

Nadere regels en beleidsregels bij Huisvestingsverordening Vlissingen 2023

Het college van burgemeester en wethouders van Vlissingen;

overwegende, dat de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening Vlissingen 2023 heeft bepaald, dat het college bevoegd is nadere regels en beleidsregels vast te stellen;

dat gelet op artikel 156 Gemeentewet en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht en de Huisvestingsverordening Vlissingen 2023;

B E S L U I T :

vast te stellen 'Nadere regels en beleidsregels bij Huisvestingsverordening Vlissingen 2023'.

Hoofdstuk 1. Wijziging samenstelling woonruimtevoorraad

Paragraaf 1 Inleiding

In dit document wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de in de Huisvestingsverordening Vlissingen 2023 (hierna: de Huisvestingsverordening) opgenomen regels over het verlenen en intrekken van vergunningen op basis van de Huisvestingsverordening uitvoert. De juridische basis voor de Huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014. In de Huisvestingsverordening heeft de raad op diverse plaatsen de regelgevende bevoegdheid aan het college gedelegeerd om ten aanzien van bepaalde onderwerpen nadere regels te stellen.

De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening gaan bij een vergunning wijziging woonruimtevoorraad voor omzetting en splitsing (woningvorming) (artikel 3 lid 1 sub b en d van de Huisvestingsverordening) uit van een belangenafweging tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en voorkomen van (dreigende) schaarste in de goedkope woningvoorraad, zodat dit segment van de woningmarkt behouden blijft voor starters en doorstromers, en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand ofwel de leefbaarheid.

Uitleg leefbaarheidstoets

Omzetting en woningvorming leggen vaak een verhoogde druk op een wijk of buurt. Bij het verlenen van een vergunning daartoe wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets 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 en te splitsen woning, waaraan moet worden voldaan. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen.

Het tweede deel van de toets bestaat uit de volgende onderdelen:

- Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor?
Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt in eerste instantie naar de meest recente wijkenmonitor gekeken. Die monitor is ook gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Vlissingen wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter om te beoordelen of de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De monitor is - omdat een momentopname wordt weergegeven - echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt bijvoorbeeld ook navraag gedaan bij de wijkregisseur en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom de woning.
- Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?
De wijkagent is het eerste aanspreekpunt voor bewoners/ondernemers/organisaties en professionals in de wijk. Deze is dan eigenlijk ook het gezicht van de gemeente in de wijk. Hij onderhoudt immers nauwe contacten in de buurt of wijk. Vervolgens wordt nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn over de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of rondom die woning. Niet alleen bij de gemeente maar ook bij bijv. welzijnsorganisaties. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken. Al deze informatie levert een actueel totaalbeeld van de wijk, buurt of straat op.
- Is er sprake van clustervorming?

Spreiding van woningen, waarvoor een omzettingsvergunning is verleend of wordt aangevraagd, is wenselijk. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Om die reden is de regel gesteld dat per postcodegebied ten hoogste 5% van het aantal panden voor kamerverhuur mag worden aangewend. Vanuit het verleden (dus ook van voor de eerste huisvestingsverordening) zijn er in bepaalde straten nu al te veel kamerverhuurpanden ontstaan. Het is van belang, dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend en of deze nog effectief in gebruik zijn. Deze zijn op een lijst aangegeven, zodat inzichtelijk is waar er clustervorming plaatsvindt. Daarvoor wordt ook onderzoek in de Basisregistratie Personen verricht. Ook de aanwezigheid van buitenruimtes, zoals dakterrassen, van aangrenzende woningen, wordt betrokken bij de optelsom.

- Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?
Als voorbeeld kan de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops, begeleid en beschermd wonen van kwetsbare groepen en bij de gemeente bekende probleemgezinnen worden genoemd. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast, zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen om te zetten of te splitsen.

De twee onderdelen van de leefbaarheidstoets zijn voor de omzettings- en splitsingsvergunning dus cumulatief, aan beide onderdelen moet dus worden voldaan. De gemeente wil bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau - of zelfs specifieker - zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de omzetting of splitsing op deze plek geen of zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich brengt.

Verskillende soorten regels en rangorde

In dit document zijn twee soorten regels opgenomen: beleidsregels en nadere regels:

- Nadere regels:
Algemeen verbindende voorschriften ter uitwerking van onderdelen van de verordening. Betreft de uitwerking van de verordening en kunnen rechten en plichten bevatten. De grondslag voor het stellen van nadere regels wordt gegeven in de Huisvestingsverordening.
- Beleidsregels:
Nadere uitleg over de wijze waarop een bevoegdheid wordt uitgeoefend. Bevatten geen rechten of plichten. De beleidsregels geven invulling aan het afwegen van belangen. De wettelijke grondslag voor het vaststellen van beleidsregels is neergelegd in artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.

Het essentiële verschil tussen nadere regels en beleidsregels is dat de eerstgenoemde regels algemeen verbindende voorschriften betreffen. Van nadere regels bestaat geen inherente afwijkingsbevoegdheid. Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de op dat moment geldende Huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2023, prevaleren de bepalingen van de Huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2023.

Paragraaf 2. Nadere regels

Artikel 1. Geluidsisolatie

De geluidsisolatie van de om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten (afdeling 3.4. Geluidwering tussen ruimten, nieuwbouw). De uitvoering van de metingen en berekeningen staan in de norm NEN 5077.

Artikel 2. Fysieke leefbaarheidseisen bij omzetten van zelfstandige woning/woonruimte naar onzelfstandige woonruimte

1. Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner.
2. Het pand, waarvoor de omzettingsvergunning wordt gevraagd:
 - a. beschikt over een inpandige berging voor de opslag van huishoudelijke artikelen en huishoudelijk afval van tenminste 1 m² per wooneenheid / kamer en over een al dan niet inpandige stallingsruimte voor fietsen van tenminste 2 m² per wooneenheid / kamer;
 - b. de inpandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
 - c. de inpandige berging mag deel uitmaken van de stallingsruimte van fietsen, mits de totale omvang voldoet aan het gestelde onder a;
 - d. de inpandige berging mag vervallen, indien deze op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig is, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het perceel is, een deze de omvang heeft als bedoeld onder a;

- e. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte en mag niet hoger gelegen zijn dan de begane grondvloer;
 - f. een inpandige berging of stalling voor fietsen wordt in de vergunning expliciet opgenomen, met een daarbij behorende bouwkundige tekening.
3. a. Bij omzetting geldt de verplichting, dat er een gemeenschappelijke woon-, leef- of verblijfsruimte van tenminste 18 m² aanwezig moet zijn, die ter beschikking moet staan aan alle bewoners in het pand, waarvoor de omzettingsvergunning wordt gevraagd.
b. De gemeenschappelijke woon-, leef- of verblijfsruimte wordt in de vergunning expliciet opgenomen met een daarbij behorende bouwkundige tekening.

Artikel 3. Fysieke leefbaarheidseisen bij woningvorming en splitsing

1. a. De feitelijk te verbouwen woning heeft een oorspronkelijke gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 120 m².
b. De te vormen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 30 m² (volgens NEN 2580).
c. Het maximum aantal woningen wordt in de vergunning met een daarbij behorende bouwkundige tekening opgenomen.
2. a. De nieuwe woning, waarvoor de splitsingsvergunning wordt gevraagd, beschikt over een inpandige berging voor de opslag van huishoudelijke artikelen en huishoudelijk afval van tenminste 2 m² en over een al dan niet inpandige stallingsruimte voor fietsen van tenminste 4 m².
b. De inpandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte.
c. De inpandige berging mag deel uitmaken van de stallingsruimte van fietsen, mits de totale omvang voldoet aan het gestelde onder a.
d. De inpandige berging mag vervallen, indien deze op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig is, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het perceel is, een deze de omvang heeft als bedoeld onder a.
e. Een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte en mag niet hoger gelegen zijn dan de begane grondvloer.
f. Een inpandige berging of stalling voor fietsen wordt in de vergunning expliciet opgenomen, met een daarbij behorende bouwkundige tekening.
3. Financiële compensatie
Als er woningen worden toegevoegd [splitsing], vraagt de gemeente een financiële compensatie. Hieronder enkele voorbeelden ter illustratie
Voorbeeld: een pand met 3 bouwlagen, bestaande uit 1 leegstaande winkel op de begane grond en op de 2e en 3e bouwlaag één oorspronkelijke woning [alle dus geschikt of bestemd voor wonen] wordt gesplitst in 5 studio's [zelfstandige woonruimten]: in dat geval is een bedrag verschuldigd van 5 minus 3 = 2 x € 12.500, in totaal dus € 25.000. De leegstaande winkel [wel bestemd voor wonen] wordt gelijkgesteld aan 1 zelfstandige woning.
Deze compensatie zal, op grond van dezelfde overwegingen, nu ook bij omzetting naar onzelfstandige woonruimte worden geëist. De compensatie bedraagt € 4.000 per gevormde onzelfstandige woonruimte [kamer] onder aftrek van het in de oorspronkelijke woning aanwezig aantal woon- en slaapkamers met een grotere oppervlakte dan 12 m². Deze compensatie wordt gebruikt voor maatregelen ten gunste van de leefbaarheid.
Voorbeeld: een woning bestaande uit 1 woonkamer en 3 slaapkamers, waarvan 1 kleiner dan 12 m², wordt omgezet naar 6 kamers: dit betekent, dat het aantal kamers 3 was, het worden er 6, zodat in totaal gecompenseerd moet worden een bedrag van 3 maal € 4.000 = € 12.000.
Deze bedragen zijn enerzijds afgeleid van de kengetallen van het CROW [Kenniskbank openbare werken] en anderzijds van alle in de gemeentelijke begroting opgenomen kosten voor het beheer en onderhoud van en investeringen in de openbare ruimte van de hiervoor opgesomde voorzieningen.
Direct voorafgaand aan de vergunningverlening [mits er uiteraard geen andere weigeringsgronden van toepassing zijn], wordt de aanvrager verzocht dit bedrag te voldoen. Het niet [tijdig] betalen van deze compensatie vormt vervolgens een weigeringsgrond.

Paragraaf 3. Beleidsregels

Artikel 4. Voorwaarden

Aan een vergunning voor omzetting worden in het kader van goed verhuurderschap de volgende voorwaarden aan de vergunning verbonden:

- a. Er is sprake van huisvesting, die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte;
- b. Van de overdracht in eigendom van het pand waarvoor een vergunning voor omzetting is verleend wordt binnen vier weken na datum overdracht schriftelijk of elektronisch melding gedaan aan het college van burgemeester en wethouders van Vlissingen.

Artikel 5. Weigeringsgronden

1. Het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt groter geacht dan het belang van de aanvrager bij de aangevraagde vergunning wanneer:
 - a. als gevolg van een aanvraag vergunning wijziging samenstelling woonruimtevoorraad voor omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte:
 - i. een zelfstandige woonruimte direct aansluitend komt te liggen tussen panden met een onzelfstandige woonruimte;
 - ii. De percentages als bedoeld in het Aanwijzingsbesluit Huisvestingsverordening Vlissingen 2023 worden overschreden.
 - b. als gevolg van een aanvraag vergunning wijziging samenstelling woonruimtevoorraad voor onttrekking aan de bestemming tot permanente bewoning:
 - i. De percentages als bedoeld in het Aanwijzingsbesluit Huisvestingsverordening 2023 worden overschreden;
2. Het verlenen van de vergunning wijziging samenstelling woonruimtevoorraad wordt geacht te kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand waarvoor vergunning wordt aangevraagd als:
 - a. niet wordt voldaan aan de fysieke leefbaarheidseisen zoals genoemd in artikel 1, 2 en 3.
 - b. de vraag of een inbreuk op of aantasting van een geordend woon- en leefmilieu en de leefbaarheid in de omgeving van het pand, waarop de aanvraag betrekking heeft, redelijkerwijs valt te verwachten. Daarbij spelen de volgende factoren een rol:
 - Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor?
 - Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?
 - Is er sprake van clustervorming?
 - Is er voldoende spreiding van woningen, waarvoor een omzettingsvergunning is verleend of wordt aangevraagd?
 - Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?

Artikel 6. Intrekking vergunning wegens schenden voorwaarden

Een vergunning voor omzetting kan worden ingetrokken wegens het schenden van aan de vergunning verbonden voorwaarden in onder meer de volgende gevallen:

- a. er sprake is van objectief vastgestelde overlast (door politie, buitengewoon opsporingsambtenaren of toezichthouders van de gemeente Vlissingen);
- b. de overlast een nadelige impact heeft op de omgeving die uitstijgt boven de overlast die men in een stedelijke omgeving - normaal gesproken van zijn burens dient te tolereren;
- c. de overlast structureel van aard is. Dit betekent drie of meer constateringen van overlast per kwartaal, waarbij geldt dat geconstateerde drugs-gerelateerde overlast direct tot een eerst constatering leidt;
- d. de vergunninghouder door omwonenden of het college gewaarschuwd is wegens de ervaren overlast;
- e. de overlast het afgelopen jaar heeft plaatsgevonden, of;
- f. de vergunninghouder (en bewoners van het pand) door het college schriftelijk op de hoogte zijn gesteld van de gemelde overlast en de gelegenheid is geboden om daarop te reageren en om daaraan zelf iets te doen (lees: voornemen tot handhaven). Om een mogelijke intrekking te voorkomen, zal de verhuurder in ieder geval moeten aantonen welke actie er ondernomen wordt en/of reeds ondernomen is.

Hoofdstuk 2. Overige bepalingen

Artikel 7. Intrekking en overgangsbepaling

De nota "Beleidsnotitie en beleidsregels omzetten en splitsen zelfstandige woonruimte Vlissingen 2021" wordt ingetrokken.

Artikel 8. Slotbepalingen

1. Deze Nadere regels en beleidsregels bij Huisvestingsverordening Vlissingen 2023 treden een dag na bekendmaking in werking.

-
2. Deze Nadere regels en beleidsregels bij Huisvestingsverordening Vlissingen 2023 worden aangehaald als: 'Nadere regels en beleidsregels Huisvestingsverordening Vlissingen'.

Vlissingen, 19 maart 2024
Burgemeester en wethouders van Vlissingen,
de secretaris,
drs. R.D.A. Wiskerke
de burgemeester,
drs. A.R.B. van den Tillaar