Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alblasserdam

B E S L U I T :

vast te stellen de volgende

Beleidsregel betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte

**Artikel 1 Uitvoering quoteringsregeling**

Burgemeester en wethouders wijzen op grond van artikel 3.1.4. lid 9 van de Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2019 (hierna: de Huisvestingsverordening) het gehele grondgebied van de gemeente Alblasserdam aan als gebied waar het aantal in onzelfstandige woonruimte om te zetten woonruimten aan een maximum is gebonden.

Hierbij is het volgende van toepassing:

*a.* *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 zelfstandige woonruimte. Per straat geldt een maximum van 2%. In een straat van 50 woningen mag er dan 1 woning worden omgezet. Voor de toepassing van het bepaalde in dit lid tellen woningen met een toevoeging aan het huisnummer mee.*

*b. Voor straten vanaf 25 maar met minder dan 50 woningen, geldt dat hier – los van het onder a genoemde percentage – maximaal 1 vergunning verleend kan worden door burgemeester en wethouders.*

*c.* *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.*

*d.* *Om vast te stellen of in een bepaalde straat het maximum is bereikt, is maatgevend het percentage dat de 2% het dichtst benadert zonder dat dit wordt overschreden.*

**Artikel 1a Uitsterfregeling**

Voor bestaande situaties waarbij zelfstandige woonruimte reeds voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening is omgezet in onzelfstandige woonruimte en waarvoor vanwege de quoteringsregeling geen nieuwe vergunningen meer verleend kunnen worden, geldt het volgende:

a. de aanvrager toont – met bewijs onderbouwd – aan dat de zelfstandige woonruimte reeds was omgezet in onzelfstandige woonruimte, voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening op 10 juli 2018, indien vorenstaande door aanvrager voldoende is aangetoond kunnen Burgemeester en wethouders onder de in dit artikel genoemde voorwaarden een vergunning verlenen op grond van de uitsterfregeling.

b. nadat de reguliere vergunningen voor een straat zijn verleend kunnen de daarop volgende aanvragen in aanmerking komen voor de hiervoor onder de aanhef en onder a genoemde uitsterfregeling.

c. een vergunning op grond van de uitsterfregeling wordt verleend voor de duur dat de aanvrager eigenaar en/of beheerder van de onzelfstandige woonruimte is in de zin van de beleidsregel;

d. bij overdracht van de eigendom kan aan de nieuwe eigenaar geen vergunning verleend worden voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte tot opnieuw ruimte ontstaat in de quotering voor de betreffende straat.

*e. uitsluitend aanvragen die door burgemeester en wethouders zijn ontvangen voor <DATUM, 3 MAANDEN NA INWERKINGTREDING HUISVESTINGSVERORDENLING 2019> , komen in aanmerking voor een vergunning op grond van de uitsterfregeling, na deze datum kan geen beroep meer gedaan worden op de uitsterfregeling en kunnen alleen reguliere vergunningen verleend worden indien de quotering dit toelaat.*

**Artikel 2 Ontoelaatbare inbreuk op/verstoring van een geordend woon- en leefmilieu**

Op grond van het bepaalde in artikel 3.1.4 lid 12 sub b van de Huisvestingsverordening weigeren burgemeester en wethouders de vergunning voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte, indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft.

Op grond van artikel 3.1.6 sub f van de Huisvestingsverordening kan het college een vergunning voor het omzetten van een zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte intrekken indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand houden van de vergunning leidt tot een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw en/ of de omgeving van het gebouw, waarop de vergunning betrekking heeft.

In de volgende gevallen is er in ieder geval 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 burgemeester en wethouders hebben 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 constateringen van politie- of gemeentemedewerkers.

Intrekking vergunning

Voordat burgemeester en wethouders overgaan tot intrekking van de vergunning wegens een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw of de omgeving van het gebouw, moeten zij de verhuurder (en bewoners van het pand) schriftelijk op de hoogte hebben gesteld van de gemelde overlast en hen de gelegenheid hebben geboden om daarop te reageren en om daaraan zelf iets te doen. Om een mogelijke intrekking te voorkomen zal de verhuurder in ieder geval moeten aantonen welke actie wordt ondernomen en/of reeds ondernomen is.

Het burgemeester en wethouders gaan in ieder geval over tot intrekking van de vergunning indien sprake is van een of meer van de in dit artikel opgesomde gevallen en sprake is van geconstateerde structurele overlast.

**Artikel 3 Goed verhuurderschap**

Op grond van artikel 3.1.4, lid 12, onder c, van de Huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte weigeren, indien de aanvrager niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet.

Op grond van 3.1.6, onder d van de Huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders een vergunning intrekken, indien de houder van de vergunning zich niet als een goede verhuurder gedraagt.

Goed verhuurderschap blijkt onder andere uit het volgende:

1. Er is sprake van legale huisvesting, dat wil zeggen dat alle benodigde vergunningen zijn afgegeven en de vereiste meldingen zijn gedaan.

2. Het bieden van goede huisvesting. De huisvesting dient in ieder geval aan de volgende voorwaarden te voldoen:

* het pand verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
* het pand voldoet aan de geldende bouwtechnische en brandveiligheidseisen;
* er zijn een keuken en voldoende sanitaire voorzieningen aanwezig;
* de huurprijs is in overeenstemming met het woningwaarderingsstelsel;
* in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
* in het pand zijn de huis- en leefregels ook in de taal van het land van herkomst van de bewoners zichtbaar aanwezig;
* in het pand zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.

3. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand is aangesteld die:

* toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
* aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
* 24 uur per dag bereikbaar is;
* 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 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 2014, bouwtechnische en brandveiligheidsregels of het bestemmingsplan.

**Artikel 4 Inwerkingtreding**

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van <DATUM>.

Het college van Burgemeester en Wethouders

De secretaris De burgemeester

S. van Heeren J.G.A. Paans