

Tijdelijke beleidsregel woningomzetting en woningvorming Leiden 2021

Het college van de gemeente Leiden;
gelet op artikel 2 van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2021 besluit vast te stellen de Tijdelijke beleidsregel woningomzetting en woningvorming Leiden 2021:

Artikel 1. Begripsbepaling

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. Aanvaardbaar woon- en leefklimaat: Een leefbare woonomgeving die aansluit bij voorwaarden en behoeften die in zijn algemeenheid daaraan worden gesteld;
- b. De verordening: Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad Leiden 2021;
- c. Kwetsbare doelgroepen: mensen die begeleid worden door maatschappelijke instanties en enige vorm van zorg of begeleiding ontvangen van maatschappelijke instanties;
- d. Omzettingsvergunning: de vergunning voor het omzetten en omgezet houden van een zelfstandige in drie of meer onzelfstandige woonruimte zoals bedoeld in artikel 2, eerste lid, onder c van de verordening;
- e. Onzelfstandige woonruimte: Een deel van een woning dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend is niet het hebben van een eigen toegang, het gezamenlijke gebruik (met bewoners van andere onzelfstandige woonruimte in de woning) van sanitaire voorzieningen en/of een keuken met kooktoestel. Een onzelfstandige woonruimte kan uit meerdere kamers bestaan;
- f. Woningvorming: Het splitsen van een zelfstandige woonruimte in twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet 2014;
- g. Woningvormingsvergunning: De vergunning als bedoeld in artikel 21, aanhef en onder d, van de Huisvestingswet 2014;
- h. Zelfstandige woonruimte: Een woning die dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is de aanwezigheid van een eigen toegang tot de woning, eigen sanitaire voorzieningen en keuken met kooktoestel.

Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder c. en een woningvormingsvergunning als bedoeld in artikel 2, eerste lid onder d. van de verordening.

Artikel 3. Tijdelijke beleidsregel

Aanvragen om een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning worden geweigerd.

Artikel 4. Uitzondering voor bijzondere doelgroepen

In afwijking van artikel 3 worden aanvragen om een omzettingsvergunning, indien deze zien op het vinden van kleinschalige, passende huisvesting met begeleiding voor de kwetsbare doelgroepen, getoetst aan het in het navolgende artikel bepaalde.

Artikel 5. Toetsingsregels voor het beoordelen van de vergunningaanvraag voor omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte als bedoeld in artikel 4:

1. Algemeen
 - a. Indien sprake is van meldingsplichtig gebruik als bedoeld in artikel 1.18 van het Bouwbesluit, zal het college, om het belang van brandveiligheid te benadrukken, pas een omzettingsvergunning verlenen nadat deze melding brandveilig gebruik is gedaan. Is de melding ten onrechte niet (eerder of gelijktijdig) gedaan, dan wordt de aanvraag - na ongebruikte mogelijkheid om alsnog een melding te doen - buiten behandeling gelaten.
 - b. Aan het verlenen van de omzettingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden tot het treffen van bepaalde voorzieningen. Het in gebruik nemen van de onzelfstandige woonruimte is niet toegestaan alvorens de betreffende voorzieningen zijn aangebracht.
 - c. De voor verkrijging van de omzettingsvergunning voorgeschreven voorzieningen moeten in stand worden gehouden.
2. Op een verzoek om een vergunning voor omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte (omzettingsvergunning) voor kwetsbare doelgroepen als bedoeld in artikel 4 wordt - behoudens de overige bepalingen in deze beleidsregels - positief beschikt, op voorwaarde dat;

- a. de aanvrager woon- en leefregels overlegt die ten minste de aspecten bevatten die in bijlage 1 zijn genoemd en die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst met de bewoners van de woning waarop het verzoek om omzetting betrekking heeft,
 - b. Ondanks het in dit lid gestelde kan een omzettingsvergunning worden geweigerd, indien specifieke bouwkundige voorzieningen ontbreken die ter bescherming van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de omgeving van de woning noodzakelijk worden geacht.
3. Het college kan, indien er na verlening van de omzettingsvergunning sprake is van overlast en het college vaststelt dat er strijdigheid is met de woon- en leefregels, de onttrekkingsvergunning intrekken, dan wel aanvullende maatregelen op leggen om het woon en leefklimaat rond de betreffende woning te waarborgen.

Artikel 6. Intrekken oude beleidsregel

De Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019 worden ingetrokken.

Artikel 7. Overgangsrecht

Indien vóór het tijdstip van inwerkingtreding van deze beleidsregel een aanvraag om vergunning op grond van de verordening is ingediend waarop nog niet is beslist, wordt daarop de Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019 toegepast.

Artikel 8. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking en vervalt met ingang van 1 mei 2023 of zoveel eerder als een nieuwe beleidsregel is vastgesteld en in werking is getreden.

Artikel 9. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Tijdelijke beleidsregel woningomzetting en woningvorming 2021.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 11-10-2021

De secretaris

de burgemeester

Bijlage 1 Bij Tijdelijke beleidsregel woningonttrekking en woningvorming Leiden 2021

Toetsingskader woon- en leefregels

Contactpersoon bewoners

1. Een van de bewoners wordt aangewezen als contactpersoon en maakt zich kenbaar als eerste aanspreekpunt voor zowel omwonenden als derden.
2. De taken van de contactpersoon zijn:
 - a. aanspreekpunt zijn voor omwonenden en derden zoals politie, handhaving en het college;
 - b. informeren van nieuwe bewoners over de woon- en leefregels;
 - c. zorgdragen voor naleving van de woon- en leefregels.

Woon- en leefregels voor bewoners

3. Afvoer en opslag van huis en grofvuil vindt zodanig plaats dat geen overlast voor de buurt ontstaat.
4. Bewoner mag het gehuurde uitsluitend gebruiken overeenkomstig de bestemming wonen.
5. Het is bewoner niet toegestaan de tuin, het balkon of het terras te gebruiken op een wijze welke naar redelijkheid overlast kan geven aan omwonenden.
6. Bewoner is verplicht de gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen die de vluchtmogelijkheden beperken of op andere wijze geacht kunnen worden een gevaar op te leveren voor de bewoners of bezoekers van de woning of het complex.
7. Fietsen, motorvoertuigen of andere vervoersmiddelen mogen alleen worden neergezet op die plaatsen die hiervoor blijkens aanwijzing zijn bestemd. De plaatsing mag geen overlast veroorzaken of het gebruik van de openbare ruimte belemmeren.
8. Bewoner onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere bewoners in een complex en/of aan derden in de nabije omgeving van het gehuurde.
9. Bewoner is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden. De gedragingen van deze personen gelden als gedragingen van bewoner zelf.
10. Bewoner houdt rekening met anderen en veroorzaakt anderen geen overlast. Tussen 22:00 uur en 8:00 uur moet het rustig zijn. Bewoner houdt daar rekening mee als er bijvoorbeeld een feestje wordt gegeven. Bewoner informeert omwonenden als er vooraf bekend is dat mogelijk overlast kan ontstaan.

Toelichting op de Tijdelijke Beleidsregel woningomzetting en woningvorming Leiden 2021

Algemeen

Nederlandse gemeenten zijn de afgelopen periode geconfronteerd met problemen rondom de vergunningsplicht die in de huisvestingsverordening is opgenomen. Met name studentensteden lopen tegen deze problemen aan bij het werken met regels rond verkamering. De rechter heeft naar verschillende gemeenten uitgesproken dat de huisvestingsverordening onverbindend is en daarmee hoeft er niet langer een vergunning aangevraagd te worden voor verkamering. Voor Leiden dreigt die situatie ook. Het college heeft besloten een Tijdelijke beleidsregel in te stellen om te voorkomen dat de Leidse huisvestingsverordening onverbindend wordt verklaard door een rechter.

Juridisch is de vergunningsplicht mogelijk op basis van schaarste van woningen. Leefbaarheid mag niet gebruikt worden als grondslag voor de vergunningplicht. Naar aanleiding van deze problemen werkt het ministerie aan aanpassing van de wetgeving. Naar verwachting wordt later dit jaar een wetsvoorstel naar de Tweede Kamer gestuurd. Hierbij wordt ook leefbaarheid, naast schaarste, opgenomen als grondslag voor een vergunningsplicht.

De Tijdelijke beleidsregel houdt in dat een tijdelijke vergunningstop geldt. Vanaf het moment van inwerkingtreding worden nieuwe aanvragen geweigerd. Deze pauzeknop is nodig om tot regels te komen en voorkomen dat in de tijd daartussen de huidige vergunningplicht komt te vervallen. Als er geen vergunningplicht is, kan overal in de stad zonder aanvullende voorwaarden verkamerd worden. De beleidsregel heeft een werkingsduur van 18 maanden, of zoveel korter als mogelijk.

Het college zet tevens in op nieuwbouw van studentenwoningen. De komende jaren zullen ruim 2200 nieuwe studentenwoningen worden opgeleverd.

Op het besluit een vergunning al dan niet te verlenen zijn de regels van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit wil onder meer zeggen dat het college het besluit moet motiveren en dat tegen het besluit van het college bezwaar kan worden gemaakt. Dit houdt tevens in dat het college een vergunning mag weigeren of achteraf intrekken indien de aangeleverde informatie onjuist blijkt te zijn.

Artikelsgewijs

In deze artikelsgewijze toelichting worden enkel die bepalingen die nadere toelichting behoeven behandeld.

Artikel 3

Gedurende de periode van de 'standstill' wil het college onderzoeken hoe het huidige stelsel kan worden aangepast dan wel of een ander instrument geschikter is om het beoogde doel, het reguleren van de leefbaarheid, op een juridisch houdbare en praktisch uitvoerbare wijze te bereiken.

De gemeenteraad heeft een Tijdelijke huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad Leiden 2021 vastgesteld. In de tijdelijke huisvestingsverordening blijft een vergunningsplicht bestaan. Deze is nu enkel gebaseerd op schaarste. Voorwaarden en weigeringsgronden die betrekking hebben op de leefbaarheid zijn hier niet meer in opgenomen. Om deze schaarste nog beter te onderbouwen heeft de raad ook de Notitie Schaarste in de gemeente Leiden d.d. 18 februari 2021 van In.Fact vastgesteld. Dit rapport geeft een onafhankelijk en getalsmatige onderbouwing van de schaarste op de Leidse woningmarkt.

In de tijdelijke beleidsregel woningomzetting en woningvorming is in artikel 3 een vergunningstop afgekondigd. De beleidsregel heeft een werksduur van 18 maanden, of zoveel korter als mogelijk. In het kort betekent dit dat vanaf moment van inwerkingtreding nieuwe aanvragen worden geweigerd en nog lopende aanvragen zullen worden afgehandeld conform de Tijdelijke beleidsregels woningomzetting en woningvorming 2021. De standstill zal ook invloed hebben op lopende bezwaar- en beroepsprocedures. Het college zal betrokkenen en de bezwaar- en beroepsinstanties informeren over de standstill.

Artikel 4

Indien een woning beschikbaar wordt gesteld voor mensen die vanuit de maatschappelijke opvang door willen stromen naar een vorm van begeleid wonen, kan besloten worden dit toe te staan in weerwil van het gestelde in artikel 3. Dit is omdat het in het algemeen belang is om deze doelgroep een geborgen plek te bieden die daarvoor geschikt is. Doel van de begeleiding is om bewoners te leren zelfstandig te wonen en een regulier dagritme aan te houden. Een dergelijke omgeving kan daar bij helpen.

Artikel 5

Indien een woning beschikbaar wordt gesteld voor mensen die vanuit de maatschappelijke opvang door willen stromen naar een vorm van begeleid wonen, worden er geen nadere eisen gesteld voor aan het aanbrengen van geluidwerende maatregelen. Deze vorm van huisvesting levert nagenoeg nooit klachten van overlast op voor de woonomgeving omdat er begeleiding (al dan niet permanent) aanwezig is. Deze woningen zijn veelal, maar niet uitsluitend, van woningcorporaties. Wel kan het noodzakelijk zijn om doelgroepspecifieke voorzieningen te treffen

Artikel 5, lid 2 onder b

Dit lid biedt de mogelijkheid om de onttrekkingsvergunning te weigeren indien geen of onvoldoende woon- en leefregels aan de toekomstige bewoners wordt opgelegd. De aanvrager dient hiertoe bij de aanvraag aan te geven welke regels aan huurders worden opgelegd. In bijlage I is een kader gegeven op basis waarvan het college de aanvraag op dit punt beoordeelt. De verhuurder blijft ervoor verantwoordelijk dat zijn huurders geen overlast veroorzaken en zich aan de woon- en leefregels houden.