

Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023

De raad van de gemeente Tiel;

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

Gelet op de artikelen 4 eerste lid sub b, 5, 6 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Huishouden	Een alleenstaande, of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren
Wet	De Huisvestingswet 2014
(Zelfstandige) woonruimte	Woonruimte die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die 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 een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte
NHG-kostengrens:	De door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen vastgestelde kostengrens.
WOZ Waarde	de laatst vastgestelde waarde van de woonruimte, vastgesteld overeenkomstig de Wet waardering onroerende zaken en geldend op het moment van de aanvraag
Liberalisatiegrens:	het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onderdeel a, van de Wet op de huurtoeslag
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.

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 in totaal maximaal twee personen.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte

Artikel 1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten in de gemeente Tiel, met uitzondering van de zelfstandige woonruimten gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.0281.BP00025-va01);

en waarbij de WOZ waarde is gelegen tot en met de actuele NHG-kostengrens (per 1-1-2022 € 355.000,-).

Een kaart met daarop globaal aangegeven het gebied waarop de verordening van toepassing is, is als bijlage 1 aan deze verordening gehecht.

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. Recreatiewoning.

Artikel 2 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, indien de te onttrekken woonruimte niet groter is dan een derde deel van de gebruiksoppervlakte van de woonruimte met een maximum van 50 m² en degene die de ruimte gebruikt zelf als hoofdbewoner in de woonruimte woont.;
 - b. Een zelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden in vier of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning door vier 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.
2. Het eerste lid onder b. is niet van toepassing bij hospita situaties

Artikel 3 Aanvraag vergunning

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 2 wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 4 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 2 voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang;
 - b. het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
 - c. 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, hetgeen zal worden getoetst middels een door het college vast te stellen leefbaarheidstoets.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 2 moet worden geweigerd als:
 - a. de aanvraag in strijd is met het ter plaatse geldende bestemmingsplan;
 - b. de woonruimte niet voldoet aan het bouwbesluit;
 - c. er geen Verhuurdersvergunning op grond van de APV Gemeente Tiel voorhanden is
 - d. in de straat waarin de woonruimte is gelegen reeds 10% van de woningen voldoet aan de omschrijving van artikel 2 lid 1 sub b.;

Artikel 5a Tijdelijke vergunning

1. 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 vijf jaar zal duren.

Hoofdstuk 3 Splitsingsvergunning

Artikel 6.1 Toepassingsgebied

1. Dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige woonruimten in de gemeente Tiel, met uitzondering van de zelfstandige woonruimten gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Buitengebied (NL.IMRO.0281.BP00025-va01);

en waarbij de WOZ waarde is gelegen tot en met de actuele NHG-kostengrens (per 1-1-2022 € 355.000,-).

Een kaart met daarop globaal aangegeven het gebied waarop de verordening van toepassing is, is als bijlage 1 aan deze verordening gehecht.

Artikel 6.2 Vergunningvereiste splitsingsvergunning

1. Het is verboden een recht op een in artikel 6.1 aangewezen gebouw zonder splitsingsvergunning te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien:
 - a. één of meer van de appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte,
 - b. het gebouw ouder is dan 25 jaar, en
 - c. de appartementsrechten onderdeel zijn van een Vereniging van Eigenaren met minder dan 25 appartementsrechten.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.
3. Onder splitsen in appartementsrechten als bedoeld in lid 1 wordt eveneens verstaan het bouwkundig en functioneel splitsen en gesplitst houden van een woning in twee of meer woonruimten als bedoeld in artikel 21 lid 1 sub c Huisvestingswet en artikel 2 sub c van Huisvestingsverordening;

Artikel 6.3 Aanvraag splitsingsvergunning

De aanvraag van een splitsingsvergunning wordt door de eigenaar van het gebouw ingediend bij Burgemeester en wethouders en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:

- a. de dagtekening;
- b. naam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van het in appartementsrechten te splitsen gebouw;
- c. straat en huisnummer van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
- d. een recent kadastraal uittreksel en een uittreksel van de kadastrale kaart van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
- e. bouwjaar van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst;
- f. het aantal appartementsrechten waarin het recht op het gebouw zal worden gesplitst alsmede taxatierapporten van de waarde van de appartementsrechten na splitsing (prijsspeil: datum realisatie);
- g. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten;
- h. de namen en adressen van de bewoners van het gebouw waarvan het recht wordt gesplitst, alsmede indien van toepassing de huurovereenkomsten;
- i. een splitsingsplan dat voldoet aan artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde Besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;

- j. het ontwerp van de akte van splitsing waarvoor het Modelreglement bij Splitsing in Appartementsrechten van 2006 van de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie als uitgangspunt heeft gediend of waarin dit Modelreglement van toepassing is verklaard. Indien het reglement van splitsing deel uitmaakt van de akte van splitsing wordt in de ontwerpakte, bijvoorbeeld door een vet of afwijkend lettertype kenbaar gemaakt, wat de ten opzichte van bedoeld Modelreglement toegepaste veranderingen of weglatingen zijn;
- k. een bouwkundig rapport niet ouder dan 6 maanden waaruit afdoende blijkt dat de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud niet tegen splitsing verzet, dan wel hoe het gebouw hiertoe zal worden aangepast;
- l. een keuringsrapport gas en elektra niet ouder dan 6 maanden van een erkend keuringsbedrijf waaruit blijkt dat de gas- en elektra-installatie voldoet aan de eisen gesteld in het Bouwbesluit;
- m. één of meer tekeningen (op schaal) waaruit blijkt:
 - de plattegrond van iedere verdieping van het gebouw;
 - de lengte- en dwarsdoorsneden;
 - alle gevelaanzichten;
 - details die verband houden met de geluidwering en de brandveiligheid;
- n. Burgemeester en wethouders kunnen het overleggen van andere bescheiden verlangen, die zij voor de beoordeling van de aanvraag nodig acht.

Artikel 6.4 Beslissing splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag van een splitsingsvergunning binnen acht weken na de datum van ontvangst van de aanvraag.
2. Burgemeester en wethouders kunnen de termijn, bedoeld in het eerste lid, eenmaal met zes weken verlengen en doet hiervan mededeling aan de aanvrager.

Artikel 6.5 Aanhouden wegens gebreken

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag van een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een daarvoor redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 6.6, met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
2. Indien Burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag van een splitsingsvergunning op grond van het eerste lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn.

Artikel 6.6 Weigeren splitsingsvergunning

Vanwege toestand van het gebouw

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren, indien:

- a. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en
- b. de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende verzekerd is dat die gebreken zullen worden opgeheven.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen aan de splitsingsvergunning nadere voorwaarden verbinden omtrent de kwaliteit van een gebouw vanuit bouwkundig oogpunt.

Vanwege woonruimtevoorraad

- 2. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die worden verhuurd of die laatstelijk verhuurd zijn geweest;
 - b. de maximale huurprijs voor één of meer van die woonruimten onder de liberalisatiegrens ligt;
 - c. niet gewaarborgd is dat die woonruimte(n) na de voorgenomen splitsing in gebruik blijft (of blijven) voor verhuur ter bewoning;
 - d. de woonruimte na splitsing een oppervlakte heeft van minder dan 90 m².
 - e. het belang dat de aanvrager heeft bij splitsing niet opweegt tegen het belang van behoud en samenstelling van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd; en,

Vanwege belemmering van de stadsvernieuwing

- 3. Burgemeester en wethouders kunnen de splitsingsvergunning weigeren indien:
 - a. voor het gebied waarin het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft is gelegen, een bestemmingsplan als bedoeld in artikel 3.5 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is, dan wel een ontwerp voor een zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
 - b. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend;
 - c. de voorgenomen splitsing naar het oordeel van burgemeester en wethouders nadelig gevolgen kan hebben voor de met het plan of die verordening nagestreefde of na te streven doeleinden;
 - d. het belang dat de aanvrager bij splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de (voorgenomen) plannen.
- 4. Op het bepaalde in lid 2 sub d kan worden afgeweken in de volgende gevallen:
 - a. Het pand is aangewezen als rijksmonument, gemeentelijk monument, of beeldbepalend pand, of beschermd stads- of dorpsgezicht of in voorbescherming om een dergelijke status te verkrijgen;

- b. Wanneer de algemeen geldende kwaliteitseisen voor een appartement, zoals bepaald in de voorschriften van de splitsingsvergunning, verlies van de monumentale waarde met zich meebrengt en het vrijstellen ervan leidt tot meer behoud van de monumentale waarde van het pand.
- c. Er een positief advies ligt over het toepassen van deze uitzondering van de monumentencommissie.

Artikel 6.7 Intrekken splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning intrekken, indien:
 - a. niet binnen de in de splitsingsvergunning gestelde termijn waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt kan worden, nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in ieder appartementsrechten, bedoeld in artikel 5:109 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
 - b. de splitsingsvergunning is verleend op grond van door de aanvrager verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.
2. Burgemeester en wethouders doen van de intrekking van een splitsingsvergunning schriftelijk mededeling aan de bewoners van het gebouw waarvoor de splitsingsvergunning was aangevraagd.

Artikel 6.8 Overdracht splitsingsvergunning

1. Bij verkoop of andere vorm van overdracht van woonruimten(n) waarvoor een splitsingsvergunning is verleend wordt de instemming van de nieuwe eigenaar met de vergunde wijziging van de woonruimte(n) verondersteld. De nieuwe eigenaar wordt van rechtswege de nieuwe vergunninghouder.
2. De nieuwe vergunninghouder, als bedoeld in het eerste lid, kan op verzoek op de vergunning worden vermeld door Burgemeester en wethouders.

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Artikel 7 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 en 22 van de wet, artikel 2 en artikel 6.2 van de verordening en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 van de wet.
2. De op te leggen bestuurlijke boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 en artikel 22 van de wet, artikel 2 en artikel 6.2 van de verordening, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 bedraagt ten hoogste € 16.750.
3. Indien een bestuurlijke boete is opgelegd voor een overtreding van de in het tweede lid genoemde verboden, en binnen vijf jaar herhaling van deze overtreding plaatsvindt, bedraagt de op te leggen bestuurlijke boete ten hoogste 150% van de bedragen genoemd in het tweede lid.

Artikel 8 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 9 Inwerkingtreding verordening en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 1-5-2023 en vervalt op 30-4-2027.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023.

De verordening heeft de volgende bijlagen:

1. Kaart werkinggebied
2. Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023;
3. Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2023;
4. Aanvraagformulier;
5. Onderbouwing schaarste en leefbaarheid

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [DATUM]

De voorzitter,

De griffier,

Bijlage 1



Bijlage 2

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023

1. Inleiding

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023 waarin de behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

Een overgangsregeling is niet opgenomen en wordt ook niet nodig geacht. Er zal geen sprake zijn van situaties die thans legaal zijn en na de inwerkingtreding van de verordening illegaal zullen worden. Mocht blijken dat zich dergelijke situaties toch voordoen, dan kan het college hiervoor (gemotiveerd) een uitzondering maken.

Hoofdstuk 2 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 WOZ niet boven de NHG grens komt.

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 vier of meer personen (niet zijnde één huishouden) geldt een verplichte omzettingsvergunning. Voor omzetting vanwege bewoning door twee of drie personen geldt geen vergunningsplicht. De leefbaarheidseffecten zijn 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 gestelde eisen 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.

Om een evenwichtige verdeling van onzelfstandige woonruimten te bevorderen is ervoor gekozen om een grens van maximaal 10% omgezette panden in één straat toe te staan.

Voor de situatie waarbij een woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimten voor een aantoonbare tijdelijke periode kan het college een uitzondering maken. Hierbij kan gedachte worden aan tijdelijke verblijf van bijvoorbeeld vluchtelingen.

Hoofdstuk 3 Splitsingsvergunning

Het is verboden om zonder vergunning woningen tot aan de NGH-kostengrens te splitsen in appartementsrechten in de zin van het Burgerlijk Wetboek. Naast de fysieke eisen waaraan een pand moet voldoen, kan de vergunning worden geweigerd vanwege de woonruimtevoorraad en vanwege belemmering van de stadsvernieuwing. Deze gronden zijn in de verordening nader uitgewerkt. Het verbod geldt ook voor vormen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten.

In de Toekomstvisie Tiel wordt het streven naar meer balans in de bevolkingssamenstelling toegelicht en onderbouwd. Balans in de woningvoorraad kan hieraan bijdragen, maar de Tielse woningmarkt is niet in balans en overwegend ‘betaalbaar’. Huishoudens die meer te besteden hebben verlaten Tiel op zoek naar een woning in een hoger segment. Toevoegingen aan de woningvoorraad zijn daarom bij voorkeur complementair aan de bestaande voorraad en gaan nadrukkelijk niet ten koste van dat deel van de voorraad dat al schaars is.

De huidige hoge marktdruk leidt tot een ‘splitsingsprikkel’ bij beleggers, omdat ook voor kleinere wooneenheden veel geld gevraagd kan worden (bij splitsing gaat het vrijwel uitsluitend om splitsing in appartementen). Van een toekomstige marktontspanning zal het kwalitatief laagwaardige deel van de woningvoorraad als eerste de nadelige gevolgen ondervinden in de vorm van dalende woningprijzen (huuropbrengsten) met op den duur mogelijk leegstand en leefbaarheidsproblemen.

Prijsstijgingen zorgen ervoor, dat mensen die een koopwoning achterlaten meer te besteden hebben. Wat leidt tot de aanname, dat een deel van de behoefte aan de onderkant van de (koop)markt wordt vervangen door behoefte aan de bovenkant van de (koop)markt (waar al sprake is van schaarste).

Schaars zijn in Tiel de duurdere appartementen, vanaf 90m² met drie of meer slaapkamers en een goede bergruimte en buitenruimte. Omdat de behoefte hieraan met name komt van senioren, dragen deze woningen tevens bij aan de gewenste doorstroming op de woningmarkt.

In dat licht bezien is het noodzakelijk, dat splitsing van grote panden ook leidt tot toevoeging van ruime en kwalitatief hoogwaardige appartementen. Want dat is noodzakelijk om te voorkomen dat de schaarste aan ruime/duurdere woningen in Tiel niet groter wordt (of leidt tot een toekomstig overschot aan kleine/goedkope appartementen).

Hoofdstuk 4 Overige bepalingen

Tegen het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van een woonruimte (artikel 2 van de huisvestingsverordening) zonder vergunning kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De bestuurlijke boete bedraagt dan ten hoogste € 16.750. Bij herhaling van de overtreding kunnen deze boetes worden verhoogd met ten hoogste 150%.

Voor onvoorziene gevallen kan door het college een uitzondering op de regels worden gemaakt. Een dergelijke uitzondering zal zeer deugdelijk gemotiveerd moeten worden.

Bijlage 3

Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2018

Onderstaande regels worden vastgesteld als beleidsregels. Hierdoor dienen de regels als afwegingskader bij aanvragen voor omzet-/onttrekkingsvergunningen op grond van de Huisvestingswet en huisvestingsverordening. Om de regels te gebruiken als beleidsregels, worden deze als zodanig gepubliceerd.

De gemeente kan in de huisvestingsverordening bepalen onder welke voorwaarden vergunning kan worden verleend (en kan worden ingetrokken).

In deze beleidsregels wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders van Tiel uitvoering geeft aan de voorschriften voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023, met name ten aanzien van de leefbaarheidstoets van artikel van artikel 5.

1. Algemene uitgangspunten ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten

De belangrijkste, algemene, uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten:

1. Huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en de arbeidsmigranten zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschiedt;
2. Het huisvesten van arbeidsmigranten is alleen bestemd voor arbeidsmigranten die hier op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn;
3. In de gemeente Tiel is gewenst dat alleen arbeidsmigranten worden gehuisvest die werkzaam zijn in de gemeente Tiel en/of omliggende gemeenten;
4. Er moet zo veel mogelijk maatschappelijk draagvlak zijn voor huisvestingsinitiatieven;
5. Voorkomen moet worden dat er grote concentraties eenzijdige huisvestingsfaciliteiten in een klein gebied verschijnen;
6. Huisvesting dient te allen tijden veilig en leefbaar te zijn: 'schoon, heel en veilig'. Hierbij is het type, de omvang en de locatie van de huisvesting van belang.

2. Begripsbepalingen

Voor een uniforme toepassing van de regels worden in aanvulling op de verordening de volgende begripsbepalingen gehanteerd.

- a. *Het college*: het college van burgemeester en wethouders van Tiel.
- b. *De verordening*: De Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2023
- c. *Huishouding*: Een alleenstaande, of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.
Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van de uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten hebben niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.
Anders gezegd: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Deze definitie borgt een zekere duurzaamheid, die bij tijdelijke kamerverhuur niet als zodanig kan worden aangemerkt. Een kortstondig verblijf is binnen deze definitie dan ook niet toegestaan.

- d. *Kamerverhuur*: al dan niet bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden van onzelfstandige woonruimte, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.
- e. *Kamerverhuurbedrijf*: een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorend tot diens huishouden woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheden, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging. Onder de definitie van kamerverhuurbedrijf valt niet de verhuur van één of twee kamers door de eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan twee personen.
- f. *Wabo*: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's).
- g. *Wro*: Wet op de ruimtelijke ordening, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals AMvB's.
- h. *ODR*: Omgevingsdienst Rivierenland. Het samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Rivierenland die diverse taken als vergunningverlening en handhaving uitvoert voor de deelnemende gemeenten.
- i. *Directe omgeving*: een straal van 75 meter rond het om te zetten/omgezette pand. Deze grens omvat vrijwel alle belanghebbenden.
- j. *omgeving*: een straal van 500 meter rond het om te zetten/omgezette pand.
- k. *Verhuurdersvergunning*: de vergunning zoals opgenomen in artikel 5:38 APV gemeente Tiel 2021.

3. Leefbaarheidstoets

Met de leefbaarheidstoets dient te worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan. Het college zal bij de leefbaarheidstoets advies vragen aan de ODR en de wijkagent, waarbij de vraag dient te worden beantwoord of het verlenen van de vergunning zal zorgen voor een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving. Bij een negatief advies zal de vergunning worden afgewezen. Bij het advies van de ODR dienen de volgende punten te worden betrokken:

- a. Hoe is het op dit moment gesteld met de leefbaarheid in de omgeving?
- b. Zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen geweest in de omgeving?
- c. Wordt er in de omgeving op dit moment overlast ervaren?
- d. Zijn er overlast gevende activiteiten in de omgeving, onder andere uitgaansgelegenheden, tankstations, coffeeshops, etc. ?
- e. Is er sprake van overlast van reeds bestaande kamerverhuurpanden in de directe omgeving?
- f. Is er sprake van in- of opsluiting; Er mogen geen twee woningen aaneengesloten in gebruik zijn voor Kamerverhuur en ook het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig woonruimte door Kamerverhuur is niet toegestaan;
- g. Is er voldoende parkeergelegenheid; hierbij gelden de landelijke (CROW) kencijfers voor kamerverhuur aan niet-studenten:
 - Binnenstad 0,6 parkeerplaats per kamer;
 - Schil rond de binnenstad: 0,6 parkeerplaats per kamer;
 - Rest bebouwde kom 0,7 parkeerplaats per kamer;
- h. Is er sprake van adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie?
- i. Is reeds meer dan 10% van de panden omgezet in één straat, dan volgt afwijzing van de aanvraag.

7. Inwerkingtreding en citeerregel

De beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking van het besluit. De beleidsregels worden geciteerd als 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2023'.

Bijlage 4

Aanvraagformulier omzettingsvergunning

(artikel 21 Huisvestingswet)

U dient alle velden op dit formulier volledig in te vullen, tenzij ander vermeld. Een onvolledige aanvraag kunnen wij helaas niet in behandeling nemen.

- Aanvrager (invullen indien natuurlijk persoon)

Naam: dhr. mw. _____ u bent: Eigenaar
Voorletters: _____ Toekomstig eigenaar
Burgerservicenummer: _____ Overig, nl:
Postcode/Woonplaats: _____
Telefoon: _____
E-mail: _____

- Aanvrager (invullen indien rechtspersoon)

Naam rechtspersoon: _____ u bent: Eigenaar
Contactpersoon: dhr. mw. _____ Toekomstig eigenaar
KvK-nummer: _____ Overig, nl:
Adres: _____
Postcode/Woonplaats: _____
Telefoon: _____
E-mail: _____

- Gemachtigde (s.v.p. machtiging overleggen of door aanvrager en gemachtigde laten ondertekenen)

Naam: _____ u bent: Notaris
Voorletters: _____ Toekomstig eigenaar
Adres: _____ Makelaar
Postcode/Woonplaats: _____ Beheerder
Telefoon: _____ Overig, nl:
E-mail: _____

LET OP: de gemachtigde ontvangt alle brieven, behalve de brief waarin leges worden opgelegd en de nota!

Aanvraag

Verzoek om permanente/tijdelijke vergunning voor de woning in verband met omzetten in onzelfstandige eenheden

Adres: _____ Huisnr: _____

Kadastraal bekend: Gemeente _____

Sectie: ____ Nr: _____

WOZ waarde: _____

Omschrijving van het gebruik:

Huidig gebruik: _____

Toekomstig gebruik:

Aantal te realiseren onzelfstandig te verhuren woonruimte: _____

Hoeveel bewoners gaan daar wonen: _____

Gegevens woning en vergunningen

Voldoet de woonruimte aan het bouwbesluit 2012 ja/nee

Is er een vergunning brandveilig gebruik nodig? ja/nee

Zo ja, is deze vergunning aangevraagd? ja/nee

Is een omgevingsvergunning aangevraagd voor strijdig gebruik bestemmingsplan ja/nee

Gaat u vergunning plichtige bouwwerkzaamheden (laten) uitvoeren? ja/nee

Heeft u hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd? ja/nee

Ontstaat door deze kamerverhuur een situatie waarbij meer dan twee woningen naast elkaar kamergewijs worden verhuurd, of ontstaat insluiting door van een naast, onder of bovengelegen woonruimte door deze kamerverhuur.

ja/nee

Belang

Hieronder dient u aan te geven wat het met de omzetting gediende belang is. Dit belang wordt vervolgens afgewogen tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Indien het met de omzetting gediende belang minder zwaar weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning alleen verleend indien u bereid bent om de woonruimte die verloren gaat, te compenseren.

Bijlage in enkelvoud

Aan het aanvraagformulier dient u de volgende bijlagen toe te voegen:

- Een afschrift van het eigendomsbewijs (of van de voorlopige koopakte) indien de aanvraag wordt ingediend door de eigenaar.
- Schriftelijke toestemming van de verhuurder indien de aanvraag wordt ingediend door de huurder.
- Een (schetsmatige) plattegrond van de bestaande en gewenste situatie.
- Communicatieprotocol
- Klachtenregistratie
- Een machtiging, indien sprake is van een gemachtigde.

Ondertekening

Plaats: _____

Datum: _____

Aanvrager/gemachtigde: _____

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte worden legeskosten in rekening gebracht per aanvraag die in behandeling wordt genomen.

Toelichting (optioneel)

Bijlage 5

Onderbouwing schaarste, leefbaarheid (separaat document)