

Uitvoeringsbesluit kamerverhuurpanden Voorne Putten 2014

De colleges van burgemeester en wethouders van de gemeenten op Voorne Putten; gelet op artikel 16f, eerste lid, van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006; besluiten het Uitvoeringsbesluit kamerverhuurpanden Voorne Putten als volgt vast te stellen.

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In dit besluit wordt verstaan onder:

- aan- en uitbouw: een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw, maar er in functioneel opzicht onderdeel van uitmaakt;
- bijgebouw: een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
- huishouden: het huishouden, bedoeld in artikel 1, aanhef en onder h, van de Huisvestingsverordening;
- Huisvestingsverordening: de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006;
- kamerverhuurpand: een gebouw of deel van een gebouw met meer dan twee onzelfstandige woonruimten;
- onzelfstandige woonruimte: de woonruimte, bedoeld in artikel 1, aanhef en onder w, van de Huisvestingsverordening;
- vergunning: de vergunning, bedoeld in artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de wet;
- wet: de Huisvestingswet;
- woonruimte: de woonruimte, bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet;
- wijk of buurt: volgens de CBS wijk- en buurtindeling;
- zelfstandige woonruimte: de woonruimte, bedoeld in artikel 30, tweede lid, van de wet.

Artikel 2 Werkingsgebied vergunningplicht

1. Dit Uitvoeringsbesluit heeft alleen betrekking op het verbod om zonder een onttrekkingsvergunning een woonruimte van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten, zoals bedoeld in artikel 16b, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingsverordening, voor zover door deze omzetting een kamerverhuurpand ontstaat.
2. Bij de telling van het aantal onzelfstandige woonruimten worden de aan- en uitbouwen of bijgebouwen geacht deel uit te maken van het als kamerverhuurpand bedoelde gebouw of deel van een gebouw.

Artikel 3 Gegevens bij de aanvraag

Naast de gegevens, bedoeld in artikel 16b, derde lid, van de Huisvestingsverordening, worden bij de aanvraag voor een vergunning de volgende gegevens overgelegd:

- a. het adres en de kadastrale gegevens van de woonruimte;
- b. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van oppervlaktematen;
- c. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van oppervlaktematen, waarbij is aangegeven welke en hoeveel ruimten als onzelfstandige woonruimten zullen worden gebruikt en hoeveel slaapplekken tot stand worden gebracht.

Artikel 4 Gronden tot weigering van de vergunning

1. De vergunning wordt geweigerd indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de onttrekkingsvergunning zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte wordt in ieder geval aanwezig geacht indien door de verlening van de vergunning:
 - a) meer kamerverhuurpanden zullen ontstaan dan 5% van het aantal woningen in een straat met 20 of meer woningen; Wanneer een straat zich bevindt in meerdere wijken/buurtten het percentage zich beperkt tot het deel in een wijk of buurt;
 - b) meer dan 1 kamerverhuurpand zal ontstaan in een straat met minder dan 20 woningen.

Artikel 5 Inhoud en duur van de vergunning

1. Naast de gegevens, bedoeld in artikel 16c, derde lid, van de Huisvestingsverordening, bevat de vergunning in ieder geval het aantal onzelfstandige woonruimten dat naast de gemeenschappelijke ruimten mag worden gecreëerd conform de regelgeving. Het aantal onzelfstandige woonruimten is gelijk aan het aantal personen dat gehuisvest kan worden.
- 2 Van de vergunning moet gebruik worden gemaakt binnen één jaar na de dag waarop deze is bekendgemaakt.
3. De vergunning wordt verleend voor een termijn van maximaal drie jaar en er kan eenmalig verlenging worden voor een periode van maximaal 2 jaar. De maximale termijn waarbij een woning kan worden onttrokken is 5 jaar.
4. De vergunning is persoonsgebonden en kan alleen worden gesteld op naam van de eigenaar van het beoogde kamerverhuurpand.

Artikel 6 Koppeling met melding volgens het Bouwbesluit 2012

Indien van de vergunning slechts gebruik kan worden gemaakt na een gebruiksmelding als bedoeld in artikel 1.18 van het Bouwbesluit 2012, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een zodanige melding.

Artikel 7 Intrekking van de vergunning

Onverminderd het bepaalde in artikel 16e van de Huisvestingsverordening, wordt de vergunning ingetrokken indien:

- a. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft uiterlijk binnen twee jaren nadat deze door brand of een vergelijkbare calamiteit zodanig is verwoest, vernield of beschadigd dat de woonruimte niet langer overeenkomstig de verleende vergunning kan worden gebruikt, niet zodanig is hersteld dat weer voldaan wordt aan de vergunningvereisten;
- b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand wordt gebruikt en zich geen situatie voordoet zoals bedoeld in onderdeel a.

Artikel 8 Toezicht

Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens artikel 30 van de Huisvestingswet, zijn belast de daartoe door Burgemeester en Wethouders op grond van artikel 75, eerste lid van de Huisvestingswet aangewezen toezichthouders, die de bevoegdheid hebben als genoemd in artikel 77 van de Huisvestingswet.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college kan van de bepalingen in dit besluit afwijken, indien toepassing daarvan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10 Overgangsrecht

1. De vergunningplicht is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden:
 - a. gedurende 1 maand na het in werking treden van dit besluit;

b na afloop van de onder a gestelde termijn, indien voor het kamerverhuurpand binnen deze termijn een aanvraag om vergunning is ingediend, totdat op die aanvraag is beslist.

2. Bij het beoordelen van de aanvraag zijn de weigeringsgronden van artikel 4 van dit besluit niet van toepassing.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 1 januari 2014.

Artikel 12 Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als 'Uitvoeringsbesluit kamerverhuurpanden Voorne Putten 2014.

Aldus vastgesteld in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van 17 december 2013.

de secretaris,
J. Pol

de burgemeester,
M. Salet.

-

Artikelsgewijs toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

Op Voorne Putten wordt bij kamerverhuur doorgaans gehuisvest in de woningen die er het meeste zijn gebouwd, dat zijn woningen met vier of vijf kamers, en daarop is de regeling van toepassing. Woningen met drie kamers of minder - waarin de hoofdbewoner ook woont - vallen dus buiten de regeling. Woning met drie kamers, die alle drie onzelfstandige woonruimte zijn, is dus wel een kamerverhuurpand. Reden voor dit aantal is dat regeling beoogt overlast tegen te gaan, welke overlast doorgaans niet aanwezig is bij kleinere woningen. Reden van andere aard: een particulier moet ook een kamer aan een familielid kunnen verhuren zonder een onttrekkingsvergunning aan te hoeven vragen. De vergunning is de onttrekkingsvergunning die is vereist voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte.

Voor de begripsomschrijvingen van 'woonruimte' en 'zelfstandige woonruimte' wordt verwezen naar de Huisvestingswet. De definitie van woonruimte luidt: 'besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden'.

Onder zelfstandige woonruimte verstaat de wet: '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, zoals keuken, toilet, badkamer, douche'.

Er is sprake van kamerverhuur als de onzelfstandige woonruimte (de kamer) door een afzonderlijk huishouden wordt bewoond.

Om te beoordelen of de bewoners van een pand een gezamenlijke huishouding voeren, spelen onder andere de volgende criteria een rol:

- er dient een band te bestaan tussen de bewoners die enkel de wil om gezamenlijk te wonen te boven gaat;
- er moet sprake zijn van wederzijdse zorg tussen de bewoners;
- de ruimten in de woning moeten van dien aard zijn dat ze niet zelfstandig worden bewoond. Alle ruimten zijn gemeenschappelijk (dus niet met sloten afsluitbaar, niet allemaal een eigen kooktoestel en koelkast en dergelijke, en in de woning is een gezamenlijke woonkamer aanwezig die niet in gebruik is als slaapkamer).

Artikel 2 Werkingsgebied vergunningplicht

Op grond van artikel 16b van de Huisvestingsverordening stadsregio Rotterdam 2006 geldt de vergunningplicht voor drie vormen van onttrekking van woonruimten. In dit artikel wordt de vergunningplicht beperkt tot het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimten (artikel 16b, eerste lid, onderdeel c).

Voor het begrip kamerverhuurpand is de omschrijving gegeven onder artikel 1.

Artikel 3 Gegevens bij de aanvraag

In artikel 16b, derde lid, Huisvestingsverordening wordt vermeld welke gegevens bij een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning in ieder geval moet worden verstrekt. Het gaat om de volgende gegevens:

- a. naam en correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
- b. naam en correspondentieadres in Nederland van de eigenaar van de om te zetten

woonruimte(n);

- c. naam en correspondentieadres in Nederland van belanghebbende;
- d. plaats en aard van de om te zetten woonruimte;
- e. een duidelijke omschrijving van de aanvraag en de grond(en) waarop deze berust;
- f. de namen van eventuele bewoners van de te onttrekken woonruimte.

Artikel 3 van dit besluit bevat de gegevens die een aanvrager in aanvulling hierop ook moet overleggen. Daarnaast is het college bevoegd nadere gegevens op te vragen die nodig zijn om de aanvraag te beoordelen (artikel 16b, vierde lid, Huisvestingsverordening).

Artikel 4 Gronden tot weigering van de vergunning

Bij lid 2 onder a wordt het aantal kamerverhuurpanden in een straat geteld en bepaald aan de hand van een maximaal percentage in een straat.

Dit artikel bevat in de vorm van weigeringgronden de criteria waaraan het college een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning beoordeelt. Het eerste lid bevat een algemene weigeringgrond. Deze weigeringgrond kan worden toegepast bij elke aanvraag voor een onttrekkingsvergunning, dus ongeacht de locatie van de woning waar de aanvraag betrekking op heeft.

Het tweede lid bevat specifieke weigeringgronden. Voor de straten geldt een beleid, dat is gericht op het bevriezen en terugdringen van het aantal kamerverhuurpanden. Voor woonruimten in deze straten worden geen onttrekkingsvergunningen meer verleend. Het gaat om straten, waarin het aantal kamer-

verhuurpanden bij de nulmeting meer is geweest dan 5% of meer dan 1 kamerverhuurpand is ontstaan in een straat met minder dan 20 woningen.

Aangenomen mag worden dat een concentratie van kamerverhuurpanden een van de oorzaken is van het slechtere woon- en leefklimaat in deze straten. Inspanningen van de gemeente en andere partijen om de leefbaarheid in de buurten te bevorderen gaan niet samen met een verdere groei van het aantal kamerverhuurpanden.

Artikel 5 Inhoud en duur van de vergunning

Artikel 16c, derde lid, Huisvestingsverordening bepaalt dat de vergunning in ieder geval de volgende informatie bevat:

- a. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt (1 jaar *na de dag waarop deze is bekendgemaakt*);
- b. de woonruimte(n) waarop de vergunning betrekking heeft.

Bij de vaststelling van het oorspronkelijk aantal onzelfstandige woonruimten wordt uitgegaan van de situatie zoals deze was na oplevering bij de bouw van het gebouw. Zoals eerder aangenomen is een concentratie van kamerverhuurpanden een van de oorzaken is van het slechtere woon- en leefklimaat. Dit geldt in gelijke mate voor het aantal personen dat in een verhuurpand gehuisvest kan worden.

De onttrekkingsvergunning wordt overeenkomstig art. 16c, tweede lid, van de Huisvestingsverordening, voor een bepaalde tijd verleend, namelijk voor een periode van maximaal drie jaar. Dit betekent dat de eigenaren van kamerverhuurpanden na drie jaar opnieuw een vergunning moeten aanvragen. De gemeente kan op deze wijze zicht houden op de ontwikkeling van het aantal kamerverhuurpanden. De vergunning wordt verleend voor een termijn van maximaal drie jaar en er kan eenmalig worden verlenging voor een periode van maximaal 2 jaar. De maximale termijn waarbij een woning kan worden onttrokken is 5 jaar.

Artikel 16, vijfde lid, van de Huisvestingsverordening bepaalt dat burgemeester en wethouders binnen 13 weken na de datum van indiening op de aanvraag moeten beslissen. Ze mogen de beslistermijn eenmalig verdagen met 13 weken.

De vergunning is persoonsgebonden en kan alleen worden gesteld op naam van de eigenaar van het beoogde kamerverhuurpand. Hierbij is rekening gehouden met de eventuele gevolgen van de wet BIBOB waarbij het ten onrechte afwijzen of intrekken van een vergunning kan leiden tot een plicht tot schadevergoeding.

Artikel 6 Koppeling met melding volgens het Bouwbesluit 2012

Afhankelijk van de situatie, zal naast een aanvraag voor een onttrekkingsvergunning ook een aanvraag omgevingsvergunning of een gebruiksmelding moeten worden gedaan. De grondslag om de aanvraag van een onttrekkingsvergunning mede te kunnen aanmerken als een aanvraag omgevingsvergunning staat in artikel 35, tweede lid van de Huisvestingswet.

Een kamerverhuurpand moet altijd voldoen aan de voorschriften voor brandveiligheid zoals deze genoemd worden in het landelijk geldende Bouwbesluit 2012. Op die manier is het bestaan bekend en kan sturend worden opgetreden. Wanneer meer dan tien mensen in het pand slapen moet een aanvraag omgevingsvergunning voor het gebruik worden ingediend. De gemeente vraagt in dat kader advies aan de Veiligheid Regio Rotterdam en verleent zo mogelijk daarna de vergunning. Deze vergunning vindt zijn grondslag in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het in gebruik nemen van een gebouw als kamerverhuurpand moet de omgevingsvergunning zijn verleend. Op de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 kan via de toestemming op de melding of via de voorschriften uit de omgevingsvergunning voor het gebruik toezicht worden uitgevoerd.

Artikel 7 Intrekking van de vergunning

In dit artikel worden de twee situaties geregeld waarin een verleende onttrekkingsvergunning altijd wordt ingetrokken. Voordat wordt overgegaan tot intrekking zal de vergunninghouder worden gehoord. Daarnaast heeft het college de bevoegdheid om in een aantal gevallen de vergunning in te trekken. Dit is geregeld in artikel 16e van de Huisvestingsverordening. In dit artikel wordt bepaald dat burgemeester en wethouders een onttrekkingsvergunning kunnen intrekken indien:

- a. niet binnen de in de beschikking bepaalde termijn, nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Artikel 9 Toezicht

Overeenkomstig artikel 5.11 AWB wordt onder toezichthouder verstaan: een persoon, bij of krachtens wettelijk voorschrift belast met het houden van toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift. De toezichthouders zijn door het College benoemd op grond van artikel 75,

eerste lid van de Huisvestingswet en hebben de bevoegdheid, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning binnen te treden zonder toestemming van de bewoner, als genoemd in art. 77 van de wet.

Het toezicht is de opmaat tot handhaving waarbij overeenkomstig de bepalingen in art. 85a van de wet en artikel 26 van de Huisvestingsverordening Stadsregio Rotterdam het College van burgmeester en wethouders bevoegd is tot het opleggen van een bestuurlijke boete.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 10 Overgangsrecht

In dit artikel worden de rechten geregeld van de eigenaren van bestaande kamerverhuurpanden. Bestaande kamerverhuurpanden zijn panden die op de datum van de inwerkingtreding van dit besluit als kamerverhuurpand in gebruik zijn. Wanneer de eigenaar binnen één maand na inwerkingtreding van dit besluit een aanvraag voor een vergunning heeft ingediend, mag hij het kamerverhuurpand zonder vergunning exploiteren zolang het college op zijn aanvraag niet heeft beslist. Het tweede lid bepaalt dat de weigeringgronden van artikel 4 van dit besluit niet van toepassing zijn op de aanvragen die betrekking hebben op bestaande kamerverhuurpanden. Dit betekent dat alle eigenaren van bestaande kamerverhuurpanden in beginsel in aanmerking komen voor een onttrekkingsvergunning, ongeacht de buurt waar het pand is gelegen.

Artikel 11 Inwerkingtreding

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.

Artikel 12 Citeertitel

Dit artikel behoeft geen nadere toelichting.