

Beleidsregels woningomzetting en woningsplitsing Nieuwegein 2019

Burgemeester en wethouders van Nieuwegein;

Gelet op de artikelen 3.1.4., 3.1.5, 3.2.4 en 3.2.5. van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 Gemeente Nieuwegein;

Besluit

Vast te stellen:

Beleidsregels woningomzetting en woningsplitsing Nieuwegein 2019

Aanleiding

Het gemeentelijk beleid rond omzetten, woningvorming en het splitsen van woningen moet worden herzien. Het gaat over de spelregels om zelfstandige woningen 'om te zetten' naar onzelfstandige kamerbewoning en de spelregels om (ééngezins)woningen te 'splitsen' in meer zelfstandige woningen of appartementen. Bij woningvorming gaat het om het realiseren van meerdere woonruimten voor de verhuur, bij kadastrale splitsing gaat het om het realiseren van meerdere woonruimten voor de verkoop. De Huisvestingsverordening geeft het kader voor dit beleid. In de artikelen 3.1.4, 3.1.5, 3.2.4 en 3.2.5 zijn de voorwaarden en weigeringsgronden opgenomen, waarbij in de toelichting is opgenomen dat deze in beleidsregels worden uitgewerkt. In deze regels vindt deze uitwerking plaats.

Het beleid moet goed evenwicht bieden aan meerdere belangen: het belang van beschermen van schaarse woningen, het belang van beschermen van de leefbaarheid in de stad en het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters.

De aanleiding voor de beleidsherziening is de toenemende druk op de woningmarkt. Het aantal wijzigingen in de woningvoorraad middels omzetten, woningvorming en splitsen is toegenomen waardoor de leefbaarheid onder druk komt te staan. Aanscherping van de regels is nodig om de leefbaarheid op peil te houden.

De regulering (leefbaarheid) kan het best plaatsvinden via bestemmingsplannen. Vanaf 2021 wordt het beleid geborgd in het Omgevingsplan onder de nieuwe Omgevingswet. Tot de invoering daarvan wordt het geborgd in de Huisvestingsverordening.

Uitgangspunten nieuw beleid

Wat willen we bereiken?

- Beter sturen op leefbaarheid

Splitsingen en omzettingen kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen. Denk aan parkeerdruk, geluidsoverlast en verschillende leefstijlen in één straat die langs elkaar schuren.

- Belang van bescherming schaarse woningvoorraad

De druk op de woningmarkt in Nieuwegein is groot en in alle woningcategorieën is sprake van schaarste. We laten de huidige schaarstegrens die gold voor woningen met een WOZ waarde tot € 265.000,-- los. Dit betekent dat vanaf 1 juli alle woningen via een vergunningplicht beschermd worden.

- Belang starters en spoedzoekers: Omzetten en splitsen voorziet in een vraag naar betaalbare huisvesting. Wanneer het past binnen de randvoorwaarden en de leefbaarheid niet in het geding is, willen we de wijziging van de woningvoorraad niet onmogelijk maken.

- Behoud sociale cohesie: De woonruimte die wordt gecreëerd via omzetten en splitsen trekt vaker tijdelijke bewoning aan. Dit kan leiden tot afname van de sociale cohesie.

- Eenduidiger

Op dit moment verschilt het beoordelingskader voor splitsen en woningvorming enerzijds en omzetten anderzijds. Met de aanpassing van de Huisvestingsverordening is dat meer gelijk getrokken. Ook in de uitwerking in beleidsregels wordt dit zoveel mogelijk parallel getrokken/eenduidiger gemaakt en aangescherpt op het punt van leefbaarheid. Uitgangspunt van het nieuwe beleid is dan ook “nee, tenzij”. We houden de schaarse woningvoorraad liever in tact voor zelfstandige huisvesting. Alleen wanneer wordt voldaan aan de randvoorwaarden en de leefbaarheid niet in het geding is werken we mee aan de wijziging van woningvoorraad.

Hoe gaan we dat doen?

- Volgens de Huisvestingswet moeten we schaarste aantonen om een vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening te mogen opnemen. De woningmarktanalyse van Companen van januari 2019 toont aan dat de hele woningvoorraad schaars is. In de Huisvestingsverordening regio Utrecht 2019 gemeente Nieuwegein is de schaarstegrens daarom losgelaten. Dit betekent dat per 1 juli de hele woningvoorraad vergunningplichtig is.
- Leefbaarheidstoets in alle gevallen:
De leefbaarheidstoets bestaat uit fysieke leefbaarheidseisen en algemene leefbaarheidseisen.
- Financiële compensatie weer ingevoerd.
Financiële compensatie vragen is nog steeds mogelijk onder de Huisvestingswet, alleen voor de sloop van woningen mag geen financiële compensatie worden gevraagd. Als een woning wordt onttrokken aan de voorraad, vraagt de gemeente onder voorwaarden, een financiële compensatie. Deze compensatie komt terecht in een fonds en wordt gebruikt om elders in de stad weer woningen toe te voegen.

Uitwerking

De Huisvestingswet 2014 en Huisvestingsverordening 2019 gaan bij een vergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing uit van een belangafweging 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 verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid.

Leefbaarheidstoets

Onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing 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 delen.

In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten, te vormen en kadastraal te splitsen woning en waaraan moet worden voldaan. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel 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. Dit zal vooral bij een vergunning tot omzetting en woningvorming een rol spelen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

De gemeente wil bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau - of zelfs specifiek - zorgvuldig in ogenschouw

worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de omzetting op deze plek zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich brengt.

Fysieke leefbaarheidseisen

Gebruiksoppervlakte: eis bij omzetten

Bij het omzetten van een zelfstandige woning dient elke woonfunctie een vloeroppervlakte te hebben van ten minste 10 m² aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied. Een verblijfsgebied en een verblijfsruimte hebben boven de vloer een hoogte van tenminste 2,1 m. In ten minste een verblijfsgebied ligt een verblijfsruimte met een vloeroppervlakte van ten minste 7,5 m² en een breedte van ten minste 2,4 m. (conform eisen bouwbesluit bestaande bouw).

Gebruiksoppervlakte: eis bij woningvorming en splitsing

De te vormen woning dient een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m² te hebben.

Als voorbeeld: een woning met oorspronkelijke gebruikersoppervlakte van 140 m² kan worden gevormd in maximaal 2 nieuwe woningen. Er wordt niet naar boven afgerond.

Geluidsisolatie:

Voor het omzetten van woningen worden geen specifieke eisen gesteld aan geluidsisolatie.

Voor woningvorming en het splitsen van woningen is een omgevingsvergunning nodig. De woningen moeten daarbij voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit Bestaande bouw.

Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Het gaat om de omgeving in een straal van 100 meter vanuit de woning. Bekeken wordt of de buurt al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

De volgende vragen worden beantwoord:

Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

Om een beeld van de buurt te vormen wordt informatie verzameld via de wijkcoördinator, de wijkboa en de toezichthouder beheer. De wijkcoördinator neemt hierbij tevens gegevens van de wijkagent mee. Deze informatie wordt aangevuld met de Meldingen Openbare ruimte die over deze woning en directe omgeving bekend zijn bij de gemeente.

Tevens wordt een aanvraag gepubliceerd en kunnen belanghebbenden een reactie indienen. Ook deze reacties worden meegenomen.

Is er sprake van clustervorming?

Spreiding van woningen waarvoor een vergunning tot met name omzetting is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen bepaalde buurten kan ten koste gaan van de leefbaarheid. Hier is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen tot omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing reeds zijn verleend rondom de woning waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd. Ook wordt een onderzoek in de Basisregistratie Personen verricht. In die registratie wordt nagegaan op welke adressen in de omgeving van de woning meer dan 3 volwassen personen wonen met een verschillende achternaam. Als dat het geval is wordt ervan uitgegaan dat sprake is van 'woningdelers'. Als richtlijn geldt dat tot maximaal 10% van de woningen in een cirkel van 100 meter om de woning kan worden gewijzigd via omzetting, woningvorming of splitsing. Dit is een aanscherping van het huidige beleid dat alleen rekening hield met vergunde woningomzettingen en alleen rekening hield met woningen in dezelfde straat.

Hoe zit het met de parkeersituatie?

Via het team Verkeer wordt gekeken hoe het zit met de parkeersituatie. De vergunningaanvrager dient voor deze advisering parkeertellingen aan te leveren over de omgeving rondom de woning (cirkel van 100 meter). Het gaat om tellingen op de dinsdag- en donderdagavond, tussen 21.00 en 01.00 uur, gedurende drie weken. Vervolgens wordt gekeken welke impact de voorgenomen wijziging van de woningvoorraad heeft op de omgeving, uitgaande van het geldende parkeerbeleid. Ook na de wijziging van de woningvoorraad dient er voldoende parkeerruimte aanwezig te zijn.

Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?

Als voorbeeld kunnen de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops 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 bijvoorbeeld om te zetten.

Het toetsingsproces

De inhoudelijke toetsing van de aanvragen verandert. Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijk toetsingsteam ingesteld. Dit team bestaat uit de ambtenaar die de aanvraag in behandeling heeft, een ambtenaar van Wonen en een toezichthouder bouwen. Dit team komt bijeen om de aanvragen tot onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing te bespreken en daarover aan burgemeester en wethouders een advies uit te brengen. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning wordt verleend of niet.

Op een aanvraag voor een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming wordt binnen 14 weken beslist, de beslissingstermijn van 8 weken kan met 6 weken worden verlengd.

Volkshuisvestelijke toets

Wanneer op basis van de leefbaarheidstoets een vergunning kan worden verleend volgt nog volkshuisvestelijke toets. De volkshuisvestelijke toets bepaalt of de vergunning wordt verleend met of zonder de voorwaarde van financiële compensatie. Hierbij vindt een afweging plaats tussen het volkshuisvestelijke belang, het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, en het maatschappelijke of economische belang van de wijziging van de voorraad. De vergunning wordt verleend zonder de voorwaarde voor financiële compensatie, indien het maatschappelijk of economische belang van de wijziging van de woningvoorraad even zwaar of zwaarder weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Onder maatschappelijke belang valt bijv. de verhuur aan bijzondere doelgroepen, zoals beschermd wonen en maatschappelijke opvang. Onder economisch belang vallen alle woningen die eerder niet vergunningplichtig waren, t.w. de woningen waar voor 1-7-2015 woningvorming is gerealiseerd en de woningen die tussen 1-7-2015 en 1-7-2019 op het moment van wijziging van de woning een WOZ waarde hadden boven € 265.000,-- (de peildatum van de WOZ ligt een jaar eerder, dus voor 2015 geldt de waarde per 1-1-2014).

Als de vergunning wordt verleend met de voorwaarde van financiële compensatie is die compensatie gebaseerd op een bedrag per m² van de te wijzigen woning.

Goed verhuurderschap

Als de vergunning tot omzetting en woningvorming de leefbaarheidstoets doorstaat wordt aan het verlenen van zo een vergunning onder andere de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen. Goed verhuurderschap houdt het volgende in:

1. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.

2. De woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingssysteem.
3. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
4. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, 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.
5. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

Het niet voldoen aan de voorwaarden van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning.

Overige vergunningvoorwaarden

Bij kamergewijze verhuur van 5 of meer wooneenheden moet voor de ingebruikname een melding brandveilig gebruik worden gedaan via het omgevingsloket online.

De vergunninghouder dient ook te zorgen voor voldoende en deugdelijke afvalopslag op eigen terrein. Indien nodig dient tegen betaling een extra grijze container aangevraagd te worden.

Bijzondere woonvormen

Nieuwegein kent een tweetal bijzondere woonvormen die niet onder de vergunningplicht vallen, de woongroep en de hospita. Dat betekent dat de leefbaarheidstoets niet wordt toegepast bij deze woonvormen.

Woongroep

Een woongroep wordt gedefinieerd als een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Ieder lid is ingeschreven als woningzoekende en draagt bij in het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair. De woongroep staat tenminste 1 jaar als groep geregistreerd op de lijst van woningzoekenden of heeft langer dan 1 jaar op hetzelfde adres gewoond. Een woongroep is georganiseerd in een formele rechtspersoon (opgericht bij notariële akte en met inschrijving bij de kamer van koophandel) en beschikt over een gezamenlijke rekening waarvan de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.

Hospita

De hospitaregeling houdt in dat de eigenaar in de woning woont en kamers verhuurt aan maximaal 2 personen. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Er bestaan één of meerdere huurcontracten van de eigenaar met de huurders. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.

Illegale situaties

Het kan zijn dat er bij woonruimte feitelijk sprake is van omzetting, woningvorming of splitsing zonder dat daarvoor een vergunning is verleend. In dat geval is sprake van een illegale situatie. Het komt voor rekening en risico van de eigenaar van de woonruimte dat niet eerder een vergunning is aangevraagd. Wanneer er tot legalisering na inwerking treding van deze beleidsregels een vergunning wordt aangevraagd wordt deze getoetst aan de regels en voorwaarden die op dat moment gelden. Dit kan - als de aanvraag wordt afgewezen - betekenen dat situaties die mogelijk al jarenlang illegaal aanwezig zijn, alsnog moeten worden beëindigd.

Bij situaties die voor 1 juli 2019 niet vergunningplichtig waren en die aantoonbaar voor die datum zijn gerealiseerd vindt bij de beoordeling van de vergunningaanvraag een verlichte leefbaarheidstoets plaats. In deze toets wordt met name gekeken naar de inbreuk op de woonomgeving via meldingen van overlast. De fysieke leefbaarheidseis voor wat betreft de grootte van de woning geldt niet. Ook het maximum aantal in een straal van 100 meter om de woning en de parkeerbalans gelden niet. Voor woningvorming en splitsing dient alsnog een omgevingsvergunning aangevraagd te worden.

Omgevingsvergunning

Voor het realiseren van woningen is ook een omgevingsvergunning nodig. Conform het bouwbesluit dient de woning aan bepaalde bouwkundige eisen te voldoen,, o.a. al het gaat om vluchtvoorzieningen, brand- en rookmelders en eisen m.b.t. geluidwering.

Het is ook mogelijk dat het bestemmingsplan/beheersverordening aangeeft dat een perceel enkel gebruikt mag worden door één afzonderlijk huishouden, dan zal het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte op dat perceel in strijd zijn met de bestemmingsplan of beheersverordening. Er moet dan ook een omgevingsvergunning aangevraagd worden.

Het beleid Omzetten van woningen dat op 22-01-2008 is vastgesteld en vanaf 01-02-2008 in werking is getreden wordt ingetrokken.

De Beleidsregels woningomzetting en woningsplitsing Nieuwegein 2019 treden in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Nieuwegein op 16 juli 2019.