d. Vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de Beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de Beheersverordening;
 - e. In het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob). Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.
 - f. Het maximum als genoemd in artikel 3.1.6. is bereikt;
 - g. 24 maanden voorafgaand aan de aanvraag een vergunning van de aanvrager op grond van artikel 3.1.9 lid 2 t/m 6 is ingetrokken.

Artikel 3.1.9 Intrekking

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning tot omzetting 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 voorwaarden niet worden nagekomen;
 - d. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat niet voldaan wordt aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.4;
 - e. 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 een periode van tenminste zes hele kalendermaanden dient te zitten;
 - f. In het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

Hoofdstuk 3 Paragraaf 3.3 'Woningvorming', artikel 3.3.3 'Weigeringsgronden voor vergunning' wordt gewijzigd en gelezen als volgt;

Artikel 3.3.3 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. Bij huisvesting van bijzondere doelgroepen kan een kleinere GO worden toegestaan;
- 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,

Aan Hoofdstuk 4 worden de artikelen 4.1 'Strafbepaling' en 4.2 'Handhaving' toegevoegd. De artikelen 4.3 'Hardheidsclausule' en 4.4 'Overleg bij Wijziging' worden vernummerd maar blijven verder ongewijzigd.

Artikel 4.1 Strafbepaling

Degene die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.2.2, 3.1.2 of 3.2.2 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 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 burgemeester en wethouders met het toezicht op de naleving zijn belast, voor zover zij tevens buitengewoon opsporingsambtenaar zijn.

Artikel 4.3 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 4.4 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 5, artikel 5.1 'Overgangsbepaling' wordt gewijzigd en gelezen als volgt:

Artikel 5.1 Overgangsbepaling

1. 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
2. Aanvragen voor een vergunning met betrekking tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze verordening en waarop ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, worden beoordeeld op grond van de in deze verordening opgenomen criteria, tenzij het voordien geldende recht voor de aanvrager gunstiger is.
3. Voor bestaande en nieuwe aanvragen zijn quoteringsregeling als bedoeld in artikel 3.1.6 en de beleidsregels behorende bij deze verordening van toepassing.

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de eerste dag na bekendmaking

Artikel III

Deze verordening wordt aangehaald als 'Wijziging huisvestingsverordening gemeente Papendrecht 2019'

*Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 26-09-2019,
de plv. griffier, de voorzitter,
A.H. Schouten, A.J. Moerkerke*