

BELEIDSREGEL KAMERVERHUUR SITTARD-GELEEN

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen

Gelet op

het beleid in de Structuurvisie Wonen Westelijke Mijnstreek op grond waarvan de kamergewijze verhuur van woningen een functie heeft in het gemeentelijke doelgroepenbeleid;

artikel 2.12 1^o lid onder a sub 2 van de Wabo;
de in Sittard-Geleen vigerende bestemmingsplannen;
het Bouwbesluit 2012;

Overwegende dat

kamergewijze verhuur voorziet in een behoefte aan betaalbare en/of tijdelijke woonruimte in Sittard-Geleen;

deze behoefte voornamelijk bestaat bij mensen die hier studeren, (tijdelijk) werken of om andere redenen een kamer willen huren;

kamergewijze verhuur kan leiden tot overlastsituaties waardoor behoefte is aan regelgeving om overlastsituaties door bedrijfsmatige verhuur van kamers tegen te kunnen gaan;

bedrijfsmatige kamerverhuur in ruimtelijk opzicht niet past op wijk-, buurt- en dorpsniveau omdat daar overwegend sprake is van mono-woonfuncties;

kamerverhuur in de centra bijdraagt aan de kwaliteit van het stedelijk klimaat;

het gemeentelijk beleid voorziet in kamergewijze verhuur in de stedelijke centra van Sittard en Geleen.

in ruimtelijk opzicht ingezet wordt op transformatie van gebouwen die volgens vigerende bestemmingsplannen bestemd zijn voor wonen, dienstverlening, horeca, maatschappelijke of centrumfuncties en waarbij kamerverhuur een van de opties is om leegstand tegen te gaan;

Besluiten

vast te stellen de navolgende beleidsregel kamerverhuur Sittard-Geleen.

Artikel 1

Begripsbepalingen.

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

a.college:

het college van burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen;

b.kamerverhuur / kamergewijze verhuur:

kamerverhuur, respectievelijk kamergewijze verhuur, is de verhuur van minimaal vijf onzelfstandige woonruimten binnen een bestaand (woon)gebouw niet bestemd voor recreatieve bewoning. Kamerverhuur, dan wel kamergewijze verhuur, wordt gezien als bedrijfsmatige verhuur van onzelfstandige woonruimte;

c.onzelfstandige woonruimte:

woonruimte in een pand met één hoofdingang met één huisnummer en meerdere verhuurbare kamers, waarin bewoners wezenlijke voorzieningen zoals douche/badkamer/toilet en/of (woon)keuken delen;

d.zelfstandige woonruimte:

woonruimte met eigen toegang, keuken, douche/badkamer en toilet;

e.verhuurbare kamer:

in principe telt iedere kamer in een pand als verhuurbare kamer, behalve de onder c genoemde 'wezenlijke voorzieningen'; daarenboven zijn er zijn twee uitzonderingen die niet als verhuurbare kamer gelden: 1) kamers kleiner dan 7,5 m² (bijvoorbeeld een washok of bergruimte) en 2) kamers die niet anders zijn te bereiken dan via een andere kamer;

f.bestemming wonen:

een woonbestemming die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan op het moment dat de aanvrager het verzoek indient om omgevingsvergunning;

g.stedelijke centra:

de gebieden die als zodanig staan aangegeven op de bij dit besluit behorende plattegrondtekeningen.

Artikel 2

Aanvraag omgevingsvergunning

De aanvraag voor kamerverhuur wordt als een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend bij het college.

Artikel 3

Vergunningseisen

1. Het college verleent een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor kamerverhuur wanneer:
 - a. huisvesting plaatsvindt in een bestaand gebouw inclusief bestaande aan- en uitbouwen zonder dat daarbij het karakter van het pand wijzigt;
 - b. het kamerbewoning in de stedelijke centra van Sittard en Geleen betreft;
 - c. het kamerverhuurpand voorziet in het onzelfstandig wonen in minimaal vijf verhuurbare kamers;
 - d. de huisvesting voldoet aan bestaande wet- en regelgeving zoals die geldt op moment van het nemen van het afwijkingsbesluit, zoals het Bouwbesluit 2012;
 - e. de aanvraag om een omgevingsvergunning een beheersplan bevat met daarin de volgende aspecten:
 - veiligheidsinstructies voor de bewoners (aanwezige voorzieningen voor calamiteiten)
 - een vlucht-/ontruimingsplan,
 - instructies voor bewoners zodat de genoemde veiligheidsmaatregelen ook kunnen functioneren:
 - huisregels voor de bewoners: (het rook-, drink- en drugsbeleid; beleid omtrent orde en netheid rond de woning (hoe om te gaan met vuilnis, het onderhoud van de woning en eventuele tuinen, waarborgen voor nachtrust, etc.));
 - de contactgegevens van de verhuurder/ het aanspreekpunt voor zowel huurders als omwonenden (de verhuurder/ het aanspreekpunt dient te allen tijde een actueel register te kunnen overleggen met daarin vermeld de personen die nachtverblijf houden in het betreffende pand).

2. Het college verleent in ieder geval geen omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan voor kamerverhuur wanneer:
 - a. het gebouw waarvoor de afwijking is aangevraagd niet voldoet aan de voor kamerverhuur geldende eisen vanuit het Bouwbesluit dan wel wanneer de aanvraag vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenst is;
 - b. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat afwijking van het bestemmingsplan kan leiden tot een verstoring van:
 - de openbare orde;
 - openbare veiligheid;
 - openbare gezondheid;

 - c. er mogelijk sprake is van onevenredige overlast bij aangrenzende of bij belendende woningen.

Artikel 4

Afwijkingsmogelijkheid

Van dit beleid kan worden afgeweken ten behoeve van kamerverhuur buiten de centra, indien:

1. er wordt aangetoond dat er reeds vóór de datum van inwerkingtreding van het beleid sprake was van structurele kamerbewoning in bestaande woning en;
2. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3, met uitzondering van artikel 3 lid 1 en sub b, en;
3. de aanvraag om met toepassing van dit artikel een omgevingsvergunning te krijgen, wordt ingediend binnen één jaar na inwerkingtreding van dit beleid.

Artikel 5

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking de dag na de dag van bekendmaking.

Artikel 6

Titel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kamerverhuur Sittard-Geleen'.

Aldus besloten tijdens de vergadering van het college van burgemeester en wethouders dd. 19 januari 2016.

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,
Drs. G.J.M. Cox Mr. J.H.J. Höppener
Burgemeester Secretaris

Algemene Toelichting

In de gemeente Sittard-Geleen komt kamerverhuur op redelijke grote schaal voor. Op grond van vigerende bestemmingsplannen is dit niet toestaan. Een aantal panden valt onder het landelijke overgangsrecht, art. 3.2.2, Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit houdt in dat op grond van het oude bestemmingsplan kamerverhuur was toegestaan en dit gebruik onder het huidige bestemmingsplan legaal mag worden voortgezet.

Echter, het overgangsrecht is niet op alle betrokken panden van toepassing. Na vaststelling van de diverse nieuwe bestemmingsplannen is het gebruik in een aantal panden gewijzigd in kamerverhuur. Daarnaast krijgt de gemeente op regelmatige basis een verzoek om kamerverhuur in een pand toe te staan (afwijking bestemmingsplan). Met dit beleid voorzien wij in een afwegingskader om aanvragen af te handelen.

Ge meentelijk beleid

Het woonbeleid voorziet in kamergewijze verhuur in de stedelijke centra van Sittard en Geleen.

Kamergewijze verhuur in de centra van Sittard en Geleen draagt bij aan het doelgroepenbeleid voor mensen die hier studeren, (tijdelijk) werken of om andere redenen een kamer willen huren.

Het beleid voorziet niet in kamergewijze verhuur op wijk-, buurt- en dorpsniveau omdat daar overwegend sprake is van mono-woonfuncties. Uitzondering daarop zijn de al bestaande situaties die voldoen aan de in artikel 3, lid 1 van dit beleid gestelde voorwaarden.

Ingeval het kamerverhuurpand voorziet in minder dan vijf verhuurbare kamers, dan wordt dit niet als problematisch beschouwd maar gelijkgesteld aan reguliere huisvesting die vergelijkbaar is met een (groot) gezinshuishouden.

De praktijk wijst uit dat in Sittard-Geleen behoefte is aan goedkope, betaalbare en/of tijdelijke woonruimte. Het zijn vooral (particuliere) eengezinswoningen die verkamerd worden om in de behoefte te voorzien.

De beleidsregel

De beleidsregel biedt het kader waarbinnen kamerverhuur via een omgevingsvergunning kan worden toegelaten in een (woon)functie zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woonomgeving. De beleidsregel volgt daarmee het coalitieakkoord waarin prioriteit wordt gegeven aan het stimuleren van woonfuncties in de stadscentra ter bevordering van het stedelijk klimaat.

De beleidsregel bevat de voorwaarden waaronder het mogelijk is om af te wijken van het bestemmingsplan en daarmee kamerverhuur mogelijk te maken in beide centra omdat:

- de aanwezigheid van vooral studenten bijdraagt aan de levendigheid in de centrumgebieden;
- de gemeente beleid kent voor wonen boven en in winkels zodat er zich ook na winkelsluitingstijd mensen in het centrumgebied bevinden ter verhoging van de sociale controle en veiligheid;
- de gemeente in de centra inzet op transformatie van gebouwen die volgens vigerende bestemmingsplannen bestemd zijn voor wonen, dienstverlening, horeca, maatschappelijke- of centrumfuncties en waarbij kamerverhuur een van de opties is om leegstand tegen te gaan;
- met de inzet van woningen in de stadscentra wordt tegemoet gekomen aan de behoefte van de doelgroepen aan woonmogelijkheden nabij voorzieningen.

Omdat het gaat om huisvesting in bestaande (woon)gebouwen zijn de grootte en het type van het gebouw bepalend voor het aantal te huisvesten personen.

Alle vormen van kamerverhuur met minder dan 5 verhuurbare kamers vallen niet onder deze beleidsregel. De ruimtelijke uitstraling is in deze gevallen namelijk vergelijkbaar met een gemiddelde gezinssituatie, zodat deze vorm geacht wordt te passen binnen de woonbestemming van het bestemmingsplan. De beleidsregel is niet van toepassing daar waar sprake is van woningsplitsing.

In voorkomende gevallen kan een vergunning worden ingetrokken conform artikel 2.33 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

