

Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022

De raad van de gemeente Oss;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss;

Gelet op de artikelen 4, 5, 6, 21, 22, 35 en 41 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022 met inwerkingtreding op 1 november 2022.

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Algemene bepalingen
Hoofdstuk 2	Wijzigingen in de woonruimtevoorraad
Hoofdstuk 3	Opkoopbescherming
Hoofdstuk 4	Overige bepalingen en slotbepalingen

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Huishouden	Een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of zullen gaan voeren.
Hospita	Het in gebruik verstrekken van onzelfstandige woonruimte in een woning waarin de eigenaar/verhuurder zelf daadwerkelijk het hoofdverblijf heeft en minimaal 50% van deze woonruimte gebruikt voor zijn eigen huishouden en maximaal 2 onzelfstandige woonruimten verhuurt, aan maximaal twee personen.
Woning	Een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
Wet	De Huisvestingswet 2014.
Zelfstandige woonruimte	Woonruimte die door één huishouden wordt bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte en beschikt over een eigen afsluitbare

	toegang, al dan niet bereikbaar via een gemeenschappelijke trappenhuis of galerij, dan wel een standplaats voor een woonwagen.
Onzelfstandige woonruimte:	Woonruimte welke geen eigen afsluitbare toegang heeft of welke niet door één huishouden zelfstandig kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals keuken, douche en toilet, buiten de woonruimte.
Liberalisatiegrens:	Het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag.
NHG-kostengrens:	De door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen vastgestelde kostengrens.
Beschermde woonruimte:	Aangewezen goedkope of middeldure woonruimte.
Datum van inschrijving:	Datum van inschrijving in de openbare registers van de akte van levering van de woonruimte aan de nieuwe eigenaar.
Verhuurvergunning opkoopbescherming:	Vergunning als bedoeld in artikel 41, eerste lid, van de wet.
WOZ-waarde	Waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken.
Bed en breakfast:	Een kleinschalige overnachtingsaccommodatie gericht op het bieden van de mogelijkheid tot een toeristisch en veelal kortdurend verblijf met het serveren van ontbijt, gevestigd in een woonhuis of bijbehorende aan- of uitbouw of bijgebouw en volledig gedreven door de bewoner van het betreffende woonhuis.
Bijzondere woonruimte:	Woonruimte waarin al dan niet zelfstandige woningen zijn opgenomen met gemeenschappelijke voorzieningen zoals een bejaardenhuis, woonzorgcomplex of daarmee gelijk te stellen voorziening zoals een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht gericht op zelfstandige bewoning;
Recreatiewoning:	Een gebouw dat dient als tijdelijk verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben.

Horeca van categorie 1: Een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het verstrekken van nachtverblijf, al dan niet in combinatie met het exploiteren van zaalaccommodatie, en waarbij het verstrekken van voedsel en dranken daaraan ondergeschikt is, zoals een hotel of pension.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op zelfstandige woonruimten in de volgende (CBS) wijken die zijn gelegen in de gemeente Oss:

1. Wijk Schadewijk;
2. Wijk Ruwaard;
3. Wijk Oss zuid;
4. Wijk Krinkelhoek;
5. Wijk Ussen;

en waarbij de WOZ waarde is gelegen tot € 260.000 (op peildatum 01-01-2020). In de praktijk in 2022 een transactiewaarde van de actuele NHG-kostengrens van € 355.000,-.

2. Het eerste lid is niet van toepassing op:

- a. Zelfstandige woonruimte welke eigendom zijn van woningbouwcorporaties;
- b. Bijzondere woonruimte;
- c. Bed en breakfast;
- d. Horeca van categorie 1;
- e. Recreatiewoning.

Artikel 3 Aanvraag vergunning

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21 lid 1 van de wet:

- a. Een woonruimte aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar;
- b. Een zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door drie of meer personen plaatsvindt niet zijnde een huishouden;

- c. Een woonruimte tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

3. Het eerste lid onder b. is niet van toepassing bij hospita situaties

Artikel 4 Aanvraag vergunning

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid onder a tot en met c van deze verordening wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier door de eigenaar van de woning.

Artikel 5 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste volzin en onder a tot en met c van deze verordening voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 6 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid onder a tot en met c van deze verordening kan worden geweigerd:
 - a. als naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, omzetting of splitsing gediende belang;
 - b. als het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
 - c. als het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. in gevallen als bedoeld in artikel 25, eerste lid van de wet;
 - e. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen voor nieuwbouw inzake luchtgeluidisolatie, opgenomen in artikel 3.16 en 3.17 van het Bouwbesluit;
 - f. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen voor bestaande bouwwerken met een woonfunctie op grond van het Bouwbesluit 2012;
 - g. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen voor een woonfunctie voor kamergewijze verhuur op grond van het Bouwbesluit 2012;
 - h. de onzelfstandige woonruimten na omzetting niet voldoen aan de normen op grond van het Bouwbesluit 2012 met betrekking tot brandveilig gebruik;
 - i. de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte, leidt tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig bewoonde woning, door kamergewijze bewoonde woningen;

- j. de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte leidt tot meer dan 2 direct naast- onder – en/of bovengelegen kamergewijze bewoonde woningen.
- 2. Een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid onder a tot en met c van deze verordening wordt in ieder geval geweigerd:
 - a. met het oog op het voorkomen van schaarste wanneer de woonruimte een WOZ-waarde heeft tot en met € 260.000,- (in de praktijk in 2022 een transactiewaarde van de actuele NHG-kostengrens van € 355.000,-).
 - b. de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
 - c. indien het een omzetting betreft in onzelfstandige woonruimten ten behoeve van kortdurend, tijdelijk verblijf, al dan niet te vergelijken met logies, al dan niet als onderdeel van arbeidsvoorwaarden, aan werknemers.
 - 3. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die onttrekking niet langer dan twee jaar zal duren.
 - 4. Van een onaanvaardbare negatieve inbreuk zoals bedoeld in het eerste lid, onder c, is in ieder geval sprake als dit redelijkerwijs volgt uit de informatie die is opgehaald in het kader van een uitgevoerd leefbaarheidsonderzoek. Deze informatie wordt beoordeeld door een ambtelijke adviesgroep. Burgemeester en wethouders bepalen de taken en werkzaamheden van deze adviesgroep.

Artikel 7 Overgangsrecht

- 1. Eigenaren van een zelfstandige woonruimte die reeds is omgezet in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door drie of meer personen plaatsvindt niet zijnde een huishouden, waarvoor in het verleden een omzettingsvergunning is verleend, behouden deze vergunning en zijn daarmee legaal.
- 2. Eigenaren van een zelfstandige woonruimte die reeds is omgezet in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door drie of meer personen plaatsvindt niet zijnde een huishouden, waarvoor in het verleden geen omzettingsvergunning is verleend, kunnen gedurende een termijn van zes maanden na de inwerkingtreding van deze Verordening alsnog een vergunning voor omzetting aanvragen, ter legalisatie van deze bestaande situatie.
- 3. Een aangevraagde vergunning als hiervoor bedoeld onder lid 2. wordt verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt door aanvrager aangetoond dat vóór 1 november 2022 reeds sprake was van bewoning van drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door drie of meer personen plaatsvindt niet zijnde een huishouden;
 - b. er is geen sprake van overbewoning van de woning, in de zin van het Bouwbesluit 2012 (artikel 7.18);
 - c. er wordt voldaan aan de eisen voor brandveilig gebruik op basis van het Bouwbesluit 2012;
 - d. er wordt tenminste voldaan aan de voorschriften voor bestaande bouw op basis van het Bouwbesluit 2012;
 - e. er wordt voldaan aan de voorschriften in het ter plaatse geldende bestemmingsplan met betrekking tot het gebruik.
4. Indien niet wordt voldaan aan deze onder lid 3 genoemde voorwaarden kan alleen vergunning worden verleend als wordt voldaan aan de geldende (nieuwe) regels.
 5. Na de periode van zes maanden, na inwerkingtreding van deze Verordening, kan geen beroep meer worden gedaan op de voornoemde overgangsregeling en worden alle aanvragen getoetst aan de geldende (nieuwe) regels.
 6. In illegale situaties zal handhavend worden opgetreden.

Artikel 8 Voorwaarden en voorschriften

1. Burgmeester en wethouders kunnen aan de vergunning nadere voorwaarden en voorschriften verbinden ter voorkoming van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op de woonomgeving.
2. Een verleende vergunning is pandgebonden.

Hoofdstuk 3 Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Artikel 9. Verhuurvergunning opkoopbescherming, aanwijzing beschermde woonruimte

1. Gedurende de periode van vier jaren na de datum van inschrijving is het verboden beschermde woonruimte te verhuren zonder verhuurvergunning opkoopbescherming van burgemeester en wethouders.
2. Als beschermde woonruimte wordt aangewezen iedere woonruimte:
 - a. die gelegen is in het toepassingsgebied zoals vermeld in artikel 2 eerste lid;

- b. waarvan de WOZ waarde is gelegen tot € 260.000 (in de praktijk in 2022 een transactiewaarde van de actuele NHG-kostengrens van € 355.000,-).
- c. die op de datum van inschrijving:
 - 1. vrij was van huur en gebruik;
 - 2. in verhuurde staat was voor een periode van minder dan zes maanden, of
 - 3. werd verhuurd met een verhuurvergunning opkoopbescherming;
- d. waarvan de datum van inschrijving na het tijdstip van inwerkingtreding van dit artikel ligt, en
- e. die niet in eigendom is van de gemeente of een woningcorporatie.

Artikel 10. Aanvraag verhuurvergunning opkoopbescherming

1. Een aanvraag om een verhuurvergunning opkoopbescherming wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 11. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming wordt verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, wordt de verhuurvergunning opkoopbescherming op grond van artikel 41, eerste lid van de Huisvestingswet 2014 in elk geval verleend als:
 - De woonruimte in gebruik wordt gegeven aan een woningzoekende die een bloed- of aanverwant in de eerste of tweede graad is van de eigenaar;
 - De eigenaar na de datum van inschrijving, ten minste 12 maanden zijn woonadres als bedoeld in artikel 1.1, onderdeel o, onder 1°, van de Wet basisregistratie personen, in die woonruimte heeft en de eigenaar met een woningzoekende schriftelijk overeenkomt dat de woningzoekende de woonruimte voor een termijn van ten hoogste 12 maanden, anders dan voor toeristische verhuur, in gebruik neemt; of
 - De woonruimte onlosmakelijk deel uitmaakt van een winkel- kantoor- of bedrijfsruimte.
2. In de gevallen, genoemd in artikel 41, derde lid, onder a en b, van de wet, wordt de persoon aan wie de beschermde woonruimte wordt verhuurd en die de huurder is op grond van wiens hoedanigheid er recht is op de vergunning, in de vergunning genoemd. De vergunning vervalt zodra deze huurder niet de huurder is die in de beschermde woonruimte verblijft.

Artikel 12. Gevallen waarin de verhuurvergunning opkoopbescherming kan worden verleend

1. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming worden verleend:
 - a. als de beschermde woonruimte in opdracht van de gemeente is aangekocht;

- b. als de beschermde woonruimte door een door de gemeente gecontracteerde zorgaanbieder is aangekocht om te worden verhuurd aan cliënten met een zorgindicatie.
- 2. Als artikel 43, eerste lid, van de wet (bibob-weigering) niet van toepassing is, kan de verhuurvergunning opkoopbescherming in bijzondere gevallen worden verleend als het belang dat gediend wordt met het verhuren van de beschermde woonruimte naar het oordeel van burgemeester en wethouders zwaarder moet wegen dan het belang van het behouden van de beschermde woonruimte voor de kopersmarkt.
- 3. In andere gevallen dan genoemd in het eerste en het tweede lid en artikel 17, kan de vergunning worden geweigerd.

Artikel 13. Intrekken van de verhuurvergunning opkoopbescherming

- 1. Behalve op grond van artikel 44, eerste lid, van de wet (bibob-intrekking), kan een verhuurvergunning opkoopbescherming in elk geval ook worden ingetrokken:
 - a. als blijkt dat de vergunning is verstrekt op grond van onjuiste of onvolledige gegevens en zou zijn geweigerd als de juiste of de volledige gegevens bekend waren geweest.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 14. Bestuurlijke boete

- 1. Overtreding van de verboden, bedoeld in de artikelen 21, 22 en 41, eerste lid van de wet, handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet alsmede handelen in strijd met overige artikelen kan worden beboet met een bestuurlijke boete.
- 2. De bestuurlijke boete bedraagt hoogstens:
 - a. voor overtreding van artikel 21, 22 van de wet of voor handelen in strijd met een voorwaarde of voorschrift als bedoeld in artikel 24 van de wet: € 20.500;
 - b. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet: € 21.750;
 - c. voor overtreding van de artikelen 21 van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 82.000;
 - d. voor overtreding van artikel 41, eerste lid, van de wet, als binnen een tijdvak van vier jaar voorafgaand aan de constatering van de overtreding al een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van hetzelfde verbod: € 87.000.

Artikel 15. Onvoorziene gevallen

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het woon- en leefmilieu in de gemeente.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 16 Inwerkingtreding verordening en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1 november 2022 en vervalt op 1 november 2026
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022.

Deze verordening heeft de volgende bijlagen:

1. Bijlage A behorende bij artikel 9
2. Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022
3. Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2022

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 6 oktober 2022.

De voorzitter,

De griffier,

2. Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022

Hoofdstuk 1 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

In dit hoofdstuk is bepaald voor welke handelingen waarbij de woonruimtevoorraad wijzigt een vergunningsplicht geldt. Het gaat daarbij om het onttrekken, samenvoegen, omzetten en woningvormen van woonruimten. Deze plicht geldt voor de woningen gelegen in de aangewezen wijken waarbij de transactiewaarde niet boven de NHG grens komt.

Voor sommige situaties is geen voorraadvergunning vereist. Deze vormen zijn genoemd in artikel 2 lid 2. Er is een uitzondering gemaakt voor woningbouwcorporaties (gezien de gemaakte prestatieafspraken), voor zorginstellingen en voor recreatief verblijf (zoals een Bed en breakfast, hotel en recreatiewoning). Daarbij is aansluiting gezocht bij de definities die in de bestemmingsplannen gehanteerd worden.

De Huisvestingswet bepaalt dat een woonruimte wordt bewoond door één huishouden. Als een woning wordt bewoond door meerdere personen, die samen geen huishouden vormen, is er sprake van omzetting naar meerdere onzelfstandige woonruimten. Hiervoor is een omzettingsvergunning nodig.

Voor bewoning van drie of meer personen (niet zijnde één huishouden) geldt een verplichte omzettingsvergunning (zie artikel 2 lid 1 sub b). Voor omzetting vanwege bewoning door twee personen geldt geen vergunningplicht. De gemeente wil twee kennissen die samenwonen namelijk niet anders behandelen dan een stel. De leefbaarheidseffecten zijn hierbij ook niet belastend voor de omgeving.

Inwoning (Hospita) is een woonvorm waarbij een bewoner een ander veelal helpt door woonruimte aan te bieden in zijn of haar woning. Ter voorkoming van onduidelijkheid is deze situatie uitgezonderd van een vergunningsplicht. Het gebruik zal wel aan de eisen moeten voldoen die gelden op basis van het bestemmingsplan en Bouwbesluit. Zo mag er bijvoorbeeld geen sprake zijn van overbewoning. Er zal worden toegezien op eventuele misbruik van deze uitzonderingssituatie.

De aanvraag kan worden geweigerd wanneer niet aan de eisen van artikel 6 lid 1 wordt voldaan. Naast enkele fysieke eisen waaraan moet worden voldaan, is de leefbaarheidstoets ook een weigeringsgrond. Het verlenen van de vergunning mag niet leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. Deze toets is nader uitgewerkt in beleidsregels.

Een aanvraag moet op grond van artikel 6 lid 2 worden geweigerd bij een WOZ-waarde onder €260.000 (op peildatum 01-01-20, in de praktijk in 2022 een transactiewaarde van €355.000, de actuele NHG grens). Hierbij dient de bescherming van de goedkope woonruimte te prevaleren. Ook een aanvraag die in strijd is met het bestemmingsplan moet worden geweigerd. Ook de situatie waarbij een woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten waarbij enkel kortdurend tijdelijk verblijf plaats zal vinden, moet worden geweigerd. Een dergelijk gebruik is zeer belastend voor de omgeving en zorg voor druk op de leefbaarheid.

Hoofdstuk 2

Tijdelijke regeling inzake opkoopbescherming

Sinds 1 januari 2022 krijgen gemeenten de mogelijkheid om een regeling opkoopbescherming op te nemen in de Huisvestingsverordening. De opkoopbescherming maakt het mogelijk dat de gemeente in aangewezen gebieden een verbod kan instellen op het in gebruik geven (het verhuren) van nieuw aangekochte woningen in het goedkope en middeldure segment zonder vergunning van burgemeester en wethouders, gedurende een periode van 4 jaar na de leveringsdatum. Binnen de gemeente is een dringende reden voor het invoeren van de opkoopbescherming. Deze dringende reden volgt uit de noodzaak om de betaalbare woningvoorraad te beschermen zodat betaalbare koopwoningen geen beleggingsobject worden, zodat de schaarste niet nog groter wordt in dit segment. De opkoopbescherming bevordert de slaagkans van woningzoekenden en in het bijzonder middeninkomens en starters door de concurrentie van investeerders in de genoemde wijken weg te nemen. Het toepassingsgebied is bepaald aan de hand van Kadastertransactiedata en WOZ gegevens.

Voor een nader toelichting en toepassing van hoofdstuk 3 wordt verwezen naar de Handreiking Opkoopbescherming van de VNG december 2021

Hoofdstuk 3

Overige bepalingen

Bestuurlijke boete (artikel 14)

Bij het handelen in strijd met de huisvestingswet en verordening kan een bestuurlijke boete worden opgelegd.

Onvoorziene gevallen (artikel 15)

In uitzonderlijke gevallen, waarin niet in de verordening is voorzien, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van de verordening. Daarbij zullen enkel overwegingen meespelen die betrekking hebben op de woonruimtevoorraad en het woon- en leefmilieu in de gemeente. Ook is afwijking mogelijk voor experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

3. Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2022

Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2022

De raad van de gemeente Oss;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Oss;

Gelet op:

Artikel 21 e.v. van de Huisvestingswet 2014,

Artikelen 1 t/m 8 van de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022 en

Titel 4.3 (artikel 4.81 e.v.) van de Algemene wet bestuursrecht

Besluit vast te stellen:

“Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2022”,

Hoofdstuk 1. Definities

Artikel 1. Definities

In aanvulling op het bepaalde in de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022 wordt in deze beleidsregels verstaan onder:

1. *De verordening*: de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022 (dan wel de verordening die hiervoor op een later tijdstip in de plaats treedt).
2. *Meldingen van overlast*: iedere formele uiting van ontevredenheid over de wijze van bewoning van een in onzelfstandige wooneenheden omgezet pand, die in de directe omgeving van het betreffende pand waarneembaar is.
3. *Directe omgeving*: een straal van 150 meter rond het om te zetten (dan wel reeds omgezette) pand. Deze grens omvat redelijkerwijs de belanghebbenden, relevante meldingen van overlast en andere factoren die worden afgewogen bij een aanvraag.
4. *Ambtelijke adviesgroep*: een door het college van burgemeester en wethouders aangestelde adviesgroep van ambtenaren die advies geven over de vraag of in geval van omzetting sprake is van onaanvaardbare negatieve inbreuk zoals bedoeld in artikel 5 eerste lid, onder c van de Verordening.

5. *Aanvraagformulier*: het digitale aanvraagformulier voor een omzettingsvergunning

Hoofdstuk 2. Regels

In deze beleidsregels wordt nader invulling gegeven aan de volgende artikelen

uit hoofdstuk 3 van de verordening

- De leefbaarheidstoets (Art. 6, lid 1 sub c)
- Het overgangsrecht (Art. 7)
- Nadere voorwaarden en voorschriften aan vergunning (Art. 8)

Artikel 2.1 De leefbaarheidstoets

Ter uitvoering van artikel 6 lid 1 sub c van de verordening geldt het volgende:

Met de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid, in de directe omgeving van de zelfstandige woonruimte waarvoor een omzettings- of onttrekkingsvergunning wordt aangevraagd, in kaart gebracht. Onderzocht wordt of het woonmilieu van de wijk, buurt of straat al onder druk staat, dan wel of redelijkerwijs kan worden verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid op ontoelaatbare wijze toeneemt. De volgende vragen worden door de ambtelijke adviesgroep in dat kader beantwoord:

A. Hoe scoort de wijk/het stadsdeel op leefbaarheid (bijvoorbeeld via Wijkfoto Oss, OssStat, CBS Statline en in de Leefbarometer)

B. Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren? De bronnen genoemd onder A. geven een momentopname en zijn daarmee onvoldoende om een goed en volledig beeld van de situatie te krijgen. Daarom wordt er ook navraag gedaan bij de afdelingen Wijkzaken van M&M, RO en Vergunningverlening, Toezicht & Handhaving van de gemeente Oss. Daarnaast wordt de politie (wijkagent) gevraagd om de registraties van de politie ter zake, inclusief duiding. Tenslotte worden eventuele reacties van omwonenden op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.

C. Is er sprake van overlast door bestaande kamerbewoning? Hierbij wordt informatie verzameld over het aantal en de aard van meldingen van overlast en handhavingsacties in de directe omgeving van de het pand.

D. Zijn er nog overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de omgeving? Hierbij wordt gedoeld op de eventuele aanwezigheid van bijvoorbeeld (mogelijk overlastgevende) horecagelegenheden, coffeeshops, prostitutie en mogelijke andere overlast gevende situaties. Indien er sprake is van de aanwezigheid van twee of meer van deze situaties, binnen een straal van 150 meter van het pand waarvoor de aanvraag wordt gedaan, dan luidt het advies om de vergunning te weigeren.

Artikel 2.2. Uitvoering van de toets

Voor het uitvoeren van de leefbaarheidstoets is een ambtelijke adviesgroep ingesteld. De ambtelijke adviesgroep bestaat uit 3 personen: een medewerker van de afdeling Mens en Maatschappij met kennis van de betreffende wijk, een medewerker van de afdeling RO en een medewerker van de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving.

De adviesgroep komt periodiek bijeen en geeft aan het bevoegd gezag een integraal schriftelijk ambtelijk advies met betrekking tot aanvragen voor een omzettings- of onttrekkingsvergunning, dan wel met betrekking tot handhavend optreden, inclusief het intrekken van een reeds verleende vergunning, naar aanleiding van klachten over overlast. Een advies kan alleen worden uitgebracht indien alle expertises zijn vertegenwoordigd. Het bevoegd gezag betreft het advies bij haar besluitvorming omtrent de aanvraag of handhavingszaak.

Artikel 2.3 Overgangsrecht

Om in aanmerking te komen voor de overgangsregeling (artikel 7 verordening) zal de aanvrager zelf een deugdelijke onderbouwing moeten geven op verschillende onderdelen. Bij elk onderdeel is aangegeven op welke wijze een aanvrager deze onderbouwing dient aan te leveren:

- a. er wordt door aanvrager aangetoond dat vóór 1 juli 2022 reeds sprake was van bewoning van drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door drie of meer personen plaatsvindt niet zijnde een huishouden;
- De aanvrager dient hiervoor de huurovereenkomsten met de bewoners van vóór 1 juli 2022 te verstrekken, alsmede de betalingsbewijzen van de huur. Als betalingsbewijs wordt geaccepteerd een screenshot van de bankoverboeking. Daarnaast dient de aanvrager te onderbouwen wanneer de woonruimte is omgezet.
- f. b. er is geen sprake van overbewoning van de woning, in de zin van het Bouwbesluit 2012 (artikel 7.18);
 - De aanvrager dient een situatietekening van de woning op de schaal 1:100 aan te leveren met daarop aangegeven de onzelfstandige woonruimtes en bewoners.
- g. C. er wordt voldaan aan de eisen voor brandveilig gebruik op basis van het Bouwbesluit 2012;

- De aanvrager dient op de situatietekening van de woning (schaal 1:100) aan te geven welke voorzieningen aanwezig zijn ten behoeve van het brandveilig gebruik.
- h. D. er wordt tenminste voldaan aan de voorschriften voor bestaande bouw op basis van het Bouwbesluit 2012;
- De aanvrager dient aan te tonen dat voor de omzetting van de zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten een omgevingsvergunning is verleend, danwel dat deze niet vereist was ten tijde van omzetting.

Artikel 2.4 Nadere voorwaarden en voorschriften aan vergunning

Als de aanvraag tot omzetting verleend kan worden, dan wordt aan de vergunning een aantal voorwaarden en voorschriften verbonden met betrekking tot het waarborgen van de leefbaarheid ook nadat vergunningverlening heeft plaatsgevonden. Burgemeester en wethouders kunnen de volgende voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbinden:

1. De onzelfstandige wooneenheden worden verhuurd middels schriftelijke huurcontracten, waarbij de hoogte van de huur wordt berekend volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
2. De eigenaar voorkomt dat de verhuur ten koste gaat van de leefbaarheid in de directe omgeving van het betreffende kamergewijs bewoonde pand.
3. Het pand waarin kamers worden bewoond (als ook de kamers zélf) verkeert (verkeren) in goede staat van onderhoud en wordt (worden) ook in goede staat van onderhoud gehouden.
4. De eigenaar realiseert na omzetting een degelijke en afsluitbare voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval (vuilniszakken e.d.), inpandig of in de voor- of achtertuin.
6. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn door eigenaar/verhuurder huis- en leefregels (huishoudelijk reglement) opgesteld en wordt er toegezien op naleving daarvan door de bewoners.
7. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij de eigenaar/verhuurder zélf dan wel een derde, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld die:
 - a. toeziet op de hygiëne, veiligheid en overlast;
 - b. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - c. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand;
 - d. zich kenbaar maakt in de directe omgeving van het pand als beheerder.

8. De eigenaar dient mee te werken aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van overlast.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregels treden in werking op 1 november 2022
2. De beleidsregels kunnen worden geciteerd als 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Oss 2022'.

Toelichting Beleidsregels

Algemeen

In deze beleidsregels wordt een nadere uitwerking gegeven van de regels voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte zoals vastgelegd in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014 en hoofdstuk 1 van de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022.

Het college gaat bij een aanvraag om een vergunning voor omzetting of onttrekking uit van een belangenafweging tussen enerzijds het belang van het behoud en/of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, en anderzijds het belang van de aanvrager van een vergunning.

Onder het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan en verder voorkomen van schaarste aan zelfstandige woonruimte. Bij het belang van het behoud van een geordend woon- en leefmilieu gaat het met name om de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 2.1 en 2.2 De leefbaarheidstoets

In de verordening is bepaald dat de woningen in aangewezen wijken met een WOZ-waarde tot € 260.000 (peildatum 01-01-2020) (transactiewaarde in lijn met de NHG kostengrens) aan een fysieke toets en een leefbaarheidstoets moeten voldoen. De voorwaarden van de fysieke toets zijn opgenomen in de verordening. De wijze waarop de impact op de leefbaarheid wordt getoetst is opgenomen in deze beleidsregels. Daarmee is het brede begrip leefbaarheid gevat in een aantal concrete zaken zoals scores in monitorsystemen en aantallen meldingen, aangevuld met kwalitatieve duidingen van wijkprofessionals, zoals wijkmanagent, politie en toezicht & handhaving.

Als niet wordt voldaan aan een of beide onderdelen van de toets, de fysieke eisen en de leefbaarheidstoets, wordt de aanvraag voor de omzettingsvergunning geweigerd.

Een melding inzake overlast als voornoemd wordt bij voorkeur via de daartoe van gemeentewege bestemde centrale methode geuit, zowel digitaal als schriftelijk. Een melding kan ook via andere gebruikelijke gemeentelijke kanalen worden geuit. Een melding van overlast bij kamerverhuur door de politie geldt ook als melding zoals hier bedoeld.

Artikel 2.3. Overgangsregeling

In dit artikel wordt een nadere uitwerking gegeven van het overgangsrecht dat in de verordening is opgenomen voor woningen die reeds zijn omgezet in onzelfstandige wooneenheden. Het college laat het belang van de eigenaar zwaar wegen en stelt minder zware eisen aan de vergunningsaanvraag gedurende de overgangsperiode. Hiermee wordt voorkomen dat eigenaren en bewoners van onzelfstandige wooneenheden onevenredig worden benadeeld als gevolg van de nieuwe regels.

Artikel 2.4. Nadere voorwaarden en voorschriften

Dit artikel richt zich op de rol van de eigenaar/verhuurder in het kader van de leefbaarheid. De verhuurder van kamerverhuurpanden heeft verantwoordelijkheid voor een goede gang van zaken rond de verhuur, het voorkomen en tegengaan van overlast en contacten in de buurt. In dit artikel is dit uitgewerkt in een aantal voorwaarden die aan de vergunning worden gekoppeld. Hiermee beogen we de leefbaarheid ook na vergunningverlening te bevorderen. Deze voorwaarden en voorschriften kunnen ook worden toegepast op vergunningen die onder het overgangsrecht vallen.

Artikel 3. Inwerkingtreding en citeertitel

De beleidsregels horen bij de Huisvestingsverordening Gemeente Oss 2022.

Deze verordening wordt op 1 november 2022 van kracht. Daarom treden deze beleidsregels op dezelfde datum in werking.