

LEEFBAARHEIDSTOETS

Voorblad (maakt geen deel uit van het besluit)

Aanvraag

Zaaknummer		
Adres		
Naam aanvrager*		
Omschrijving aanvraag (bestaand en gewijzigd aangeven)		
Is het een bestaand kamerverhuurpand?		Zo ja, sinds wanneer? Is er een vergunning voor kamerverhuur of omzetting?
Is het een bestaande gesplitste woning		Zo ja, sinds wanneer?
Casemanager		Datum verzoek om advies:
Leefbaarheidstoets door		Advisering gecó vóór **:
Gebiedscoördinator***		Datum advies ***:

* De naam van de aanvrager is alleen voor intern gebruik, mag niet openbaar worden gemaakt op grond van AVG

** Advies gecó in beginsel uiterlijk 2 weken na verzoek om advies naar de Leefbaarheidscommissie.

Leefbaarheidsadvies van Leefbaarheidscommissie in beginsel uiterlijk 3 weken na verzoek om advies terug naar casemanager.

*** In te vullen door de Geco

Opmerkingen van casemanager aan gebiedscoördinator		Pand ligt binnen 30-metercirkel (hardheidsclausule toepassen)
		Pand ligt in een op-slot-gebied (hardheidsclausule toepassen)
		Verzoek om spoed eventueel reden aangeven:
		Andere opmerking:

Bijlage: stappenplan te gebruiken bij invullen leefbaarheidsformulier.

LEEFBAARHEIDSTOETS

Maakt deel uit van het besluit

Aanvraag

Adres	
Omschrijving aanvraag (bestaand en gewijzigd aangeven)	
Zaaknummer	

Situatie

Ligging van het pand in zijn omgeving met aanduiding van welk deel bekeken is bij vraag 1.2 (plaatje opnemen uit GeoFundament / ShintoLabs)

Toets

	Vraag <i>Vragen 1,2,3, 6a en 9 door Vergunningen (V) te beantwoorden</i>	Antwoord
1.1 (V)	In wat voor type straat ligt het pand waar de aanvraag betrekking op heeft?	Woonstraat Straat met gemengde functies Straat met overwegend winkels met bovenwoningen Straat met overwegend woningen Straat met overwegend andere functies dan woningen ...
1.2 (V)	Hoeveel woningen telt de straat / het relevante straatdeel of bouwblok, en hoeveel daarvan zijn gewijzigd in meerdere woningen of in kamerbewoning, zowel illegaal als legaal?	Gegevens uit Key2, GeoFundament of ShintoLabs?
2 (V)	Zijn al eerder aanvragen voor kamerbewoning of woningsplitsing in de betreffende straat of het relevante straatdeel geweigerd of verleend?	Adressen, zaaknummers, verleend/geweigerd, en jaartal van beschikking
3 (V)	Betreft het een aanvraag die bij verlening tot gevolg heeft, dat een woning ingesloten wordt door kamerbewoning en/of woningsplitsing (zijzijde/achterzijde)?	Zie GeoFundament of 'bolletjeskaart' ShintoLabs
4	Is inbreuk op leefbaarheid in de betreffende straat dan wel het relevante straatdeel een steeds terugkerend onderwerp van bespreking in het overleg met gemeente (gebiedscoördinator) met de bewonersorganisatie, leefbaarheidsteams, etc.? Is er een tendens in ontwikkeling van de leefbaarheid (verbetering/verslechtering)	ja/nee toelichting
5	Betreft de aanvraag een vergunning in een bestuurlijk aangewezen gebied?	Ja/nee, zo ja, hoe heet het gebied Relevantie mbt aanvraag aangeven
6a (V)	Is sprake van een pand dat al in gebruik is als kamerverhuurpand of is sprake van een gesplitste woning (een bestaand pand)?	Indien ja, aangeven wat het gebruik is en of dit legaal/illegaal is (gegevens uit ShintoLabs).
6b	Zo ja, zijn er over dit specifieke pand vanuit het verleden meldingen/klachten of andere relevante info bekend?	

7	Zijn er laatste half jaar meldingen/klachten/signalen bij gemeente en politie bekend vanuit meerdere adressen in de betreffende straat ten aanzien van overlast als gevolg van bijvoorbeeld parkeren, stank, geluid, drank- en drugsgebruik, drugshandel, inbreuk op veiligheid(sgevoel), achterlaten van afval, plaatsen van fietsen, op straat laten staan van klike's en/of vuilniszakken en vandalisme? Relevante info over meldingen/klachten/signalen vermelden.	Kwantificeren, hoeveel van welke soort klachten, aangeven waar de klachten zijn binnengekomen. (gegevens uit GeoFundement, woonoverlastmeldingen, handhavingsverzoeken, ...)
8	Bevestigen de meldingen/klachten/signalen de waarnemingen, bevindingen en gevoelens van de gebiedscoördinator over de leefbaarheid van het pand / straat/ buurt?	Ja/nee Toelichting
9 (V)	Is de eigenaar /verhuurder van het pand bij ons bekend als eigenaar / verhuurder van meerdere panden? Zo ja wat zijn onze ervaringen ten aanzien van deze panden? Positief, neutraal of negatief	Ja, aanvrager heeft meerdere panden in bezit. Er zijn geen ervaringen bekend met deze aanvrager. Neutraal.
10	Algehele motivering gebiedscoördinator	Samenvattende motivering als onderlegger voor het eindadvies.
11	Eindadvies gebiedscoördinator	Positief / Negatief
12	Advies Leefbaarheidscommissie aan afdeling Vergunningen met motivering, over te nemen in het besluit	Vergunning verlenen/weigeren op basis van de volgende motivering:
	Datum afhandeling Leefbaarheidscommissie :	

Stappenplan invullen leefbaarheidstoets

Het leefbaarheidsadvies is bij de besluitvorming vaak doorslaggevend. Een besluit (zowel bij weigering als vergunningverlening) dat betrekking heeft op kamerbewoning of woningsplitsing leidt bovengemiddeld vaak tot bezwaar. In dat geval komt de leefbaarheidstoets onder een vergrootglas te liggen en zal er op iedere vraag ingezoomd worden. Het is daarom enorm belangrijk dat de toetsen consistent worden ingevuld. Het volgen van het stappenplan zal hieraan bijdragen

Blad 0 (voorblad):

- *Omschrijving aanvraag*: duidelijk aangeven wat het legale gebruik van het pand nu is en wat is aangevraagd. De omschrijving die de aanvrager zelf heeft geformuleerd is vaak niet volledig genoeg.
- *Bij opmerkingen Casemanager*: aanvinken wat van toepassing is zodat de geco en de LBC kunnen zien of er iets bijzonders aan de hand is. Belangrijk is in te vullen of het een lang bestaande situatie is (bijvoorbeeld vóór 12-12-2007 of met vergunning in het geval van kamerverhuur en vóór 15 mei 2020 in het geval van woningsplitsing) of een nieuwe situatie.

Blad 1 en verder (de inhoudelijke toets):

- *Algemene opmerkingen (verg en geco)*:
 - Beantwoord elke vraag die in het formulier gesteld wordt. Dan weet iedereen bij het inzien van dit document dat de vraag ook daadwerkelijk is bekeken. Als een vraag niet relevant is voor de aanvraag dan kun je dit aangeven met "niet relevant". Als een antwoord niet gegeven kan worden omdat informatie ontbreekt dan kun je dit aangeven met "niet bekend".
 - Haal in de rechterkolom de aanwijzingen voor het beantwoorden van de vraag weg.
 - In het formulier géén namen noemen en ook geen verwijzingen waaruit blijkt om wie het gaat. Alleen op blad 0 mogen namen worden genoemd want dat blad blijft buiten de vergunning.
 - In het formulier géén verdachtmakingen opnemen ("onderbuikgevoelens van ondermijning"). Houd het bij feitelijke waarnemingen.
 - Voor de geco: Neem de ruimte voor de afwegingen, de motivering is erg belangrijk hoe je komt tot je conclusie, de ruimte op het adviesformulier lijkt beperkt maar neem bij iedere vraag de ruimte voor de motivering.
 - Voor de geco: Bij twijfel positief /negatief advies, dit zijn de lastigste dossiers, deze vergen dus een bredere motivering, laat die afwegingen zien in je advies en geef een duidelijk eindoordeel.
- *Situatie (verg)*: uitsnede vanuit Geofundament waaruit de ligging van het pand met de directe omgeving moet blijken. Omkader het gedeelte dat je hebt onderzocht voor het invullen van vragen 1,2 en 3. Kies het relevante gebied op basis van gezond verstand.
- *Vraag 1.2 (verg)*: inventarisatie vanuit Shintolabs, daarna controleren via Key2activiteiten, Geofundament (verleende vergunningen) en Key2Burgerzaken. Alleen adressen benoemen, of het kamerverhuur of woningsplitsing is en of het legaal is of dat er geen vergunning is. Alleen die adressen benoemen zie je zeker weet, dus geen onderzoekswaardige panden of panden waarvan vermoed wordt of het kamerverhuur of woningsplitsing is.
- *Vraag 2 (verg)*: deze gegevens haal je uit Key2. Vermeld alleen de relevante adressen en zaaknummers en of de vergunning is geweigerd of is verleend. Andere informatie is niet relevant en vaak voor de buitenstaander niet te begrijpen (zoals bijvoorbeeld conceptaanvragen of "status afgehandeld").
- *Vraag 4 (geco)*: Zijn er signalen/ berichten/ informatie vanuit bewonersverenigingen/ bewonersorganisaties? Deze signalen hebben namelijk meer draagvlak dan op zichzelf staande signalen van één persoon/één bewoner.
- *Vraag 6a (verg)*: ja of nee. Als het 'ja' is aangegeven wat het huidige gebruik is en in hoeverre dit legaal is (bijvoorbeeld: omzettingsvergunning verleend d.d.)
- *Vraag 6b (geco)*: In geval van een bestaand kamerverhuurpand of gesplitste woning kun je op objectniveau (nl. voor het pand zelf) navraag doen of er klachten over het specifieke pand bekend zijn ← → Daarnaast kijk je straat/wijkgericht.
- *Vraag 7 (geco)*: Check meldingen/ klachten/registraties extern bij *politie* van afgelopen half jaar*. Check deze op mogelijke relevantie op woonoverlast/ kamerverhuur gerelateerde klachten (inbraak is bijvoorbeeld geen relevante klacht).

Check meldingen/klachten/(handhavings-)dossiers *intern*: via meldpunt woonoverlast, T&H meldingen, KCC en Key2activiteiten (handhavingsdossiers). Noem de relevante klachten ook in je leefbaarheidsadvies (daarmee maak je het tastbaar/objectiveerbaar).

*Er moet niet alleen een check plaatsvinden op de meldingen die in Geogods (tegel Leefbaarheid) staan vermeld, maar ook navraag worden gedaan bij de politie.

- *Vraag 8 (geco)*: Check je eigen bevindingen, waarnemingen, gevoelens, en leg deze naast de bovenstaande signalen/informatie vanuit vraag 4, 6 en 7. Worden die bevestigd of niet? Benoem dit ook in het advies.
- *Vraag 10 (geco)*: Schrijf de motivering zonder verwijzing naar de vragen (bijvoorbeeld: "gelet op bovengenoemde antwoorden adviseer ik positief"). De motivering moet idealiter 1 op 1 kunnen worden overgenomen in het besluit en iedereen die deze motivering leest moet snappen wat er staat/ bedoeld wordt.