

## Beleidsregels kamergewijze verhuur

### Begrippenlijst:

**Onzelfstandige woonruimte:** Woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden of een student kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten die woonruimte.

**Zelfstandige woonruimte Woonruimte:** die een eigen toegang heeft en die door een huishouden of een student kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en toilet) buiten die woonruimte.

**Gemeenschappelijk huishouden:** Een alleenstaande of twee of meer personen die de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbare samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Een alleenstaande of twee of meer studenten die bij elkaar wonen, vormen in de regel geen gemeenschappelijk huishouden.

**Kamergewijze verhuur:** Het verhuren of aanbieden van onzelfstandige woonruimte/kamers voor bewoning.

**Hospita verhuur:** In een woning of appartement (met een woonbestemming) wordt door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is) maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. In een woning of appartement (met een woonbestemming) van een toegelaten instelling wordt door de hoofdhuurder (die daar tevens woonachtig is) maximaal 2 kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.

**Bijzondere doelgroepen:** Hieronder vallen urgenten, laatste kansers en huishoudens met een psychische aandoening (al dan niet tijdelijk van aard) of een lichamelijke en/of verstandelijke beperking die begeleid worden door maatschappelijke en/of zorginstanties vanuit een toegelaten instelling.

**Student:** iemand die een studie volgt aan het MBO, HBO of universitair onderwijs.

**Pand:** kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is.

**Kamer:** in de beleidsregels kamerverhuur verstaan we onder een kamer een onzelfstandige woonruimte in een woning met een oppervlakte van tenminste 10m<sup>2</sup>. Dit is onafhankelijk van de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woonkamer.

**Toegelaten instelling:** toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

**Verblijfsobject :** kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik, die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is.

**Kamerverhuurpand** Verblijfsobject met onzelfstandige woonruimte(n) voor kamerverhuur.

### Inleiding

#### Waarom kamergewijze verhuur in Wageningen?

Wageningen is een studentenstad met nog steeds groeiende studentenaantallen. Bij de behandeling van de structuurvisie heeft de gemeenteraad besloten dat kamergewijze verhuur op kleinschalige wijze mogelijk moet zijn binnen de gehele gemeente Wageningen.

Kamergewijze verhuur door particulieren voegt meer diversiteit toe aan het aanbod van studentenhuysvesting in Wageningen. Voor de student ontstaat hierdoor meer keuzevrijheid. Uit onderzoek onder studenten is gebleken dat een ruime meerderheid graag voorzieningen wil delen met andere studenten, als die woongroepen vrij kleinschalig zijn, dat wil zeggen bestaande uit niet meer dan 4 tot 6 personen. Daarnaast biedt kamergewijze verhuur een oplossing voor particulieren die hun woning al langere tijd te koop hebben staan. Of aan ouders om een studentenhuis te realiseren voor hun studerende kind(eren). Naast studenten zijn er ook andere doelgroepen zoals arbeidsmigranten, jongeren, phd-ers en alleenstaanden (bijvoorbeeld na echtscheiding) die gebruik maken van kamergewijze verhuur. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg is er daarnaast sinds kort ook voor maatschappelijke doelgroepen, zoals mensen die onder begeleiding wonen, sprake van het huren van eigen kamer en moet de woning gesplitst worden in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Ook vanuit deze doelgroepen is er meer vraag naar en behoefte aan kamergewijze verhuur.

Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad de 'Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2015-2018' vastgesteld. Tussentijdse herziening van de beleidsregels is noodzakelijk omdat het vermoeden bestaat dat het huidige beleid niet toereikend is om eventuele leefbaarheidsproblemen als gevolg van (toenemende) kamerverhuur te voorkomen. Dit ook gezien de toenemende vraag naar studentenhuysvesting.

## Doel van deze beleidsregels

Doelstelling van deze beleidsregels is vast te leggen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning wordt verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten gunste van kamergewijze verhuur.

Kamergewijze verhuur kan, afhankelijk van de vorm, gevolgen hebben voor de omgeving. Deze beleidsregels hebben ook als doelstelling de belangen van zowel omgeving, particulieren als doelgroep (studenten) zoveel mogelijk te waarborgen en de nadelige effecten waar mogelijk te beperken.

Met deze beleidsregels beogen wij duidelijkheid te scheppen in welke gevallen kamergewijze verhuur is toegestaan. De regels zijn eenduidig en gelden voor iedereen. Ook richting de inwoners van de gemeente Wageningen scheppen wij hiermee duidelijkheid over kamergewijze verhuur en in welke gevallen dit wel of niet is toegestaan.

De beleidsregels kamerverhuur zijn opgenomen in paraplubestemmingsplannen (zie paragraaf 4.4).

Sinds april 2016 zijn de bestemmingsplannen Kamergewijze verhuur 1 en 2 onherroepelijk.

Door het opnemen van de beleidsregels kamerverhuur is het niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoren of een andere niet-wonen bestemming. (variant 2), maar wel voor variant 3 (vanwege strijdig planologische gebruik moet een vergunning voor wijziging van het gebruik worden aangevraagd). Bij reeds bestaande kamerverhuurpanden zal de eigenaar, wanneer blijkt dat er sprake is van een niet vergunde situatie, een aanvraag moeten indienen voor een omgevingsvergunning. Een reeds afgegeven gebruiksvergunning is hierbij niet voldoende. Deze aanvragen worden vervolgens van geval tot geval getoetst aan deze beleidsregels. Bestaande (illegale) kamerverhuurpanden kunnen geen recht ontlenen aan het feit dat ze al langer bestaan en krijgen geen voorrang op nieuwe (legale) kamerverhuurpanden. Er wordt uitgegaan van het principe wie het eerst komt het eerst maalt.

## Varianten van kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur kan plaatsvinden in allerlei varianten, wij onderscheiden er drie:

### 1. Hospitaverhuur

Hospitaverhuur heeft betrekking op de volgende situaties:

- In een woning of appartement (met een woonbestemming) wordt door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is) maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.
- In een woning of appartement (met een woonbestemming) van een toegelaten instelling wordt door de hoofdhuurder maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.
  1. Kamergewijze verhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoren of een andere niet-wonen bestemming

Dit betreft één pand waar op de begane grond één winkel, horeca, kantoor of een andere niet-wonen bestemming is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat niet om een complex met meerdere panden/woningen.

### 1. Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel/horeca

- a. Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (met een woonbestemming) of in kantoren of detailhandel/horeca, die worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur in het geval van meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan.
- b. De eigenaar geeft maximaal 3 kamers in gebruik (aan maximaal 1 persoon per kamer) en heeft met één van de bewoners een eerstegraads familiale relatie. De eigenaar is zelf niet woonachtig in de woning. Bij deze variant is een tijdelijke vergunning van toepassing met dezelfde voorwaarden als bij variant 3a. Tijdelijk wil zeggen, gedurende de duur van de studie van de bewoner waarmee de eigenaar een eerstegraads familiale relatie heeft.

Met het in bijlage 1 aangegeven stroomschema (te gebruiken in de communicatie) kan direct een indruk gekregen worden welke situatie van toepassing is en wanneer een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

## Varianten kamergewijze verhuur versus impact op de omgeving

De hiervoor genoemde varianten van kamergewijze verhuur (1, 2, en 3) hebben een verschillende impact op de omgeving. Het uitgangspunt voor deze beleidsregels is dat naarmate de omvang van de kamergewijze verhuur toeneemt, ook de kans op negatieve effecten op de omgeving toeneemt. Voor hospitaverhuur volgens variant 1 gelden voor woningen gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied en het bestemmingsplan Bedrijventerreinen geen beperkingen anders dan de reeds bestaande wet- en regelgeving en hoeft geen omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor het wijzigen van het gebruik. Door het opnemen van de beleidsregels kamerverhuur in het paraplubestemmingsplan is het vanaf het moment van vaststelling niet meer noodzakelijk geworden dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoren of panden met een andere bestemming dan wonen (variant 2), maar wel voor variant 3 (van-

wege strijdig planologische gebruik moet een vergunning voor wijziging van het gebruik worden aangevraagd).

Hierbij geldt aanvullend dat de belangen van de omgeving worden meegewogen (zoals parkeren, leefbaarheid en beeldkwaliteit). De reden hiervoor is dat deze variant van kamergewijze verhuur een grotere impact op de omgeving heeft dan varianten 1 en 2. Daarnaast moet een gebruiksmelding worden gedaan als er sprake is van kamergewijze verhuur aan 5 onzelfstandige woonruimtes/kamers of meer bij variant 2 en variant 3.

In hoofdstuk 4 van deze beleidsregels staat per variant toegelicht aan welke voorwaarden voldaan dient te worden. Als bijlage is een stroomschema toegevoegd ter verduidelijking.

### **Uitzonderingen vanwege ander beleid**

Een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie Wageningen 2016-2025, is het faciliteren en realiseren van bijzondere woonvormen. Zoals al eerder aangegeven is als gevolg van het scheiden van wonen en zorg sinds kort ook voor maatschappelijke doelgroepen, zoals mensen die onder begeleiding wonen, sprake van het huren van eigen kamer en moet de woning gesplitst worden in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Ook vanuit deze doelgroepen is er meer vraag naar en behoefte aan kamergewijze verhuur. Om te voorkomen dat dit soort projecten niet gerealiseerd kunnen worden door de beleidsregels kamergewijze verhuur worden dit soort initiatieven uitgezonderd van de beleidsregels.

De gemeente Wageningen en de Woningstichting hebben gezamenlijk afspraken over nieuwe verzoeken van maatschappelijke organisaties met betrekking tot het kamergewijs huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen over de onderbouwing van de noodzaak van huisvesting in Wageningen. De Woningstichting is verantwoordelijk voor de keuze van het type woning en de buurt van deze doelgroep.

De gemeente Wageningen, de Woningstichting en Idealis hebben een overeenkomst gesloten over de werkwijze mbt het kamergewijs huisvesten van statushouders. De gemeente Wageningen heeft een taakstelling om een bepaald aantal statushouders te huisvesten. In deze werkafspraken zijn de uitgangspunten opgenomen over het type woningen, de locatie en de toewijzing hiervan (19-10-2016).

### **Wet- en regelgeving**

#### **3.6.1 Begrippen in bestemmingsplannen**

Ontwikkelingen in de rechtspraak hebben ertoe geleid dat een verzameling studenten of andere individuen in een woning niet gezien kan worden als een afzonderlijk huishouden. In het buitengebied en op de bedrijventerreinen van de gemeente Wageningen is kamergewijze verhuur door een hospita overigens wel toegestaan, maar met een maximum van twee kamers (naast de hospita/eigenaar). Door het opnemen van de beleidsregels kamerverhuur is het vanaf het moment van vaststelling niet meer noodzakelijk geworden dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoren of panden met een andere bestemming dan wonen (variant 2), maar wel voor variant 3 (vanwege strijdig planologische gebruik moet een vergunning voor wijziging van het gebruik worden aangevraagd).

Het begrippenkader in de bestemmingsplannen met betrekking tot woningen en wooneenheden wordt niet gewijzigd. Dit betekent dat het niet wordt toegestaan om woningen te splitsen ten behoeve van kamergewijze verhuur, het is alleen toegestaan om woningen om te zetten naar onzelfstandige eenheden. Wel worden aan de bestemmingsplannen begrippen toegevoegd die betrekking hebben op kamergewijze verhuur.

#### **Wettelijke regels omtrent het vaststellen van beleidsregels**

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan de gemeente beleidsregels opstellen met betrekking tot een aan de gemeente toekomende bevoegdheid. Ter motivering van een besluit ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijking bestemmingsplan kan op grond van artikel 4:82 Awb worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregels. Op grond van artikel 4:84 van de Awb is de gemeente verplicht om overeenkomstig deze beleidsregels te handelen, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Deze beleidsregel is opgesteld om kamergewijze verhuur te faciliteren en regels te scheppen om dit op een goede wijze in te passen in de leefomgeving.

#### **Vergunningsvereisten**

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke vergunningsvereisten gelden, op welke wijze een aanvraag voor kamergewijze verhuur kan worden ingediend en aan welke voorwaarden per variant wordt getoetst.

#### **Variant 1 Hospitaverhuur**

Hospitaverhuur (variant 1) gaat om het verhuren van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer. Degene die de kamer(s) verhuurt moet eigenaar van de woning of het appartement zijn en tevens in de woning of appartement woonachtig zijn. Wanneer de woning of het appartement in bezit is van een toegelaten instelling (woningcorporatie), dan mag de hoofdhuurder maximaal twee kamers verhuren.

Hospitaverhuur heeft betrekking op panden met een woonbestemming.

Voor woningen gelegen in bestemmingsplannen Buitengebied en Bedrijventerreinen is voor variant 1 geen omgevingsvergunning nodig. Dat geldt sinds het opnemen van de beleidsregels kamerverhuur in andere bestemmingsplannen ook voor andere gebieden.

### **Variant 2 Kamergewijze verhuur boven detailhandel (winkels), horeca (restaurants), kantoren of andere niet-wonen bestemming**

Een stadscentrum met een stevige woonfunctie komt de leefbaarheid en herbergzaamheid in dit gebied, vooral na sluitingstijd van de winkels, ten goede. Bovendien biedt het centrum een uniek woonmilieu dat goed aansluit bij de wensen van een deel van de woningzoekenden (met name jongeren, studenten en andere kleine huishoudens met een stedelijke leefstijl). Deze variant heeft betrekking op het kamergewijs verhuren boven winkels, horeca en restaurants, zowel in het centrum van Wageningen als daarbuiten. Bij deze variant is geen omgevingsvergunning vereist. Er moet wel een gebruiksmelding worden gedaan bij kamergewijze verhuur aan 5 personen of meer.

#### *Omgevingsvergunning*

Er is geen omgevingsvergunning vereist.

#### *B randveiligheid*

Voor de verhuur van 5 of meer wooneenheden moet er een gebruiksmelding bij het Omgevingsloket worden ingediend. Dit kan via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). De aanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. Indien men een alternatieve situatie heeft dient hiervoor een gelijkwaardige oplossing te worden aangedragen. Deze gelijkwaardigheid dient men de gemeente voor te leggen voor advies en goedkeuring.

### **Variant 3 Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen kantoren, of detailhandel/horeca.**

- a. Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (met een woonbestemming) of in kantoren of detailhandel/horeca, die worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur in het geval van meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan.
- b. De eigenaar geeft maximaal 3 kamers in gebruik (aan maximaal 1 persoon per kamer) en heeft met één van de bewoners een eerstegraads familiale relatie. De eigenaar is zelf niet woonachtig in de woning. Bij deze variant is een tijdelijke vergunning van toepassing met dezelfde voorwaarden als bij variant 3a. Tijdelijk wil zeggen, gedurende de duur van de studie van de bewoner waarmee de eigenaar een eerstegraads familiale relatie heeft.

#### *Omgevingsvergunning*

Vanwege het feit dat er sprake is van strijdig planologisch gebruik is een omgevingsvergunning vereist.

#### *B randveiligheid*

Voor de verhuur van 5 of meer wooneenheden moet er een gebruiksmelding bij het Omgevingsloket worden ingediend. Dit kan via [www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl). De aanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. Indien men een alternatieve situatie heeft, dient hiervoor een gelijkwaardige oplossing te worden aangedragen. Deze gelijkwaardigheid dient men de gemeente voor te leggen voor advies en goedkeuring.

#### *Bestaande wet- en regelgeving*

Er wordt getoetst aan relevante bestaande wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit (2012).

#### *Toetsing op leefbaarheid en beeldkwaliteit*

Bij deze variant zal de gemeente per aanvraag/situatie een belangenafweging maken. De kans op (nadelige) gevolgen voor de omgeving is groter. Het heeft naast een grotere ruimtelijke impact, ook gevolgen voor de leefbaarheid, het straatbeeld en kans op overlast. Het is van belang dat er geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu ontstaat in de omgeving van het betreffende pand. De gemeente maakt een belangenafweging op de ingediende aanvraag aan de hand van de onderstaande aspecten:

#### • Beeldkwaliteit

Kamerverhuur kan ook een nadelige impact hebben op de beeldkwaliteit van een straat of buurt. Naast het aanzicht van het pand kan gedacht worden aan verstoring van het beeld door gestalde fietsen op straat of in het zicht, extra aanbod aan huisvuil, 'rommelig' aanzicht van het pand waarop de kamerverhuur betrekking heeft. De gemeente neemt beeldkwaliteit mee in de belangenafweging. Welstandstoetsing vindt overeenkomstig het bepaalde in de Welstandnota plaats als een omgevingsvergunning om te bouwen wordt aangevraagd.

#### • Leefbaarheid

Het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van kamergewijze verhuur mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in een straat of buurt. De gemeente kijkt hierbij of er geen sprake is van een risico voor concentratie van overlast in de straat.

Dit wordt getoetst aan de hand van volgende aspecten:

- 1) *Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving*

- Per straat wordt een maximum van 5% kamerverhuurpanden gehanteerd. Bij de berekening van het percentage worden alleen de (legale) kamerverhuurpanden met een verleende omgevingsvergunning meegenomen, illegale kamerverhuurpanden worden **niet** meegenomen.
- Complexen met een bestemming voor studentenhuisvesting tellen in de berekening van het percentage **wel** mee.
- Concentratie van kamerverhuurpanden in een deel van de straat, in een flatgebouw of in een blokje van woningen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Uitgesloten moet in ieder geval worden dat woningen ingesloten raken door kamerverhuurpanden. Voor grondgebonden woningen geldt dit voor direct aangesloten panden maar ook voor naastgelegen panden die fysiek gescheiden zijn door een straat, een paadje of een hoek. Er mag zich naast een grondgebonden woning maximaal 1 kamerverhuurpand bevinden. Bij flatwoningen geldt de extra eis dat een vergunning wordt geweigerd als de flatwoning ingesloten raakt met meer dan 2 kamerverhuurpanden. Deze kamerverhuurpanden liggen boven, onder of naast het appartement.
- Een aantal lange straten worden opgeknipt om concentratie van kamerverhuurpanden te voorkomen. Bijgesloten is bijlage 2 met regels over (lange) straten.

Als het plan niet voldoet aan een van bovenstaande criteria dan wordt er geen omgevingsvergunning afgegeven.

- 1) *Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt* Dit wordt getoetst aan het aantal meldingen/processen-verbaal van de afgelopen 2 jaar met betrekking tot woonoverlast van het betreffende pand en panden binnen een straal van 50 meter (Politie, BOA's of op andere wijzen kenbaar gemaakte meldingen van overlast van bewoners binnen de straal van 50 meter).
- 2) *De staat van onderhoud van het pand*

Aan de hand van fotomateriaal of eventueel bezoek ter plaatse wordt een beoordeling gedaan van de situatie van het onderhoud van het pand. In geval er sprake is van een verbouwing kan eventueel een inschatting worden gedaan van de verwachte staat van onderhoud na de bouwwerkzaamheden.

#### 1) *Minimaalkameroppervlak*

Onder een kamer wordt verstaan een onzelfstandige woonruimte in een woning met een oppervlakte van ten minste 10m<sup>2</sup>. Dit is onafhankelijk van de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woonkamer.

- 1) Daarnaast geldt dat moet worden voldaan aan de volgende 2 normen voor wat betreft parkeren:
  - Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen gemeente Wageningen.

#### 1) *Reacties op de publicatie van de aanvraag van de vergunning*

De inhoudelijke reacties op de aanvraag worden afgewogen.

Aan deze 6 criteria wordt een score gehangen van plussen en minnen. Alleen als op alle criteria een plus wordt gescoord wordt de aanvraag toegewezen. Bij een min op één van de criteria wordt de aanvraag afgewezen.

Verenigingen van Eigenaren (VvE) hebben privaatrechtelijke mogelijkheden om via het huishoudelijk reglement kamerbewoning tegen te gaan. Wij wijzen VvE's in voorkomende gevallen op die mogelijkheid. Kamerverhuurders adviseren wij om het huishoudelijk reglement van de VvE door te nemen alvorens een woning te onttrekken.

#### %1.1(Paraplu)bestemmingsplan

De beleidsregels kamerverhuur zijn vanaf april 2016 opgenomen in het paraplubestemmingsplan kamergewijze verhuur en diverse actualisatieplannen of partiële bestemmingsplanherzieningen. Door het opnemen van de beleidsregels kamerverhuur is het vanaf het moment van vaststelling niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel, horeca, kantoren of panden met een andere bestemming dan wonen (variant 2), maar wel voor variant 3 (vanwege strijdig planologische gebruik moet een vergunning voor wijziging van het gebruik worden aangevraagd). Het paraplubestemmingsplan zal worden aangepast op de herziene 'Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2017'.

## **Vergunningsaanvraag /Gebruiksmelding**

### Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is aan te vragen via het Omgevingsloket Online ([www.omgevingsloket.nl](http://www.omgevingsloket.nl)). Een volledig ingevulde aanvraag wordt vervolgens in behandeling genomen door de Omgevingsdienst De Vallei (OddV). Zij zijn door het college van b&w van de gemeente Wageningen gemandateerd om een beslissing te nemen op een vergunningsaanvraag.

Indien het pand zoals omschreven bij variant twee en drie is gelegen in het buitengebied, betekent dit dat de aanvraag omgevingsvergunning valt onder de uitgebreide procedure met een beslistermijn van 26 weken. Let wel deze vergunning kan niet van rechtswege worden verleend.

### Gebruiksmelding

Een Gebruiksmelding kan bij het Omgevingsloket worden gedaan. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. U moet uw melding doen, tenminste 4 weken voordat u uw gebouw in gebruik wilt nemen. Na de melding krijgt u van de gemeente een bewijs van ontvangst toegezonden. Deze ontvangstbevestiging houdt niet automatisch in dat voldaan is aan de eisen met betrekking tot het brandveilig gebruik van uw bouwwerk. Daarvoor kan de gemeente uw bouwwerk nader op brandveiligheid laten controleren.

### **Handhaving**

Handhaving speelt een belangrijke rol. Voornamelijk in gevallen waar overlast wordt ervaren door buurtbewoners is het van belang dat er zichtbaar wordt opgetreden door de BOA's danwel de politie, voor zover dit mogelijk is. In sommige gevallen kan ook buurtbemiddelingstraject door Solidez worden ingezet.

Volgens het toezichtsplan van de Veiligheids- en Gezondheidsregio Gelderland Midden(vggm) worden bepaalde bouwwerken periodiek gecontroleerd op brandveiligheid.

### **Intrekkingsgronden**

Bij afgegeven vergunningen wordt expliciet gewezen op het feit dat bij (gerechtvaardigde) overlast de vergunningen kunnen worden ingetrokken.

### **Publicatie**

Alle verleende vergunningen worden gepubliceerd [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en op de website van de gemeente Wageningen (zoekterm bekendmakingen).

### **Citeertitel**

Deze herziene beleidsregels kunnen vanaf inwerkingtreding worden aangehaald als 'Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2017'

### **Inwerkingtreding**

De 'Beleidsregels kamergewijze verhuur Wageningen 2017' treden in werking met ingang van....

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van .....

de secretaris, de burgemeester

R.van der Grijp G.J.M. van Rumund

Bijlage 1 Stroomschema

Bijlage 2 Regels lange straten