

Beleidsregels Huisvestingsverordening Purmerend

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en Hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Purmerend 2018;

BESLUIT

vast te stellen de volgende Beleidsregels Huisvestingsverordening Purmerend.

Beleidsregels Huisvestingsverordening gemeente Purmerend 2018

Deze beleidsregels geven een uitwerking van de regels voor onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming, zoals vastgelegd in de Huisvestingswet en in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening gemeente Purmerend 2018.

In de Huisvestingsverordening is bepaald in artikel 3.1.1a en artikel 3.3.1b dat het college een vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming weigert als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang en indien het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt - naast schaarste - mede verstaan de situatie dat vergunningverlening zou leiden tot een naar het oordeel van burgemeester en wethouders onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu en de leefbaarheid in de omgeving van de woonruimte.

De bescherming van de leefbaarheid is daarom een belangrijk aspect bij veranderingen in de woningvoorraad en het kan bij vergunningverlening derhalve een afwegingscriterium zijn.

Bij het beoordelen van de aanvraag voor een vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming wordt een afweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager en het belang van de woningvoorraad en/of de leefbaarheid.

De woningmarkt in Purmerend staat al geruime tijd onder druk. De vraag naar woningen, met name voor lagere en middeninkomens, is groot en het aanbod in verhouding zeer beperkt. Meer woningen zijn nodig en ook de bestaande voorraad kan mogelijkheden bieden om extra woningen te creëren door bijvoorbeeld omzetting of woningvorming. Dit kan echter wel de leefbaarheid in een wijk of buurt aantasten. Het aantal huishoudens in het pand neemt immers toe en dit legt meer druk op de woonomgeving van anderen dan wanneer het pand bewoond wordt door één huishouden. Het risico op overlast wordt groter.

Parkeren kan een probleem worden; zeker als de parkeerdruk in een buurt al hoog is. Naast auto's zullen bovendien ook extra fietsen, brommers en extra vuilcontainers een plek moeten krijgen.

Met dit beleid wil het college een goed evenwicht bieden aan meerdere belangen, namelijk het belang van goede en voldoende huisvesting voor haar inwoners, maar ook het belang van het beschermen van schaarse woningen en van het beschermen van de leefbaarheid in de stad.

In deze beleidsregels werkt het college uit hoe beoordeeld kan worden of en wanneer er sprake is van een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu en de leefbaarheid in de omgeving van de woonruimte.

We gebruiken daarbij de zogenoemde *leefbaarheidstoets*.

De leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets weegt alle belangrijke leefbaarheidsaspecten van een wijk, buurt of straat. Ten behoeve van de toets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. De feitelijke situatie van de buurt is hier van belang.

Bezien wordt of de leefbaarheid in de wijk, buurt of straat heden al onder druk staat, dan wel of het verlenen van de vergunning naar verwachting een onevenredige druk op de leefbaarheid betekent. Daarbij worden de volgende vragen beantwoord:

- 1a. Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid in de meest recente Omnibusenquête? ¹
- 1b. Hoe scoort de buurt/wijk/straat op de meest recente Leefbaarometer? ²
2. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?
 - De wijkmanager wordt gevraagd een actueel beeld te geven van de wijk of buurt. De wijkmanager wordt ook gevraagd in te schatten wat naar diens mening het effect zal zijn van het verlenen van de vergunning op het woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand. De wijkmanager is het eerste aanspreekpunt voor bewoners/ondernemers/organisaties en professionals in de wijk. Wijkmanagers zijn de oren en ogen van de wijk en hun oordeel over dat effect weegt zwaar mee. Eventueel wordt – indien nodig – ook informatie ingewonnen bij de wijkagent over de actuele (veiligheids)situatie in de buurt.
 - Ook eventuele reacties op het publiceren van de vergunningaanvraag worden bij de beeldvorming betrokken.
 - Tevens wordt nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn over of rondom de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of rondom die woning.
3. Is er sprake van clustervorming?
Een teveel aan omgezette of omgevormde woningen binnen straten/buurtten kan ten koste gaan van de leefbaarheid. Daartoe wordt onderzocht hoeveel woningen er rondom de betreffende woning reeds zijn omgezet of omgevormd.
4. Hoe is de verkeer- en parkeersituatie?
Bij de beoordeling van de leefbaarheid wordt ook gekeken naar de verkeer- en parkeersituatie ter plaatse. Beoordeeld moet worden welke invloed bewoning van het pand door meerdere huishoudens heeft op de parkeerdruk en wat het effect daarvan zal zijn op de leefbaarheid. Een parkeerdrukmeting kan de mate van parkeerdruk in een straat en de nabij gelegen straten laten zien. Ook de mening van de wijkmanager over de verkeer- en parkeersituatie wordt meegewogen.
5. Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?
 - Bijvoorbeeld de aanwezigheid van horecagelegenheden en coffeeshops in de buurt. Ook kan de woning gelegen zijn in een gebied waarvoor uit oogpunt van openbare orde al specifiek beleid en/of veiligheidsmaatregelen gelden of gaan gelden om verdere aantasting van het woon- en leefklimaat te voorkomen. In een dergelijk gebied kan met het oog op de leefbaarheid al geen ruimte meer zijn voor bijvoorbeeld woningvorming.
 - Daarnaast kan de leefbaarheidstoets ook zien op het voorkomen van samenvoeging, omzetting of woningvorming in bepaalde buurten die vanuit volkshuisvestelijk en stedenbouwkundig oogpunt voor een bepaalde groep woningzoekenden zijn ingericht en voor hen in stand moet worden gehouden.
 - Ook de woonkwaliteit van de te creëren woonruimte kan in de afweging worden betrokken. Aantrekkelijke woningen dragen bij aan de leefbaarheid in de buurt. Het risico op leegstand en snelle wisseling van bewoners is kleiner. Is er sprake van een goede plattegrond van de woningen? Voorziet het plan in voldoende buitenruimte bij de woningen?

Al deze aspecten van de leefbaarheidstoets worden in onderlinge samenhang bezien voor een totale beoordeling en afgewogen tegen het belang dat de aanvrager heeft bij het verkrijgen van de vergunning. Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als Beleidsregels Huisvestingsverordening Purmerend. Deze beleidsregels treden in werking op de dag na bekendmaking ervan.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Purmerend op 29 oktober 2019
De secretaris,
G. Blom
De burgemeester,

1) Indien voldoende respons beschikbaar.

De Omnibusenquête wordt eens in de twee jaar onder de leden van het Purmerendse internetpanel gehouden. De uitgebreide vragenlijst beslaat allerlei verschillende onderwerpen waaronder veel aspecten die verband houden met leefbaarheid, zoals prettig wonen in de buurt, overlast van buurtbewoners, gevoelens van onveiligheid door buurtbewoners.

2) Ministerie van Binnenlandse zaken en Koninkrijksrelaties: <https://www.leefbaarometer.nl/home.php> Met behulp van de Leefbaarometer kan de leefbaarheid in alle bewoonde wijken, buurten en straten in Nederland gemonitord worden. De Leefbaarometer laat zien hoe de situatie van de leefbaarheid er is en hoe die zich in de afgelopen jaren heeft ontwikkeld.

D. Bijl