

Beleidsregels wijzigen samenstelling woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023

Het college van burgemeesters en wethouders van de gemeente Rijswijk,

Gelet op;

Hoofdstuk 4 van de Huisvestingswet 2014,

Hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2023, en

Gelet op;

artikel 3.1.2, tweede lid onder a, Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

artikel 2.1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 1 en sub 2 Wet op de algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) j°. bijlage II, artikel 4 lid 9 en lid 11 Besluit omgevingsrecht (Bor), en artikel 2.12 lid 1 onder d van de Wabo

Titel 4.3 artikel 4:81 en verder Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Besluit vast te stellen de navolgende,

“Beleidsregels wijzigen samenstelling woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023”

Hoofdstuk 1 Inleiding

Aanleiding

Er zijn twee separate vergunningstelsels voor het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, ofwel het wijzigen van de aard of functie van een woning die afwijkt van het gebruik ten behoeve van de huisvesting van één afzonderlijk huishouden:

1. **Een omgevingsvergunning** ter inkleuring van de bevoegdheid om op grond van het bestemmingsplan of beheersverordening in samenhang gelezen met 2.12 van de Wabo een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik te verlenen.
2. **Een voorraad- of splitsingsvergunning** ter inkleuring van de bevoegdheid om op grond van de Huisvestingsverordening een vergunning (in de zin van artikelen 21 en 22 van de Huisvestingswet 2014) te verlenen.

Belangen	
Bestemmingsplan (omgevingsvergunning)	Huisvestingsverordening (voorraad- of splitsingsvergunning)
Goede ruimtelijke ordening: - Omgevingsfactoren (geluid, luchtkwaliteit, bodem, waterhuishouding etc.) - Leefbaarheid / overlast	- Balans in samenstelling woonruimtevoorraad; - Tegengaan van schaarste aan woonruimte die leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten; - Leefbaarheid / overlast

Wanneer welke vergunning?

Het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad in Rijswijk is in strijd met het Paraplubestemmingsplan wonen en de Paraplubeheersverordening wonen. Op basis van deze plannen is het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden dergelijke initiatieven mogelijk te maken (binnenplanse afwijkingsbevoegdheid). Dat is het geval als nog steeds sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het college van burgemeester en wethouders verleent dan een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik.

Zoals eerder genoemd zijn er naast het belang van een goede ruimtelijke ordening nog andere belangen. Het college dient het behoud van de leefbaarheid en een geordend woon- een leefklimaat te waarborgen. Daarnaast wil het college vanuit de systematiek van de Huisvestingswet 2014 de onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte tegengaan door in de Huisvestingsverordening regels op te nemen voor het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Om deze reden is het verplicht om naast een omgevingsvergunning een voorraad- of splitsingsvergunning aan te vragen voor het wijzigen van de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Een eigenaar of initiatiefnemer heeft altijd een omgevingsvergunning nodig voor het wijzigen van de woonruimtevoorraad als dit strijdig is met de functie wonen op grond van het paraplubestemmingsplan of de paraplubeheersverordening. Bij een woning die onder de in de Huisvestingsverordening bepaalde prijsgrens valt, is ook een voorraadvergunning of splitsingsvergunning nodig op grond van de huisvestingsverordening. Dit leidt mogelijk tot onduidelijkheid over de vragen wanneer welk stelsel van toepassing is en op grond van welke criteria een vergunningaanvraag wordt beoordeeld.

Aan de hand van het onderstaande schema wordt de antwoorden op deze vragen verduidelijkt.

Wijzigen woonruimtevoorraad Rijswijk (onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming of splitsing van woonruimte)				
		Wat is mijn woningwaarde? (WOZ-waarde)		Welke criteria horen bij de vergunning?
		Woning onder prijsgrens Huisvestingsverordening	Woning boven prijsgrens Huisvestingsverordening	
Welke vergunning heb ik nodig?	Voorraad- of splitsingsvergunning (grondslag Huisvestingsverordening; artikel 21 en 22 Huisvestingswet 2014)	X	-	Beleidsregels wijzigen samenstelling woonruimtevoorraad
	Omgevingsvergunning (grondslag paraplubestemmingsplan wonen of paraplubeheersverordening wonen - binnenplanse afwijkingsbevoegdheid: 2.12 wabo planologisch strijdig gebruik)	X	X	Beleidsregels wijzigen samenstelling woonruimtevoorraad

Waarom een beleidsregel?

Aan beide vergunningstelsels hangen momenteel in de gemeente Rijswijk onvoldoende duidelijke criteria om bovenstaande belangenafweging op een goede en eenduidige manier te kunnen maken. Deze beleidsregel is opgesteld om voor beide vergunningstelsels duidelijke en eenduidige criteria te hanteren.

Eén samenhangende beleidsregel in plaats van twee

In beginsel zou er daarom gekozen kunnen worden om twee verschillende beleidsregels op te stellen. De grondslag van beide stelsels is namelijk gelegen in twee verschillende wetten, te weten de Huisvestingswet 2014 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Aangezien er veel overlap zit in de belangenafweging van beide stelsels, zou dit resulteren in twee beleidsregels die qua criteria vrijwel identiek zouden zijn. Met name op het punt van leefbaarheid in het kader van de huisvestingsverordening versus de goede ruimtelijke ordening. In het belang van efficiëntie en duidelijkheid voor de burger is er daarom voor gekozen om de beleidsregels voor beide vergunningstelsels in één document op te nemen. Het onderscheid tussen beide stelsels zal daarbij duidelijk worden benoemd. Op deze manier kan men direct zien welke vergunning benodigd is en welke criteria het college van burgemeester en wethouders hanteert ter beoordeling van de aanvraag van de betreffende vergunning(en).

Hoofdstuk 2 Regels

In dit hoofdstuk wordt met beleidsregels nader invulling gegeven aan het bepaalde in hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2023 en afwijkbepalingen uit het Paraplubestemmingsplan Wonen en de Paraplubeheersverordening Wonen.

Artikel 1 Definities

In deze beleidsregels verstaan onder:

- a. **Wonen:** het gebruik van een woning door één afzonderlijk huishouden;
- b. **Huishouden:** een alleenstaande, dan wel twee personen met of zonder kinderen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of wensen te voeren waarbij er sprake is van bewuste wederzijdse zorg en taakverdeling die het enkel gezamenlijk bewonen van een bepaalde woonruimte te boven gaat en waarbij de intentie bestaat om voor onbepaalde periode samen te wonen;
- c. **Woning:** een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, waaronder inbegrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten;
- d. **Woonruimte:** Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- e. **Zelfstandige woonruimte:** woonruimte die een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte;
- f. **Onzelfstandige woonruimte:** een wooneenheid die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitaire voorzieningen en/of de keuken;
- g. **Kamerbewoning:** bewoning van een onzelfstandige woonruimte;
- h. **Kamergewijze verhuur:** het aan twee of meer personen in gebruik geven van een woning voor kamerbewoning door toepassing van huurovereenkomsten voor onzelfstandige woonruimte;
- i. **Inwonen/inwoning:** bewoning van een onzelfstandige woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden, zijnde de eigenaar-bewoner(s) of de hoofdhuurder(s), in gebruik is genomen;
- j. **Hospitaverhuur:** verhuur van onzelfstandige woonruimte voor inwoning;
- k. **Woningdelen:** het in gezamenlijkheid gebruiken van een woonruimte door twee of meer personen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, waarbij gebruik gemaakt wordt van één huurcontract/koopcontract voor de hele woning en dat wordt gezien als een vorm van bewoning van onzelfstandige woonruimte door de gebruikers;
- l. **Vorraadvergunning:** verzamelbegrip voor de vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting en/of woningvorming als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en artikel 5:1 tot en met artikel 5:8 van de Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2023;
- m. **Splitsingsvergunning:** vergunning voor splitsing als bedoeld in artikel 22 van de Huisvestingswet en artikel 5:9 tot en met artikel 5:15 van de Huisvestingsverordening gemeente Rijswijk 2023, ook wel kadastrale splitsing genoemd. De splitsingsvergunning ziet niet toe op het verbouwen van woonruimte tot twee of meer zelfstandige woonruimten (ook wel woningvorming of bouwkundige splitsing genoemd);
- n. **Gebruiksoppervlakte:** oppervlakte van een ruimte of een geheel van ruimten gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen, en gemeten volgens NEN 2580;
- o. **Verblijfsoppervlakte:** het totaal van de gebruiksoppervlakten van alle verblijfsruimten in een woning, waarbij verblijfsruimte wordt gezien als ruimte voor het verblijven van de bewoners, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden.

Artikel 2 Beoordelingscriteria

De beleidsregels zijn onderverdeeld in drie thema's:

- Leefbaarheid (paragraaf 2.1);
- Kwaliteit van de woonruimte (paragraaf 2.2); en
- Goed verhuurderschap (paragraaf 2.3).

De bepalingen die invulling geven aan deze drie thema's zijn in onderstaand overzicht schematisch weergegeven:

			Om-ge-ving-ver-gun-ning	Voor-raad-of-split-sings-ver-gun-ning
Paragraaf	Leefbaarheid			

2.1				
Artikel 2.1.1	Tegengaan van concentratie	Bij omzetting, woningvorming en/of splitsing van woonruimte worden de volgende criteria aangehouden om een te hoge concentratie van vergunningen in een gebied tegen te gaan.	↓	↓
Artikel 2.1.1.1	/ voldoende afstand	Bij een aanvraag voor omzetting, woningvorming en/of splitsing van grondgebonden woningen of benedenbovenwoningen dient de afstand van de betreffende woning tot een andere woning waar reeds sprake is van omzetting, woningvorming en/of splitsing meer dan 25 meter te bedragen, gemeten op basis van de kortst mogelijke afstand tussen de woningen.	X	X
Artikel 2.1.1.2	/ tegengaan van insluiting	Een aanvraag voor omzetting, woningvorming en/of splitsing van woonruimte in complexen met 3 (drie) of meer woonlagen leidt niet tot het insluiten van een naast-, onder- en/of bovengelegen zelfstandige woonruimte door aangrenzende middels omzetting, woningvorming of splitsing gewijzigde woonruimte;	X	X
Artikel 2.1.1.3	/ tegengaan van meervoudige directe nabijheid	Een aanvraag voor omzetting, woningvorming en/of splitsing van woonruimte in complexen met 3 (drie) of meer woonlagen leidt niet tot meer dan 2 (twee) direct naast-, onder- en/of bovengelegen door omzetting, woningvorming of splitsing gewijzigde woonruimten.	X	X
Artikel 2.1.2	Beperken parkeeroverlast	Omzetting, woningvorming en/of splitsing van woonruimte moet voldoen aan het vigerend parkeerbeleid.	X	X
Artikel 2.1.3	Goedkeuring Vereniging van Eigenaren	Bij de aanvraag van een vergunning voor onttrekking, omzetting, woningvorming of samenvoeging van woonruimte die onderdeel uitmaakt van een Vereniging van Eigenaren ("VvE") dient een goedkeuring van de betreffende VvE te worden aangeleverd. Deze goedkeuring is in schriftelijke vorm, bijvoorbeeld door een ondertekende brief of verklaring van het bestuur, of door een schriftelijk verslag van de Algemene Ledenvergadering waaruit blijkt dat de leden van de VvE hebben ingestemd met een door de aanvrager aangeleverd verzoek.		X
Paragraaf 2.2	Kwaliteit woonruimte			
Artikel 2.2.1	Verblijfsoppervlakte bij woningvorming en splitsing	Een te vormen woonruimte bij woningvorming en/of splitsing moet een minimale verblijfsoppervlakte van 50 m ² hebben.	X	X
Artikel 2.2.2	Verblijfsruimte bij omzetting of gedeeltelijke omzetting	Bij omzetting van woonruimte dient er per persoon een verblijfsruimte met gebruiksfunctie van slaapkamer met een minimale oppervlakte van 9 m ² , aanwezig te zijn.	X	X
Artikel 2.2.3	Bouwlagen	Bij woningvorming en/of splitsing van een bestaande woning bestaat de te vormen woonruimte uit minimaal 1 (één) volledige bouwlaag.	X	X
Artikel 2.2.4	Geluidseisen	Bij de vorming van woonruimte worden de volgende criteria met betrekking tot geluid aangehouden.	↓	↓
Artikel 2.2.4.1	/ geluidwering gevel en dak	De uitwendige scheidingsconstructie van het gebouw heeft voldoende karakteristieke gevelwering om voor wat betreft wegverkeerslawaai een binnenwaarde van maximaal 38 dB te kunnen garanderen. Uit een berekening voor de geluidwering van de gevel moet volgen of hieraan wordt voldaan. Indien de gevel gerenoveerd wordt (bijvoorbeeld door het aanbrengen van andere kozijnen of het aanbrengen van isolatie) geldt een binnenwaarde gelijk aan de waarde voor nieuwbouw, zodat kan worden voldaan aan het Bouwbesluit of diens	X	X

		rechtsopvolger. NB: Deze eis geldt ook voor daken. Daken dienen te worden meegenomen in de berekening.		
Artikel 2.2.4.2	/ geluidwering tussen ruimten	De geluidswering tussen ruimten dient te voldoen aan de nieuwbouweisen volgens het Bouwbesluit 2012 en rechtsopvolgers.	X	X
Artikel 2.2.5	Maximaal aantal bewoners bij omzetting of gedeeltelijke omzetting	Bij gehele of gedeeltelijke omzetting van woonruimte worden de volgende maximale aantallen bewoners aangehouden.	↓	↓
Artikel 2.2.5.1	/ inwoning	In het geval van onzelfstandige bewoning, waarbij bewoners een kamer huren van een eigenaar-bewoner of een hoofdhurder van woonruimte, ook wel aangeduid als inwoning of hospitaerverhuur, bedraagt het maximale aantal inwoners twee per woning, naast het huishouden dat wordt gevormd door de eigenaar-bewoner of hoofdhurder met eventuele gezinsleden.	X	X
Artikel 2.2.5.2	/ woningdelen	In het geval van onzelfstandige bewoning van woonruimte waarbij de bewoners in gezamenlijkheid één huurovereenkomst hebben voor de betreffende woonruimte, ook wel aangeduid als woningdelen, bedraagt het maximale aantal bewoners vier per woning.	X	X
Artikel 2.2.5.3	/ kamergewijze verhuur	In het geval van onzelfstandige bewoning van woonruimte waarbij de bewoners ieder een eigen huurovereenkomst voor onzelfstandige woonruimte hebben, ook wel aangeduid als kamergewijze verhuur, bedraagt het maximale aantal bewoners vier per woning.	X	X
Artikel 2.2.6	Bergruimte	Bij omzetting van woonruimte moet er per (on)zelfstandige woonruimte een bergruimte zijn van minimaal 1,5 m ² vloeroppervlakte. De bergruimte mag een gemeenschappelijke ruimte zijn, mits de minimale vloeroppervlakte van 1,5 m ² per woonruimte of per bewoner gehandhaafd blijft. De bergruimte mag uitgevoerd worden als een overdekte fietsenstalling.	X	X
Artikel 2.2.7	Daglicht	Een verblijfsruimte moet zijn voorzien van een daglicht opening in het verticaal vlak. Deze geeft zowel zittend als staand zicht naar buiten.	X	X
Paragraaf 2.3	Goed verhuurderschap			
Artikel 2.3.1	Huurovereenkomst	Aan de vergunning wordt als voorwaarde verbonden dat in alle situaties van verhuur van de betreffende woonruimte(n) gebruik wordt gemaakt van een huurovereenkomst voor woonruimte op grond van het Burgerlijk Wetboek (Boek 7). Indien gebruik wordt gemaakt van een huurovereenkomst voor bepaalde tijd, dan moet ook deze tijdelijkheid op basis van de wettelijke mogelijkheden zijn. Daarnaast kan bij een huurovereenkomst uitsluitend sprake zijn van verhuur aan een natuurlijk persoon. Wanneer personen verblijven in woonruimte die is verhuurd aan een rechtspersoon, voldoet dat niet.		X
Artikel 2.3.2	Beheer	Bij omzetting van woonruimte naar onzelfstandige woonruimte in de vorm van woningdelen of kamergewijze verhuur kunnen voorwaarden ten aanzien van het sociaal beheer aan de vergunning verbonden worden. Een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van voorwaarden ten aanzien van het sociaal beheer is de bereikbaarheid van het beheer voor omwonenden.		X
Artikel 2.3.3	Mogelijkheid tot Bibob-toets	Signalen waaruit blijkt dat er inbreuk wordt gemaakt op de leefbaarheid kunnen ook dienen als signalen waarbij mogelijk sprake is van de situaties zoals genoemd in	X	X

	artikel 3 van de Wet Bibob. In een dergelijk geval zou er aanleiding kunnen om zijn een Bibob-toets uit te voeren. Naast het weigeren van een vergunning op grond van artikel 3 van de Wet Bibob, is het ook mogelijk om een vergunning in te trekken op grond van dit artikel.	
--	---	--

Artikel 3 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels wijzigen samenstelling woonruimtevoorraad gemeente Rijswijk 2023".

Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking een dag na de datum van bekendmaking in het Gemeenteblad.

Artikel 5 Ondertekening

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Rijswijk d.d. 3 oktober 2023,

*De secretaris,
P.M. Schuit*

*De burgemeester,
H. Sahin*