

Beleidsregels onttrekking, omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonvorming Westland 2023

Het college van de gemeente Westland;

gelet op de artikelen 5.1 en 5.6 van de 'Huisvestingsverordening Westland 2023';

besluit vast te stellen de 'beleidsregels onttrekking, omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonvorming Westland 2023':

Hoofdstuk 1. Inleiding

In de Westlandse woningvoorraad is er schaarste in alle categorieën. Deze druk neemt vooralsnog niet af. Om bovenstaande reden is artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing op alle zelfstandige woonruimten behorend tot een gebouw in Westland, tenzij dit woonruimte van woningbouwcorporaties betreft gelegen in een actiegeraad. Daarmee kunnen de schaarse woningen in Westland beschermd worden tegen (teveel) onttrekking aan de woningvoorraad, omzetting en woningvorming, en kan in alle situaties een evenwichtige belangenafweging plaatsvinden tussen het belang van de aanvrager en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid.

Hoofdstuk 2. Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- a) **duurzaam gemeenschappelijke huishouding**: personen of een groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;
- b) **gebruiksoppervlakte**: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- c) **huishouden**: een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
- d) **inwoning**: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- e) **kamer**: verblijfsruimte zoals bedoeld in het Bouwbesluit 2012;
- f) **onzelfstandige woonruimte**: woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- g) **wooneenheid**: gedeelte van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning;
- h) **woonfunctie**: gebruiksfunctie voor het wonen.
- i) **woonfunctie voor kamergewijze verhuur**: niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vier of meer wooneenheden bevinden;
- j) **woonfunctie voor particulier eigendom**: woonfunctie die wordt bewoond door de eigenaar;
- k) **woonfunctie voor studenten**: woonfunctie voor bewoners die zijn ingeschreven aan een instelling als bedoeld in artikel 1.1.1, onderdeel b, van de Wet educatie en beroepsonderwijs of aan een universiteit of hogeschool als bedoeld in artikel 1.2, onderdelen a en b, van de Wet op het hoger onderwijs en wetenschappelijk onderzoek;
- l) **woonfunctie voor studenten**: woonfunctie waarbij aan de bewoners professionele zorg wordt verleend met een vanuit het zorgaanbod georganiseerde koppeling tussen wonen en zorg in een daarvoor bestemde en uitgeruste woonfunctie;
- m) **woongroep**: een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten worden betaald. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Elke vorm van bedrijfsmatige kamerverhuur valt hier niet onder;
- n) **woonruimte**: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014;
- o) **zelfstandige woonruimte**: woonruimte zoals omschreven in artikel 234 van boek 7 van het Burgerlijk Wetboek.

Hoofdstuk 3. Regels

Artikel 2.1 In deze beleidsregels wordt een nadere uitwerking gegeven van de regels voor onttrekking, omzetting, of woningvorming, zoals vastgelegd in de Huisvestingswet 2014 en in hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening Westland 2023.

- Vergunningplicht en uitzonderingen op de vergunningplicht voor onttrekking, omzetting of woningvorming van artikel 5.6 onder lid 1 van de verordening;
- De volkshuisvestelijke toets van artikel 5.6 onder lid 2;
- De leefbaarheidstoets van artikel 5.6 onder lid 3;

Artikel 2.2. Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 is nodig indien een woonruimte van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte wordt omgezet, waarbij bewoning door vier of meer personen plaatsvindt. Dit geldt niet wanneer alle bewoners samen een duurzame gezamenlijke huishouding voeren.

- a) Een eigenaar die aan vier of meer personen kamers verhuurt, is vergunningplichtig;
- b) Wanneer een eigenaar een pand verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, en vervolgens kamergewijze bewoning plaatsvindt door vier of meer personen is een vergunning nodig.

Artikel 2.3. De volgende situaties zijn uitgezonderd van de vergunningplicht tot het aanvragen van een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014:

- a) Woonsituaties waarbij bewoning door vier of meer personen plaatsvindt die samen een huishouding voeren, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen;
- b) Indien de eigenaar en/of directe gezinsleden (eerste of tweedegraads) woonachtig zijn in het pand, dan mogen daarnaast maximaal twee personen woonachtig zijn zonder dat een omzettingsvergunning nodig is;
- c) de vorming van een woongroep.

Artikel 2.4. Bij de aanvraag voor een vergunning, als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 dient een volledige Bibob-toets te worden uitgevoerd. Indien uit de Bibob-toets een negatief oordeel voortvloeit, wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 2.5. Volkshuisvestelijke toets

Ingevolge artikel 5:6, tweede lid, van de huisvestingsverordening acht het college van burgemeester en wethouders gebouwen, bevattende woonruimte, met een WOZ-waarde tot € 400.000,- in principe als een categorie woonruimte die als schaars moet worden beschouwd. Burgemeester en wethouders kunnen per aanvang van een nieuw kwartaal de grenswaarde wijzigen.

Artikel 2.6. Leefbaarheidstoets

Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, van de Huisvestingsverordening Westland 2023, kan worden geweigerd vanwege negatieve gevolgen door woningvorming op de leefbaarheid. Bij het beoordelen van een vergunningaanvraag wordt een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee delen: een fysieke leefbaarheidstoets en een algemene toets waarin de aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid worden gewogen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn cumulatief.

Artikel 2.7. Fysieke leefbaarheidstoets

1. **Technische bouwvoorschriften uit oogpunt van veiligheid:** de om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012.
2. **Gebruiksoppervlakte bij omzetten:** na omzetting heeft de woonruimte een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per bewoner, waarbij de om te zetten woonruimte moet voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
3. **Gebruiksoppervlakte bij bouwkundig splitsen en woningvorming:**
 - a. De feitelijk te verbouwen woonruimte heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m²;
 - b. en beschikt over tenminste een volledige bouwlaag, dan wel over meerdere bouwlagen.

Artikel 2.8. Algemene leefbaarheidstoets

1. **Clustervorming:** Spreiding van woningen waarvoor een vergunning (met name een omzettingsvergunning) is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Hier is van belang dat er wordt gekeken naar de aanwezigheid ter plaatse van kamerverhuurpanden en gesplitste woningen. Daarvoor wordt onderzoek in de Basisregistraties verricht. In die registratie wordt nagegaan op welke adressen meer dan twee volwassen personen geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding vormen. Als dat het geval is wordt ervan uitgegaan dat sprake is van 'woningdelers'.
 - a) Er wordt geen omzetting toegestaan als binnen een afstand van 100 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens waarop de aanvraag ziet, kamergewijze verhuur plaatsvindt of vergund is;
 - b) Er wordt geen omzetting toegestaan op bedrijventerreinen;
 - c) Er wordt geen omzetting toegestaan in een woning, indien in een appartementengebouw al twee woningen onder, boven, naast of één woning diagonaal van de betreffende woning kamergewijze verhuur aanwezig is of vergund is.
2. **Overige relevante factoren rondom de woning:** De woning kan gelegen zijn in een gebied waarvoor uit oogpunt van openbare orde specifiek beleid en/of veiligheidsmaatregelen zijn of worden getroffen ter voorkoming van verdere aantasting van het woon- en leefklimaat. Factoren zoals de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen kunnen mogelijk al tot overlast leiden zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen om te zetten.

Artikel 2.9. Goed verhuurderschap

1. Als een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet op grond van de volkshuisvestelijke toets en leefbaarheidstoets mogelijk is, worden voorwaarden en voorschriften van "goed verhuurderschap" aan de vergunning verbonden. Er moet voldaan worden aan de volgende voorschriften:
 - a) er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
 - b) er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - in de woonruimte zijn de huis- en leefregels zichtbaar aanwezig;
 - in de woonruimte zijn de contactgegevens van de beheerder en de alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
 - c) er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, bij voorkeur niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - 24 uur per dag bereikbaar is;
 - toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
 - d) de verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling;
2. burgemeester en wethouders kunnen aanvullende voorwaarden stellen.

2.10 Voorwaarden en intrekken

Als niet wordt voldaan aan de voorwaarden en/of er voortdurende en herhaalde overlast is, kunnen Burgemeester en wethouders de omzettingsvergunning intrekken. Voortdurende en herhaalde overlast moet blijken uit meldingen die zijn geregistreerd bij het gemeentelijke Meldpunt Openbare Ruimte, de politie en de buitengewoon opsporingsambtenaren.

Hoofdstuk 4. De aanvraag

Artikel 3 Beslissing over aanvraag

1. Burgemeester en wethouders beslissen op de aanvraag om een onttrekking-, omzetting- en woningvormingsvergunning binnen acht weken na ontvangst van de aanvraag.
2. Ingeval de aanvraag onvolledig is, wordt de beslistermijn opgeschort en wordt een termijn geboden van vier weken geboden aan de aanvrager om de ontbrekende informatie te verstrekken;

3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing als bedoeld in het eerste lid eenmalig voor ten hoogste vier weken verdagen. Van de verdaging wordt schriftelijk mededeling gedaan aan de aanvrager.

Hoofdstuk 5. Overige bepalingen

Artikel 4 Citeerartikel

Deze regels wordt aangehaald als: 'Beleidsregels onttrekking, omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of woonvorming Westland 2023'.

Artikel 5 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden met terugwerkende kracht in werking op 6 juli 2023.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van Burgemeester en Wethouders van Westland op 10 oktober 2023,

Burgemeester en Wethouders van Westland,

*de Secretaris,
M.L.M. Weerts*

*de Burgemeester,
B.R. Arends*

Toelichting

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd:

Huisvestingswet 2014

Huisvestingsverordening Westland 2023 hoofdstuk 5: Wijzigingen in de woningvoorraad

In deze beleidsregels wordt een nadere uitwerking gegeven van de regels voor onttrekking, omzetting, of woningvorming, zoals vastgelegd in de Huisvestingswet 2014 en in hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening Westland 2023.

In de Westlandse woningvoorraad is er schaarste in alle categorieën. Deze druk neemt vooralsnog niet af. Om bovenstaande reden is artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 van toepassing op alle zelfstandige woonruimten behorend tot een gebouw in Westland, tenzij dit woonruimte van woningbouwcorporaties betreft gelegen in een actiegebied. Daarmee kunnen de schaarse woningen in Westland beschermd worden tegen (teveel) onttrekking aan de woonfunctie, omzetting, woningvorming en kan in alle situaties een evenwichtige belangenafweging plaatsvinden tussen het belang van de aanvrager en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de leefbaarheid.

Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kan naast schaarste ook gedacht worden aan andere belangen, zoals wanneer het verlenen van een vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

De gemeenteraad maakt op basis van de Huisvestingswet 2014 het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte vergunningsplichtig door middel van een omzettingsvergunning in de Huisvestingsverordening Westland 2023. Een vergunning is vereist wanneer een zelfstandige woning wordt omgezet in vier of meer onzelfstandige woonruimten. Utiliteitsgebouwen (bijvoorbeeld kantoren), nieuwbouw, de sociale huurwoningvoorraad en gereguleerde studentenhuusvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen vallen hier niet onder.

Met de omzettingsvergunning reguleert de gemeente Westland het ombouwen van zelfstandige woningen in onzelfstandige woonruimten (verkamering).

Een omzettingsvergunning wordt alleen verleend als het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad kleiner is dan het met het omzetten gediende belang, en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. Indien de huizenmarktsituatie veranderd kan het college eenvoudig door het wijzigen van deze beleidsregels bijsturen.

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om betreffende de wijzigingen van de woonruimtevoorraad zowel te toetsen op de volkshuisvestelijke - als op de leefbaarheid aspecten.

De volkshuisvestelijke toets reguleert een evenwichtige samenstelling van de woonruimtevoorraad met als doel het beperken van het onttrekken van schaarse woningen. Dit kunnen bepaalde type woningen zijn maar ook woningen in bepaalde prijsklassen.

Volgens de nieuwe Huisvestingswet mag een huisvestingsverordening geen regels voor woonruimteverdeling en toewijzing meer bevatten met betrekking tot koopwoningen. In de verordening worden daarom alleen nog regels gesteld ten aanzien van koopwoningen met betrekking tot de voorraad, dat wil zeggen voor onttrekking, omzetting of woningvorming.

Hoewel in de Westlandse woningvoorraad er schaarste is in alle categorieën, is vooral de druk op betaalbare woningen groot. Om die reden is gekozen om woonruimte met een WOZ-waarde tot € 400.000 in principe als schaars te beschouwen. De gemiddelde verkoopprijs in Westland is in de eerste helft van 2019 ca. € 350.000 (bron: NVM-cijfers). In de huidige markt is de verwachting dat de gemiddelde verkoopprijs eerder zal stijgen dan dalen.

Met de leefbaarheidstoets wordt beoordeeld of het verlenen van de vergunning al dan niet een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu heeft. De leefbaarheidstoets bestaat uit twee onderdelen. In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten of te vormen woning. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

In het algemene deel van de leefbaarheidstoets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Dit geldt voor alle soorten vergunningen uit hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening, maar zal vooral bij een vergunning tot omzetting en woningvorming een rol spelen. De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om een vergunningplicht in te stellen. Het wijzigen van de woonvoorraad kan negatieve gevolgen hebben voor het karakter van en de leefbaarheid in een buurt. Denk aan een hogere parkeerdruk van auto's en fietsen, de druk op voorzieningen en de openbare ruimte.

Het toetsen aan diverse criteria leidt ertoe dat er nog in een beperkt aantal gebieden onder voorwaarden gewijzigd mogen worden. Er wordt getoetst op o.a. parkeerdruk, leefbaarheid, en karakter. Bij leefbaarheid gaat het om een combinatie van data zoals kamerbewoningcijfers, leefbaarheidsscores en het oordeel van wijkkeners.

Voor bouwkundige splitsing is over het algemeen ook een omgevingsvergunning nodig. Dat is een bouwtechnische toets, waarbij ook getoetst wordt aan het bestemmingsplan en dus aan ruimtelijke aspecten, waaronder parkeren. Parkeernormen bij wonen zijn vastgelegd in de "Paraplubestemmingsplan parkeernormen" en in de "Beleidsregel parkeernormering gemeente Westland 2018".

De omschrijving van het begrip goed verhuurderschap heeft betrekking om in de dagelijkse praktijk mogelijke overlast te signaleren en te voorkomen.