

Beleidsregels leefbaarheidsonderzoek gemeente Waalwijk 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk.

Gelet op:

- Artikel 21 e.v. van de Huisvestingswet 2014
- Artikelen 2 t/m 6 van de Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025 en
- Titel 4.3 (artikel 4.81 e.v.) van de Algemene wet bestuursrecht

Besluit:

De “Beleidsregels leefbaarheidsonderzoek gemeente Waalwijk 2022” vast te stellen en op de voorgescreven wijze bekend te maken.

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In aanvulling op het bepaalde in de Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025 wordt in deze beleidsregels verstaan onder:

- De verordening: de Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025 (dan wel de verordening die hiervoor op een later tijdstip in de plaats treedt).
- Directe omgeving: een straal van 100 meter rond het om te zetten (dan wel reeds omgezette) pand gemeten vanaf de perceelsgrens. Deze grens omvat redelijkerwijs de belanghebbenden, relevante meldingen van overlast en andere factoren die worden afgewogen bij een aanvraag.

Hoofdstuk 2 Regels

In deze beleidsregels wordt nader invulling gegeven aan het leefbaarheidsonderzoek, zoals opgenomen in artikel 5 lid 1 onder d en artikel 5 lid 3 van de Huisvestingsverordening.

Artikel 2 De leefbaarheidstoets

Ter uitvoering van artikel 5 lid 1 onder d en artikel 5 lid 3 van de Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025 geldt het volgende:

Met het leefbaarheidsonderzoek wordt de leefbaarheid, in de directe omgeving van de zelfstandige woonruimte waarvoor een omzettingsvergunning wordt aangevraagd, in kaart gebracht. Onderzocht wordt of het woonmilieu van de wijk, buurt of straat al onder druk staat, dan wel of redelijkerwijs kan worden verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid op ontoelaatbare wijze toeneemt.

De volgende vragen worden in dat kader beantwoord:

- Wat is het beeld van de buurt?

Vanuit verschillende bronnen wordt een beeld gegeven. Allereerst wordt gekeken naar informatie uit woningbehoefteonderzoeken, de Leefbaarometer of lokaal leefbaarheidsonderzoek over de wijk.

Daarnaast wordt uitgevraagd bij wijkadviseurs en BOA's van de gemeente en / of medewerkers van Casade dan wel ContourdeTwern wat hun beeld van de buurt is.

- In welke mate en waarover wordt overlast ervaren?

Het beeld van de buurt wordt aangevuld met een overzicht van de meldingen die de afgelopen twee jaar bij de gemeente en politie zijn ingediend. Bij de beoordeling van deze meldingen, wordt met name gekeken naar meldingen die een mogelijk verband kunnen hebben met een toename van bewoning in de buurt en de mate waarin meldingen voorkomen, zoals afval, parkeren en overlast van buurtbewoners.

- Hoe is de parkeersituatie in de omgeving?

Door de initiatiefnemer moet een parkeeronderzoek worden gedaan. Met dit onderzoek moet aangetoond worden dat er voldaan kan worden aan de parkeernormennota van de gemeente Waalwijk.

- Hoe is het onderhoud van het betreffende pand?

Op basis van ingediende stukken wordt een beeld gevormd van de onderhoud van het pand waarvoor een vergunning wordt aangevraagd.

- Wat is de verhouding van kamerbewoners ten opzichte van het totaal aantal inwoners in de wijk?

Mede gelet op de sociale cohesie is er een maximale grens gesteld aan kamerverhuur. Dit houdt in dat maximaal 5% van de bewoners van een wijk middels kamerverhuur mogen wonen.

Door de beleidsmedewerker wonen wordt, op basis van de verzamelde informatie, een eindconclusie geformuleerd over de aspecten a tot en met e. Kernvragen daarbij zijn:

- Geeft de informatie aanleiding om aanvullende voorwaarden aan de omzettingsvergunning te stellen?
- Geeft de informatie aanleiding om de vergunning te weigeren?

Weigering is aan de orde indien uit meerdere aspecten, zoals genoemd onder a tot en met e, blijkt dat de leefbaarheid onder druk staat en door de toevoeging van kamerverhuur verder zal verslechteren en dat bovendien verdere verslechtering van de leefbaarheid niet voorkomen kan worden door het stellen van aanvullende voorwaarden aan de vergunning.

Artikel 3 Inwerkingtreding en citeertitel

- a. De "Beleidsregels leefbaarheidsonderzoek gemeente Waalwijk 2022" treden in werking op de dag na publicatie.
- b. De beleidsregels kunnen worden geciteerd als "Beleidsregels leefbaarheidsonderzoek gemeente Waalwijk 2022".

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Waalwijk op 20 september 2022.

*De gemeentesecretaris, De burgemeester,
Michel Tromp, Sacha C.A.M. Ausems*

Toelichting

Algemeen

In deze beleidsregels wordt een nadere uitwerking gegeven van de regels voor omzetting van zelfstandige woonruimte zoals vastgelegd in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en hoofdstuk 2 van de Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025.

Het college gaat bij een aanvraag om een vergunning voor omzetting uit van een belangenafweging tussen enerzijds het belang van het behoud en / of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, en anderzijds het belang van de aanvrager van een vergunning.

Bij het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu gaat het met name om de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende pand.

Artikel 2 De leefbaarheidstoets

De wijze waarop de impact op de leefbaarheid wordt getoetst is opgenomen in deze beleidsregels.

Daarmee is het brede begrip leefbaarheid gevat in een aantal concrete zaken zoals scores in onderzoeken en aantallen meldingen, aangevuld met kwalitatieve duidingen van wijkprofessionals zoals adviseurs gebiedsgericht werken en BOA's.

Artikel 3 Inwerkingtreding en citeertitel

De beleidsregels horen bij de Huisvestingsverordening Waalwijk 2022 – 2025.