

## Beleidsregel omzettingsvergunning 2024

Het college van burgemeester en wethouders van gemeente Leiden;

Gelet op:

- Artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht
- Artikel 21, eerste lid, onder c, Huisvestingswet 2014
- Artikel 2 Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024

Overwegende dat:

- Het college de omzettingsvergunningplicht uit de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2021 in de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 niet wenst uit te breiden tot huishoudens van minder dan 3 personen;
- Het college het toepassingsbereik van de vergunningplicht voor het omzetten van woonruimte in onzelfstandige woonruimte wenst te verduidelijken;

besluit vast te stellen de Beleidsregel omzettingsvergunning 2024:

### Artikel 1. Begripsbepaling

De begripsbepalingen die zijn opgenomen in de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 zijn van toepassing op dit besluit.

### Artikel 2. Criteria voor omzetting woonruimte

1. In het geval dat een woonruimte wordt bewoond door niet meer dan twee bewoners, worden de toegang, sanitaire voorziening en keuken met kooktoestel aangemerkt als eigen toegang, eigen sanitaire voorziening en eigen keuken met kooktoestel. In dit geval is sprake van zelfstandige woonruimte en geen sprake van omzetting.
2. In het geval dat in een woonruimte de toegang, sanitaire voorziening of keuken met kooktoestel wordt gedeeld door meer dan twee bewoners, is sprake van onzelfstandige woonruimte en wel sprake van omzetting.
3. In afwijking van het tweede lid is de woonruimte wel zelfstandig als alle bewoners gezamenlijk één huishouden vormen.

### Artikel 3. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel behorende bij de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 treedt in werking op de dag na bekendmaking.

### Artikel 4. Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel omzettingsvergunning 2024.

## Toelichting op de Beleidsregel omzettingsvergunning 2024

### Achtergrond

Op grond van artikel 1 van de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2024 is een onzelfstandige woonruimte: een woonruimte die niet beschikt over een eigen toegang, eigen sanitaire voorziening of een eigen keuken met kooktoestel. In het verlengde daarvan is een zelfstandige woonruimte: een woonruimte die wel beschikt over een eigen toegang, eigen sanitaire voorziening én een eigen keuken met kooktoestel. Onder een eigen toegang wordt vervolgens verstaan: deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar is via de straatzijde, dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte.

Voor de vraag wanneer sprake is van omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte is het belangrijk duidelijkheid te geven over wat er wordt bedoeld met 'eigen' in de zin van de begripsbepalingen uit artikel 1 van de Huisvestingsverordening.

Ter verduidelijking van het beleid met betrekking tot omzetting is in deze beleidsregel vastgelegd hoe het college de criteria toepast voor de beoordeling of een woonruimte zelfstandig of onzelfstandig is.

### Toelichting op het beleid



Dit beleid komt erop neer dat wanneer een woning wordt gedeeld door twee personen, de gemeente niet gaat toetsen of deze personen een gemeenschappelijk huishouden vormen. Pas als een woning wordt bewoond door meer dan twee personen wordt in beginsel aangenomen dat sprake is van onzelfstandige woonruimte.

In de gevallen dat een woonruimte wordt bewoond door drie of meer personen kan de woonruimte alleen als zelfstandig worden aangemerkt als alle bewoners samen een gemeenschappelijk huishouden vormen. Als een woning bijvoorbeeld wordt bewoond door twee samenwonende stellen (twee gemeenschappelijke huishoudens) dan vormen niet alle bewoners samen één gemeenschappelijk huishouden en is de woning dus een onzelfstandige woonruimte. Hetzelfde geldt voor een woning die wordt bewoond door één stel en één ander persoon (een huishouden van 2 personen en een huishouden van 1 persoon), ook dan is de woning een onzelfstandige woonruimte.