

Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019

Aanleiding en uitgangspunten

Leiden kent een duidelijke behoefte aan woonruimte voor studenten en jongeren. Leiden wil ook als Kennisstad deze groep de kans bieden op een wooncarrière in de stad. Onzelfstandige woonruimte of een kleine zelfstandige woonruimte kan daarbij een goede opstap zijn voor een wooncarrière in de stad. Daarnaast maken ook kwetsbare doelgroepen die begeleid worden door een maatschappelijke organisatie en arbeidsmigranten gebruik van deze woonvormen. Door beperkte regelgeving is de afgelopen jaren een groei ontstaan van het aantal onzelfstandige woonruimten en kleine zelfstandige woonruimten door woningvorming. Hierdoor is de leefbaarheid van verschillende buurten ernstig onder druk komen te staan en is er niet langer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De gemeenteraad, hierna de raad genoemd, wil voor de behoefte aan woonruimte voor studenten en jongeren openstaan. Er worden echter duidelijke regels aangegeven voor het onttrekken van een woning voor het omzetten naar onzelfstandige woonruimte, verkamering genoemd, en voor de woningvorming van één woning naar meerdere kleine zelfstandige woonruimten. De raad maakt hiertoe een integrale afweging tussen de belangen van de zittende bewoners en de vraag vanuit woningzoekenden naar woonruimte. De belangen van bewoners en hun leefomgeving worden primair geborgd door een quotering van het aantal verkamerede woningen in de straat. Daarnaast wordt een minimale bouwkundige kwaliteit op het gebied van brandveiligheid en geluidswering als voorwaarde voor een onttrekkingsvergunning gegeven.

Vergunninghouders kunnen op goed verhuurderschap aangesproken worden door voorwaarden omtrent woon- en leefregels (waaronder de bekendmaking van een contactpersoon voor omwonenden met klachten omtrent overlast), en ten aanzien van het onderhoud van de woning en de huurprijs.

Met de beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019 is het mogelijk om de verkamering en woningvorming beter te reguleren, zodat deze vorm van bewonen niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hiermee wordt de ontstane overlast minimaal een halt toe geroepen en waar nodig ook teruggebracht.

Woningonttrekking

In het kader van de woningonttrekking worden er per buurt quota vastgesteld.

Hiervoor wordt stad opgedeeld in 3 schillen met elk hun eigen percentage:

- 15% voor de binnenstad van Leiden (het gebied binnen de singels)
- 8% voor de schil rondom de binnenstad begrensd door de Willem de Zwijgerlaan, de Kanaalweg, de Churchillaan en het spoor Leiden- Den Haag
- 5% voor de overige buurten

Zie ook bijgevoegde kaart in bijlage III

Dit quotum geldt afzonderlijk voor elke straat in een buurt. Bij het vaststellen van het quotum is gekeken naar de aard van de wijk waarin de straat ligt en de gewenste mate van verkamering. Globaal wordt voor het centrum van de stad, de wijken gelegen binnen de singels, een hoog percentage per straat aangehouden. In deze wijken zijn van oudsher veel verkamerede woningen aanwezig. Dit wordt, gezien het stedelijke woonmilieu, ook passend geacht. In de buurten eromheen wordt een gemiddeld percentage per straat aangehouden. In de wijken met een specifiek woonmilieu voor gezinnen en die veelal voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen bestaan (Merenwijk, Stevenshof etc.) wordt een laag percentage per straat aangehouden.

In een straat mag maximaal het percentage van het aangegeven straatquotum zijn of worden verkamerd. Bij de berekening (tot één decimaal) wordt afgerond. Indien uit deze berekening een aantal woningen komt van 0,4 of lager, wordt naar beneden afgerond en is verkamering in de straat dus niet mogelijk.

Bijvoorbeeld: in een straat met 38 woningen en een quotum van 1% mogen 0,4 woningen verkamerd worden. Dit wordt naar beneden afgerond. In deze straat is verkamering dus niet mogelijk. Is het quotum echter 2%, mogen 0,8 woningen verkamerd worden. Dit wordt naar boven afgerond. In deze straat kan dus 1 woning verkamerd zijn of worden.

In de praktijk is, vooral in wijken met een laag percentage per straat, in een aantal straten verkamering niet mogelijk. Het kan echter ook voorkomen dat in wijken (waar de druk al hoog is) het in enkele straten nog steeds mogelijk is om een woning te verkameren. Opgemerkt wordt dat het percentage verkamerede woningen over de gehele wijk genomen dus niet van invloed is op de beoordeling van het bereiken van het straatquotum.

Bij beoordeling van een aanvraag wordt gekeken naar het adres en de betreffende straat volgens de registratie in het Basisregister Adressen en Gebouwen (BAG). De betreffende woning kan echter met de achterzijde in een andere straat liggen en ook daar een (achter)entree hebben. Het quotum van deze straat wordt niet meegenomen in deze aanvraag.

Woningvorming

Naast het onttrekken van zelfstandige woonruimte ten behoeve van onzelfstandige woonruimten ziet de raad ook een groei van het aantal woningen dat wordt omgebouwd naar meerdere kleine zelfstandige woonruimten. Dit geeft ook een

vorm van verdichting die de leefbaarheid van een buurt onder druk kan zetten. Daarom heeft de raad besloten ook hiervoor een vergunningsplicht in te stellen (de woningvormingsvergunning) en beleidsregels op te stellen.

Doel van een woningvormingsvergunning is dat het college kan beoordelen of de omzetting van een enkele zelfstandige woonruimte naar meerdere kleine woonruimten niet leidt tot aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de straat. Anderzijds is er een duidelijke ontwikkeling gaande waarbij meer behoefte is aan kleinere zelfstandige woonruimten. Het ombouwen van een enkele woning naar meerdere kleine woonruimten wil de raad niet te veel beperken of onnodig ingewikkeld maken. Met deze regelgeving wordt een onderscheid gemaakt in zelfstandige woonruimten met een oppervlakte die voor een andere doelgroep bedoeld zijn dan kamerbewoners en hele kleine zelfstandige woonruimten die voor de doelgroep van kamerbewoners bedoeld zijn. Om deze reden is ervoor gekozen alleen een woningvormingsvergunning in te voeren voor zelfstandige woonruimten die kleiner zijn dan 40 m² gebruiksoppervlakte. Daarom moet een vergunning aangevraagd worden als minimaal één van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is dan 40 m² gebruiksoppervlakte.

Handhaving

Toekomstige aanvragen worden beoordeeld op basis van deze beleidsregels. Er zijn echter al veel woningen verkamerd. In een aantal gevallen zijn er in een straat meer woningen al verkamerd dan het quotum voorschrijft. In dat geval wordt gekeken welke woningen destijds goed vergund zijn. Deze woningen blijven verkamerd, ook als het quotum is overschreden. Als er geen onttrekkingsvergunning is verleend wordt gekeken wanneer de eigenaar de woning heeft gekocht. Als dat voor 1 april 2007 is en er is geen brandgevaarlijke situatie en er zijn geen klachten van aantoonbare en stelselmatige overlast bij de gemeente bekend, wordt de eigenaar erop gewezen dat hij een vergunning nodig heeft en wordt de vergunning na aanvraag in beginsel verleend.

De datum van 1 april 2007 is bewust gekozen. Voor deze datum was de nieuwe eigenaar niet aansprakelijk voor illegale verbouwingen door zijn rechtsvoorganger (de oude eigenaar). Met andere woorden: een koper hoeft niet na te gaan of alle benodigde vergunningen aanwezig waren. Anderzijds zijn er in de periode van 2000 tot 2008 brandveiligheidscontroles gehouden in de kamerverhuurpanden. Bij illegaal verkamerde woningen is niet tegen die situatie opgetreden.

Zijn woningen na 1 april 2007 gekocht en/of verkamerd zonder onttrekkingsvergunning dan is er sprake van een illegale situatie. Bij illegale situaties die niet kunnen worden gelegaliseerd of die leiden tot een overschrijding van het quotum wordt een handhavingstraject tot beëindiging van het gebruik opgestart.

Kantoren

Bij het omzetten van een kantoorpand naar onzelfstandige woonruimte hoeft geen onttrekkingsvergunning aangevraagd te worden. Immers, er wordt geen woning aan de woonvoorraad onttrokken. Er zal in beginsel wel een omgevingsvergunning aangevraagd moeten worden als er wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Deze plicht bestaat ook in het geval van woningvorming. Bij de afweging of hier een omgevingsvergunning voor wordt verleend worden alle belangen afgewogen. Bij de beoordeling van de omgevingsvergunning kan gekeken worden naar deze beleidsregels om aanvullende voorwaarden te stellen.

Een voormalig kantoorpand dat is omgezet naar onzelfstandige woonruimte wordt ook meegenomen in de telling voor het bepalen van het aantal verkamerde woningen in een straat (het quotum).

Juridisch kader

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan de een bestuursorgaan beleidsregels opstellen met betrekking tot een aan de gemeente toekomende bevoegdheid. Ter motivering kan op grond van artikel 4:82 Awb worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregels. Op grond van artikel 4:84 van de Awb is de gemeente in beginsel gehouden om overeenkomstig deze beleidsregels te handelen, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Deze beleidsregels zijn opgesteld om verkamering en woningvorming te faciliteren en regels te scheppen om dit op een goede wijze in te passen in de leefomgeving.

In de Huisvestingswet 2014 is opgenomen dat de gemeente op grond van artikel 21 in de Huisvestingsverordening een vergunningsplicht voor onttrekking of woningvorming kan opnemen.

Beleidsregels

Om de afweging te kunnen maken in welke gevallen een onttrekkingsvergunning of een woningvormingsvergunning wordt verleend, zijn beleidsregels geformuleerd. Toekomstige aanvragen voor woningonttrekking of woningvorming, waaronder de aanvraag van een onttrekkingsvergunning of een woningvormingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening, worden op basis hiervan beoordeeld. De beleidsregels zijn daarmee te zien als een uitwerking van de weigeringsgronden genoemd in artikel 5 van de Huisvestingsverordening. De beleidsregels worden tevens toegepast bij eventuele intrekking van een onttrekkingsvergunning op grond van artikel 26 van de Huisvestingswet. Ook bij een eventueel onderzoek naar de toepassing van de bevoegdheid tot opleggen van de plicht tot het treffen van

voorzieningen als bedoeld in artikel 13 van de Woningwet bij woonruimten die eerder zijn omgezet naar onzelfstandige woonruimten kunnen deze beleidsregels een rol spelen als afwegingskader. Dit geldt ook voor zelfstandige woonruimte die binnen de huisvestingsverordening woningvormingsvergunningsplichtig zijn. Deze bevoegdheid om in bestaande situaties extra voorzieningen op te leggen is overigens alleen mogelijk in exceptionele gevallen van overlast.

De raad onderkent de volgende beleidsuitgangspunten bij de beoordeling van een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning of een aanvraag voor woningvorming op grond van de Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad 2019, voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte (verder onttrekking genoemd) of het omzetten van een woning in meerdere kleinere zelfstandige woonruimten (verder woningvorming genoemd).

Het college heeft de bevoegdheid om te besluiten omtrent een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning of een woningvormingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening en deze Beleidsregels.

**Beleidsregels voor het beoordelen van de vergunningaanvraag voor onttrekking van een woning aan de woonvoorraad door het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte en voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere zelfstandige woonruimten waarvan minimaal één van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is dan 40 m² gebruiksooppervlakte:
Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.**

Begripsbepaling

1. In deze beleidsregels wordt verstaan onder:
 - a. aanvaardbaar woon- en leefklimaat: een leefbare woonomgeving die aansluit bij voorwaarden en behoeften die in zijn algemeenheid daaraan worden gesteld;
 - b. duurzaam gemeenschappelijke huishouding: een vaste groep van personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en die de bedoeling hebben om bestendig voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen. Er dient sprake te zijn van een samenlevingswens tussen de personen die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om de betrokken woonruimte te delen;
 - c. eigen toegang: elke deur die direct toegang geeft tot de woning bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer;
 - d. eigenaar: de eigenaar is diegene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - e. gebruiksooppervlakte: gebruiksooppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
 - f. herstructurering: planmatig en veelal grootschalig ingrijpen in de gebouwde omgeving om verouderde en verloederde gebieden zodanig te vernieuwen dat zij voldoen aan de huidige eisen op het gebied van wonen, werken, recreëren en mobiliteit;
 - g. huishouden: een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren. Alleenstaanden die bij elkaar wonen, vormen in de regel geen huishouden;
 - h. huisvestingsverordening: de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimtevoorraad, Leiden 2019
 - i. huurprijs: prijs die bij huur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
 - j. kamer: een verblijfsruimte zoals bedoeld in artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012 (Stb. 2011, 416);
 - k. kwetsbare doelgroepen: mensen die begeleid worden door maatschappelijke instanties en enige vorm van zorg ontvangen van maatschappelijke instanties;
 - l. onttrekken: het slopen of het gebruiken van een (deel van de) woning voor een ander doel dan permanente bewoning door één huishouden;
 - m. onttrekkingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder c van de Huisvestingswet 2014;
 - n. onzelfstandige woonruimte: een deel van een woning dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend is het niet hebben van een eigen toegang en het gezamenlijke gebruik (met bewoners van andere onzelfstandige woonruimte in de woning) van sanitaire voorzieningen en/of een keuken met kooktoestel. Een onzelfstandige woonruimte kan uit meerdere kamers bestaan;
 - o. quotum: het maximum percentage van onttrokken woningen per buurt als bedoeld op de kaart in bijlage III van deze beleidsregels. Voor alle straten in een buurt geldt eenzelfde percentage.
 - p. raad: de gemeenteraad van Leiden;
 - q. straat: een straat met een eigen naam volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG);
 - r. verblijfsruimte: als bedoeld in artikel 1.1 van het Bouwbesluit 2012 (Stb. 2011, 416);
 - s. verkamerde woning: een woning die is omgezet van een zelfstandige woonruimte in drie of meer onzelfstandige woonruimten;
 - t. verkamering: het omzetten van een zelfstandige woonruimte in drie of meer onzelfstandige woonruimten;
 - u. wet: Huisvestingswet 2014;
 - v. woningcorporatie: toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet die feitelijk werkzaam is in de gemeente;
 - w. woningvorming: het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een zelfstandige woonruimte in twee of meer kleinere zelfstandige woonruimten als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder lid d van de Huisvestingswet 2014;
 - x. woningvormingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21 aanhef en onder lid d van de Huisvestingswet 2014;
 - y. woonruimte: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder j van de Huisvestingswet 2014;
 - z. zelfstandige woonruimte: een woning die dient voor de huisvesting van één huishouden. Kenmerkend voor de woning is het hebben van een eigen toegang en de aanwezigheid van eigen sanitaire voorzieningen en keuken met kooktoestel.

Algemeen

2. Indien sprake is van meldingsplichtig gebruik als bedoeld in artikel 1.18 van het Bouwbesluit, zal het college, om het belang van brandveiligheid te benadrukken, pas een onttrekkingsvergunning verlenen nadat deze melding brandveilig gebruik is gedaan en geaccepteerd. Is de melding ten onrechte niet (eerder of gelijktijdig met de

- aanvraag) gedaan, dan wordt de aanvraag –na ongebruikte mogelijkheid om alsnog een melding te doen– buiten behandeling gelaten.
3. Aan het verlenen van de onttrekkingsvergunning of woningvormingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden tot het treffen van bepaalde voorzieningen. Het in gebruik nemen van de onzelfstandige dan wel zelfstandige woonruimten in geval van het onttrekking of woningvorming als bedoeld in deze regels, is niet toegestaan alvorens de betreffende voorzieningen zijn aangebracht.
 4. De voor verkrijging van de onttrekkingsvergunning of woningvormingsvergunning voorgeschreven voorzieningen moeten in stand worden gehouden.

Onttrekking

5. Op een verzoek om een onttrekkingsvergunning wordt –behoudens de overige bepalingen in deze beleidsregels– in beginsel positief beschikt, op voorwaarde dat:
 - a. het quotum in een straat niet wordt overschreden.
 - b. er tussen de woningen met onzelfstandige woonruimten tenminste horizontaal en indien van toepassing verticaal 2 aaneengesloten zelfstandige woonruimten zijn, dan wel andere panden niet zijnde woonruimte. Indien tussen de zelfstandige woonruimten of andere panden niet zijnde woonruimte een gang met minimale breedte aanwezig is, bedoeld als brandgang of toegang naar een achterpad, worden de woningen als aangesloten beschouwd.
 - c. de aanvrager aantoont dat na de onttrekking wordt voldaan aan de voorschriften voor geluidwering tussen enerzijds verblijfsruimten van de woning waarop het verzoek om onttrekking betrekking heeft, en anderzijds een verblijfsruimte gelegen in aangrenzende woningen als vereist in artikel 3.16 en 3.17 van het Bouwbesluit 2012.
 - d. tenminste de volgende voorzieningen worden aangebracht:
 - i. een op de voordeur aangebrachte voorziening, bijvoorbeeld een deurdranger, ter voorkoming van geluidsoverlast als gevolg van het dichtslaan van de voordeur;
 - ii. indien een trap aanwezig is, een op alle trap treden aangebrachte geluiddempende bekleding.
 - e. fietsen en afval in pandig dan wel op eigen terrein kunnen worden gestald, waarbij er voldoende ruimte is voor fietsen voor alle bewoners en de ruimte een opgang heeft welke makkelijk toegankelijk is en goed ontsloten naar de openbare weg.
 - f. de aanvrager woon- en leefregels overlegt die ten minste de aspecten bevatten die in bijlage II zijn genoemd en die onlosmakelijk onderdeel uitmaken van de huurovereenkomst met betrekking tot de onzelfstandige woonruimte.
 - g. de huurprijs van de onzelfstandige woonruimte wordt bepaald volgens de voorschriften van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte.
 - h. zowel de verhuurder (of de beheerder) van de woning waarop de aanvraag betrekking heeft en een van de huurders voor een ieder kenbaar worden gemaakt als contactpersoon voor omwonenden en derden.
6. Aan de in artikel 5, aanhef en onder c, genoemde voorwaarde wordt geacht te zijn voldaan, indien:
 - a. de volgende (bouwtechnische) voorzieningen aanwezig zijn en deze voorzieningen leiden tot een aanvaardbaar woon- en leefklimaat:
 - i. voor een woningscheidende wand: een voorzetwand met een dikte van tenminste 100 mm, vrijstaand van de woningscheidende wand, voorzien van een dubbele gipsplaat en geluiddempend materiaal in de spouw, en
 - ii. op een woningscheidende vloer: een droge verend opgelegde dekvloer met een dikte van tenminste 30 mm, rondom voorzien van kantstroken; of
 - b. uit de destijds verleende bouwvergunning dan wel omgevingsvergunning voor bouwen blijkt dat de woning aan de nieuwbouweisen voor geluidswering voldoet (NEN 1070, 3 kwaliteitscijfer 3) en er sindsdien geen verbouwingen hebben plaatsgevonden die afbreuk hebben gedaan aan de geluidwering.
7. Van de onder artikel 5, aanhef en onder c, en artikel 6 genoemde voorwaarden kan worden afgeweken, indien de locatie van de woning zodanig is dat zonder de genoemde maatregelen geen sprake zal zijn van overlast voor omwonenden, bijvoorbeeld bij een vrijstaande woning of het ontbreken van geluidgevoelige objecten in de directe omgeving.
8. In aanvulling op de in artikel 5 en artikel 6 genoemde voorwaarden kan een onttrekkingsvergunning worden geweigerd, indien:
 - a. specifieke bouwkundige voorzieningen ontbreken die ter bescherming voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat noodzakelijk worden geacht, of
 - b. een aanvaardbaar woon- en leefklimaat binnen het beoogde gebruik niet mogelijk wordt geacht.

Woningvorming

9. Een vergunning voor woningvorming moet worden aangevraagd indien minimaal één van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is dan 40 m² gebruiksoppervlakte.
10. Op een verzoek om een woningvormingsvergunning wordt –behoudens de overige bepalingen in deze beleidsregels– in beginsel positief beschikt, op voorwaarde dat:
 - a. geen van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is dan 24 m² gebruiksoppervlakte

- b. fietsen en afval inpadig dan wel op eigen terrein kunnen worden gestald, waarbij er voldoende ruimte is voor fietsen voor alle bewoners en de ruimte een opgang heeft welke makkelijk toegankelijk is en goed ontsloten naar de openbare weg.

Uitzondering voor kwetsbare doelgroepen

- 11. Van het bepaalde in artikel 5 aanhef en onder a kan worden afgeweken bij een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning, indien deze is bedoeld voor het huisvesten van kwetsbare doelgroepen.
- 12. In afwijking van artikel 5 aanhef en onder c, d en f wordt een aanvraag om een onttrekkingsvergunning, indien deze is bedoeld voor een kwetsbare doelgroep, niet getoetst aan de in het bedoelde artikel bepaalde voorwaarden voor geluidwerende maatregelen.

Uitzondering voor tijdelijk gebruik

- 13. In afwijking van artikel 5 aanhef en onder lid a, b, c, d en e worden woonruimten of panden niet zijnde woningen welke zijn aangewezen voor tijdelijke verhuur conform de Leegstandswet artikel 15 of in gebruik als anti-kraak via daartoe bestemde instanties, niet getoetst aan de in het bedoelde artikel bepaalde voorwaarden voor quoterig, geluidwerende maatregelen en bouwkundige maatregelen.

Opleggen van aanvullende maatregelen of intrekking van de onttrekkingsvergunning of woningvormingsvergunning

- 14. Een onttrekkingsvergunning is overdraagbaar. Bij vervreemding van de onroerende zaak waarop de onttrekkingsvergunning betrekking heeft, is het gebruik niet eerder is toegestaan dan nadat er aan het college is medegedeeld wie de nieuwe vergunninghouder is en dat het gebruik ongewijzigd wordt voortgezet.
- 15. Indien de woning niet in goede staat van onderhoud wordt gehouden, tenminste conform de minimale eisen van het Bouwbesluit (bestaande bouw), kan dit naast een mogelijke aanschrijving op grond van de Woningwet grond zijn om de onttrekkingsvergunning in te trekken.
- 16. Indien er sprake is van bij de gemeente bekende aantoonbare en stelselmatige overlast waardoor het woon- en leefklimaat voor omliggende woningen niet langer aanvaardbaar is, kunnen aanvullende maatregelen worden voorgeschreven om het woon- en leefklimaat rond de betreffende woning te waarborgen op het niveau zoals in deze beleidsregels is voorzien dan wel kan de onttrekkingsvergunning worden ingetrokken.
- 17. Bij toepassing van de bevoegdheid als bedoeld in artikel 13 van de Woningwet zijn het beschermingsniveau en de maatregelen als beschreven in deze beleidsregels van toepassing.

Overgangsrecht

- 18. In een straat waar het quotum is overschreden worden verleende onttrekkingsvergunningen niet ingetrokken.
- 19. Indien de huidige eigenaar een verkamerde woning voor 1 april 2007 in eigendom heeft verkregen en er geen onttrekkingsvergunning is afgegeven, wordt de onttrekkingsvergunning na aanvraag daartoe in beginsel alsnog afgegeven, mits er aan brandveiligheidsvoorschriften wordt voldaan en er bij de gemeente geen klachten van aantoonbare en stelselmatige overlast bekend zijn.
- 20. Bij de bepaling van het quotum in een straat waar verkamerde woningen voorkomen waarvoor geldt dat de legalisatievraag met betrekking tot onttrekking nog open staat, en de te legaliseren situatie aantoonbaar al voor 1 april 2007 bestond, worden deze woningen meegeteld bij de vaststelling van het quotum zolang er nog geen duidelijkheid is over legalisatie of beëindiging van het gebruik.

Intrekking

- 21. De Tijdelijke beleidsregel verkamering 2018 wordt bij in werking treding van deze regeling ingetrokken.

Citeertitel en inwerkingtreding

- 22. Deze Beleidsregels kunnen aangehaald worden als de 'Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019'.
- 23. Deze Beleidsregels behorende bij de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimte voorraad, Leiden 2019, treden in werking op 1 oktober 2019.

Bijlagen bij de Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019

I. Bouwtechnische voorzieningen

II. Toetsingskader woon- en leefregels

III. Straatquota

Toelichting op de Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019

Algemeen

Leiden kent een duidelijke behoefte aan woonruimte voor studenten en jongeren. Leiden wil ook als Kennisstad deze groep de kans bieden op een wooncarrière in de stad. Onzelfstandige woonruimte of een kleine zelfstandige woonruimte kan daarbij een goede opstap zijn voor een wooncarrière in de stad. Door beperkte regelgeving is de afgelopen jaren een groei ontstaan van het aantal onzelfstandige woonruimten en kleine zelfstandige woonruimten door woningvorming. Hierdoor is de leefbaarheid van verschillende buurten ernstig onder druk komen te staan en is er niet langer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat; Doordat een woning door meerdere eenpersoonshuishoudens wordt bewoond ontstaat een verdichting in de straat. Er staan meer fietsen op straat, er worden vaker feestjes gegeven en omwonenden weten vaak niet wie zij aan kunnen spreken bij klachten. Het college van burgemeester en wethouders heeft daarom op 29 juni 2018 een moratorium uitgesproken. Hiermee werd een tijdelijke stop gezet op het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten. Dit moratorium loopt af op 30 juni 2019. Het opstellen van nieuwe beleidsregels voor onttrekking was daarmee noodzakelijk.

Doel van een onttrekkingsvergunning is dat het college kan beoordelen of de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Aspecten die daarbij een rol spelen zijn het aantal woningen in de straat dat reeds verkamerd is en (geluids)overlast naar omwonenden (zowel contactgeluid tussen de woningen als overlast als gevolg van een ander leefritme). Bij een verzoek aan het college om een woning te mogen verkameren moet dan ook informatie worden meegeleverd op basis waarvan het college kan beoordelen in hoeverre hier al dan niet sprake van is. Welke informatie dit betreft is opgenomen in de Huisvestingsverordening en is tevens opgenomen in het aanvraagformulier voor de onttrekkingsvergunning. Deze beleidsregels vormen het kader waarbinnen het college beslist over het al dan niet verlenen van de vergunning.

Woningvorming

Naast het onttrekken van zelfstandige woonruimte ten behoeve van onzelfstandige woonruimten ziet de raad ook een groei van het aantal woningen dat wordt omgebouwd naar meerdere kleine zelfstandige woonruimten. Dit geeft ook een vorm van verdichting die de leefbaarheid van een buurt onder druk kan zetten. Daarom heeft de raad besloten ook hiervoor een vergunningsplicht in te stellen (de woningvormingsvergunning) en beleidsregels op te stellen.

Doel van een woningvormingsvergunning is dat het college kan beoordelen of de omzetting van een enkele zelfstandige woonruimte naar meerdere kleine zelfstandige woonruimten niet leidt tot aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de straat. Anderzijds is er een duidelijke ontwikkeling gaande waarbij meer behoefte is aan kleinere zelfstandige woonruimten. Het ombouwen van een enkele woning naar meerdere kleine woonruimten wil de raad niet te veel beperken of onnodig ingewikkeld maken. Met deze regelgeving wordt een onderscheid gemaakt in zelfstandige woonruimten met een oppervlakte die voor een andere doelgroep bedoeld zijn dan kamerbewoners en hele kleine zelfstandige woonruimten die voor de doelgroep van kamerbewoners bedoeld zijn. Om deze reden is ervoor gekozen alleen een woningvormingsvergunning in te voeren voor zelfstandige woonruimten die kleiner zijn dan 40 m² gebruiksoppervlakte. Daarom moet een vergunning aangevraagd worden als minimaal één van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is dan 40 m² gebruiksoppervlakte.

Op het besluit een vergunning al dan niet te verlenen zijn de regels van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Dit wil onder meer zeggen dat het college het besluit moet motiveren en dat tegen het besluit van het college bezwaar kan worden gemaakt. Dit houdt tevens in dat het college een vergunning mag weigeren of achteraf intrekken indien de aangeleverde informatie onjuist blijkt te zijn.

Artikel 2

Indien een woning in 5 of meer wooneenheden wordt verhuurd, is op grond van het Bouwbesluit 2012 een melding brandveilig gebruik verplicht. Een melding brandveilig gebruik kan worden gedaan via het Omgevingsloket online (www.omgevingsloket.nl). Voor de eisen waaraan kamergewijze verhuur moet voldoen wordt verwezen naar de Handreiking Studentenhuisvesting en bouwregelgeving van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. In gevallen die op grond van het Bouwbesluit 2012 gezien worden als kamergewijze verhuur moet een bewijs van de melding brandveilig gebruik worden bijgevoegd bij de aanvraag van een onttrekkingsvergunning. Zonder een dergelijk bewijs wordt de aanvraag buiten behandeling gelaten.

Artikel 3

Een vergunning wordt in beginsel verleend indien aan de beleidsregels wordt voldaan. Kan hier niet aan worden voldaan dan kan per individuele aanvraag beoordeeld worden of de vergunning alsnog wordt verleend, eventueel door het stellen van andere voorwaarden aan de vergunning. Een kamerverhuurpand of de afzonderlijke zelfstandige woonruimten kunnen pas in gebruik worden genomen als aan die voorwaarden is voldaan.

Artikel 4

Voorzieningen, zoals geluidwerende maatregelen, die aanwezig zijn en voorzieningen die moeten worden aangebracht als voorwaarde voor het verkrijgen van de vergunning mogen niet worden verwijderd. Dit geldt eveneens voor het aanwezig zijn van de woon- en leefregels als onlosmakelijk onderdeel van de huurovereenkomst. Ook moet de huurprijs voldoen aan de voorschriften van het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte. Worden voorzieningen verwijderd of wordt aan andere gestelde voorwaarden niet langer voldaan dan kan het college bestuursdwang uitoefenen en in het uiterste geval de vergunning intrekken.

Het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte

Artikel 5

Artikel 5, aanhef en onder a, geeft aan dat er in de bijlage III een maximaal percentage is vastgesteld van het aantal verkamerde woningen in een straat. Dit percentage mag niet worden overschreden. Indien dit percentage in een straat is bereikt (of voor het ingaan van deze regelgeving reeds is overschreden), wordt geen vergunning verleend.

Bij de berekening (tot één decimaal) wordt het aantal woningen dat verkamerd mag worden afgerond. Indien uit deze berekening een aantal woningen komt van 0,4 of lager, wordt naar beneden afgerond en is verkamering in de straat dus niet mogelijk.

Bijvoorbeeld: in een straat met 38 woningen en een quotum van 1% mogen 0,4 woningen verkamerd worden. Dit wordt naar beneden afgerond. In deze straat is verkamering dus niet mogelijk. Is het quotum echter 2%, mogen er 0,8 woningen verkamerd worden. Dit wordt naar boven afgerond. In deze straat kan dus 1 woning verkamerd zijn of worden.

Opgemerkt wordt dat het percentage verkamerde woningen in de gehele wijk dus niet van invloed is op de beoordeling van het bereiken van het straat quotum; Er wordt per straat beoordeeld.

Artikel 5, aanhef en onder b, stelt dat tussen 2 woningen met onzelfstandige woonruimten minimaal horizontaal en indien van toepassing vertikaal 2 aaneengesloten woningen moeten zijn staan welke niet zijn verkamerd. Hiermee wordt ook verkamering binnen een portiek of een flat gereguleerd. Hieronder worden ook panden gerekend welke niet in gebruik zijn als woning.

Indien tussen de woningen een gang met minimale breedte aanwezig is, bedoeld als brandgang of toegang naar een achterpad, worden de woningen als aangesloten beschouwd. Een dergelijke gang heeft als doel dat hier alleen bestemmingsverkeer (lopend of met de fiets) gebruik van maakt. Als er een pad of straat aanwezig welke bedoeld is als openbare verkeersroute worden woningen niet als aaneengesloten beschouwd. In dat geval kan de woning aan de andere zijde van het pad of de straat verkamerd worden.

Artikel 5, aanhef en onder c, stelt eisen aan de geluidswering tussen de beoogde verkamerde woning en de direct aanliggende woningen. Om een onttrekkingsvergunning naar onzelfstandige woonruimte te krijgen zal tussen de woonruimte en aangrenzende woningen moeten worden voldaan aan de nieuwbouweisen van Bouwbesluit 2012 (52 dB (luchtgeluid) en 54 dB (contactgeluid)). Dit geluidsniveau komt overeen met kwaliteitscijfer 3 volgens NEN 1070. In bijlage I is de betekenis van kwaliteitscijfer 3 nader toegelicht. De aanvrager van de onttrekkingsvergunning verstrekt gegevens en bescheiden waaruit blijkt dat hieraan wordt voldaan. In een bestaande situatie is een geluidsmeting de meest voor de hand liggende methode om de geluidswering tussen de woningen inzichtelijk te maken. In dat geval dient de rapportage met meetresultaten te worden ingediend bij de aanvraag van de onttrekkingsvergunning.

Voorts kan de aanvrager de geluidswering tussen de woningen onderbouwen door middel van een akoestisch-bouwtechnische rapportage. Hierin wordt de geluidswering aan de hand van de opbouw van de woningscheidende constructies (woningscheidende wanden en/of vloeren) met behulp van berekeningen en/of standaardoplossingen (detailleringen en/of onderbouwingen van productleveranciers of referentiedetails) onderbouwd. Wanneer niet wordt voldaan aan de geluidseisen, zullen geluidswerende maatregelen moeten worden genomen die ertoe leiden dat de geluidswering tussen de woningen voldoet aan de nieuwbouweisen van Bouwbesluit 2012 (ofwel: kwaliteitscijfer 3 volgens NEN 1070), tenzij in overleg met bevoegd gezag invulling kan worden gegeven aan artikel 7.

Artikel 5, aanhef en onder d, stelt voorwaarden dat op de voordeur van de woning een maatregel wordt genomen om te voorkomen dat de deur hard dicht kan slaan. Een deurdranger is hier een voorbeeld van. Ook moet een trap, als deze aanwezig is in de woning, voorzien zijn van een geluiddempende bekleding.

Artikel 5, aanhef en onder e, stelt eisen aan de stalling van fietsen en afval. Bij kamerbewoning wordt door omwonenden vaak overlast ervaren van de vele fietsen die op de stoep staan en van afval dat (langdurig) in de tuin staat. Door hiervoor inpandig dan wel op eigen terrein een oplossing te realiseren wordt een deel van de overlast voorkomen. Voorwaarden is wel dat deze voldoende ruimte biedt voor de fietsen van alle bewoners en enig afval en makkelijk toegankelijk is om gebruik hiervan te bevorderen. Conform de woon- en leefregels mag de opslag van afval geen overlast geven.

Artikel 5, aanhef en onder f, biedt de mogelijkheid om de onttrekkingsvergunning te weigeren indien geen of onvoldoende woon- en leefregels aan de toekomstige bewoners wordt opgelegd. De aanvrager dient hiertoe bij de aanvraag aan te geven welke regels aan huurders worden opgelegd. In bijlage II is een kader gegeven op basis waarvan het college de

aanvraag op dit punt beoordeelt. De verhuurder blijft ervoor verantwoordelijk dat zijn huurders geen overlast veroorzaken en zich aan de woon- en leefregels houden.

Artikel 5, aanhef en onder g, stelt voorwaarden aan de hoogte van de huurprijs. Deze moet voldoen aan de voorschriften voor woningwaardering voor onzelfstandige woonruimte. Hiervoor verwijzen wij naar de huurcommissie welke deze woningwaardering heeft uitgewerkt. De huurprijzen per kamer moeten op de aanvraag van de vergunning aangegeven worden. De bevoegdheid voor handhaving van de huurprijs ligt echter niet bij de gemeente. Huurders kunnen zich hiervoor tot de huurcommissie richten.

Artikel 5, aanhef en onder h, stelt als voorwaarde dat er zowel een huurder als de verhuurder of beheerder voor een ieder kenbaar worden gemaakt als contactpersoon. Dit kan bijvoorbeeld door telefoonnummers bij het bellentableau te hangen. Veel omwonende geven aan dat zij niet weten wie ze aan kunnen spreken als zij bijvoorbeeld regelmatig overlast ervaren. Door de snelle wisseling van huurders weten zij vaak niet wie er precies woont. Een contactpersoon is bij voorkeur een huurder die ook de intentie heeft langer te blijven wonen. Een contactpersoon is een laagdrempelig aanspreekpunt voor omwonenden en derden zoals politie, handhaving en het college. Hij of zij informeert nieuwe bewoners over de woon- en leefregels en draagt zorg voor naleving van die regels. De verhuurder blijft ervoor verantwoordelijk dat zijn huurders geen overlast veroorzaken en zich aan de woon- en leefregels houden. Daarom is het van belang dat de verhuurder of een beheerder die namens de verhuurder optreedt ook bereikbaar is.

Artikel 6

Artikel 6, aanhef en onder a, betreft een vereenvoudigde en pragmatische methode om de geluidswerende kwaliteit van woningscheidende constructies te verbeteren. Het toepassen van een voorzetwand voor een woningscheidende wand en het toepassen van een verend opgelegde dekvloer op een woningscheidende wand zijn namelijk de meest voor de hand liggende oplossingen. Het is aan de aanvrager om in samenhang met de kwaliteit van de aanwezige scheidingsconstructie (bijvoorbeeld een steenachtige spouwmuur of een steensmuur) aan te tonen met welk type voorzetwand (materialisering/detailering en wijze van bevestiging) een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat. Dit wil in principe zeggen dat de aanvrager aantoont dat tenminste dezelfde geluidswering wordt gerealiseerd als is beoogd met de voorschriften: **kwaliteitscijfer 3 volgens NEN 1070**. Het staat de aanvrager vrij om – binnen de gestelde eisen - in plaats van de voorgeschreven oplossingen- een alternatieve oplossing te kiezen. In plaats van een verend opgelegde dekvloer zou bijvoorbeeld ook kunnen worden gekozen voor een geluidswerende vloerbedekking, mits tenminste dezelfde geluidswerende prestatie wordt gerealiseerd. Zo nodig moet de aanvrager dit middels aanvullende berekeningen en/of geluidsmetingen aantonen.

Afhankelijk van de bouwwijze van de te verkameren woning zal in veel gevallen de geluidswering door de genoemde maatregelen op een aanvaardbaar niveau kunnen worden gebracht tegen een acceptabele investering. Bij bijvoorbeeld (doorlopende) houten vloeren en eerder in zelfstandige woonruimten omgezette woningen is het echter denkbaar dat de maatregelen genoemd in artikel 5, aanhef en onder c, niet afdoende zullen zijn voor een aanvaardbare geluidswering tussen woningen. Daar waar dit niet het geval is – en de minimale geluidswering dus niet wordt bereikt – biedt artikel 5, aanhef en onder c, het college de mogelijkheid de vergunningaanvraag alsnog te weigeren indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat aan de geluidseisen wordt voldaan. Mogelijk vraagt het college aanvullende informatie op bij het beoordelen of de toegepaste (standaard)voorzieningen voldoende zijn.

In bijlage I is dit nader toegelicht en is aangegeven welke randvoorwaarden in het algemeen gelden voor de aanwezige massa en samenstelling van houten en steenachtige woningscheidende vloeren en -wanden.

Tenslotte kan met toepassing van artikel 6, aanhef en onder b, de oorspronkelijke bouwvergunning worden gebruikt bij de onderbouwing van de geluidswering, mits daarin voldoende gegevens zijn opgenomen om de geluidswering te kunnen beoordelen. Het is aan de aanvrager van de onttrekkingsvergunning om voor deze onderbouwing zorg te dragen.

Artikel 7

Artikel 7 biedt bevoegd gezag de mogelijkheid om af te wijken van de geluidseisen zoals weergegeven in artikel 5 en 6. Doel is namelijk dat 'verkamering' niet ten koste gaat van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Als dat doel kan worden gerealiseerd zonder de eerder genoemde geluidseisen, dan kan daarvan in individuele gevallen gebruik worden gemaakt. Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een vrijstaande woning of als de woning gelegen is een gebied waar in de buurpanden alleen kantoren of dergelijke gevestigd zijn.

Artikel 8

Artikel 8 biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om andere bouwkundige- (artikel 8, aanhef en onder a) of gebruiksaspecten (artikel 8, aanhef en onder b) mee te nemen in de afweging of de omzetting niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bij het bepalen of de vergunning wel of niet wordt verleend, kan gekeken worden naar het beoogde gebruik en de effecten daarvan. Het college kan bijvoorbeeld een vergunning gemotiveerd weigeren indien sprake zal zijn van overlast door een groot aantal bewoners in relatief kleine verkamerde woningen.

Het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere zelfstandige woonruimten

Artikel 9

Met deze regelgeving wordt een onderscheid gemaakt in zelfstandige woonruimten met een oppervlakte die voor een andere doelgroep bedoeld zijn dan kamerbewoners en hele kleine zelfstandige woonruimten die voor de doelgroep van kamerbewoners bedoeld zijn. Om deze reden is ervoor gekozen alleen een woningvormingsvergunning in te voeren voor zelfstandige woonruimten die kleiner zijn dan 40 m² gebruiksoppervlakte. Een woningvormingsvergunning moet worden aangevraagd indien minimaal één van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is van 40 m² gebruiksoppervlakte.

Artikel 10

Artikel 10, aanhef en onder a, geeft aan dat nieuw te vormen zelfstandige woonruimten een minimale maat van 24 m² gebruiksoppervlakte moeten hebben. Hiermee worden hogere eisen gesteld dan het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit stelt eisen t.a.v. veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Woningvorming heeft in Leiden echter ook veel invloed op de verdichting in een straat en kan daarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat negatief beïnvloeden. Een gebruiksoppervlakte vanaf 24 m² wordt geacht hier minder negatieve invloed op te hebben. Zelfstandige woonruimten vanaf deze maat worden ook door verhuurders als toekomstbestendig en goed verhuurbaar product beschouwd.

Artikel 10, aanhef en onder b, stelt eisen aan de stalling van fietsen en afval. Bij het omzetten van een enkele zelfstandige woonruimte naar meerdere zelfstandige woonruimten vindt een mogelijke verdichting plaats van het aantal bewoners van de woning. Dit kan een toename van het aantal fietsen met zich meebrengen. Door omwonenden wordt vaak overlast ervaren van de vele fietsen die op de stoep staan en van afval dat (langdurig) in de tuin staat. Door hiervoor inpandig of op eigen terrein een oplossing te realiseren wordt een deel van de overlast voorkomen. Voorwaarden is wel dat deze voldoende ruimte biedt voor de fietsen van alle bewoners en enig afval en makkelijk toegankelijk is om gebruik hiervan te bevorderen.

Uitzondering voor kwetsbare doelgroepen

Artikel 11

Indien een woning beschikbaar wordt gesteld voor mensen die vanuit de maatschappelijke opvang door willen stromen naar een vorm van begeleid wonen, kan besloten worden dit toe te staan als het quotum al is bereikt of als vanuit het quotum verkamering in een straat niet mogelijk is.

Juist kleinere straten in een meer suburbaan woonmilieu kunnen een geborgen plek bieden die bij uitstek geschikt is voor bewoners in een begeleid wonen traject. Doel van de begeleiding is om bewoners te leren zelfstandig te wonen en een regulier dagritme aan te houden. Een dergelijke omgeving kan daar bij helpen.

Artikel 12

Indien een woning beschikbaar wordt gesteld voor mensen die vanuit de maatschappelijke opvang door willen stromen naar een vorm van begeleid wonen, worden er geen nadere eisen gesteld voor aan het aanbrengen van geluidwerende maatregelen. Deze vorm van huisvesting levert nagenoeg nooit klachten van overlast op voor de woonomgeving omdat er begeleiding (al dan niet permanent) aanwezig is. Deze woningen zijn veelal, maar niet uitsluitend, van woningcorporaties.

Uitzondering voor tijdelijk gebruik

Artikel 13

Bij herstructurering kunnen een gebouw of woningen in het gebouw tijdelijk leeg staan. Deze kunnen tijdelijk verhuurd worden op grond van de Leegstandswet, artikel 15 of via een leegstandsbeheerder in gebruik worden genomen om kraken te voorkomen (anti-kraak). Deze woonvorm is populair onder jongeren en biedt een oplossing voor het te kort aan woonruimten. Indien een gebouw of woningen in een gebouw op deze wijze worden verhuurd en er sprake is van onzelfstandige woonruimten hoeven zij, op grond van hun tijdelijke aard niet te voldoen aan de eisen die zijn gesteld ten aanzien van quoterings, geluidwerende maatregelen en bouwkundige maatregelen.

Opleggen van aanvullende maatregelen of intrekking van de onttrekkingsvergunning

Artikel 14

Bij verkoop van de woning wordt de onttrekkingsvergunning mee verkocht, deze is namelijk gebonden aan de woning. De nieuwe eigenaar moet zich echter kenbaar maken aan het college en is gebonden aan de voorwaarden die in de vergunning zijn opgenomen. In de Huisvestingsverordening is opgenomen dat de vergunning kan worden ingetrokken als niet meer aan de voorwaarden van de vergunning wordt voldaan.

Artikel 15

Artikel 15 bepaalt dat als een woning niet in een goede staat van onderhoud wordt gehouden zoals in het Bouwbesluit (bestaande bouw) wordt voorgeschreven er niet alleen een aanschrijving op grond van de Woningwet kan worden gegeven, maar dat uiteindelijk ook intrekking van de onttrekkingsvergunning mogelijk is. Dit betekent wel dat bij bijvoorbeeld een bladderende verflaag er geen grond is om een eigenaar aan te schrijven op het onderhoud.

Artikel 16

Artikel 16 bepaalt dat de beleidsregels tevens van toepassing zijn op bestaande onttrekkingsvergunningen. Indien uit gerapporteerde overlast blijkt er sprake is van herhaalde overlast waardoor het aanvaardbaar woon- en leefklimaat is aangetast kunnen aanvullende voorwaarden worden gesteld en is zelfs intrekking van de onttrekkingsvergunning mogelijk.

Artikel 17

In uitzonderingsgevallen kan het college op grond van artikel 13 van de Woningwet aanvullende bouwkundige maatregelen opleggen aan bestaande verkamerde woningen. Bij een eventuele toepassing van deze bevoegdheid wordt bij het vaststellen van de maatregelen gebruik gemaakt van de in deze beleidsregels genoemde bouwkundige maatregelen als maximaal op te leggen niveau.

Overgangsrecht

Artikel 18

Deze beleidsregels zijn van toepassing op alle aanvragen die binnen de geldigheid van deze regels (dus na 1 oktober 2019) worden aangevraagd. Er zijn echter in voorgaande jaren al veel woningen met onttrekkingsvergunning verkamerd en hiermee is in sommige straten het quotum overschreden. In die gevallen blijven vergunde situaties bestaan.

Artikel 19

Als er geen onttrekkingsvergunning voor een woning is verleend wordt gekeken wanneer de eigenaar de woning in eigendom heeft verkregen. Als dat voor 1 april 2007 is en er is geen brandgevaarlijke situatie en geen klachten bij de gemeente bekend zijn van overlast waardoor het aanvaardbaar woon- en leefklimaat is aangetast, zal een onttrekkingsvergunning na aanvraag in beginsel worden verleend. Ook als het quotum reeds is behaald of overschreden.

De datum van 1 april 2007 is bewust gekozen. Enerzijds was voor deze datum de nieuwe eigenaar niet aansprakelijk voor illegale verbouwingen die door de vorige eigenaar waren uitgevoerd. Met andere woorden: een koper hoefde niet na te gaan of alle benodigde vergunningen aanwezig waren. Anderzijds zijn er in de periode van 2000 tot 2008 brandveiligheidscontroles gehouden in de kamerverhuurpanden. Bij illegaal verkamerde woningen is niet tegen die situatie opgetreden.

Zijn woningen na 1 april 2007 gekocht en/of verkamerd zonder onttrekkingsvergunning dan is er sprake van een illegale situatie. Bij illegale situaties en een overschrijding van het quotum wordt een handhavingstraject tot beëindiging van het gebruik opgestart. Als het quotum nog niet is overschreden kan een vergunning in beginsel verleend worden indien aan alle in deze beleidsregels gestelde voorwaarden wordt voldaan.

Artikel 20

Bij de aanvraag van onttrekkingsvergunning in een straat waar het quotum is overschreden wordt deze afgewezen. Dat hierbij woningen aanwezig zijn die niet voldoen aan regelgeving is hierop niet van invloed. Voor deze woningen wordt gekeken of zij aan regelgeving kunnen voldoen (zie artikel 19) of er wordt een handhavingstraject tot beëindiging van het gebruik opgestart. Omdat een dergelijk handhavingstraject lang kan duren en de uitkomst niet altijd zeker is, wordt hier niet op voorhand op geanticipeerd. Pas als in een straat het aantal verkamerde woningen daadwerkelijk onder het quotum is kunnen aanvragen (opnieuw) in behandeling worden genomen.

Bijlage I

Bouwtechnische voorzieningen

Indeling in klassen volgens NEN 5070

Grens- en streefwaarden NEN 1070

$D_{nT,A}$ = lucht-geluidniveauverschil tussen twee ruimten volgens NEN 5077:2006

$L_{nT,A}$ = gewogen contact-geluidniveau volgens NEN 5077:2006

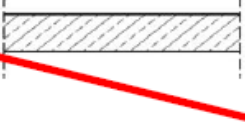
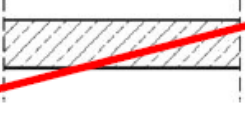
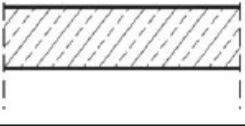
$R_{A,lab}$ = luchtgeluidisolatie van een bouwconstructie volgens ISO 717-1:1996

Tabel C.1 van NEN 1070 beschrijft de betekenis van de geluidweringsklasse voor de beoordeling van de kwaliteit van de geluidswering voor kwaliteitscijfer 3 als volgt:

Bescherming tegen ontoelaatbare storing, uitgaande van een gedrags-/leefpatroon waarbij men rekening houdt met elkaar. Spraak soms waarneembaar, maar niet verstaanbaar. Zeer luide spraak verstaanbaar, harde muziek goed hoorbaar. Loopgeluiden e.d. soms storend. Ontoelaatbare storing door installatiegeluid wordt in het algemeen voorkomen. Gehinderden (indicatief): 10 % tot 25 %.

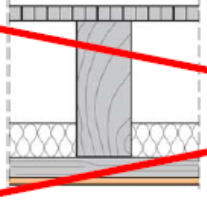
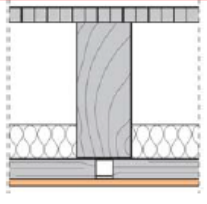


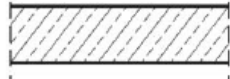
Praktische maatregelen voor optimalisatie van de geluidwering tussen ruimten tot geluidweringsklasse III à IV / kwaliteitscijfer 3 à 4

Woningscheidende wanden

WANDEN	Mogelijke bestaande situatie	Mogelijke aanpassing	
		voorziening	R_A [dB] kwaliteitscijfer NEN 1070
Steenachtige wand 100 kg/m ² (bijv. 80 mm lichtbeton)		\pm 37	$k > 5$
Steenachtige wand 200 kg/m ² (bijv. halfsteens metselwerk)		\pm 42	$k > 5$
Steenachtige wand 400 kg/m ² (bijv. steens metselwerk)		\pm 52	$k > 4$

		voorziening	R_A [dB]	kwaliteitscijfer NEN 1070
		Voorzetwand, d=100 mm	50 - 55	k = 4 à 5
		Voorzetwand, d=100 mm	55 - 60	k = 3 à 4
		Voorzetwand, d=100 mm	> 60	k = 2 à 3

Woningscheidende vloeren

VLOEREN	Mogelijke bestaande situatie				Mogelijke aanpassing			
	Constructie	R_A [dB]	$L_{nT,A}$ [dB]	kwaliteitscijfer NEN 1070	voorziening	R_A [dB]	$L_{nT,A}$ [dB]	kwaliteitscijfer NEN 1070
Houten balklaag met gipsplafond op latten + geluiddempend materiaal in spouw		± 40	75 - 80	k > 5	Droge verend opgelegde dekvloer + egalisatiekorrels 30 - 80 mm	± 50	< 63	k = 5
Houten balklaag met gipsplafond op veerregels + geluiddempend materiaal in spouw		± 55	63 - 68	k > 5	Droge verend opgelegde dekvloer 30 - 40 mm	± 58	54 - 59	k = 3
Betonvloer 325 kg/m² (bijv. 120 mm beton + 30 mm afwerkvloer)		± 49	± 64	k > 5	Droge verend opgelegde dekvloer 30 - 40 mm	± 55	53-56	k = 4
Betonvloer 400 kg/m² (bijv. 150 mm beton + 30 mm afwerkvloer)		± 53	± 62		Droge verend opgelegde dekvloer 30 - 40 mm	± 58	51-54	k = 3 à 4
Betonvloer 475 kg/m² (bijv. 180 mm beton + 30 mm afwerkvloer)		± 56	± 59	k = 5	Droge verend opgelegde dekvloer 30 - 40 mm	± 58	48-51	k = 3

Artikel 6 aanhef en onder a van de beleidsregels betreft een vereenvoudigde en pragmatische methode om de geluidswerende kwaliteit van woningscheidende constructies te verbeteren. Wanneer niet wordt voldaan aan de geluidseisen, zullen geluidswerende maatregelen moeten worden genomen die ertoe leiden dat de geluidswering tussen de woningen voldoet aan de nieuwbouweisen volgens Bouwbesluit 2012 (ofwel: kwaliteitscijfer 3 volgens NEN 1070).

Het type maatregelen dat in dat geval noodzakelijk is, is afhankelijk van onder andere de opbouw en massa van de woningscheidende vloeren- en wanden. Het toepassen van een voorzetwand voor een woningscheidende wand en het toepassen van een verend opgelegde dekvloer op een woningscheidende wand zijn de meest voor de hand liggende oplossingen. Het is aan de aanvrager om in samenhang met de kwaliteit van de aanwezige scheidingsconstructie (bijv. een steenachtige spouwmuur of een steensmuur) aan te tonen met welk type voorzetwand (materialisering/detailering en wijze van bevestiging) aan het vereiste kwaliteitscijfer 3 kan worden voldaan. De meest voor de hand liggende bouwtechnische maatregelen zijn in geval van steenachtige woningscheidende vloeren- en wanden:

- Een buigslappe voorzetwand, vrijstaand van de woningscheidende wand. Deze voorzetwand dient te zijn voorzien van geluidsabsorberend isolatiemateriaal in de spouw en een dubbele gipsplaat (totale dikte voorzetwand: minimaal 10 cm).
- Een verend opgelegde dekvloer op de woningscheidende vloer met een dikte van minimaal 30 mm, voorzien van kantstroken.

Om met deze maatregelen te kunnen voldoen aan kwaliteitscijfer 3 zal de bestaande woningscheidende wand of vloer voldoende massa moeten hebben:

- woningscheidende wand: tenminste 400 kg/m² (bijv. 'steens metselwerk')
- woningscheidende vloer: tenminste 475 kg/m² (bijv. 150 mm beton + 30 mm afwerkvloer).

Bij lichtere constructies wordt met deze maatregelen niet aan kwaliteitscijfer 3 voldaan. Bij houtenvloeren moet in dat geval bijvoorbeeld al snel worden gedacht aan én het toepassen van een verend opgelegde dekvloer én een dubbele gipsplaat als verlaagd plafond die met veerregels op de vloerbalken is bevestigd én toepassing van geluidsabsorberende isolatie tussen de vloerbalken.

Wanneer de woningen uitkomen op het trappenhuis, moet er voorts rekening mee worden gehouden dat de scheidingsconstructie tussen de woning en het trappenhuis (zoals de woningtoegangsdeur) voldoende (geluidswerende) kwaliteit heeft. Voor concrete voorbeeldconstructies wordt verder verwezen naar SBR-Referentiedetails of de NPR 5070: Geluidwering in woongebouwen: voorbeelden van wanden en vloeren in steenachtige draagconstructies.

Bijlage II

Toetsingskader woon- en leefregels

Contactpersoon bewoners

1. Een van de bewoners wordt aangewezen als contactpersoon en maakt zich kenbaar als eerste aanspreekpunt voor zowel omwonenden als derden.
2. De taken van de contactpersoon zijn:
 - a. aanspreekpunt zijn voor omwonenden en derden zoals politie, handhaving en het college;
 - b. informeren van nieuwe bewoners over de woon- en leefregels;
 - c. zorgdragen voor naleving van de woon- en leefregels.

Woon- en leefregels voor bewoners

3. Afvoer en opslag van huis en grofvuil vindt zodanig plaats dat geen overlast voor de buurt ontstaat.
4. Bewoner mag het gehuurde uitsluitend gebruiken overeenkomstig de bestemming wonen.
5. Het is bewoner niet toegestaan de tuin, het balkon of het terras te gebruiken op een wijze welke naar redelijkheid overlast kan geven aan omwonenden.
6. Bewoner is verplicht de gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen die de vluchtmogelijkheden beperken of op andere wijze geacht kunnen worden een gevaar op te leveren voor de bewoners of bezoekers van de woning of het complex.
7. Fietsen, motorvoertuigen of andere vervoersmiddelen mogen alleen worden neergezet op die plaatsen die hiervoor blijkens aanwijzing zijn bestemd. De plaatsing mag geen overlast veroorzaken of het gebruik van de openbare ruimte belemmeren.
8. Bewoner onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere bewoners in een complex en/of aan derden in de nabije omgeving van het gehuurde.
9. Bewoner is verantwoordelijk en aansprakelijk voor de gedragingen van degenen die zich met zijn goedvinden in het gehuurde bevinden. De gedragingen van deze personen gelden als gedragingen van bewoner zelf.
10. Bewoner houdt rekening met anderen en veroorzaakt anderen geen overlast. Tussen 22:00 uur en 8:00 uur moet het rustig zijn. Bewoner houdt daar rekening mee als er bijvoorbeeld een feestje wordt gegeven. Bewoner informeert omwonenden als er vooraf bekend is dat mogelijk overlast kan ontstaan.

Bijlage III

Straatquota

In onderstaande tabel is aangegeven wat het quotum is per straat. Voor alle straten in een betreffende wijk, of delen van straten die tot dat deel van de wijk behoren (indien zij over meerdere wijken doorlopen), geldt het quotum dat voor die wijk als straatquotum is aangegeven.

Binnenste schil

Straatquotum is 15%

Dit zijn de wijken:

Pieterswijk, Academiewijk, Levendaal-West, Levendaal-Oost, De Camp, Marewijk, Pancras-West, Pancras-Oost, D'Oude Morsch, Noordvest, Havenwijk-Noord, Havenwijk-Zuid, Molenbuurt.

Middelste schil

Straatquotum is 8%

Dit zijn de wijken:

Stationskwartier, Groenord, Noorderkwartier, De Kooi, De Waard, Rijndijkbuurt, Professorenwijk-Oost, Professorenwijk-West, Burgemeesterswijk, Tuinstadwijk, Vreewijk, Haagweg-Noord, Transvaalbuurt.

Buitenste schil

Straatquotum is 5%

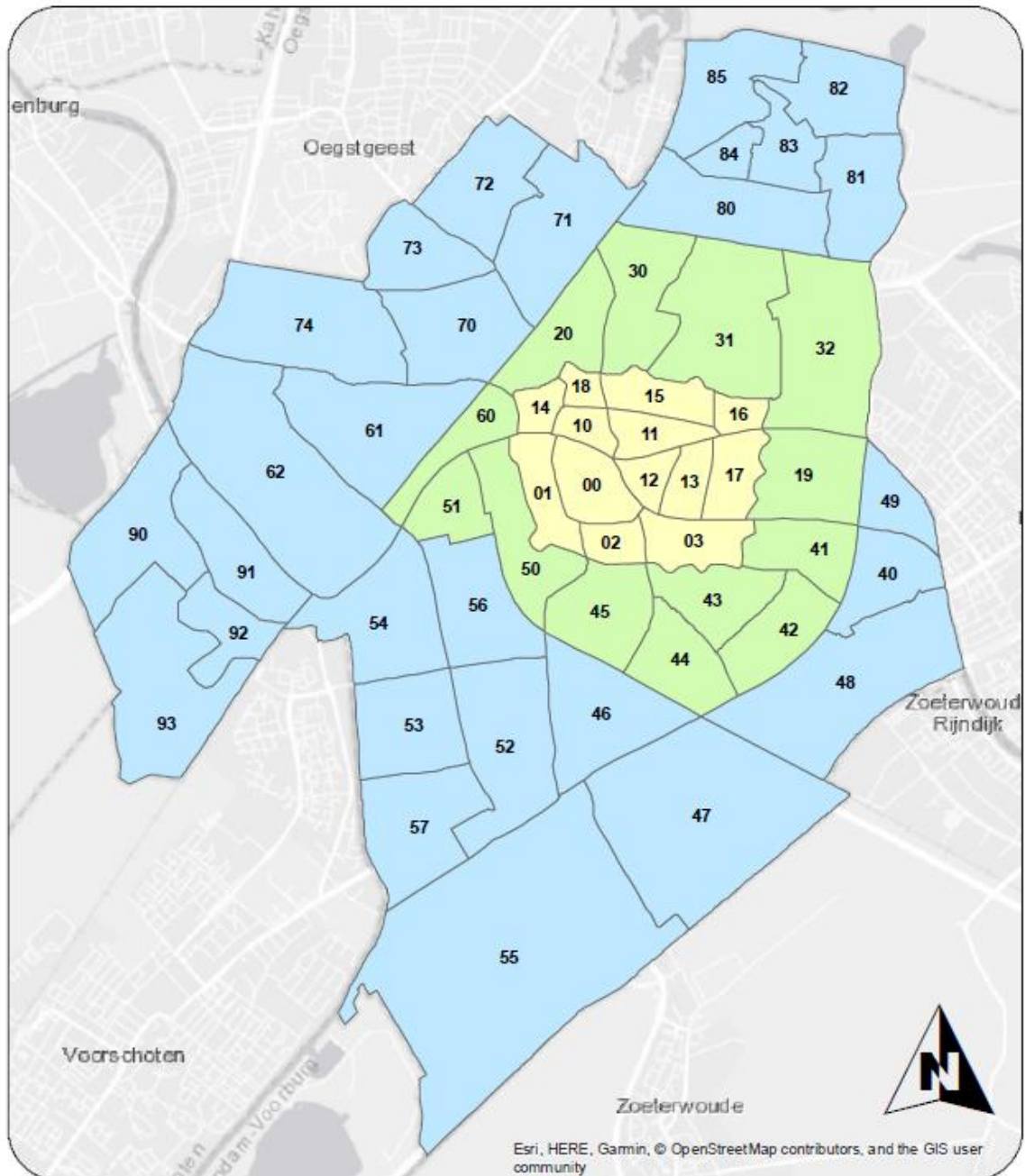
Dit zijn de wijken:

Meerburg, Cronestein, Klein Cronestein, Roomburg, Waardeiland, Gasthuiswijk, Fortuinwijk-Noord, Fortuinwijk-Zuid, Boshuizen, Oostvliet, Haagweg-Zuid, Lage Mors, Hoge Mors, Pesthuiswijk, Houtkwartier, Raadsherenbuurt, Vogelwijk, Leeuwenhoek, Slaaghwijk, Zijlwijk-Zuid, Zijlwijk-Noord, Merenwijk-Centrum, Leedewijk-Zuid, Leedewijk-Noord, Schenkwijk, Kloosterhof, Dobbewijk-Noord, Dobbewijk-Zuid.

Zie ook kaartje "Straatquota per schil"

Straatquota per schil

Voor elke straat in een schil wordt eenzelfde percentage als het quotum aangehouden



Legenda

Percentage verkamering per buurt

- 5%
- 8%
- 15%

