

## BELEIDSNOTITIE EN BELEIDSREGELS OMZETTEN EN SPLITSSEN ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE (collegebesluit van 11 april 2017; voorafgaande instemming gemeenteraad 23 maart 2017)

Burgemeester en wethouders van Vlissingen;

overwegende, dat artikel 6 van de door de gemeenteraad in zijn vergadering van 23 maart 2017 vastgestelde Huisvestingsverordening Vlissingen 2017 bepaalt, dat hun college bevoegd is beleidsregels vast te stellen met betrekking tot de leefbaarheidstoets;

overwegende, dat op grond van artikel 9, eerste lid, onder d, van de door de gemeenteraad in zijn vergadering van 23 maart 2017 vastgestelde Huisvestingsverordening Vlissingen 2017 hun college bevoegd is beleidsregels vast te stellen met betrekking tot de intrekking van de vergunning, als bedoeld in artikel 3 van de Huisvestingsverordening Vlissingen 2017 indien het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht jo. artikel 6 van de Huisvestingsverordening Vlissingen 2017;

### BESLUIT :

vast te stellen de 'Beleidsnotitie en beleidsregels omzetten en splitsen van zelfstandige woonruimte'

#### **A - Beleidsnotitie omzetten en splitsen zelfstandige woonruimte**

##### **Anleiding**

Het gemeentelijk beleid met betrekking tot het omzetten en splitsen van zelfstandige woonruimte heeft de gemeenteraad vastgelegd in de Huisvestingsverordening Vlissingen 2017 en vormde een gedeeltelijke aanpassing van de daarvoor geldende huisvestingsverordening uit 2015. Het gaat over de spelregels om zelfstandige woningen 'om te zetten' naar onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur/bewoning) en om deze te 'splitsen' in meer zelfstandige woningen of appartementen/ studio's.

Het beleid moet evenwicht bieden aan meerdere belangen: het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en doorstromers op de woningmarkt, het belang van het beschermen van de voor die doelgroep bereikbare woningen en het belang van het zorg dragen voor een geordend woon- en leefmilieu en een acceptabele leefbaarheid in de stad.

Uit de evaluatie van het bestaande beleid en uit reacties van en gesprekken met bewoners is gebleken, dat er in de stad sprake is van toenemende hinder en – in bepaalde wijken - ernstige overlast door splitsen en omzetten. Bewoners vragen, naast intensieve(re) controle en toezicht, om aanpassing van de regels. Eén van de (tijdelijke) maatregelen, die is genomen, is een aanwijzingsbesluit voor de Scheldebuurt, waarin voorlopig geen splitsing- en omzettingsvergunningen meer kunnen worden afgegeven. Daarnaast vindt er inmiddels een intensiever toezicht plaats, zijn er enkele panden gesloten, waarin drugs zijn gevonden en is er een klachtenlijn geopend, waarmee beoogd wordt sneller en adequater op klachten uit de woonwijken te reageren.

##### **Uitgangspunten beleid**

*Wat willen we bereiken?*

##### **1. Beter sturen op leefbaarheid**

Bouwkundige splitsingen en omzettingen, waarbij extra woningen en bewoners worden toegevoegd, kunnen leiden tot leefbaarheidsproblemen. Denk aan geluidsoverlast, parkeerdruk, afvalverzameling, parkeren/stallen van fietsen, en veel verschillende leefstijlen in één straat, die langs elkaar schuren. In het afgelopen half jaar is, in het kader van evaluatie van het bestaande beleid, diverse malen met verschillende belanghebbenden gesproken. Buurtbewoners in delen van de stad maken zich zorgen over de toegenomen druk op de leefbaarheid als gevolg van omzetten en splitsen.

## 2. Belang van bescherming van de goedkope woningvoorraad

Woningen met een WOZ waarde onder € 260.000,- (gerelateerd aan/afgerond op de koopprijsgrens voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie per 1 januari 2017, t.w. € 259.700,-) dienen beschikbaar en bereikbaar te blijven voor starters en doorstromers. Het beleid is er op gericht om dit segment van de woningmarkt te beschermen.

## 3. Eenduidiger

Op dit moment wordt gebruik gemaakt worden van de nu geldende Huisvestingsverordening 2015 om splitsen en omzetten te reguleren. In de beleving van bewoners is er weinig tot geen onderscheid tussen omzetten, splitsen (en eigenlijk ook transformatie). We proberen de regelgeving voor omzetten en splitsen zoveel mogelijk parallel te trekken / eenduidiger te maken en aan te scherpen op het punt van leefbaarheid. Leefbaarheid is een belangrijke afweging om te bepalen of dat kan.

*Hoe gaan we dat doen?*

### 1. Huisvestingswet

Er moet sprake zijn van dreigende schaarste in de goedkope woningvoorraad voor de doelgroep starters en doorstromers op de woningmarkt om een vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening te mogen opnemen. Op basis van onderzoek daarnaar, is de grens van de goedkope woningvoorraad in Vlissingen bepaald op € 260.000,-, gerelateerd aan/afgerond op de per 1 januari 2017 bepaalde koopprijsgrens ad € 259.700,- in het kader van de regeling voor het verkrijgen van een Nationale Hypotheek Garantie (NHG).

### 2. Leefbaarheidstoets in alle gevallen

Aanscherpen en uitbreiden met fysieke leefbaarheidseisen (kwaliteitseisen)

### 3. Financiële compensatie

Als er zelfstandige woningen worden toegevoegd (splitsing), vraagt de gemeente een financiële compensatie van € 12.500,- per toegevoegde woning voor de toenemende druk op en de kosten van de algemene, deels bovenwijkse, voorzieningen en infrastructuur (parkeren, riolering, afvalverzameling, reiniging straten en groen, verlichting). Deze compensatie is door het hoogste rechtscollege, de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS), aanvaard. Het opleggen en innen van dit compensatiebedrag is dus rechtmatig.

*Voorbeeld:* een pand met 3 bouwlagen, bestaande uit 1 leegstaande winkel op de begane grond en op de 2<sup>e</sup> en 3<sup>e</sup> bouwlaag één oorspronkelijke woning (alle dus geschikt of bestemd voor wonen) wordt gesplitst in 5 studio's (zelfstandige woonruimten): in dat geval is een bedrag verschuldigd van 5 minus 3 = 2 x € 12.500,-, in totaal dus € 25.000,-. De leegstaande winkel (wel bestemd voor wonen) wordt gelijkgesteld aan 1 zelfstandige woning.

Deze compensatie zal, op grond van dezelfde overwegingen, nu ook bij omzetting naar onzelfstandige woonruimte worden geëist. De compensatie bedraagt € 4.000,- per gevormde onzelfstandige woonruimte (kamer) onder aftrek van het in de oorspronkelijke woning aanwezig aantal woon- en slaapkamers met een grotere oppervlakte dan 12 m<sup>2</sup>. Deze compensatie wordt gebruikt voor maatregelen ten gunste van de leefbaarheid.

*Voorbeeld:* een woning bestaande uit 1 woonkamer en 3 slaapkamers, waarvan 1 kleiner dan 12 m<sup>2</sup>, wordt omgezet naar 6 kamers: dit betekent, dat het aantal kamers 3 was, het worden er 6, zodat in totaal gecompenseerd moet worden een bedrag van 3 maal € 4.000,- = € 12.000,-.

Deze bedragen zijn enerzijds afgeleid van de kengetallen van het CROW (Kennisbank openbare werken) en anderzijds van alle in de gemeentelijke begroting opgenomen kosten voor het beheer en onderhoud van en investeringen in de openbare ruimte van de hiervoor opgesomde voorzieningen.

Direct voorafgaand aan de vergunningverlening (mits er uiteraard geen andere weigeringsgronden van toepassing zijn), wordt de aanvrager verzocht dit bedrag te voldoen. Het niet (tijdig) betalen van deze compensatie vormt vervolgens een weigeringsgrond.

## **Hoofdlijn ( aangepast ) vergunningstelsel**

Er komt één grens, waaronder zowel omzettingen als bouwkundige splitsingen/woningvorming vergunningplichtig zijn, de koopprijsgrens in het kader van de Nationale Hypotheek Garantie (NHG). Die grens wordt per 1 januari 2017 € 259.700 (WOZ-waarde), **afgerond € 260.000,-**. Met name die goedkope voorraad van de Vlissingse woningmarkt moet beschikbaar te blijven voor starters en doorstromers. Het beschermen van deze woonruimtevoorraad past ook in het woonbeleid van de gemeente. De kwalitatieve aanpassingen van het beleid hebben met name betrekking op het omzetten van woonruimte en op het bouwkundig splitsen / woningvorming. Het beleid is uitgewerkt in de hieronder staande 'Beleidsregels Woningsplitsen en omzetten'.

## **B - Beleidsregels omzetten en splitsen van zelfstandige woonruimte**

**Inleiding**In deze beleidsregels wordt een uitwerking gegeven van artikel 6 van de Huisvestingsverordening Vlissingen 2017. De Huisvestingswet 2014 en de Huisvestingsverordening 2017 gaan bij een vergunning voor omzetting en splitsing (woningvorming) uit van een belangafweging tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan van voorkomen van (dreigende) schaarste in de goedkope woningvoorraad, zodat dit segment van de woningmarkt behouden blijft voor starters en doorstromers, en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand ofwel de leefbaarheid.

### **Uitleg Leefbaarheidstoets**

Omzetting en woningvorming leggen vaak een verhoogde druk op een wijk of buurt. Bij het verlenen van een vergunning daartoe wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee onderdelen.

In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten en te splitsen woning, waaraan moet worden voldaan. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen.

De twee onderdelen van de leefbaarheidstoets zijn voor de omzettingen- en splitsingsvergunning dus cumulatief, aan beide onderdelen moet dus worden voldaan. De gemeente wil bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau - of zelfs specifiek - zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de omzetting of splitsing op deze plek geen of zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich brengt.

### **Fysieke leefbaarheidseisen**

#### **1. Geluidsisolatie**

De om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor geluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruiden.

#### **2. Eisen gebruiksoppervlakte bij omzetten**

Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 18 m<sup>2</sup> per bewoner. *Voorbeelden:*

- a. een woning met 4 bewoners moet minimaal 72 m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte hebben;
- b. een woning met 130 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte mag door ten hoogste 7 bewoners worden bewoond.

Er wordt niet naar boven afgerond. Deze minimale gebruiksoppervlakte-eisen worden gesteld om het aantal bewoners te beperken. In de vergunning wordt dit expliciet, met een daarbij behorende duidelijke bouwkundige tekening, opgenomen.

#### **3. Eisen gebruiksoppervlakte bij splitsing / woningvorming**

- a. de feitelijk te verbouwen woning heeft een oorspronkelijke - dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan - gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 120 m<sup>2</sup>; woningen met een kleinere gebruiksoppervlakte komen dus niet voor splitsing in meer zelfstandige woningen in aanmerking.
- b. de te vormen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 30 m<sup>2</sup> (volgens NEN 2580).

*Voorbeeld:* een woning met oorspronkelijke gebruikersoppervlakte van 140 m<sup>2</sup> kan worden gevormd in maximaal 4 nieuwe woningen. Er wordt niet naar boven afgerond om het aantal woningen te beperken.

In de vergunning wordt het maximum aantal woningen met een daarbij behorende duidelijke bouwkundige tekening opgenomen.

#### 4. Berging voor huishoudelijke opslag en afval en stallingsruimte fietsen bij omzetten

- a. het pand, waarvoor de omzettingsvergunning wordt gevraagd, beschikt over een inpandige berging voor de opslag van huishoudelijke artikelen en huishoudelijk afval van tenminste 1 m<sup>2</sup> per wooneenheid / kamer en over een al dan niet inpandige stallingsruimte voor fietsen van tenminste 2 m<sup>2</sup> per wooneenheid / kamer;
- b. de inpandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
- c. de inpandige berging mag deel uitmaken van de stallingsruimte van fietsen, mits de totale omvang voldoet aan het gestelde onder a;
- d. de inpandige berging mag vervallen, indien deze op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig is, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het perceel is, een deze de omvang heeft als bedoeld onder a.
- e. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte en mag niet hoger gelegen zijn dan de begane grondvloer.

*Voorbeeld:* een kamerverhuurpand met zes kamers moet over een inpandige berging beschikken van 6 m<sup>2</sup> en een, al dan niet inpandige stallingsruimte van 12 m<sup>2</sup>; indien gecombineerd (al dan niet inpandig) dient deze een omvang te hebben van tenminste 18 m<sup>2</sup>. In de vergunning wordt dit expliciet, met een daarbij behorende duidelijke bouwkundige tekening, opgenomen.

#### 5. Berging voor huishoudelijke opslag en afval en stallingsruimte fietsen bij splitsing / woningvorming

- a. de nieuwe woning, waarvoor de splitsingsvergunning wordt gevraagd, beschikt over een inpandige berging voor de opslag van huishoudelijke artikelen en huishoudelijk afval van tenminste 2 m<sup>2</sup> en over een al dan niet inpandige stallingsruimte voor fietsen van tenminste 4 m<sup>2</sup>;
- b. de inpandige berging is gelegen in een afzonderlijke ruimte;
- c. de inpandige berging mag deel uitmaken van de stallingsruimte van fietsen, mits de totale omvang voldoet aan het gestelde onder a;
- d. de inpandige berging mag vervallen, indien deze op eigen terrein in de buitenlucht aanwezig is, mits dit een niet naar de openbare weg gekeerde zijde van het perceel is, een deze de omvang heeft als bedoeld onder a.
- e. een inpandige stalling voor fietsen is gelegen in een afzonderlijke ruimte en mag niet hoger gelegen zijn dan de begane grondvloer.

*Voorbeeld:* in of bij een pand, dat gesplitst wordt in drie zelfstandige woonruimten, moet per woning over een inpandige berging beschikken van 2 m<sup>2</sup> of 6 m<sup>2</sup>, indien voor de drie woningen gezamenlijk wordt gerealiseerd, en over een, al dan niet inpandige stallingsruimte van 4 m<sup>2</sup> of 12 m<sup>2</sup>, indien voor alle drie de woning gezamenlijk wordt gerealiseerd; indien inpandige berging en stallingsruimte voor fietsen gecombineerd (al dan niet inpandig) worden gerealiseerd, dan dient deze een omvang te hebben van tenminste 18 m<sup>2</sup>. In de vergunning wordt dit expliciet, met een daarbij behorende duidelijke bouwkundige tekening, opgenomen.

Indien niet voldaan wordt aan de stallingseis voor fietsen en andere tweewielers en deze worden in de openbare ruimte aangetroffen dan kan, op grond van artikel 5:11 van de Algemene plaatselijke verordening (overlast van fiets of bromfiets) worden opgetreden. Tevens kan een boete worden opgelegd op grond van deze verordening, indien niet aan deze voorwaarde wordt voldaan.

#### 6. Gemeenschappelijke woon-, leef- of verblijfsruimte

Bij omzetting geldt de verplichting, dat er een gemeenschappelijke woon-, leef- of verblijfsruimte van tenminste 18 m<sup>2</sup> aanwezig moet zijn, die ter beschikking moet staan aan alle bewoners in het pand, waarvoor de omzettingsvergunning wordt gevraagd. In de vergunning wordt dit expliciet, met een daarbij behorende duidelijke bouwkundige tekening, opgenomen.

## Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd, beoordeeld. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht, dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt. Voor de Scheldeburch is inmiddels een aanwijzingsbesluit genomen om gedurende tenminste één jaar geen splitsings- en omzettingsvergunningen meer te verlenen vanwege de ernstige overlast die in die wijk in 2016 werd ervaren.

De volgende vragen worden beantwoord:

### Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor?

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt in eerste instantie naar de meest recente wijkenmonitor gekeken. Die monitor is ook gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Vlissingen wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter om te beoordelen of de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De monitor is - omdat een momentopname wordt weergegeven - echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt bijvoorbeeld ook navraag gedaan bij de wijkregisseur en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom de woning.

### Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

De wijkagent is het eerste aanspreekpunt voor bewoners/ondernemers/organisaties en professionals in de wijk. Deze is dan eigenlijk ook het gezicht van de gemeente in de wijk. Hij onderhoudt immers nauwe contacten in de buurt of wijk. Vervolgens wordt nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn over de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of rondom die woning. Niet alleen bij de gemeente maar ook bij bijv. welzijnsorganisaties. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken. Al deze informatie levert een actueel totaalbeeld van de wijk, buurt of straat op.

### Is er sprake van clustervorming?

Spreiding van woningen, waarvoor een omzettingsvergunning) is verleend of wordt aangevraagd, is wenselijk. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Om die reden is de regel gesteld dat per postcode gebied ten hoogste 5% van het aantal panden voor kamerverhuur mag worden aangewend. Vanuit het verleden (dus ook van voor de eerste huisvestingsverordening) zijn er in bepaalde straten nu al te veel kamerverhuurpanden ontstaan. Het is van belang, dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend en of deze nog effectief in gebruik zijn. Deze zijn op een kaart aangegeven, zodat inzichtelijk waar er clustervorming plaatsvindt. Daarvoor wordt ook onderzoek in de Basisregistratie Personen verricht. In die registratie wordt nagegaan op welke adressen in de omgeving van de woning drie of meer volwassen personen wonen met een verschillende achternaam. Ook de aanwezigheid van buitenruimtes, zoals dakterrassen, van aangrenzende woningen, wordt betrokken bij de optelsom.

### Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?

Als voorbeeld kan de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops, begeleid en beschermd wonen van kwetsbare groepen en bij de gemeente bekende probleemgezinnen worden genoemd. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast, zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen om te zetten of te splitsen.

Op grond van artikel 9, eerste lid, onder d, van de verordening kan het college de omzettingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur intrekken, indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. Ter uitwerking hiervan worden de volgende beleidsregels vastgesteld:

- er moet sprake zijn van objectief vastgestelde overlast (door politie, buitengewoon opsporingsambtenaren of toezichthouders van de gemeente Vlissingen),
- de overlast moet een nadelige impact op de omgeving hebben die uitstijgt boven de overlast die men in een stedelijke omgeving - normaal gesproken van zijn burendieners dient te tolereren,
- de overlast moet structureel van aard zijn. Dit betekent drie of meer constatering van overlast per kwartaal,
- voordat de gemeente een traject tot mogelijke intrekking van de vergunning in gang zet, moet een omwonende/klager en/of het college zelf de betrokken overlastveroorzaker(s) en/of de ver-

- huurder op de ondervonden overlast hebben geattendeerd en hen hebben verzocht die te beëindigen (lees: waarschuwing),
- geconstateerde drugs-gerelateerde overlast leidt direct tot een eerste waarschuwing,
  - de overlast moet het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden,
  - voordat de gemeente overgaat tot een intrekking, moet zij de verhuurder (en bewoners van het pand) schriftelijk op de hoogte hebben gesteld van de gemelde overlast en hen de gelegenheid hebben geboden om daarop te reageren en om daaraan zelf iets te doen (lees: voornemen tot handhaven). Om een mogelijke intrekking te voorkomen, zal de verhuurder in ieder geval moeten aantonen welke actie er ondernomen wordt en/of reeds ondernomen is.
  - indien een kamerverhuurpand gedurende drie jaren onafgebroken klachtvrij is, begint het hiervoor genoemde traject opnieuw.

#### *Het toetsingsproces*

Het huidige vergunningsproces verandert niet. De inhoudelijke toetsing van de aanvragen voor een vergunning tot omzetting en splitsing wordt wel veranderd. De leefbaarheidstoets zal door een ambtelijke adviesgroep, samengesteld vanuit verschillende disciplines (beleid, burgerzaken, volkshuisvesting, vergunningen, veiligheid) worden uitgevoerd. De adviesgroep komt op initiatief van de cluster vergunningen, waar de aanvragen binnenkomen, bijeen om de aanvragen tot omzetting en splitsing te bespreken en daarover aan burgemeester en wethouders een advies uit te brengen. Op basis van het advies wordt besloten of de vergunning wordt verleend of niet. Op een aanvraag voor een vergunning tot omzetting en splitsing woningvorming wordt beslist met inachtneming van het daaromtrent bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht.

#### **Goed verhuurderschap**

Als de vergunning tot omzetting en splitsing de leefbaarheidstoets doorstaat (en indien ook geen van de andere weigeringsgronden van toepassing is) kan de vergunning worden verleend. Indien verhuur van de gevormde woonruimte beoogd wordt, wat bij omzetting altijd het geval zal zijn, wordt aan het verlenen van de vergunning de voorwaarde van goed verhuurderschap verbonden (art. 8, sub e van de Huisvestingsverordening Vlissingen 2017). Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

Goed verhuurderschap houdt het volgende in:

- 1. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
- 2. De woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingssysteem.
- 3. Er is sprake van huisvesting, die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
  - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
  - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
  - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
- 4. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
  - die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
  - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
  - 24 uur per dag bereikbaar is;
  - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
- 5. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak, die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

Het niet voldoen aan de voorwaarde van goed verhuurderschap leidt tot het intrekken van de vergunning.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Vlissingen op 11 april 2017.

De secretaris, De burgemeester,

Mr. drs. ing. M. van Vliet drs. A.R.B. van den Tillaar

Bekendmaking van deze beleidsnotitie en beleidsregels heeft plaatsgevonden op 12 april 2017. Deze treden in werking daags na bekendmaking.