

Beleidsregel inzake Persoonsgebonden omgevingsvergunning voor kamerbewoning

Burgemeester en wethouders van de gemeente Waddinxveen;

overwegende dat:

- de gemeente Waddinxveen met enige regelmaat aanvragen en verzoeken ontvangt waaruit blijkt dat behoefte bestaat aan de mogelijkheid van kamerverhuur ten behoeve van de huisvesting van éénpersoonshuishoudens;
- kamerverhuur in woningen veelal niet in overeenstemming is met de voorschriften van bestemmingsplannen, omdat woningen in de regel zijn bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- het ingevolge artikel 2.1, eerste lid, aanhef en onder c., van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan;
- het mogelijk is om met de verlening van een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., sub 2° en 3° van de Wabo af te wijken van een bestemmingsplan ten behoeve van kamerverhuur;
- het wenselijk is om te verduidelijken welke uitgangspunten en criteria de gemeente hanteert bij de verlening van omgevingsvergunningen ten behoeve van kamerverhuur;

gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., sub 2° en 3°, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4, aanhef en onder 9. van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

besluiten: vast te stellen de navolgende:

Beleidsregels inzake de toepassing van artikel 2.12, eerste lid, aanhef en onder a., sub 2° en 3° van de Wabo ten behoeve van kamerverhuur

Nadere beleidsregels voor het verstrekken van een omgevingsvergunning voor het afwijken van bestemmingsplan van een woning ten behoeve van bewoning door meer dan één huishouden.

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de toepassing van deze nadere regels wordt verstaan onder:

- a. *Persoonsgebonden omgevingsvergunning voor kamerbewoning:*
de persoonsgebonden omgevingsvergunning om een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte om te zetten en voor kamerbewoning te gebruiken of te doen gebruiken en geldt alleen voor degene aan wie zij verleend is en kan alleen overgedragen indien daarvoor door het bevoegd gezag toestemming is verleend. De aanvraag voor overdracht van de persoonsgebonden omgevingsvergunning wordt getoetst aan deze beleidsregels zoals bedoeld in de wet algemene bepalingen omgevingsrecht artikel 2.25 lid 3 sub b;
- b. *Woning:*
Een complex van ruimten, uitsluitend voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- c. *Bebouwde kom:*
Aaneengesloten gebied van geconcentreerde bebouwing met weinig doorzichten die overwegend een woon- of verblijfsfunctie hebben;
- d. *onzelfstandige woonruimte:*
woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet en badkamer als wezenlijke voorzieningen worden aangemerkt;
- e. *kamerbewoning:*
het bewonen van onzelfstandige woonruimte. Voor de toepassing van deze regels wordt het bewonen van zelfstandige woonruimte door meer dan één huishouden eveneens als kamerbewoning beschouwd;
- f. *huishouden:*
een of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.
- g. *student:*

- een persoon die als leerling / student ingeschreven is aan een opleiding voor middelbaar beroeps-
onderwijs, hoger beroeps- of wetenschappelijk onderwijs in Nederland.
- h. *Arbeidsmigrant*
Een persoon die tijdelijk in Nederland verblijft met het doel om werkzaamheden te verrichten.
 - i. *Statushouder*
Een asielzoeker die een verblijfsvergunning heeft ontvangen.
 - j. *Jongeren:*
Woningzoekenden van 18 tot 29 jaar die ingeschreven staan op woningnet Midden Holland

Artikel 2 Vergunningvereiste

Indien voor kamerbewoning een persoonsgebonden omgevingsvergunning is vereist, volgt het college in beginsel de volgende voorwaarden.

Artikel 3 De voorwaarden

De vergunning kan verleend worden onder de voorwaarde dat het gebruik van de woning niet leidt tot aantasting van het woonmilieu en de leefbaarheid in de buurt.

Een persoonsgebonden omgevingsvergunning voor de tijdelijke en permanente kamerbewoning van woningen of bedrijfswoningen kan worden verleend aan de eigenaar van het betreffende vastgoed, indien:

- a. Kan worden aangetoond dat de kamerverhuur voorziet in een lokale behoefte voor de doelgroepen: 1) eenpersoonshuishoudens, 2) arbeidsmigranten, 3) statushouders, 4) jongeren/student.
- b. Door omzetting naar kamerbewoning geen zelfstandige woonruimte ontstaat. Woonvoorzieningen als keukens en sanitair dienen met andere bewoners te worden gedeeld.
- c. Er voor buiten de bebouwde kom een vergunning wordt aangevraagd geldt dat in beginsel een uitgebreide procedure noodzakelijk is indien kamerverhuur is bedoeld anders dan voor arbeidsmigranten. In gevallen zal een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk zijn.
- d. In een woning die wordt omgezet naar kamerbewoning binnen de bebouwde kom mogen maximaal drie personen, en buiten de bebouwde kom maximaal zes personen verblijven. Een onzelfstandige woonruimte mag maximaal door één bewoner worden bewoond.
- e. De kamerbewoners dienen de voertuigen te parkeren op het eigen terrein behorende bij de woning. Indien dit niet mogelijk is, geldt het maximaal aantal voertuigen per woning conform het laatst vastgestelde parkeerbeleid van de gemeente Waddinxveen.
- f. Er geen onevenredig nadelige gevolgen ontstaan voor de leefbaarheid en het woonmilieu in de directe omgeving of op wijkniveau.
- g. Voldaan wordt aan de overige wettelijke eisen van het meest recente bouwbesluit, brandveiligheidsvoorschriften, milieutechnische voorwaarden, en lokale verordeningen vallende onder volkshuisvesting en woningbouw en bestemmingsplannen.
- h. Bewoning plaats vindt in het hoofgebouw, mits dat het een woning betreft, en niet in vrijstaande bijbehorende bouwwerken en kampeermiddelen.
- i. Er geen sprake is van huisvesting op bedrijventerreinen, recreatieparken of in recreatiegebouwen.

Leefbaarheidstoets

- j. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning van een reguliere woning, zoals omschreven in het bestemmingsplan, naar een woning voor kamerbewoning vindt een leefbaarheidstoets plaats. Deze criteria van deze toets binnen de bebouwde kom zijn:
 - 1. Zijn er al meerdere woningen in de straat in gebruik als kamerbewoning, dan geldt dat maximaal 10% van de grondgebonden woningen en 5% van de appartementen binnen een wooncomplex van een BAG-geregistreerde straat in aanmerking komt voor een omgevingsvergunning. Indien dit percentage al bereikt is wordt de aanvraag afgewezen.
 - 2. Indien in de directe omgeving sprake is van overlastmeldingen wordt de gemeente een advies gevraagd voor het verstrekken van de omgevingsvergunning. Bij een negatief advies wordt de aanvraag afgewezen.
 - 3. Het college neemt andere reeds aanwezige factoren in overweging zoals de aanwezigheid van horecagelegenheden en (sociale) wijkproblematiek bij het eventueel toekennen of afwijzen van de aangevraagde persoonsgebonden omgevingsvergunning.
 - 4. Vergunning wordt afgewezen als verkrijgen van de omgevingsvergunning tot doel heeft de woning te gebruiken voor recreatieverhuur zoals airbnb, bed and breakfast of hostelfunctie.
 - 5. Hiernaast kunnen in specifieke gevallen tevens andere voorwaarden verbonden worden aan het verstrekken van de vergunning.
 - 6. Bij het creëren van meer dan drie onzelfstandige woningen wordt aangenomen dat het om bedrijfsmatige verhuur gaat. Het college van burgemeester en wethouders kan een onderzoek laten verrichten op basis van de wet Bibob als het gaat om bedrijfsmatige kamerverhuur.

Artikel 4 Intrekking persoonsgebonden omgevingsvergunning

De vergunning kan worden ingetrokken als niet (meer) wordt voldaan wordt aan de voorwaarden als bedoeld in artikel 3.

Als extra voorwaarden geldt dat:

Binnen 6 maanden na verlening van de persoonsgebonden omgevingsvergunning dient de huisvesting voor arbeidsmigranten gecertificeerd te zijn en te voldoen aan de minimumeisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De werkgever en/of eigenaar van het pand moet ingeschreven zijn in het reguliere SNF-register (www.normeringflexwonen.nl) De kosten voor de certificering zijn voor de vergunning aanvrager.

Binnen zes maanden kamerverhuur aan andere doelgroepen, anders dan arbeidsmigranten, genoemd in deze beleidsregels dienen na zes maanden te zijn gecertificeerd volgens SKW certificatie, (www.skw-certificatie.nl). De kosten voor de certificering zijn voor de vergunning aanvrager.

Artikel 5 Vervallen persoonsgebonden omgevingsvergunning na beëindiging gebruik

Twaalf maanden na beëindiging van het gebruik van de woonruimte voor kamerbewoning vervalt de verleende omgevingsvergunning voor kamerbewoning van rechtswege. De bewijslast dat de woonruimte wordt gebruikt voor kamerverhuur ligt bij de vergunninghouder.

Artikel 6 Overdragen persoonsgebonden omgevingsvergunning

Indien de eigenaar van het vastgoed het vastgoed verkoopt kan, na goedkeuring door het college van burgemeester en wethouders, de persoonsgebonden omgevingsvergunning worden overgedragen aan de nieuwe eigenaar. Hiervoor dient een schriftelijk verzoek worden gedaan aan het college van burgemeester en wethouders. Het verzoek tot overdracht van de persoonsgebonden omgevingsvergunning wordt gezien als een nieuw verzoek tot een persoonsgebonden omgevingsvergunning en vindt er een nieuwe toets plaats volgens artikel 3 van deze beleidsregels.

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze nadere regels treden in werking op de eerste dag na de dagtekening van het Gemeenteblad waarin zij worden geplaatst.

Artikel 8 Citeertitel

Beleidsregel inzake Persoonsgebonden omgevingsvergunning voor kamerbewoning

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college van Burgemeester en wethouders kan er in individuele gevallen er voor kiezen om af te wijken van deze beleidsregels als deze onredelijke gevolgen hebben voor de betrokkenen.

Aldus vastgesteld in de vergadering van 28 augustus 2018.

De secretaris,

De burgemeester,

1. Algemene toelichting

Indien van het bestemmingsplan wordt afgeweken is te allen tijde een omgevingsvergunning vereist. Kamerverhuur is een afwijking op het bestemmingsplan.

Vergunning onder voorwaarden

De vergunning kan verleend worden onder de voorwaarde dat er door de kamerbewoning geen aantasting plaatsvindt van het woonmilieu en de leefbaarheid van de buurt waar de woning in gelegen is. De vergunning kan worden ingetrokken indien de kamerbewoning leidt tot overlast in de directe omgeving van de woning.

Van de verhuurder van de woning wordt overigens verwacht dat hij de huurovereenkomst zodanig inricht dat hij de huurovereenkomst kan en zal ontbinden bij constatering van overlast door de huurder. Op die manier zal alleen sprake zijn van intrekking van de omgevingsvergunning in gevallen waarbij de verhuurder zijn verantwoordelijkheid niet neemt. De mogelijkheid van intrekking van de vergunning werkt zo ten opzichte van de verhuurder als een stok achter de deur.

2. Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsbepalingen

Omgevingsvergunning voor kamerbewoning

Het verbod op het zonder omgevingsvergunning omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte heeft niet alleen betrekking op het moment van de omzetting zelf, maar ook op het naderhand in stand laten van die situatie. Dat betekent dat ook op de rechtsopvolger van degene die een woning eerder, zonder de vereiste vergunning, heeft omgezet de verplichting rust een omgevingsvergunning ten behoeve van kamerbewoning aan te vragen of op naam te laten overschrijven. Als hij dit niet doet, is hij in overtreding en kan hem een sanctie worden opgelegd.

Kamerbewoning

Het is voor de toepassing van het begrip kamerbewoning in deze nadere regels niet van belang of de kamerbewoners al dan niet daadwerkelijk huur betalen. Ook het 'om niet' bewonen van onzelfstandige woonruimte valt onder de regels voor kamerbewoning. Wanneer bij controle van de bewoningssituatie door de gemeente geconstateerd wordt, dat een zelfstandige woonruimte feitelijk bewoond wordt door meer dan één gemeenschappelijk huishouden, is er eveneens sprake van kamerbewoning. Ook dan is immers sprake van omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Zie voor de omschrijving van huishouden het bepaalde in artikel 1 lid f.

Huishouden

Één of meer personen die een huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid. Bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.

De gemeente hanteert de volgende lijst van indicaties voor de beoordeling van de vraag of sprake is van een duurzaam gemeenschappelijke huishouding:

- alle ruimten zijn toegankelijk voor alle bewoners, er zijn geen individueel afsluitbare ruimten;
- er is een woonkamer die voldoende gelegenheid biedt voor alle bewoners om als gezamenlijke woonkamer gebruikt te worden, met voldoende oppervlakte, voldoende zitplaatsen en deze kamer is feitelijk ook als zodanig in gebruik;
- de gemeentelijke controleur heeft geen contra-indicaties voor een duurzaam gemeenschappelijke huishouding geconstateerd, zoals:
 1. –de bewoners lijken door de verhuurder geïnstrueerd te zijn om een feitelijke situatie van kamerbewoning te verhullen;
 2. –de inrichting van de gezamenlijke delen van de woning (zoals de keuken en de woonkamer) lijkt niet als zodanig gebruikt te worden;
 3. –de bewoners kennen elkaar niet goed, ze weten elkaars naam niet en wat hun bezigheden zijn;
 4. –de bewoners zijn gehuisvest via een tussenpersoon of een uitzendbureau;
 5. –het initiatief voor de samenwoning is uitgegaan van de verhuurder en niet van de bewoners zelf;
 6. –er zijn overige relevante strijdigheden.

Gebruiksoppervlak (gbo):

Volgens het meest recente bouwbesluit.

Artikel 5 Vervallen vergunning na beëindiging gebruik

Het gebruik van de woonruimte voor kamerbewoning wordt geacht te zijn beëindigd, nadat de eigenaar/verhuurder dit aan de gemeente heeft medegedeeld, of nadat de gemeente geconstateerd heeft

dat de woonruimte weer als zelfstandige woonruimte in gebruik is, voor een ander doel wordt gebruikt, of langer dan drie maanden leeg staat.

Artikel 6

Indien de eigenaar van het vastgoed, waaraan de persoonsgebonden omgevingsvergunning verstrekt is, zijn woning verkoopt kan de woning in principe, niet meer voor kamerverhuur worden gebruikt. De (toekomstige) nieuwe eigenaar dient een schriftelijk verzoek in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders om de persoonsgebonden omgevingsvergunning over te nemen.