

BELEIDSREGELS KAMERVERHUUR GEMEENTE CUIJK

Inleiding

In de gemeente Cuijk komen verzoeken binnen met betrekking tot het opsplitsen van woningen in meerdere onzelfstandige wooneenheden en het verhuren van kamers. Om deze aanvragen in goede banen te leiden en voor duidelijkheid en consistentie te zorgen is het gewenst beleidsregels op te stellen met betrekking tot kamerverhuur.

De gemeente Cuijk staat in beginsel positief tegenover kamerverhuur mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden.

Kamergewijze verhuur voorziet in een behoefte aan betaalbare en/of tijdelijke woonruimte binnen de bebouwde kom in Cuijk.

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

De reden waarom deze beleidsregel worden vastgesteld is dat op basis van de huidige bestemmingsplannen kamerverhuur vrijwel nergens mogelijk is in Cuijk. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, de aanvrager dient dan een omgevingsvergunning aan te vragen. De aanvraag zal dan moeten worden beoordeeld. Om te zorgen dat de aanvragen op dezelfde manier worden beoordeeld is het noodzakelijk om beleidsregels op te stellen.

Juridische aspecten

De Huisvestingswet 2014 biedt de mogelijkheid om voor het omzetten, samenvoegen en onttrekken van woonruimte regels te stellen.

Besluiten

Vast te stellen de navolgende beleidsregel kamerverhuur Cuijk.

Artikel 1: Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. College: Het college van burgemeester en wethouders van Cuijk;
- b. Kamerverhuur / kamergewijze verhuur: Bij kamerverhuur, respectievelijk kamergewijze verhuur, is sprake van het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden;
- c. Kamerverhuurpand: Woning waarin de verhuurbare kamers zich bevinden;
- d. 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;
- e. Zelfstandige woonruimte: Woonruimte met eigen toegang, douche/badkamer/toilet en/of (woon)keuken;
- f. Verhuurbare kamer: In principe telt iedere kamer in een pand als verhuurbare kamer, behalve de onder d. genoemde 'wezenlijke voorzieningen'; daarenboven zijn er twee uitzonderingen die niet als verhuurbare kamer gelden: 1) kamers kleiner dan 10 m² en 2) kamers die niet anders zijn te bereiken dan via een andere kamer;
- g. Woonbestemming: Een bestemming die primair gericht is op het mogelijk maken van het bewonen van een pand, zoals de bestemmingen 'Wonen' en 'Woondoeleinden'. De woonbestemming is opgenomen in het geldende bestemmingsplan op het moment dat de aanvrager het verzoek indient om omgevingsvergunning. Het gebruiken van bedrijfswoningen, recreatiewoningen en vergelijkbare aan de bestemming ondergeschikte woonvormen komen niet in aanmerking voor kamerverhuur.

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. Het kamerverhuurpand een woonbestemming heeft;
 - b. Het kamerverhuurpand voorziet in het onzelfstandig wonen in verhuurbare kamers;
 - c. De onzelfstandige woonruimte voldoet aan bestaande wet- en regelgeving zoals die geldt op het moment van het nemen van het afwijkingsbesluit, zoals Bouwbesluit 2012, Bouwverordening en Gebruiksmelding;
 - d. Minimaal 10 m2 privéruimte per kamer / per persoon beschikbaar is;
 - e. Er voldoende gemeenschappelijke ruimten zijn ingericht;
 - f. Voldaan wordt aan de vigerende gemeentelijke parkeernota op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning;
 - g. Er voldoende bergingsmogelijkheden zijn voor fietsen en afvalcontainer(s);
 - h. De kamerverhuur niet leidt tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid;
 - i. De kamerverhuur niet leidt tot een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamerverhuurpand waarop de afwijking betrekking heeft.

Artikel 4: Nadere toelichting geordend woon- en leefmilieu

Kamerverhuur mag niet leiden tot overlast in de omgeving van het kamerverhuurpand. Bij het aanvragen van een vergunning wordt de verhuurder op zijn verantwoordelijkheden gewezen. Van de verhuurder wordt een "goed verhuurderschap" verwacht. Goed verhuurderschap houdt in:

1. Dat het kamerverhuurpand in goede staat van onderhoud verkeert en in goede staat van onderhoud wordt gehouden;
2. Dat in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast huis- en leefregels zijn opgesteld;
3. Dat er sprake is van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld: die toeziet op de hygiëne en de veiligheid; aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij overlastmeldingen.

Artikel 5: Intrekken vergunning

Het college trekt de vergunning in indien:

- De vergunninghouder de aan het besluit verbonden voorwaarden en/of voorschriften niet nakomt;
- De vergunninghouder een jaar na onherroepelijk worden van het besluit niet is gestart met de gevraagde kamerverhuur;
- Voor het college vaststaat of het redelijkerwijs kan aannemen dat handhaving van het besluit zal leiden tot:
 - a. verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid;
 - b. Een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamerverhuurpand waarop de afwijking betrekking heeft.

Het college trekt de ontheffing niet in voordat:

-De vergunninghouder, alvorens tot intrekking wordt overgegaan, in de gelegenheid wordt gesteld om maatregelen te treffen.

Artikel 6: Afwijkingsbevoegdheid

Er wordt overeenkomstig bovenstaande beleidsregel besloten. Het college kan op grond van artikel 4:84 Awb van het beleid afwijken.

Artikel 7: Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de eerste dag na de datum van bekendmaking.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 1 maart 2017.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Cuijk,

De secretaris
Drs. R.H.M.A. Rongen

De burgemeester
Mr. W.A.G. Hillenaar