

Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2025

De raad van de gemeente Oss;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss;

Gelet op:

Artikel 21 e.v. van de Huisvestingswet 2014,

Artikelen 1 t/m 8 van de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025 en

Titel 4.3 (artikel 4.81 e.v.) van de Algemene wet bestuursrecht

Besluit vast te stellen:

“Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2025”

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1. Definities

In aanvulling op het bepaalde in de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025 wordt in deze beleidsregels verstaan onder:

1. *De verordening*: de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025 (dan wel de verordening die hiervoor op een later tijdstip in de plaats treedt).
2. *Meldingen van overlast*: iedere formele uiting van ontevredenheid over de wijze van bewoning van een in onzelfstandige wooneenheden omgezet pand, die in de directe omgeving van het betreffende pand waarneembaar is.
3. *Directe omgeving*: een straal van 150 meter rond het om te zetten (dan wel reeds omgezette) pand. Deze grens omvat redelijkerwijs de belanghebbenden, relevante meldingen van overlast en andere factoren die worden afgewogen bij een aanvraag.
4. *Ambtelijke adviesgroep*: een door het college van burgemeester en wethouders aangestelde adviesgroep van ambtenaren die advies geven over de vraag of in geval van omzetting sprake is van onaanvaardbare negatieve inbreuk zoals bedoeld in artikel 5 eerste lid, onder c van de Verordening.
5. *Aanvraagformulier*: het digitale aanvraagformulier voor een omzettingsvergunning

Hoofdstuk 2. Regels

In deze beleidsregels wordt nader invulling gegeven aan de volgende artikelen uit hoofdstuk 2 van de verordening

- De leefbaarheidstoets (Art. 5, lid 2)
- Nadere voorwaarden en voorschriften aan vergunning (Art. 6)

Artikel 2.1 De leefbaarheidstoets

Ter uitvoering van artikel 6 lid 1 sub c van de verordening geldt het volgende:

Met de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid, in de directe omgeving van de zelfstandige woonruimte waarvoor een omzettings- of onttrekkingsvergunning wordt aangevraagd, in kaart gebracht. Onderzocht wordt of het woonmilieu van de wijk, buurt of straat al onder druk staat, dan wel of redelijkerwijs kan worden verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid op ontoelaatbare wijze toeneemt. De volgende vragen worden door de ambtelijke adviesgroep in dat kader beantwoord:

- A. Hoe scoort de wijk/het stadsdeel op leefbaarheid (bijvoorbeeld via Wijkfoto Oss, OssStat, CBS Statline en in de Leefbarometer)

- B. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren? De bronnen genoemd onder A. geven een momentopname en zijn daarmee onvoldoende om een goed en volledig beeld van de situatie te krijgen. Daarom wordt er ook navraag gedaan bij de afdelingen Wijkzaken van M&M, RO en Vergunningverlening, Toezicht & Handhaving van de gemeente Oss. Daarnaast wordt de politie (wijkagent) gevraagd om de registraties van de politie ter zake, inclusief duiding. Tenslotte worden eventuele reacties van omwonenden op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.
- C. Is er sprake van overlast door bestaande kamerbewoning? Hierbij wordt informatie verzameld over het aantal en de aard van meldingen van overlast en handhavingsacties in de directe omgeving van de het pand.
- D. Zijn er nog overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de omgeving? Hierbij wordt bedoeld op de eventuele aanwezigheid van bijvoorbeeld (mogelijk overlastgevend) horecagelegenheden, coffeeshops, prostitutie en mogelijke andere overlast gevende situaties. Indien er sprake is van de aanwezigheid van twee of meer van deze situaties, binnen een straal van 150 meter van het pand waarvoor de aanvraag wordt gedaan, dan luidt het advies om de vergunning te weigeren.

Artikel 2.2. Uitvoering van de toets

Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijke adviesgroep ingesteld. De ambtelijke adviesgroep bestaat uit 3 personen: een medewerker van de afdeling Mens en Maatschappij met kennis van de betreffende wijk, een medewerker van de afdeling RO en een medewerker van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.

De adviesgroep komt periodiek bijeen en geeft aan het bevoegd gezag een integraal schriftelijk ambtelijk advies met betrekking tot aanvragen voor een omzettings- of onttrekkingsvergunning, dan wel met betrekking tot handhavend optreden, inclusief het intrekken van een reeds verleende vergunning, naar aanleiding van klachten over overlast. Een advies kan alleen worden uitgebracht indien alle expertises zijn vertegenwoordigd. Het bevoegd gezag betreft het advies bij haar besluitvorming omtrent de aanvraag of handavingszaak.

Artikel 2.3 Nadere voorwaarden en voorschriften aan vergunning

Als de aanvraag tot omzetting verleend kan worden, dan wordt aan de vergunning een aantal voorwaarden en voorschriften verbonden met betrekking tot het waarborgen van de leefbaarheid ook nadat vergunningverlening heeft plaatsgevonden. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden:

- 1. De onzelfstandige wooneenheden worden verhuurd middels schriftelijke huurcontracten, waarbij de hoogte van de huur wordt berekend volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
- 2. De eigenaar voorkomt dat de verhuur ten koste gaat van de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende kamergewijs bewoonde pand.
- 3. Het pand waarin kamers worden bewoond (als ook de kamers zélf) verkeert (verkeren) in goede staat van onderhoud en wordt (worden) ook in goede staat van onderhoud gehouden.
- 4. De eigenaar realiseert na omzetting een degelijke en afsluitbare voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval (vuilniszakken e.d.), inpandig of in de voor- of achtertuin.
- 6. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn door eigenaar/verhuurder huis- en leefregels (huishoudelijk reglement) opgesteld en wordt er toegezien op naleving daarvan door de bewoners.
- 7. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij de eigenaar/verhuurder zélf dan wel een derde, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - a. toeziet op de hygiëne, veiligheid en overlast;
 - b. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - c. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand;
 - d. zich kenbaar maakt in de directe omgeving van het pand als beheerder.
- 8. De eigenaar dient mee te werken aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van overlast.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel

- 1. De beleidsregels treden in werking op 1 juli 2025
- 2. De beleidsregels kunnen worden geciteerd als 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2025.

Toelichting Beleidsregels

Algemeen

In deze beleidsregels wordt een nadere uitwerking gegeven van de regels voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte zoals vastgelegd in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en hoofdstuk 1 van de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025.

Het college gaat bij een aanvraag om een vergunning voor omzetting of onttrekking uit van een belangenafweging tussen enerzijds het belang van het behoud en/of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, en anderzijds het belang van de aanvrager van een vergunning.

Onder het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste aan zelfstandige woonruimte. Bij het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu gaat het met name om de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 2.1 en 2.2 De leefbaarheidstoets

In de verordening is bepaald dat de woningen in aangewezen wijken met een waarde tot aan de actuele betaalbaarheidsgrens aan een fysieke toets en een leefbaarheidstoets moeten voldoen. De voorwaarden van de fysieke toets zijn opgenomen in de verordening. De wijze waarop de impact op de leefbaarheid wordt getoetst is opgenomen in deze beleidsregels. Daarmee is het brede begrip leefbaarheid gevat in een aantal concrete zaken zoals scores in monitorsystemen en aantallen meldingen, aangevuld met kwalitatieve duidingen van wijkprofessionals, zoals wijkmanagent, politie en toezicht & handhaving.

Als niet wordt voldaan aan een of beide onderdelen van de toets, de fysieke eisen en de leefbaarheidstoets, wordt de aanvraag voor de omzettingsvergunning geweigerd.

Een melding inzake overlast als voornoemd wordt bij voorkeur via de daartoe van gemeentewege bestemde centrale methode geuit, zowel digitaal als schriftelijk. Een melding kan ook via andere gebruikelijke gemeentelijke kanalen worden geuit. Een melding van overlast bij kamerverhuur door de politie geldt ook als melding zoals hier bedoeld.

Artikel 2.3. Nadere voorwaarden en voorschriften

Dit artikel richt zich op de rol van de eigenaar/verhuurder in het kader van de leefbaarheid. De verhuurder van kamerverhuurpanden heeft verantwoordelijkheid voor een goede gang van zaken rond de verhuur, het voorkomen en tegengaan van overlast en contacten in de buurt. In dit artikel is dit uitgewerkt in een aantal voorwaarden die aan de vergunning worden gekoppeld. Hiermee beogen we de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen. Deze voorwaarden en voorschriften kunnen ook worden toegepast op vergunningen die onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel

De beleidsregels horen bij de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2025.

Deze verordening wordt op 1 juli 2025 van kracht. Daarom treden deze beleidsregels op dezelfde datum in werking.