



Huisvestingsverordening 2015

De raad van de gemeente Tilburg;

1. Gezien de Huisvestingswet 2014,
2. gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders;

Besluit

1. De bijgevoegde herziene Huisvestingsverordening vast te stellen en daarmee in te stemmen met het aanpassen in formele zin van de huidige Huisvestingsverordening aan de intentie en tekst van de Huisvestingswet 2014:

- 1.1. De vereiste, dat uitsluitend de eigenaar een aanvraag kan indienen voor een vergunning (artikel 23 van de HVW14) te verwerken in de verordening;
- 1.2. De termijnen waarbinnen door het college een beslissing over een aanvraag moet nemen aan te passen conform artikel 25, lid 3 van de HVW14;
- 1.3. De weigeringsgronden en voorwaarden en voorschriften voor splitsing, omzetting en ont-trekking expliciet als aparte artikelleden in de Huisvestingsverordening te benoemen, conform de vereiste in artikel 24 HVW14;
- 1.4. De begripsbepalingen zo nodig aan te passen aan de tekst van de HVW14.
2. Het college opdracht te geven om eind 2015 /begin 2016 te komen met een integrale herzie-nig van de Huisvestingsverordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juni 2015.
de griffier,
de voorzitter,

Bijlage 1 Raadsvoorstel Huisvestingsverordening 2015 Raadsbesluit

De raad van de gemeente Tilburg;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders;
- Gemeentewet, art. 149
- Huisvestingswet 2014

Besluit

- A. In te trekken de Huisvestingsverordening, zoals vastgesteld op 24 juni 2013.
- B. Vast te stellen de Huisvestingsverordening 2015.

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1. 1. Begripsbepalingen

Deze verordening verstaat onder:

- a. *Aanvrager*: de eigenaar van de woonruimte of het woongebouw, waarvoor een vergunning als bedoeld in artikel 21 of 22 van de wet wordt aangevraagd;
- b. *Bewoning*: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Basisregistratie personen (BRP);
- c. *College*: het college van burgemeester en wethouders;
- d. *Huishouden*: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en een gezamenlijke huishouding voeren;
- e. *Kamerverhuur*: de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning door personen voor welke inschrijving in de BRP noodzakelijk is en die geen duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren;
- f. *Kamerverhuurpand*: gebouw of een deel van een gebouw met, of geschikt te maken voor, drie of meer kamers, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit, die als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren;
- g. *Logiesverhuur*: de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (kortdurende) bewoning aan personen die geen duurzame gemeenschappelijke huishou-ding voeren en voor welke bewoning inschrijving in de BRP niet noodzakelijk is;



- h. *Logiespand*: gebouw of een deel van een gebouw met, of geschikt te maken voor, drie of meer kamers, die als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond ten behoeve van in de regel kortdurende bewoning door personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en waarbij een maximum geldt van 10 personen;
- i. *Omzetting*: het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (artikel 21, sub c HVW14);
- j. *Onttrekking*: anders dan ten behoeve van bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning onttrekken (artikel 21, sub a HVW14) .
- k. *Onzelfstandige woonruimte*: een (complex van) woonruimte(n), waarbij men wezenlijke voorzieningen, zijnde keuken, badruimte en/of toilet, gemeenschappelijk moet gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gemeenschappelijke (verkeers)ruimte;
- l. *Splitsing*: het splitsen van een recht op een gebouw in appartementsrechten, zoals bedoeld in artikel 22 van de wet;
- m. *Wet*: Huisvestingswet 2014 (HVW14);
- n. *Woningcomplex*: samengesteld geheel van tenminste drie gestapelde woningen;
- o. *Woonruimte*: besloten woonruimte die, al dan niet te samen met andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden (conform artikel 1 Huisvestingswet 2014);
- p. *Zelfstandige woonruimte*: een woonruimte welke een eigen toegang heeft, al dan niet achter een gezamenlijke voordeur en waarbij de keuken, badruimte en toilet niet gedeeld hoeven worden met andere bewoners van het pand.

Hoofdstuk II Splitsing in appartementsrechten

Artikel 2.1. Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op gebouwen, bevattende woonruimte.

Artikel 2.2. Vergunningsvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 2.1., te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 2.3. Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier; dit formulier is te vinden via de website van de gemeente Tilburg (www.tilburg.nl, zoekfunctie splitsingsvergunning) of op te vragen via inwoners@tilburg.nl;
2. Bij de aanvraag wordt een splitsingsplan gevoegd, dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;

Artikel 2.4. Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 22 van de wet kan worden geweigerd indien:

- a. naar het oordeel van het college, het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met splitsing gediende belang;
- b. het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de splitsingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- d. splitsing van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, in strijd is met de voorschriften van het voor het perceel geldende bestemmingsplan en er geen omgevingsvergunning is verleend om af te wijken van het bestemmingsplan of een procedure is gestart om het bestemmingsplan te wijzigen;
- e. de toestand uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud zich geheel of ten dele tegen splitsing in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten verzet.

Artikel 2.5. Beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning

1. Het college beslist op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.3. binnen acht weken na datum van ontvangst van de aanvraag;
2. De onder artikel lid 1 vermelde termijn kan eenmaal voor ten hoogste zes weken worden verlengd.



Artikel 2.6. Voorwaarden en voorschriften

Op of bij de splitsingsvergunning vermeldt het college dat binnen één jaar van de splitsingsvergunning gebruik kan worden gemaakt en het gebouwd onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 2.7. Intrekken van de vergunning

Het college van de gemeente Tilburg kan een splitsingsvergunning intrekken, indien:

- a. niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten.
- b. de vergunning is verleend op grond van de door de houder van de vergunning verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren.

Hoofdstuk III Omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte

Artikel 3.1. Werkingsgebied

1. Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle zelfstandige woonruimte behoudens die panden, die in het bezit zijn van de corporaties WonenBreborg, Tiwos, TBV Wonen en 't Heem;
2. Deze verordening geldt niet voor het gebied dat ligt buiten de bebouwde kom van de gemeente Tilburg, zoals die op 29 januari 2009 is vastgesteld door Gedeputeerde Staten van Noord Brabant in het kader van de Boswet.

Artikel 3.2. Vergunningsvereiste

1. Het is verboden om een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1, met het oog op behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad, zonder vergunning van het college van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
2. Een omzettingsvergunning is verplicht voor woonruimten die als kamerverhuurpand of als logiespand in gebruik zijn genomen na de vaststelling van de verordening kamerverhuur- en logiespanden door de raad op 1 februari 2010 en waarin verhuur van kamers plaats vindt aan minstens drie personen.

Artikel 3.3. Aanvragen van een omzettingsvergunning

1. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt door de eigenaar ingediend bij het college op een door het college vastgesteld formulier. Dit formulier is te vinden via de website van de gemeente Tilburg (www.tilburg.nl zoekfunctie kamerverhuurvergunning) of op te vragen via inwoners@tilburg.nl;
2. Het college is bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde bescheiden aanvullende gegevens op te vragen omtrent inhoud, uitvoering en vorm van indiening.

Artikel 3.4. Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 21, sub c. van de wet kan worden geweigerd als:

1. naar het oordeel van college het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de aanvrager;
2. naar het oordeel van het college vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 3.5. Beslissing op de aanvraag omzettingsvergunning

1. Het college beslist op een aanvraag als bedoeld in artikel 3.3. binnen acht weken na datum van ontvangst van de aanvraag;
2. De onder artikel lid 1 vermelde termijn kan eenmaal voor ten hoogste zes weken worden verlengd.

Artikel 3.6. Voorwaarden en voorschriften

1. In de omzettingsvergunning vermeldt het college de volgende voorwaarden en voorschriften:
 - a. De mededeling dat binnen één jaar van de omzettingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. De woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. het aantal kamers en het maximale aantal bewoners dat gebruik mag maken van het kamerverhuur- of logiespand;
 - d. dat de vergunning zaak gebonden is.



Artikel 3.7. Intrekking van de omzettingsvergunning

1. Het college kan een omzettingsvergunning intrekken, indien:
 - a. 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;
 - b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
 - c. de vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt;
 - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;
 - e. het aantal onzelfstandige woonruimten en/of het aantal bewoners hoger is dan het in de aanvraag vermelde aantal;
 - f. het pand waarvoor de vergunning is afgegeven een jaar of langer niet in gebruik is als kamerverhuurpand.
2. Het college gaat niet eerder tot intrekking van de vergunning over, voordat degene tegen wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat zij de vergunning zal intrekken, indien voor een te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

Artikel 3.8. Registratie kamerverhuur- en logiespanden

1. Het college houdt een register bij van kamerverhuur- en logiespanden:
 - a. waarbij kamerverhuur- of logies is vastgesteld;
 - b. waarvoor een vergunning is aangevraagd;
 - c. waarvoor een vergunning is afgegeven en voor hoeveel personen deze is afgegeven;
 - d. of een melding brandveilig gebruik is aangevraagd.

Dit register is te vinden op www.tilburg.nl zoekfunctie kamerverhuurvergunning.

2. De registratie van het kamerverhuurpand of logiespand vervalt van rechtswege of wordt ingetrokken als de omzettingsvergunning als bedoeld in de Huisvestingsverordening is ingetrokken of als wordt vastgesteld dat niet langer sprake is van kamerverhuur- of logies voor die panden waarvoor geen vergunning is verstrekt.

Hoofdstuk IV Wijziging van de samenstelling van de woonruimtevoorraad: Onttrekking

Artikel 4.1. Werkingsgebied

Het bepaalde in dit hoofdstuk is van toepassing op alle woonruimten binnen de Gemeente Tilburg.

Artikel 4.2. Vergunningsvereiste

1. Het is verboden om een woonruimte, aangewezen in artikel 4.1, anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar geheel of gedeeltelijk aan de bestemming tot bewoning te onttrekken zonder vergunning van het college.
2. Een onttrekkingsvergunning als bedoeld in artikel 4.2.1. is niet vereist voor woonruimte die geheel of gedeeltelijk wordt onttrokken aan de bestemming tot bewoning, indien:
 - a. De onttrekking door de eigenaar voor een beroep of bedrijf, toegestaan is volgens het geldende bestemmingsplan;
 - b. De onttrekking plaatsvindt voor het slopen van het pand, waarvoor een sloopmelding is ingediend dat voldoet aan de vereisten van het Bouwbesluit, of waarvoor een omgevingsvergunning is verleend;
 - c. Er een omgevingsvergunning is verleend voor het geheel of gedeeltelijk onttrekken van een woonruimte.

Artikel 4.3. Aanvragen van een onttrekkingsvergunning

1. De aanvraag voor een onttrekkingsvergunning wordt door de eigenaar ingediend bij het college op een door het college vastgesteld formulier. Dit formulier is te vinden via de website van de gemeente Tilburg, (www.tilburg.nl, zoekfunctie onttrekkingsvergunning) of op te vragen via inwoners@tilburg.nl;
2. Het college is bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde bescheiden aanvullende gegevens op te vragen omtrent inhoud, uitvoering en vorm van indiening.

Artikel 4.4. Weigeringsgronden

1. Een onttrekkingsvergunning kan worden geweigerd als:
 - a. Naar het oordeel van het college het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking gediende belang;



- b. Het onder 1 a gediende belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. Het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.

Artikel 4.5. Beslissing op de aanvraag

1. College beslist op een aanvraag als bedoeld in artikel 4.3. binnen acht weken na datum van ontvangst van de aanvraag;
2. De onder artikel lid 1 vermelde termijn kan eenmaal voor ten hoogste zes weken worden verlengd.

Artikel 4.6. Voorwaarden en voorschriften

In de onttrekkingsvergunning vermeldt het College de volgende voorwaarden en voorschriften:

- a. De mededeling dat binnen één van de onttrekkingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
- b. De woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
- c. Dat de vergunning zaak gebonden is.

Artikel 4.7. Intrekking van de onttrekkingsvergunning

1. Het college kan een onttrekkingsvergunning intrekken, indien:
 - a. 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;
 - b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
 - c. de vergunninghouder een jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt;
 - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;
 - e. het aantal onzelfstandige woonruimten en/of het aantal bewoners hoger is dan het in de aanvraag vermelde aantal.
 - f. de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend langer dan één jaar niet meer als zodanig in gebruik is.
2. het college gaat niet eerder tot intrekking van de vergunning over, voordat degene tegen wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat zij de vergunning zal intrekken, indien voor een te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

Hoofdstuk V Verdere bepalingen

Artikel 5.1. Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een

bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 5.2. Bestuurlijke boete

Overtreding van verboden, bedoeld in artikel 21 en 22 van de wet, of het handelen in strijd met de voorwaarden en voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet, kan worden beboet met een bestuurlijke van maximaal € 18.500,-

Artikel 5.4. Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een splitsingsvergunning, onttrekkingsvergunning of een omzettingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges staan opgenomen in de op het moment van indiening geldende tarieventabel op basis van de legesverordening van de gemeente Tilburg.

Hoofdstuk VI Overgangs- en Slotbepalingen

Artikel 6.1. Overgangsbepaling

Aanvragen om verlening van een vergunning welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de betrokkene gunstiger is.

Artikel 6.2. Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de "Huisvestingsverordening 2015".



Artikel 6.3. Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 1 juli 2015.

Toelichting Huisvestingsverordening 2015

Algemeen

De Huisvestingsverordening 2015 vervangt de Huisvestingsverordening welke op 24 juni 2013 is vastgesteld. Aanleiding voor het invoeren van de Huisvestingsverordening 2015 is de inwerkingtreding van Huisvestingswet 2014. Op grond van de wet moet het hanteren van een vergunningplicht primair gemotiveerd worden vanuit het voorkomen van schaarste in het goedkope deel van de woningmarkt. De vergunningplicht voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad mag zich echter ook richten op het hogere segment en de koopsector. Wijzigingen in deze segmenten kunnen immers gevolgen hebben voor de goedkope woonruimtevoorraad.

De redenen van destijds om een huisvestingsverordening in te voeren zijn ook nu nog actueel. Er is sprake van schaarste in de goedkope woningvoorraad in Tilburg. Wij verwijzen naar het Rigorapport. De primaire doelgroep groeit de komende jaren en het Rigo heeft berekend dat er een extra behoefte is van ruim 1.600 woningen in het goedkope segment. De bestaande woningvoorraad dient daarom op peil te blijven qua aantal, prijs en kwaliteit en voldoende gedifferentieerd te zijn, om ieder naar wens te kunnen huisvesten.

Naast het belang van het behoud van de woningvoorraad blijft ook de leefbaarheid in wijken en buurten een belangrijk motief voor het hanteren van het vergunningsstelsel voor omzetting onttrekking en splitsing.

Met behulp van het vergunningstelsel voor wijzigingen in de woonruimtevoorraad kunnen wij grip blijven houden op de samenstelling en omvang van de woningvoorraad en op het woon- en leefmilieu in woonbuurten.

De Huisvestingsverordening 2015 is een technische aanpassing van de Huisvestingsverordening die op 24 juni 2013 is vastgesteld door de raad.

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

De begrippen zijn grotendeels overgenomen uit de bestaande verordening. Daar waar aanpassing noodzakelijk is in verband met de nieuwe HVW, is dit gebeurd.

Verder is de toelichting van de bestaande verordening grotendeels gehandhaafd. ("...")

"Verhuur van kamers vindt plaats in twee vormen. De eerste vorm is kamerverhuur in een kamerverhuurpand. De tweede is logiesverhuur in een logiespand. Dit onderscheid moet gemaakt worden vanwege het onderscheid tussen deze vormen in het bestemmingsplan, de Woningwet en het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.

Het onderscheid tussen kamerverhuur en logies zit in het feit dat de huurder in een kamerverhuurpand daar zijn hoofdverblijf heeft en permanent woont. Als gevolg van de permanente bewoning staan de bewoners meestal ingeschreven in de Basisregistratie Personen op het adres van het kamerverhuurpand, of behoren zij daar te worden ingeschreven. Maatgevend is dit echter niet. Een logiespand waarin logies plaats vindt betreft de verhuur van kamers aan mensen die elders hun hoofdverblijf hebben en dus niet permanent in de woning wonen. Deze groep staat niet ingeschreven in de Gemeentelijke Basis Administratie (BRP)".

Artikel 3.1 Werkingsgebied

" Voor woonruimten in eigendom van de corporaties bestaat niet de verplichting een omzettingsvergunning aan te vragen. De corporaties zijn professionele verhuurders waarvan verwacht wordt dat zij hun taak op het gebied van de landelijke wetgeving (Gebruiksbesluit, Woningwet/Bouwbesluit) actief in acht nemen. De door hun te verhuren kamerverhuurpanden zijn zelden eengezinswoningen maar veelal specifiek voor de doelgroep bestemde woongebouwen. Bovendien worden zij geacht een actieve bijdrage te leveren aan het (behoud van) de leefbaarheid van de woonomgeving. Met de corporaties zijn reeds vergaande afspraken gemaakt met betrekking tot het actueel houden van de BRP gegevens. Tot slot hebben de corporaties prestatieafspraken gemaakt met de gemeente, onder andere op het gebied van kamerverhuur.

Logies(verhuur) welke plaats vindt in een gebouw anders dan een woonruimte valt buiten het werkingsveld van deze verordening".

Artikel 3.2 Vergunningsvereiste

"In dit artikel wordt bepaald dat zelfstandige woonruimten niet mogen worden omgezet in onzelfstandige woonruimten zonder omzettingsvergunning van het college. Daarbij wordt aangegeven dat bij aanvang van de verordening, voor alle bestaande woonruimten die als kamerverhuurpand of logiespand in gebruik zijn, een omzettingsvergunning moet worden aangevraagd. Een omzettingsvergunning is bij de verhuur van kamers aan minstens drie personen.

Een hospita die twee kamers verhuurt hoeft dus geen omzettingsvergunning aan te vragen. Een ouder die een woning koopt voor een studerend kind en daarbij aan drie of meer andere studenten een kamer



verhuurt, is vergunningplichtig. Een eigenaar die een pand verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, is vergunningplichtig indien het om drie of meer kamerbewoners gaat".

Artikel 3.4 Weigeringsgronden

Op grond van de HVW14 moeten de weigeringsgronden expliciet als artikellid in de verordening worden opgenomen. Wij hanteren beleidsregels bij omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte om invulling aan de weigeringsgronden te geven.

"Het vigerende beleid is terug te vinden via www.tilburg.nl zoekfunctie kamerverhuurvergunning".

Artikel 5.2 Bestuurlijke boete

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen voor overtreding van artikel 21 en 22 van de Huisvestingswet. De maximale hoogte van de bestuurlijke boete dient in de huisvestingsverordening te worden vastgelegd. Omdat het om een technische aanpassing gaat, handhaven wij het huidige bedrag. Bij de integrale herziening van de huisvestingsverordening komt de mogelijkheid om de bestuurlijke boete te verhogen aan de orde.

(Eventuele) Bijlagen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 1 juni 2015

de voorzitter,

de secretaris,

Bijlage 2 Raadsvoorstel Huisvestingsverordening 2015

Lijst van wijzigingen ten opzichte van de huidige verordening

Hoofdstuk I Algemene bepalingen

Artikel 1.1. Begripsbepalingen

Ten opzichte van de huidige huisvestingsverordening zijn enkele begrippen/artikelliden, toegevoegd en aangepast.

Toegevoegd:

Aanvrager: dit omdat op grond van artikel 23 van de HVW14, uitsluitend de eigenaar van een woonruimte een vergunning ex artikel 21 en 22 van de wet kan aanvragen.

Vervallen:

Eigenaar: Het begrip eigenaar is vervallen, aangezien dit begrip niet meer in de wet is opgenomen.
Omzettingsvergunning, onttrekkingsvergunning en splitsingsvergunning. Onttrekking, omzetting en splitsing zijn gedefinieerd conform de wet. Het definiëren van de daaraan gekoppelde vergunning is overbodig en ook niet opgenomen in de modelverordening van de VNG.

Aangepast:

Huishouden: Hierbij is aansluiting gezocht bij de definitie die gehanteerd wordt in het kader van belastingwetgeving. Er is sprake van het voeren van een gezamenlijke huishouding, indien twee personen (of meer) hun hoofdverblijf in dezelfde woning hebben en zij blijf geven zorg te dragen voor elkaar door middel van het leveren van een bijdrage in de kosten van de huishouding dan wel anderszins.

Onttrekking: aangepast conform artikel 21 sub c van de wet;

Onzelfstandige woonruimte:badruimte en toilet, vervangen door badruimte en/of toilet....etc;

Gemeentelijke Basis Administratie (GBA): vervangen door: Basisregistratie Personen (BRP).

Hoofdstuk II

Toegevoegd:

Artikel 2.3.lid 1. Uniform artikellid voor splitsing, omzetting en onttrekking.

Vervallen:

Artikel 2.3. lid 2; dit artikellid is verplaatst naar artikel 2.6 lid 2.

Artikel 2.4. Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

Toegevoegd:

sub a en sub b: conform modelverordening Vereniging Nederlandse Gemeenten; een vergunning mag uitsluitend worden geweigerd als het college van mening is dat het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad groter is dan het met splitsing gediende belang. Bovendien is een weigeringsgrond slechts aan de orde als door voorwaarden en voorschriften het belang van het behoud of samenstelling van de voorraad onvoldoende kan worden gewaarborgd.

Aangepast:

Oud artikellid 2.4. sub a. wordt sub c.; oud artikellid sub b. wordt sub d.; dit is tekstueel enigszins aangepast, omdat dit niet geheel correct was.



Oud artikellid sub c. wordt sub d.

- Toegevoegd:

Artikel 2.6. : Voorwaarden en voorschriften

Deze moeten op grond van de wet (artikel 24) expliciet in de verordening worden opgenomen.

Oud artikel 2.3. lid 2 is hier opgenomen.

- Toegevoegd:

Artikel 2.7. lid b. Deze staat in de huidige verordening wel vermeld bij de omzettings- en onttrekkingsvergunning, maar niet bij de splitsingsvergunning. Door deze ook bij de splitsingsvergunning te vermelden is dit gelijkgetrokken.

Hoofdstuk III Omzetting

- Toegevoegd:

Artikel 3.4. Weigeringsgronden

Dit artikel treedt in de plaats van oud artikel 3.4 Criteria voor vergunningverlening:

Artikel 3.4. lid 1. en lid 2 is conform de modelverordening van de VNG.

- Vervallen:

Oud Artikel 3.5. Woningcomplex: deze bepaling is overbodig. Dit ligt al besloten in de belangenafweging welke het college maakt bij de beslissing op de aanvraag.

- *Artikel 3.6. gewijzigd in 3.5. Beslissing op de aanvraag omzettingsvergunning*

Aangepast:

Artikel 3.5.1. De termijn waarbinnen het college een beslissing moet nemen is aangepast aan de wettelijke termijn en wordt acht weken in plaats van twaalf weken.

- Vervallen

Oud artikel 3.6. lid 4. Dit artikellid is op grond van de wet juist wel van toepassing, maar hoeft niet in de verordening te worden opgenomen. Als niet tijdig op de aanvraag wordt beslist, is de vergunning van rechtswege verleend.

Artikel 3.6. Voorwaarden en voorschriften (nieuw)

Oud artikellid 3.6. sub 3 is onder lid 1 van nieuw artikel 3.6. opgenomen;

Artikel 3.7. Intrekking van de omzettingsvergunning

Lid 1 sub c. laatste zin is niet meer opgenomen, aangezien dezelfde inhoud onder sub f. staat vermeld.

Artikel 3.8. Registratie kamerverhuur en logiespanden

Aangepast:

Lid 1, sub d. gebruiksvergunning vervangen door melding brandveilig gebruik.

Hoofdstuk IV Onttrekking

- Aangepast:

Artikel 4.2. Vergunningvereiste

Lid 1 aangepast conform modelverordening VNG en tekst wet. Oud Lid 2 vervalt hierdoor.

Oud lid 3 sub a vervalt; is al in lid 1 conform de wet bepaald.

Artikel 4.4. Weigeringsgronden

Toegevoegd:

Op grond van de Huisvestingswet 2014 moeten weigeringsgronden expliciet als apart artikellid in de verordening worden opgenomen. De tekst is gebaseerd op de modelverordening van de VNG.

Artikel 4.5.: Beslissing op de aanvraag

Aangepast

Lid 1: De termijn waarbinnen het college een beslissing moet nemen is aangepast aan de wettelijke termijn en wordt acht weken in plaats van twaalf weken.

- Vervallen

Oud artikel 4.5. lid 3. Dit wordt als apart artikel opgenomen: 4.6. Voorwaarden en voorschriften.

Lid 4. Dit artikellid is op grond van de wet juist wel van toepassing, maar hoeft niet in de verordening te worden opgenomen.

Hoofdstuk V Verdere bepalingen

5.2. Bestuurlijke boete



De HWW14 biedt de mogelijkheid om een bestuurlijke boete op te leggen als strijdig met de vergunning-vereiste wordt gehandeld, of de aanvrager zich niet houdt aan de opgelegde voorwaarden en voorschriften. De reeds door ons vastgestelde beleidsregels handhaven wij vooralsnog. Wel vindt tekstuele aanpassing plaats in verband met de wetstekst.

Vervallen

5.3. Handhaving

Het is overbodig om dit expliciet in de verordening op te nemen. Ook in de modelverordening van de VNG is er geen bepaling opgenomen.