

Beleidsregel omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte gemeente Dordrecht

Het COLLEGE van BURGEMEESTER en WETHOUDERS van de gemeente DORDRECHT;

gezien het voorstel inzake vaststellen Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht;

gelet op de artikelen 3.1.4 lid 3, 3.1.4 lid 5, 3.1.4 lid 6, sub c en 3.1.7 sub d en 3.1.7 sub f, Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht;

B E S L U I T:

vast te stellen de navolgende beleidsregel omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte:

Artikel 1 Vaststelling quoteringsregeling ex artikel 3.1.4 lid 3 Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht

- a. Voor de beoordeling van de vraag hoeveel huisnummers er per straat of deel van een straat omgezet kunnen worden naar onzelfstandige woonruimte, is van belang het aantal particuliere woningen die op het moment van het indienen van de vergunningaanvraag legaal als onzelfstandige woonruimte in gebruik zijn.
- b. Straten met meer dan 150 huisnummers worden opgedeeld in verschillende quoteringsgebieden, ongeacht de toevoegingen. De eerste 150 huisnummers (nummer 1 tot en met 150) zijn een quoteringsgebied, de volgende 150 huisnummers (151 tot en met 300) zijn het volgende quoteringsgebied. Heeft een straat bijvoorbeeld 334 huisnummers dan vormen de laatste 34 nummers ook een quoteringsgebied.
- c. Voor straten vanaf 25 maar met minder dan 50 particuliere woningen, geldt dat hier – los van het onder d genoemde percentage – maximaal 1 vergunning verleend kan worden door het college.
- d. De hoogte van het aantal toegestane panden met onzelfstandige bewoning wordt berekend aan de hand van het aantal aanwezige particuliere woningen, hieronder worden ook verstaan voormalige kantoren etc. waarvan het gebruik is gewijzigd in onzelfstandige woonruimte. Per straat geldt een maximum van 3%. In een straat met 150 huisnummers en 100 particuliere woningen mogen drie woningen worden omgezet. Voor de toepassing van het bepaalde in dit lid tellen woningen met een toevoeging aan het huisnummer mee.
- e. In het kernwinkelgebied (kaart bijlage 2 van de huisvestingsverordening, geel gearceerde deel) mag per straat nooit meer dan maximaal 10% van het aantal aanwezige particuliere woningen zijn omgezet in onzelfstandige woonruimte. Voor toepassing hiervan tellen woningen met een toevoeging aan het huisnummer mee.
- f. Om te bepalen hoeveel woonruimten een straat bevat, gelden de in de vastgoedregistratie van de gemeente bekende gegevens op het moment van de aanvraag. Er vindt geen telling van het feitelijke aantal woonruimten in een straat plaats.

Artikel 2 Ontoelaatbare inbreuk op/verstoring van een geordend woon-en leefmilieu in de zin van artikel 3.1.4 lid 6 sub b en artikel 3.1.7 sub f van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht

In de volgende gevallen is er sprake van een ontoelaatbare inbreuk op of verstoring van een geordend woon-en leefmilieu:

- a. Het omzetten naar onzelfstandige woonruimte van twee-over-één-trap woningen. In een twee-over-één-trap-woning moet men via het trappenhuis de (hal van de) woning van iemand anders passeren om de eigen woning te bereiken. Er is geen sprake van een eigen toegang vanaf de openbare weg;
- b. Ten opzichte van een zelfstandige woonruimte is op meer dan 1 aangrenzend perceel een pand met "onzelfstandige woonruimte" aanwezig;
- c. Er is minder dan 12 m² gebruiksoppervlakte per bewoner beschikbaar;
- d. Er wordt niet voldaan aan de voor het gebruik van het pand geldende parkeernormering en het college van burgemeester en wethouders heeft geen ontheffing verleend;

- e. Structurele overlast. De overlast moet structureel en aantoonbaar zijn op grond van meldingen/klachten bij de politie of gemeente en objectieve feiten en omstandigheden, bijvoorbeeld blijkend uit constatering van politie- of gemeentemedewerkers.

Artikel 3 Goed verhuurderschap in de zin van artikel 3.1.4 lid 6 sub c en 3.1.7 sub d van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht

Goed verhuurderschap blijkt uit het volgende:

- a. Er is sprake van legale huisvesting, dat wil zeggen dat alle benodigde vergunningen zijn afgegeven en de vereiste meldingen zijn gedaan.
- b. Het bieden van goede huisvesting. De huisvesting dient in ieder geval aan de volgende voorwaarden te voldoen:
 - i. Het pand verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - ii. Het pand voldoet aan de geldende bouwtechnische en brandveiligheidseisen;
 - iii. Er zijn een keuken en sanitaire voorzieningen aanwezig;
 - iv. De huurprijs is in overeenstemming met het woningwaarderingstelsel;
 - v. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - vi. In het pand zijn de huis- en leefregels ook in de taal van het land van herkomst van de bewoners of anderszins taal die zij voldoende beheersen, zichtbaar aanwezig;
 - vii. In het pand zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
- c. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand is aangesteld die:
 - i. Toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - ii. Aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - iii. 24 uur per dag bereikbaar is;
 - iv. Een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.

Van slecht verhuurderschap is in ieder geval sprake indien binnen een periode van 10 jaar ten minste driemaal een sanctiebesluit, dat wil zeggen een last onder dwangsom of last onder bestuursdwang, aan de verhuurder is opgelegd wegens overtreding van de huisvestingsverordening, Huisvestingswet, bouwtechnische en brandveiligheidsregels of het bestemmingsplan.

Artikel 4 Intrekking beleidsregel

De Beleidsregel betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, vastgesteld op 15 juni 2023*, wordt ingetrokken.

**[red. opmerking: deze datum is gecorrigeerd in 15 april 2025 bij besluit van 2 september 2025]*

Artikel 5 Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als Beleidsregel betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, gemeente Dordrecht.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op de dag na bekendmaking ervan.

Aldus besloten in de vergadering van 15 juli 2025.

Het college van Burgemeester en Wethouders

C.H.W.M. Post, N. Mol

secretaris, burgemeester