

## Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019

### Aanleiding en uitgangspunten

Leiden kent een duidelijke behoefte aan woonruimte voor studenten en jongeren. Leiden wil ook als Kennisstad deze groep de kans bieden op een wooncarrière in de stad. Onzelfstandige woonruimte of een kleine zelfstandige woonruimte kan daarbij een goede opstap zijn voor een wooncarrière in de stad. Daarnaast maken ook kwetsbare doelgroepen die begeleid worden door een maatschappelijke organisatie en arbeidsmigranten gebruik van deze woonvormen. Door beperkte regelgeving is de afgelopen jaren een groei ontstaan van het aantal onzelfstandige woonruimten en kleine zelfstandige woonruimten door woningvorming. Daarnaast is er in Leiden veel minder aanbod van woningen dan er vraag naar woningen is. Hoewel Leiden veel woningen heeft, zijn er nog heel veel mensen die in Leiden willen blijven of komen wonen. De omzetting van woningen naar onzelfstandige woonruimten of meerdere kleinere zelfstandige woonruimten levert een nieuw type woning op, maar gaat tevens ten koste van reguliere woningen. Dit wil de gemeenteraad, hierna de raad genoemd, beter reguleren. Tevens is door de vele omzettingen de leefbaarheid van verschillende buurten ernstig onder druk komen te staan en is er niet langer sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De raad wil voor de behoefte aan woonruimte voor studenten en jongeren openstaan. Er worden echter duidelijke regels aangegeven voor het onttrekken van een woning voor het omzetten naar onzelfstandige woonruimte, verkamering genoemd, en voor de woningvorming van één woning naar meerdere kleine zelfstandige woonruimten. De raad maakt met het oog op de schaarste hiertoe een integrale afweging tussen de belangen van de zittende bewoners en de vraag vanuit woningzoekenden naar woonruimte. De belangen van bewoners en hun leefomgeving worden primair geborgd door een quotering van het aantal verkamerede woningen in de straat. Daarnaast wordt een minimale bouwkundige kwaliteit op het gebied van brandveiligheid en geluidswering als voorwaarde voor een onttrekkingsvergunning gegeven.

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

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

### Woningonttrekking

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

Hiervoor wordt de stad opgedeeld in een aantal schillen met elk hun eigen percentage:

- 100% voor specifiek benoemde straten in de binnenstad van Leiden zoals opgenomen in bijlage III van deze beleidsregels.
- 20% voor de overige straten in de binnenstad van Leiden (het gebied binnen de singels)
- 8% voor de schil rondom de binnenstad begrensd door de Willem de Zwijgerlaan, de Kanaalweg, de Churchillaan en het spoor Leiden - Den Haag
- 5% voor de overige buurten

Zie ook bijgevoegde kaarten in bijlage III.

Dit quotum geldt afzonderlijk voor elke straat in een schil. Bij het vaststellen van het quotum is gekeken naar de aard van de wijk waarin de straat ligt en de gewenste mate van verkamering. Globaal wordt voor het centrum van de stad, de wijken gelegen binnen de singels, een hoog percentage per straat aangehouden. In een aantal specifiek benoemde straten wordt verkamering vrij gelaten en wordt het quotum op 100% gesteld. In deze wijken zijn van oudsher veel verkamerede woningen aanwezig. Dit wordt, gezien het stedelijke woonmilieu, ook passend geacht. In de buurten eromheen wordt een gemiddeld percentage per straat aangehouden. In de wijken met een specifiek woonmilieu voor gezinnen en die veelal voornamelijk uit grondgebonden eengezinswoningen bestaan (Merenwijk, Stevenshof etc.) wordt een laag percentage per straat aangehouden.

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

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

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

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

### **Woningvorming**

Naast het onttrekken van zelfstandige woonruimte ten behoeve van onzelfstandige woonruimten ziet de raad ook een groei van het aantal woningen dat wordt omgebouwd naar meerdere kleine zelfstandige woonruimten. Hiervoor worden woningen voor een bepaalde doelgroep omgezet naar woningen voor een andere doelgroep. Er is sprake van schaarste van alle type woningen en doelgroepen. Tevens geeft deze omzetting ook een vorm van verdichting die de leefbaarheid van een buurt onder druk kan zetten. Daarom heeft de raad besloten ook hiervoor een vergunningsplicht in te stellen (de woningvormingsvergunning) en beleidsregels op te stellen.

Doel van een woningvormingsvergunning is dat het college kan beoordelen of de omzetting van een enkele zelfstandige woonruimte naar meerdere kleine woonruimten niet leidt tot aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de straat. Anderzijds is er een duidelijke ontwikkeling gaande waarbij meer behoefte is aan kleinere zelfstandige woonruimten. Het ombouwen van een enkele woning naar meerdere kleine woonruimten wil de raad niet te veel beperken of onnodig ingewikkeld maken. Met deze regelgeving wordt een onderscheid gemaakt in zelfstandige woonruimten met een oppervlakte die voor een andere doelgroep bedoeld zijn dan kamerbewoners en hele kleine zelfstandige woonruimten die voor de doelgroep van kamerbewoners bedoeld zijn. Om deze reden is ervoor gekozen alleen een woningvormingsvergunning in te voeren voor zelfstandige woonruimten die kleiner zijn dan 40 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Daarom moet een vergunning aangevraagd worden als minimaal één van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is dan 40 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.

### **Handhaving**

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

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

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

Bij een aanvraag voor een vergunning wordt eerst een inventarisatie in de gehele straat gemaakt. Bekende panden, waarvan de aankoop voor 1 april 2007 heeft plaats gevonden worden actief benaderd dat mogelijk een vergunning voor onttrekking nodig is, wanneer uit onze inventarisatie blijkt dat er mogelijk sprake is van illegale verkamering. Bij de behandeling van de aanvragen voor een onttrekkingsvergunning wordt tot 1 juli 2020 een volgorde aangehouden in 3 stappen/categorieën:

1. panden die vóór 1 april 2007 door de eigenaar/aanvrager in eigendom zijn verkregen en vóór die datum zijn verkamerd;
2. panden die na 1 april 2007 doch vóór 1 januari 2020 door de eigenaar/aanvrager in eigendom zijn verkregen en verkamerd;
3. nieuw te verkameren panden.

Per categorie worden de aanvragen in behandeling genomen op volgorde van binnenkomst tot het quotum is bereikt. Bij aanvragen voor panden uit de eerste categorie wordt tot 1 juli 2020 niet getoetst aan het quotum. Deze stappen hebben als doel dat huurders van onzelfstandige woonruimten zo min mogelijk uit hun kamers worden gezet.

Na 1 juli 2020 worden categorie 1 en 2 samengevoegd.

### **Kantoren, winkels en scholen**

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

Een voormalig pand met een andere bestemming dan wonen dat is omgezet naar onzelfstandige woonruimte wordt ook meegenomen in de telling voor het bepalen van het aantal verkamerde woningen in een straat (het quotum).

#### **Juridisch kader**

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

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

#### **Beleidsregels**

Om de afweging te kunnen maken in welke gevallen een onttrekkingsvergunning of een woningvormingsvergunning wordt verleend, zijn beleidsregels geformuleerd. Toekomstige aanvragen voor woningonttrekking of woningvorming, waaronder de aanvraag van een onttrekkingsvergunning of een woningvormingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening, worden op basis hiervan beoordeeld. De beleidsregels zijn daarmee te zien als een uitwerking van de weigeringsgronden genoemd in artikel 5 van de Huisvestingsverordening. De beleidsregels worden tevens toegepast bij eventuele intrekking van een onttrekkingsvergunning op grond van artikel 26 van de Huisvestingswet. Ook bij een eventueel onderzoek naar de toepassing van de bevoegdheid tot opleggen van de plicht tot het treffen van voorzieningen als bedoeld in artikel 13 van de Woningwet bij woonruimten die eerder zijn omgezet naar onzelfstandige woonruimten kunnen deze beleidsregels een rol spelen als afwegingskader. Dit geldt ook voor zelfstandige woonruimte die binnen de huisvestingsverordening woningvormingsvergunningsplichtig zijn. Deze bevoegdheid om in bestaande situaties extra voorzieningen op te leggen is overigens alleen mogelijk in exceptionele gevallen van overlast.

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

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

**Beleidsregels voor het beoordelen van de vergunningaanvraag voor onttrekking van een woning aan de woonvoorraad door het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte en voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in meerdere zelfstandige woonruimten waarvan minimaal één van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is dan 40 m<sup>2</sup> gebruiksovervlakte:**

**Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019.**

*Begripsbepaling*

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

*Algemeen*

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

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

#### *Onttrekking*

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

### *Woningvorming*

10. Een vergunning voor woningvorming moet worden aangevraagd indien minimaal één van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is dan 40 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte.
11. Op een verzoek om een woningvormingsvergunning wordt –behoudens de overige bepalingen in deze beleidsregels– in beginsel positief beschikt, op voorwaarde dat:
  - a. geen van de nieuw te vormen zelfstandige woonruimten kleiner is dan 24 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte
  - b. fietsen en afval in pandig dan wel op eigen terrein kunnen worden gestald, waarbij er voldoende ruimte is voor fietsen voor alle bewoners en de ruimte een opgang heeft welke makkelijk toegankelijk is en goed ontsloten naar de openbare weg.

### *Uitzondering voor kwetsbare doelgroepen*

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

### *Uitzondering voor tijdelijk gebruik*

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

### *Opleggen van aanvullende maatregelen of intrekking van de onttrekkingsvergunning of woningvormingsvergunning*

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

### *Overgangsrecht*

19. In een straat waar het quotum op de datum van inwerkingtreding van deze beleidsregels is overschreden, worden verleende onttrekkingsvergunningen niet ingetrokken.
20. Bij een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning zal namens het college van burgemeester en wethouders een inventarisatie in de betreffende straat worden uitgevoerd naar verkamerde panden en zullen de eigenaren van deze panden, voor zover zij niet over een onttrekkingsvergunning beschikken, door het college in de gelegenheid worden gesteld om een onttrekkingsvergunning aan te vragen. Bij de behandeling van de aanvragen voor een onttrekkingsvergunning wordt tot 1 juli 2020 een volgorde aangehouden in 3 stappen/categorieën:
  1. panden die vóór 1 april 2007 door de eigenaar/aanvrager in eigendom zijn verkregen en vóór die datum zijn verkamerd;
  2. panden die na 1 april 2007 doch vóór 1 januari 2020 door de eigenaar/aanvrager in eigendom zijn verkregen en verkamerd;
  3. nieuw te verkameren panden.Na 1 juli 2020 worden categorie 1 en 2 samengevoegd.
21. Indien voor 1 juli 2020 een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning van panden die vóór 1 april 2007 door de eigenaar/aanvrager in eigendom zijn verkregen en vóór die datum zijn verkamerd wordt ingediend, wordt deze in beginsel verleend. Hierbij moet aan een aantal voorwaarden zijn voldaan:
  - het pand was voor 1 april 2007 al aantoonbaar verkamerd;
  - er wordt aan brandveiligheidsvoorschriften voldaan.
22. Om een beroep te kunnen doen op dit overgangsrecht dient de eigenaar binnen zes maanden na inwerkingtreding van deze beleidsregels een aanvraag hiertoe in te dienen. Bij de aanvragen van onttrekkingsvergunningen voor panden die na 1 april 2007 doch vóór 1 januari 2020 door de eigenaar/aanvrager in eigendom zijn verkregen en verkamerd, de 2<sup>e</sup> categorie zoals genoemd in artikel 19, worden deze in behandeling genomen in volgorde van binnenkomst van een aanvraag. Zes maanden na inwerkingtreding van deze beleidsregels worden de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> categorie zoals genoemd in artikel 19 samengevoegd. Bij de aanvragen van

een onttrekkingsvergunning in deze samengevoegde categorie, worden deze in behandeling genomen in volgorde van binnenkomst van een aanvraag.

23. De behandeling van een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning voor een nieuw te verkameren pand wordt aangehouden totdat is beslist op aanvragen uit de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> categorie zoals genoemd in artikel 19 in dezelfde straat.

*Intrekking*

24. De Tijdelijke beleidsregel verkamering 2018 wordt bij inwerkingtreding van deze regeling ingetrokken.

*Citeertitel en inwerkingtreding*

25. Deze Beleidsregels kunnen aangehaald worden als de 'Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019'.  
26. Deze Beleidsregels behorende bij de Huisvestingsverordening, onderdeel woonruimte voorraad, Leiden 2019, treden in werking op 1 januari 2020.

**Bijlagen bij de Beleidsregels onttrekking en woningvorming 2019**

- I. Bouwtechnische voorzieningen**
- II. Toetsingskader woon- en leefregels**
- III. Straatquota**