

Artikel 2.5. Volkshuisvestelijke toets

Ingevolge artikel 5:6, tweede lid, van de huisvestingsverordening acht het college van burgemeester en wethouders gebouwen, bevattende woonruimte, met een WOZ-waarde tot € 400.000,-- in principe als een categorie woonruimte die als schaars moet worden beschouwd. Burgemeester en wethouders kunnen per aanvang van een nieuw kwartaal de grenswaarde wijzigen.

Artikel 2.6. Leefbaarheidstoets

Een vergunning, als bedoeld in artikel 5:2, onder b, van de Huisvestingsverordening Westland 2019, kan worden geweigerd vanwege negatieve gevolgen door woningvorming op de leefbaarheid. Bij het beoordelen van een vergunningaanvraag wordt een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee delen: een fysieke leefbaarheidstoets en een algemene toets waarin de aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid worden gewogen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn cumulatief.

Artikel 2.7. Fysieke leefbaarheidstoets

1. **Technische bouwvoorschriften uit oogpunt van veiligheid:** de om te zetten of te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van het Bouwbesluit 2012.
2. **Gebruiksoppervlakte bij omzetten:** na omzetting heeft de woonruimte een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per bewoner, waarbij de om te zetten woonruimte moet voldoen aan de eisen en bepalingen van het Bouwbesluit 2012.
3. **Gebruiksoppervlakte bij bouwkundig splitsen en woningvorming:**
 - a. De feitelijk te verbouwen woonruimte heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 40 m²;
 - b. en beschikt over tenminste een volledige bouwlaag, dan wel over meerdere bouwlagen.

Artikel 2.8. Algemene leefbaarheidstoets

1. **Clustervorming:** Spreiding van woningen waarvoor een vergunning (met name een omzettingsvergunning) is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Hier is van belang dat er wordt gekeken naar de aanwezigheid ter plaatse van kamerverhuurpanden en gesplitste woningen. Daarvoor wordt onderzoek in de Basisregistraties verricht. In die registratie wordt nagegaan op welke adressen meer dan twee volwassen personen geen duurzaam gemeenschappelijke huishouding vormen. Als dat het geval is wordt ervan uitgegaan dat sprake is van 'woningdelers'.
 - a) Er wordt geen omzetting toegestaan als binnen een afstand van 100 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens waarop de aanvraag ziet, kamergewijze verhuur plaatsvindt of vergund is;
 - b) Er wordt geen omzetting toegestaan op bedrijventerreinen;
 - c) Er wordt geen omzetting toegestaan in een woning, indien in een appartementengebouw al twee woningen onder, boven, naast of één woning diagonaal van de betreffende woning kamergewijze verhuur aanwezig is of vergund is.
2. **Overige relevante factoren rondom de woning:** De woning kan gelegen zijn in een gebied waarvoor uit oogpunt van openbare orde specifiek beleid en/of veiligheidsmaatregelen zijn of worden getroffen ter voorkoming van verdere aantasting van het woon - en leefklimaat. Factoren zoals de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen kunnen mogelijk al tot overlast leiden zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen om te zetten.