

BELEIDSREGEL KAMERVERHUUR HELMOND 2014

Het college van burgemeester en wethouders van Helmond,
Gelet op de Regionale Huisvestingsverordening zoals vastgesteld op 25 juni 2014 door de Regioraad Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

Besluit

Vast te stellen "Beleidsregel kamerverhuur Helmond 2014".
Intrekken "Nadere regels kamerverhuur Helmond 2009".

1. Inleiding

Op 26 juni 2014 is door de Regioraad van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven de Regionale Huisvestingsverordening 2014 vastgesteld. In deze verordening is voor de gemeente Helmond een vergunningenstelsel voor kamerverhuur, oftewel de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, opgenomen.

In Helmond is er behoefte aan onzelfstandige woonruimten. Burgemeester en wethouders van Helmond willen dit in beginsel toestaan, zolang de leefbaarheid in de omgeving of het belang van de volkshuisvesting zich daartegen niet verzet.

Kamerverhuur zorgt voor een wijziging van de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad en kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en de sociale cohesie in de betreffende omgeving. Kamerverhuur gaat gepaard met een hogere mutatiesnelheid dan het geval is bij bewoning van een zelfstandige woonruimte. De sociale banden en betrokkenheid met de omgeving en elkaar zijn doorgaans minder sterk. Soms is er overlast in de vorm van geluidhinder, overbewoning, parkeerhinder en de staat van het onderhoudsniveau van het kamerverhuurpand of de tuin.

Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van de bewoners in de directe omgeving en het belang dat gediend is met de aanvraag.

Deze beleidsregel vormt een nadere uitwerking van het vergunningenstelsel voor omzetting (kamerverhuur) dat is opgenomen in de "Regionale huisvestingsverordening 2014" hoofdstuk 7.

2. Juridisch kader

2.1 Huisvestingswet

De omzettingsvergunning is gebaseerd op artikel 30 van de Huisvestingswet. In deze wet is bepaald dat het verboden is een woonruimte die behoort tot een in de huisvestingsverordening daartoe met het

oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Onder zelfstandige woonruimte wordt verstaan een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Onder een onzelfstandige woonruimte wordt verstaan een woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

In artikel 31 van de Huisvestingswet is bepaald dat een omzettingsvergunning wordt verleend tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woningvoorraad groter is dan het belang dat is gediend met de onttrekking aan de bestemming tot bewoning en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

2.2 Regionale Huisvestingsverordening 2014

In de "Regionale Huisvestingsverordening 2014" zijn de gronden tot weigering van de omzettingsvergunning opgenomen. Een omzettingsvergunning wordt verleend op grond van de belangenafweging als bedoeld in artikel 31 van de Huisvestingswet. Het belang van de aanvrager is om na de omzetting de onzelfstandige woonruimte(n) te verhuren. Het volkshuisvestelijke belang bestaat uit het nastreven en het behouden van een evenwichtige samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Bij de belangenafweging in het kader van de beslissing op een aanvraag om verlening van een omzettingsvergunning moet volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ook de leefbaarheid in de omgeving van de desbetreffende woonruimte worden

betrokken. De Huisvestingswet beoogt mede de leefbaarheid te beschermen door regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, om zo negatieve effecten op de omgeving door het op een bepaalde wijze bewonen van een woning te beperken. Het college beoordeelt daarom bij een aanvraag voor een omzettingsvergunning of door verlening van de vergunning een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu ontstaat. Indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu, wordt de aanvraag geweigerd.

3. Beleid

Spreiding kamerverhuurpanden

Een concentratie aan kamerverhuurpanden heeft effect op de leefbaarheid. Uit ervaring is gebleken dat een concentratie leidt tot onwenselijke situaties, waaronder leefbaarheidsproblemen en gebrek aan rechtszekerheid bij burgers omtrent hun leefomgeving.

Het college hanteert een spreidingsbeleid voor kamerverhuurpanden met als doel een evenwichtige verdeling van de woonruimtevoorraad en het voorkomen van een concentratie van kamerverhuurpanden. Door een spreiding voor kamerverhuurpanden te waarborgen worden de lasten die gepaard gaan met kamerverhuur verdeeld over de hele stad.

Het spreidingsbeleid houdt in dat een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag om een omzettingsvergunning betrekking heeft in elk geval aanwezig wordt geacht indien:

- a. meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de betreffende straat met dezelfde postcode worden gebruikt voor kamerverhuur; of
- b. indien binnen een straal van 100 meter, getrokken vanaf de hoofdingang van het pand waarvoor de vergunning is aangevraagd, al een gebouw geheel of gedeeltelijk wordt gebruikt voor kamerverhuur.

De vergunning wordt geweigerd indien niet wordt voldaan aan dit spreidingsbeleid

Door dit spreidingsbeleid wordt enerzijds ruimte geboden voor het exploiteren van kamerverhuur in Helmond, maar wordt anderzijds de invloedssfeer van kamerverhuurpanden op de omgeving zoveel mogelijk afgevlakt.

Parkeren

Een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu is ook aanwezig indien de aanvrager van een omzettingsvergunning niet voldoet aan de norm voor het aantal parkeerplaatsen dat op grond van de "Beleidsregel parkeernormen Helmond 2007" vereist is voor de functie kamergewijze verhuur. De vergunning wordt, indien niet wordt voldaan aan de parkeernorm, geweigerd.

Woningomzetting kan gevolgen hebben voor de parkeerbalans in de omgeving. Er mag geen onevenredige grote negatieve invloed op de parkeerbalans in de omgeving ontstaan. Daarom zal bij iedere aanvraag worden bekeken of er voldoende parkeerruimte aanwezig is. Indien er niet voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn, wordt bij de toetsing van de aanvraag beoordeeld of het vereiste aantal parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd kan worden. Dit kan door de aanvrager worden aangetoond door het aanleveren van een (bouwkundige) tekening op schaal 1:100 waarop de parkeervakken staan aangegeven met een aanduiding van lengte, breedte en indien van toepassing de hoogte, welke voldoen aan de daarvoor vastgestelde maten. Indien het gaat om een gehuurd terrein, dient de aanvrager eveneens een huurovereenkomst voor de duur van minimaal een jaar aan te leveren.

Is het realiseren van het vereiste aantal parkeerplaatsen niet mogelijk op eigen terrein dan eventueel bestaat nog de optie van afkopen van openbare parkeerplaatsen. Hierbij overlegt de aanvrager een akkoordverklaring voor het dragen van de kosten voor de aanleg van openbare parkeervakken.

Of het afkopen van parkeerplaatsen in de openbare ruimte al dan niet mogelijk is, hangt onder meer af

van de (on)mogelijkheden op locatie en de regeling van het college omtrent het afkopen van openbare parkeervakken. Immers, met het afkopen wordt het parkeerprobleem niet direct opgelost maar neemt het college de plicht tot het aanleggen van de extra parkeerplaatsen over. Inzet van de afkoopregeling heeft alleen zin als aanleg van de extra parkeerplaatsen door het college in de openbare ruimte binnen een redelijke termijn en op een redelijke afstand van het kamerverhuurpand mogelijk is.

Tegengaan overbewoning

Overbewoning leidt doorgaans tot leefbaarheidsproblemen in een straat of wijk. De uitstraling van een pand, de parkeerdruk in de omgeving en de geluidsintensiteit vanuit een pand zijn onder meer afhankelijk van het aantal personen dat in een pand woont. Bij de vergunningsaanvraag wordt beoordeeld of het aantal personen waarvoor een omzettingsvergunning wordt aangevraagd geoorloofd is, gelet op de opgenomen maatvoering van de ruimten in het beoogde pand en de oppervlakte waarover een kamerhuurder minimaal moet kunnen beschikken volgens het geldende

Bouwbesluit. Hiermee ziet het college er op toe dat de woon- en leefomgeving niet onevenredig onder druk komt te staan als gevolg overbewoning.

Overige omstandigheden

Verder kunnen zich nog andere omstandigheden voordoen op grond waarvan redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Bijvoorbeeld in het geval van zodanig structurele en zware overlast, dat kan worden gesproken van een ernstige verstoring van het woon- en leefmilieu. Het zou hier kunnen gaan om een illegaal kamerverhuurpand waarbij reeds een structureel klachtenpatroon aanwezig is. Of hiervan sprake is wordt van geval tot geval bekeken. Dit zal kunnen leiden tot een weigering van de gevraagde omzettingsvergunning. De vergunning kan ook verleend worden, waarbij voorwaarden en/of voorschriften aan de omzettingsvergunning worden verbonden ter voorkoming van een ernstige verstoring van het woon- en leefmilieu. Het college controleert vervolgens op naleving van die voorwaarden en voorschriften en behoudt zich de bevoegdheid voor om de vergunning alsnog in te trekken als blijkt dat het in stand laten van de vergunning zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid dan wel tot een verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.

4. Eisen/toestemmingen op grond van andere wet- en regelgeving

Naast de eisen voor kamerverhuur die voortvloeien uit de Huisvestingswet en de "Regionale huisvestingsverordening 2014" kunnen ook op grond van andere wetten of regels eisen gelden of toestemmingen vereist zijn, zoals een toestemming op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) indien er verbouwingen plaatsvinden die voor het bouwen vergunningplichtig zijn of indien het bestemmingsplan deze vorm van bewoning niet rechtstreeks toelaat op de beoogde locatie.

Het Bouwbesluit 2012 bevat technische voorschriften vanuit het oogpunt van gezondheid, (brand)veiligheid, bruikbaarheid en stelt in bepaalde gevallen specifiek voor kamergewijze verhuur aanvullende voorschriften als het gaat om brandveiligheid. Een melding brandveilig gebruik is vereist als zich in de woning vijf of meer wooneenheden bevinden.

De eigenaar/verhuurder is verantwoordelijk voor het naleven van die voorschriften. Vanzelfsprekend hebben ook de kamerhuurders een eigen verantwoordelijkheid bij het brandveilig gebruiken van de woning. Het komt bij kamerverhuur regelmatig voor dat een vluchtroute wordt geblokkeerd door fietsen, bierkratten, oud papier, meubels of vuilniszakken. Soms wordt elektrische bedrading ondeugdelijk gewijzigd of aangebracht, met kans op kortsluiting. De eigenaar/verhuurder en de huurders zijn er gezamenlijk verantwoordelijk voor dat een kamerverhuurpand ook veilig wordt gebruikt. Het college ziet er op toe dat de wettelijke voorschriften worden nageleefd.

5. Algemene bepalingen en inwerkingtreding

Deze beleidsregel wordt minimaal eens per twee jaar geëvalueerd en zo nodig op onderdelen herzien. Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na datum van bekendmaking.

Helmond 2 september 2014.

Burgemeester en wethouders van Helmond,
De burgemeester
mevr. P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel

De secretaris,
mr. drs. A.P.M. ter Voert

Bekend gemaakt op:
29 augustus 2014
De gemeentesecretaris,
mr. drs. A.P.M. ter Voert