



Behandeld door
Doorkiesnummer
E-mail
Bijlage(n) Goed verhuurderschap

Datum 25 mei 2023
Ons kenmerk HZ_HUIS-23-10249
Onderwerp Besluit Omzettingsvergunning

Leges

Verzonden
Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte

U heeft op 27 maart 2023 een aanvraag ingediend voor een omzettingsvergunning voor het adres **Douwes Dekkerstraat 11** te Utrecht. Hieromtrent delen wij u het volgende mee.

Besluit

Wij verlenen u de gevraagde omzettingsvergunning voorwaardelijk. Hieronder leest u waarop ons besluit is gebaseerd en aan welke voorwaarden u moet voldoen.

Voorwaarden omzettingsvergunning

Aan deze vergunning worden de volgende voorwaarden verbonden:

- De woning mag enkel gebruikt worden ten behoeve van het huisvesten van maximaal drie personen;
- Short Stay, vakantieverhuur of tijdelijke verhuur voor kort verblijf -hoe ook genaamd- is niet toegestaan;
- Zes weken vóór ingebruikname van het pand dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend; eventuele aanvullende geluidsvoorzieningen dienen te worden uitgevoerd;
- Er dient sprake te zijn van 'goed verhuurderschap' (zie bijlage);
- U moet binnen één jaar na verzending van deze brief gebruikmaken van uw omzettingsvergunning (Huisvestingsverordening, artikel 3.1.10). Als u geen gebruik maakt van de vergunning, kunnen wij uw vergunning intrekken;
- Voor ingebruikname van de woning dient de omgevingsvergunning tevens te zijn verleend. Op 25 mei 2023 is met kenmerk HZ_WABO-23-10226 tevens de omgevingsvergunning verleend.
- Tijdens de behandeling van deze vergunningaanvraag is de wet Bibob van toepassing. Er zijn specifieke voorschriften op grond van de wet Bibob opgenomen. Wij volstaan met de verwijzing naar de specifieke voorschriften aangaande het concern die bij eerdere vergunningaanvragen opgelegd zijn naar aanleiding van het LBB-advies van 30 maart 2021. Op 9 december 2021 hebben wij in ons schrijven de specifieke voorschriften nogmaals naar u toegezonden met daarin de vermelding dat wij in het vervolg verwijzen naar deze specifieke voorschriften. U heeft in uw schrijven van 16 december 2021 verklaard geen bezwaar te hebben tegen deze werkwijze.

Als niet aan deze voorwaarden wordt voldaan, mag er geen gebruik gemaakt worden van de vergunning.

Planologisch kader

Voor het perceel geldt het bestemmingsplan 'Lombok e.o.'. De woning met het adres Douwes Dekkerstraat 11 heeft de bestemming 'Woondoeleinden' (artikel 7 van de regels bij het bestemmingsplan). Dit betekent dat het perceel bestemd is voor wonen.

In het mede van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik' is bepaald dat een gebruiksverandering waarvoor geen omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nodig is, niet mag leiden tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte of tot de vorming van een extra woning (artikel 5.2 onder a van de regels).

Uw aanvraag is in strijd met artikel 5.2 onder a. Hiervan kan slechts worden afgeweken indien na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets en de fysieke leefbaarheidstoetseisen van de 'Beleidsregels Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningssplitsing en omzetten)', blijkt dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan en er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefmilieu, de privacy van omwonenden, het verkeer en de parkeersituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Op 25 mei 2023 hebben wij een omgevingsvergunning verleend (kenmerk HZ_WABO-23-10226). Hiermee heeft u toestemming gekregen om in afwijking van het bestemmingsplan 'Chw algemene regels over bouwen en gebruik' het pand aan de Douwes Dekkerstraat 11 te Utrecht kamergewijs te verhuren aan maximaal drie personen.

Juridisch kader

Naast de verleende omgevingsvergunning is ook een omzettingsvergunning vereist om het pand om te mogen zetten. Het omzetten van een zelfstandige woning, ongeacht de huur- of koopprijs, in onzelfstandige eenheden (bijvoorbeeld kamerverhuur of etageverhuur) is zonder een omzettingsvergunning van ons college namelijk verboden (artikel 21 onder c van de Huisvestingswet 2014 en artikel 3.1.3 onder c van de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019, gemeente Utrecht (hierna: de Huisvestingsverordening)). Dit verbod heeft als doel zoveel mogelijk zelfstandige woningen te behouden voor de Utrechtse woonruimtevoorraad. Er is immers nog altijd een groot tekort aan zelfstandige woningen. Een zelfstandige woning mag alleen gebruikt worden voor het huisvesten van een huishouden, zoals een gezin.

Beoordeling

Uw belang bij het omzetten van de zelfstandige woonruimte aan de Douwes Dekkerstraat 11 te Utrecht in onzelfstandige woonruimte is afgezet tegen het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad binnen de gemeente Utrecht. Hierbij speelt naast de leefbaarheid in de desbetreffende wijk vanzelfsprekend ook de vraag naar woonruimte een rol.

De Huisvestingswet 2014, de Huisvestingsverordening en het gemeentelijk beleid hebben het algemeen belang van de samenstelling en het behoud van bestaande woonruimtevoorraad ten doel. Het gaat over de spelregels om zelfstandige woningen 'om te zetten' naar onzelfstandige bewoning en de spelregels om (ééngezins)woningen te 'splitsen' in meer zelfstandige woningen of appartementen. Het beleid moet goed evenwicht bieden aan meerdere belangen: het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en studenten, het belang van het beschermen van schaarse woningen en het belang van beschermen van de leefbaarheid in de betreffende buurt. Elke aanvraag om een omzettingsvergunning in het kader van onzelfstandige bewoning wordt beoordeeld door de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: de commissie).

Leefbaarheidstoets

Voor wat betreft de leefbaarheidstoets die door de commissie is uitgevoerd, verwijzen wij u naar het advies van de commissie. Daaruit blijkt dat de commissie voorwaardelijk positief is over het plan. Voorwaardelijke vergunningverlening voor de huisvesting van maximaal drie personen zal naar het oordeel van de commissie niet leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

Het betreffende advies vindt u hieronder.

Advies Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad

Bij het college is een aanvraag om een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan ingediend. Tevens is een aanvraag om een omzettingsvergunning voor het omzetten van een zelfstandige woning naar onzelfstandige woonruimtes ingediend. Er worden bij

honorering van de aanvragen maximaal drie personen in het pand gehuisvest. De aanvraag heeft betrekking op het adres Douwes Dekkerstraat 11.

Kamergewijze verhuur kan het woon-en leefklimaat in de directe omgeving van het nog om te zetten pand negatief beïnvloeden. Bij het beoordelen van een vergunningsaanvraag wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Voor het omzetten van een pand tot en met drie personen vindt thans in beginsel een lichtere leefbaarheidstoets plaats.

De aanvragen zijn in het kader van de leefbaarheidstoets voorgelegd aan de Commissie Wijziging Samenstelling Woningvoorraad (hierna: commissie).

De commissie heeft na uitvoering van de leefbaarheidstoets een voorwaardelijk positief advies uitgebracht voor beide aanvragen. Dit advies wordt hieronder toegelicht.

Leefbaarheidstoets

De leefbaarheidstoets bestaat uit twee delen. Bij het eerste deel wordt aan de fysieke kwaliteitseisen getoetst. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten woning. Indien niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning door het college geweigerd.

Bij het tweede deel wordt aan de algemene leefbaarheid getoetst. Bij deze toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Het onderdeel clustervorming wordt bij de lichtere leefbaarheidstoets in beginsel buiten beschouwing gelaten, tenzij sprake is van aanzienlijke overlast. Het college weigert de vergunning ook wanneer niet aan deze algemene leefbaarheidstoets wordt voldaan. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

Fysieke kwaliteitseisen

Op grond van de fysieke kwaliteitseisen moet de woonruimte na omzetting een gebruiksoppervlakte (berekend volgens NEN 2580) van minimaal 18 m² per bewoner hebben. Daarnaast moet de om te zetten woonruimte voldoen aan de normen van NEN 5077 voor luchtgeluidsisolatie woning scheidende constructies van gebruiksruidten.

Gebruiksoppervlakte

Uit de aanvraag volgt dat drie personen in het pand worden gehuisvest. Dit betekent dat de gebruiksoppervlakte van het pand groter moet zijn dan 54 m² (3 x 18 m²). Uit de beoordeling van de aangeleverde stukken volgt dat aan deze eis wordt voldaan.

Luchtgeluidsisolatie

Met betrekking tot de luchtgeluidsisolatie zijn door de aanvrager gedetailleerde tekeningen aangeleverd. Uit de ambtelijke beoordeling van deze gedetailleerde tekeningen blijkt dat aan de gestelde geluidseisen kan worden voldaan, nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd.

De commissie adviseert daarom als voorwaarde in de vergunning op te nemen dat zes weken vóór ingebruikname van de woning een geluidsmeting bij de gemeente wordt ingediend waaruit blijkt dat ook feitelijk aan de gestelde norm wordt voldaan.

Conclusie

De aanvraag voldoet hiermee aan de gestelde fysieke kwaliteitseisen mits de aanvullende geluidsisolerende maatregelen worden uitgevoerd.

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.

WijkWijzer

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in de buurt wordt naar de meest recente WijkWijzer gekeken. Het pand met het adres Douwes Dekkerstraat 11 ligt in de buurt Nieuw Engeland, Schepenbuurt. De WijkWijzer is gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden, en is daarom een belangrijke graadmeter of er signalen zijn dat de leefbaarheid onder druk staat.

Uit de WijkWijzer volgt dat het buurtoordeel van bewoners uit de buurt Nieuw Engeland, Schepenbuurt een 7,7 betreft. Dit cijfer ligt hoger dan het gemiddelde cijfer van Utrecht, namelijk een 7.3. Daarnaast volgt uit de cijfers met betrekking tot de sociale cohesie dat de buurt met een 6,5 hoger scoort dan het gemiddelde van Utrecht, namelijk een 6,0. Deze cijfers geven een relatief positieve indicatie van het woon- en leefklimaat. De WijkWijzer is echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt ook naar andere aspecten gekeken.

Wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid

De commissie doet bij zowel de wijkadviseur als de gebiedsmanager veiligheid navraag over bijzonderheden in de directe omgeving van het pand die in de algemene leefbaarheidstoets moeten worden meegewogen. Daarnaast wordt door hen nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn rondom de woning of over de woning waarvoor de vergunning is aangevraagd. Ook worden eventuele reacties naar aanleiding van de publicatie van de aanvraag bij de beoordeling betrokken.

De wijkadviseur en gebiedsmanager veiligheid geven beide aan dat hier sprake is van een hoge concentratie van panden die voor kamerverhuur worden gebruikt of bouwkundig zijn gesplitst in appartementen. Het pand met het adres Douwes Dekkerstraat 11 ligt dicht bij het centrum én de buurt Lombok-Oost. Er is sprake van smalle straatjes en op veel plaatsen liggen fietsen op straat. Uit het voorgaande concludeert de commissie dat het woon-en leefklimaat enigszins onder druk staat in deze buurt.

De commissie constateert verder dat er één reactie is ingediend naar aanleiding van de publicatie van de aanvragen. Deze reactie wordt hieronder samengevat en van beantwoording voorzien.

1. Clustering

Reclamant geeft aan dat er in de straat al veel panden zijn die worden gebruikt voor kamerverhuur. Dit is ook te zien op de stippenkaart van een vorige aanvraag voor kamerverhuur voor dit adres. Op die stippenkaart missen tevens een aantal studentenhuizen zoals op Douwes Dekkerstraat 12.

Reactie

Voor kamerverhuur aan drie personen geldt per 19 juli 2022 de 'lichtere' leefbaarheidstoets. Dit houdt, kort gezegd, in dat het onderdeel clustervorming buiten de beoordeling wordt gehouden, tenzij uit de overige beschikbare informatie blijkt dat er sprake is van aanzienlijke overlast vanuit het pand of de

directe omgeving van het pand. Dit betekent dus dat de stippenkaart in beginsel buiten beschouwing wordt gelaten en pas een rol gaat spelen op het moment dat er sprake zou zijn van aanzienlijke overlast. Bij onderhavige aanvragen is niet gebleken dat sprake is van dermate aanzienlijke overlast dat de stippenkaart moet worden betrokken bij de beoordeling. Derhalve is deze buiten beschouwing gelaten en is niet gekeken of er meer panden zijn gesplitst of omgezet in de omgeving van Douwes Dekkerstraat 11. Dit is dan ook anders dan bij de beoordeling van de vorige aanvragen voor kamerverhuur die voor dit adres zijn ingediend. Toen was sprake van een 'volledige' toetsing en is de stippenkaart om die reden meegenomen bij de beoordeling van de aanvragen.

Bovendien ligt er op dit moment een voorstel bij de gemeenteraad om kamerverhuur aan drie personen vergunningvrij te maken. Vanaf dat moment is er voor dergelijke aanvragen geen toetsingskader meer. Op dit moment kunnen er nog voorwaarden van goed verhuurderschap worden gesteld en kan het voldoen aan de geluidseisen worden geëist van aanvrager om zo veel mogelijk overlast van geluid te voorkomen. Wanneer de kamerverhuur aan drie personen vergunningvrij wordt gemaakt, is dit niet meer mogelijk.

2. Sociale cohesie/binding bewoners

Reclamant geeft aan dat veel panden worden verhuurd tegen hoge prijzen. Als gevolg hiervan blijven huurders nooit lang in een pand wonen. Reclamant geeft aan dat op acht adressen in de buurt sprake is van dit soort verhuur. Verder is een druk horecaterras op de hoek met de Vleutenseweg. Op slechts vier adressen in het eerste deel van de Douwes Dekkerstraat is sprake van bewoning door de eigenaar volgens reclamant. Reclamant vreest in wezen dat ook op Douwes Dekkerstraat 11 sprake zal zijn van hoge huren en bewoners die weinig binding met de buurt hebben en steeds wisselen.

Reactie

Omzetten en woningvormen (splitsen) kan effect hebben op de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand. Dit geldt temeer nu het in het onderhavige geval gaat om een relatief groot pand wat wordt verkamerd. De doorstroom van studenten is doorgaans meer dan bij gezinsbewoning. Het kan zijn dat dit de sociale cohesie niet ten goede komt en dat het kan leiden tot een mogelijke verminderde betrokkenheid van de bewoners bij de woon- en leefomgeving. Om te voorkomen dat het woon-en leefklimaat onevenredig wordt aangetast door omzetten en splitsen van panden, zijn er regels vastgesteld in de Huisvestingswet en Huisvestingsverordening. Aan de hand van de huisvestingsregelgeving wordt bepaald of vergunningverlening op een bepaalde locatie wel of niet mogelijk is. De lokale uitwerking van het vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening 2019 en de uitwerking daarvan in de beleidsregels voor omzetten en splitsen dienen goed evenwicht te bieden aan meerdere belangen: het belang van de bescherming van de schaarse woonruimtevoorraad, met name ten behoeve van starters en doorstromers, het belang van de bescherming van de leefbaarheid in de stad en het belang van voldoende mogelijkheden om woningen voor studenten en starters te kunnen realiseren (door omzetten en splitsen niet onmogelijk te maken).

Het uitgangspunt in deze belangenafweging is dat het omzetten en splitsen van woningen in de stad Utrecht niet onmogelijk gemaakt wordt. Door de omzetting van het pand mag de leefbaarheid in de directe omgeving van het pand uiteraard niet onevenredig worden aangetast. Om die reden is ook voor deze aanvraag een leefbaarheidstoets, zoals opgenomen in de beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) GEMEENTE UTRECHT', uitgevoerd. In dit concrete geval hebben zich geen gronden voorgedaan op basis waarvan de commissie heeft moeten concluderen dat door het omzetten van dit pand de leefbaarheid in de directe

omgeving van het pand onevenredig zal worden aangetast. Het eindadvies van de commissie voor beide aanvragen is dan ook voorwaardelijk positief.

Dat sprake is van een aantal verkamerde en gesplitste panden en Short Stay in panden in de directe omgeving is inherent aan het wonen in een stad. Zeker in een stad als Utrecht waar veel studenten verblijven. Ook de aanwezigheid van horeca is inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. Wanneer bijvoorbeeld overlast van bepaalde panden of gelegenheden wordt ervaren, kan reclamant uiteraard altijd een melding doen bij de gemeente. Zo nodig wordt dan handhavend opgetreden.

Overige overwegingen

De onderhavige aanvragen zien op het huisvesten van drie personen, waarvoor in beginsel een lichtere leefbaarheidstoets geldt conform de beleidsregels 'Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) Gemeente Utrecht', aangepast per 19 juli 2022.

Ten aanzien van de omzetting tot en met drie personen is het onderdeel clustervorming van de leefbaarheidstoets versoepeld. De beleidsregels omschrijven dit als volgt: "Deze toets kan daarom bij een aanvraag voor omzetten tot drie onzelfstandige woonruimten in principe als voldoende worden beschouwd, tenzij in de buurt van het pand waar de vergunningsaanvraag betrekking op heeft al sprake is van aanzienlijke overlastsituaties. Bij een aanvraag voor omzetten tot en met drie personen wordt daarom alleen gekeken of er sprake is van aanzienlijke overlast in de directe omgeving van het pand".

De commissie stelt daarmee vast dat alleen bij aanzienlijke overlast van deze lichtere leefbaarheidstoets wordt afgeweken en alleen dan clustervorming wordt meegenomen bij de afweging. De commissie realiseert zich dat sprake is van enige verhoogde druk op de leefbaarheid en mogelijke overlast. Dit is echter inherent aan het wonen in een stedelijke omgeving. De huidige overlast waaraan de wijkadviseur en de gebiedsmanager veiligheid refereren acht de commissie niet dusdanig ernstig dat gesproken moet worden van aanzienlijke overlast. De gesignaleerde drukkende effecten op de leefbaarheid geven geen beeld van onaanvaardbare aanzienlijke overlast. De reactie die is ingediend is geen aanleiding om tot een ander standpunt te komen. In navolging van het aangepaste beleid dat wordt gehanteerd, kan de leefbaarheidstoets beperkt blijven tot een lichtere leefbaarheidstoets nu het hier om de huisvesting van drie personen gaat. Gelet op het feit dat er geen sprake is van aanzienlijke overlast vanuit het pand en sprake is van een relatief positieve WijkWijzer, ziet de commissie geen reden om af te wijken van deze lichtere leefbaarheidstoets.

De commissie stelt daarmee vast dat naar haar oordeel het verlenen van de vergunningen voor kamerverhuur aan maximaal drie personen niet zal leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Omzetten van woonruimte voor maximaal twee personen mag zonder vergunning. Voor de algemene leefbaarheidstoets geldt dat één extra persoon niet leidt tot enorme toename van de druk op de leefbaarheid. De overlast van kamerverhuur aan drie personen zal beperkt zijn, ook doordat aanvrager moet voldoen aan de geldende geluidsnormen en voorwaarden van goed verhuurderschap zal moeten naleven. Ten overvloede merkt de commissie op dat er een voorstel bij de gemeenteraad ligt om kamerverhuur aan drie personen per 1 juli 2023 vergunningvrij te maken. Dan is er in het geheel geen toetsingskader meer bij kamerverhuur aan drie personen.

Conclusie

De commissie is gelet op bovenstaande van oordeel dat vergunningverlening niet zal leiden tot onaanvaardbare aantasting van het woon-en leefklimaat, mits de voorwaarden die aan deze vergunningen worden verbonden stipt worden nageleefd.

Advies

De commissie adviseert voorwaardelijk positief met betrekking tot de huidige aanvragen. De voorwaarden zijn:

1. Het pand dat wordt omgezet ten behoeve van kamerverhuur mag worden gebruikt voor het huisvesten van maximaal drie personen;
2. Short Stay, hoe ook genaamd, is niet toegestaan;
3. Zes weken vóór de ingebruikname van de woning dient bij de gemeente een geluidsmeting ter goedkeuring te worden ingediend waaruit blijkt dat aan de gestelde normen, dus nadat de aanvullende geluidsisolerende maatregelen zijn uitgevoerd, wordt voldaan. Zonder een dergelijke geluidsmeting mag de woning niet in gebruik worden genomen;
4. De voorwaarden met betrekking tot 'goed verhuurderschap' moeten worden nageleefd (bijlage bij omzettingsvergunning);
5. Om het pand in gebruik te mogen nemen moet zowel de omgevingsvergunning als de omzettingsvergunning zijn verleend.

N.B. I Wij kunnen de vergunning intrekken indien niet aan deze voorwaarden wordt voldaan. Dit betekent dat u de kamerverhuur op dit adres moet staken dan wel enkel vergunningsvrij het pand, conform op dat moment geldende huisvestingsregelgeving, mag verhuren.

N.B. II Volledigheidshalve wijzen wij u er daarnaast op dat sinds 18 maart 2022 de opkoopbescherming in de gehele gemeente Utrecht van kracht is. Voor meer informatie kunt u onze website raadplegen: Wonen | Gemeente Utrecht <<https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/wonen/>>.

Conclusie

In navolging van de commissie concluderen wij dat verlening van de voorwaardelijke omzettingsvergunning voor de huisvesting van maximaal drie personen geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefklimaat van de woning tot gevolg heeft.

Leges

U moet betalen voor het behandelen van uw aanvraag. U ontvangt hiervoor een rekening.

Bezwaar maken tegen dit besluit

Bent u het niet eens met het besluit in deze brief? Dan kunt u daartegen bezwaar maken. Dit moet u doen binnen 6 weken na de verzenddatum van deze brief. Dat kan als volgt:

- Online via www.utrecht.nl/bezwaar.
- Met een brief aan het college van burgemeester en wethouders van Utrecht, ter attentie van Intern Bedrijf Juridische Zaken, Postbus 16200, 3500 CE Utrecht. In het bezwaarschrift staat in elk geval:
 - uw naam, adres, telefoonnummer, datum en handtekening,
 - kenmerk en datum van deze besluitbrief,
 - reden van uw bezwaar.

Publicatie

Wij publiceren dit besluit op www.officielebekendmakingen.nl. Hiermee informeren wij belanghebbenden. Deze kunnen ook bezwaar maken tegen het besluit.

Heeft u vragen?

Neem dan contact op met via telefoonnummer . U kunt ook een e-mail sturen naar [@utrecht.nl](mailto:utrecht@utrecht.nl).

Wij gaan ervan uit u hiermee voldoende te hebben ingelicht.

Hoogachtend,
Namens burgemeester en wethouders,



M. Prijs
Hoofd Vergunningen

BIJLAGE

Goede verhuurderschap/ voorkomen van overlast

Als de vergunning tot omzetting en woningvorming de leefbaarheidstoets doorstaat wordt aan het verlenen van zo'n 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 woningwaarderingstelsel.
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.