

Nadere regels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland houdende regels voor Onttrekking, Omzetting en Woningvorming 2023

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

Huisvestingswet 2014

Huisvestingsverordening Westland 21 juni 2023 hoofdstuk 5: Wijzigingen in de woningvoorraad

Artikel 1 Begripsbepalingen

- a. Wonen: het wonen in een woning
- b. Woning: een complex van ruimten, dat volgens zijn indeling en inrichting uitsluitend bestemd is voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, dan wel voor een met een huishouden gelijk te stellen minder traditionele woonvorm;
- c. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen toegang heeft en niet door een huishouden kan worden bewoond zonder wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- d. Inwoning: het bewonen van een deel van een woonruimte die door een ander huishouden als hoofdbewoner in gebruik is genomen;
- e. Huishouden: een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren;
- f. Woonoppervlakte: het totaal van de oppervlakten van de vertrekken: woonkamer, keuken, badkamer of doucheruimte, slaapkamer(s), zolderkamer indien bereikbaar via vaste trap en met ruime mate van daglichtaanwezigheid. Overige ruimtes zoals een kelder, bijkeuken, wasruimte, bergruimte of schuur, ingebouwde kasten groter dan 2 m², garage, zolder niet zijnde een vertrek, en verkeersruimten worden niet meegeteld;

Artikel 2 Nadere regels voor uitwerking verlening vergunning artikel 5.6 onder lid 1 van de verordening

Artikel 2.1 Uitzonderingen voor bepaalde woonvormen

De volgende situaties zijn uitgesloten van de noodzaak tot het aanvragen van een omzettingsvergunning:

- utiliteitsgebouwen;
- nieuwbouw;
- gereguleerde studentenhuisvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen;
- woonsituaties waarbij een eigenaar bewoner maximaal 2 personen laat inwonen, waarbij de eigenaar bewoner ten minste 50% van de woning exclusief in gebruik heeft 1;
- -De vorming van een woongroep 2

Artikel 2.2 Schaarre woningen op basis van een volkshuisvestelijke toets.

- Lid 1 De volgende toetsingscriteria zijn van toepassing:
- Het type van de woning
- De koopprijs van de woning
- Het aanbod van deze woningen
- De mutatiegraad
- De ligging van het pand in de omgeving.

Lid 2 De omzettingsvergunning wordt niet verleend als er sprake is van onttrekking van deze schaarse woningen aan de Westlandse woningvoorraad.

Lid 3 Indien de vergunning op basis van de volkshuisvestelijke toets niet wordt verleend, hoeven de stappen voor de leefbaarheidstoets niet meer te worden uitgevoerd.

Artikel 2.3 Leefbaarheid in en rondom het object

Lid 1 Bij het beoordelen van de leefbaarheid rondom het object worden de navolgende aspecten in beeld gebracht:

- Hoe is het gesteld met de leefbaarheid in de wijk? Kan verkamering een positieve bijdrage leveren aan de leefbaarheid of niet?;

- Er wordt op basis van (reguliere) enquêtes en onderzoeken informatie verzameld over de algemene leefbaarheid van de wijk/ buurt, waarbij onder andere gegevens over (fiets)overlast en afval/rommel in de straat worden verzameld
- Voor een actuele stand van zaken wordt navraag gedaan bij de wijkagent en sociaal makelaar;
- Er wordt gekeken naar mogelijk bestaande klachten over en rondom de woning (o.a. via het meldpunt leefomgeving);
- Eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag worden bij de beeldvorming betrokken;
- De aanwezigheid van andere woningen waarin kamers worden verhuurd.

Lid 2 Fysieke leefbaarheidstoets.

Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte van minimaal 20 m² per bewoner, waarbij de om te zetten woonruimte moet voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit voor nieuwbouw voor luchtgeluidsisolatie. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt afgewezen indien niet aan deze eisen wordt voldaan.

Lid 3 Indien de vergunning op basis van de fysieke leefbaarheidstoets niet wordt verleend hoeven de stappen voor de algemene leefbaarheidstoets conform lid 1, niet meer te worden uitgevoerd.

Artikel 2.4 Goed verhuurderschap

Als de aanvraag tot omzetting voldoet aan de criteria van de volkshuisvestelijke en leefbaarheidstoets, wordt aan het verlenen van de omzettingsvergunning de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen.

De volgende voorwaarden en voorschriften gelden voor goed verhuurderschap:

1. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
2. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte. Maatregelen die hiervoor moeten worden getroffen zijn o.m.:
 - a. de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - b. in het kader van veiligheid en goed nabuurschap zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - c. in de woonruimte zijn de huis- en leefregels zichtbaar aanwezig;
 - d. in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
3. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, bij voorkeur niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - a. 24 uur bereikbaar is;
 - b. toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - c. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden;
 - d. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
 - e. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de mediation aanpak van het college.

Artikel 3 Intrekking

Intrekking van de vergunning is mogelijk wanneer men zich niet aan de voorwaarden houdt en er voortdurende en herhalende overlast is. Voortdurende en herhalende overlast moet blijken uit de meldingen die zijn geregistreerd bij het Registratiepunt Woonoverlast.

Artikel 4 Overgangsrecht

Lid 1 Panden waar voor de inwerkingtreding van deze nadere regels, verkamering heeft plaatsgevonden en voldoen aan de toen geldende regels, dus geen illegaliteit, behoeven geen omzettingsvergunning aan te vragen.

Lid 2 Indien er sprake is van het omzetten van een illegale situatie wegens strijd met wet- en regelgeving, dan zal de aanvraag getoetst worden aan de nadere regels.

Artikel 5 Citeerartikel

Deze regels wordt aangehaald als: Nadere regels van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Westland houdende regels voor Onttrekking, Omzetting en Woningvorming 2023.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden inwerking, met terugwerkende kracht, met ingang van 6 juli 2023

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Westland op 9 oktober 2023

*De secretaris,
M.L.M. Weerts*

*De burgemeester,
B.R. Arends*

Toelichting

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

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste. 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 1 juli 2023. Een vergunning is vereist wanneer een zelfstandige woning wordt omgezet in 3 of meer onzelfstandige woonruimten. Utiliteitsgebouwen (bijvoorbeeld kantoren), nieuwbouw, de sociale huurwoningvoorraad en gereguleerde studentenhuusvestingspanden in beheer bij toegelaten instellingen vallen hier niet onder.

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 nadere regels bijsturen.

De Huisvestingswet 2014 maakt het mogelijk om betreffende de wijzigingen van de woonruimte voorraad 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.

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: (A) de fysieke leefbaarheidstoets en (B) de algemene leefbaarheidstoets. De fysieke leefbaarheidstoets wordt eerst uitgevoerd, indien deze negatief uitvalt, hoeft geen algemene leefbaarheidstoets te worden uitgevoerd.

Met de algemene leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid al dan niet te veel toeneemt. De fysieke leefbaarheidstoets richt zich veel meer op de criteria van de beoogde woonruimte, dus minimale oppervlakte e.d.

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

Voor al verkamerde panden kan juridisch gezien niet met terugwerkende kracht een omzettingsvergunning worden verleend. Deze behouden hun oude rechten en mogen dus verkamerd blijven zonder vergunningsplicht. Wel is het zo dat een groot deel van de voorschriften die we in de omzettingsvergunning ook voortvloeiën uit andere wettelijke bepalingen, en deze bepalingen ook gelden voor al verkamerde panden. Dat een woonruimte in goede staat moet verkeren, dat de verhuurder/eigenaar moet zorgen dat gebreken worden hersteld en de veiligheid van de woning in orde is, vloeit al voort uit het Burgerlijk Wetboek en het Bouwbesluit. Het Burgerlijk Wetboek regelt de relatie tussen huurder en verhuurder en in beginsel staat de overheid daar buiten. Het college zal daarnaast ook de APV inzetten om mogelijke overlast aan te pakken.