

## Beleidsregels Huisvestingsverordening Tilburg 2020

### 1. Uitwerking bij artikel 2, eerste lid onder a Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

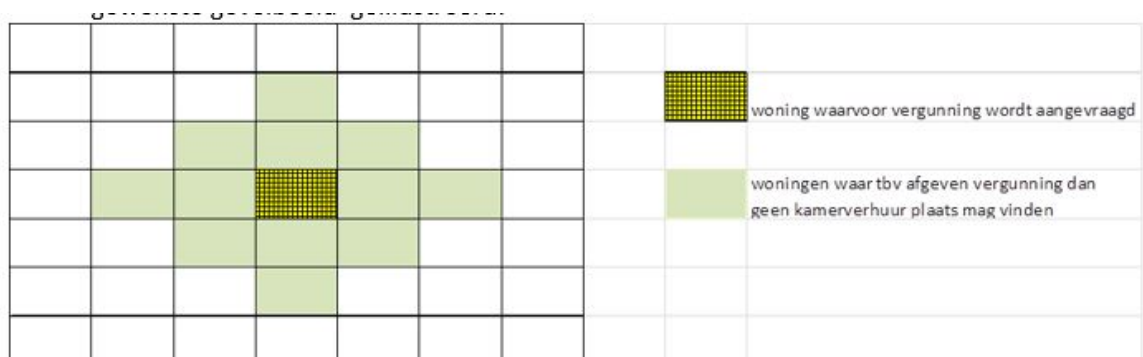
**1.1. Een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening Tilburg 2018 jo. artikel 21 van de Huisvestingswet is nodig indien een woonruimte van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte wordt omgezet, waarbij bewoning door 3 of meer personen plaatsvindt. Dit geldt niet wanneer alle bewoners samen een duurzame gezamenlijke huishouding voeren. Hierbij gelden de volgende beleidsregels:**

- Indien de eigenaar en/of directe gezinsleden (eerste of tweedegraads) woonachtig zijn in het pand, dan mogen daarnaast maximaal twee personen woonachtig zijn zonder dat een omzettingsvergunning nodig is;
- Een ouder die een woning koopt voor een studerend kind en daarbij aan twee personen kamers verhuurt, is niet vergunningplichtig;
- Een eigenaar die aan twee of meer stellen (meer dan drie personen) kamers verhuurt is vergunningplichtig;
- Wanneer een eigenaar een pand verhuurt aan één hoofdhuurder, bijvoorbeeld een studentenvereniging, en vervolgens kamergewijze bewoning plaatsvindt door drie of meer personen is een vergunning nodig.

### 2. Uitwerking bij artikel 4, eerste lid onder a en d Weigeringsgronden

**2.1. Bij aanvragen voor een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening 2018 jo. artikel 21 van de Huisvestingswet worden de volgende beleidsregels voor de weigering van een vergunning gehanteerd:**

- Geen omzetting toe te staan als binnen een afstand van 50 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens, al een pand gevestigd is waar kamerverhuur plaatsvindt of vergund is, dan wel een maatschappelijke voorziening aanwezig is die van invloed wordt geacht voor de leefbaarheid ;
- Geen omzetting toe te staan op bedrijvige linten als binnen een afstand van 25 meter, gemeten vanaf de kadastrale perceelgrens, al een pand gevestigd is waar kamerverhuur plaatsvindt of vergund is, dan wel een maatschappelijke voorziening aanwezig is die van invloed wordt geacht voor de leefbaarheid (De cirkels behorend bij bestaande kamerverhuurpanden en maatschappelijke voorzieningen die van invloed zijn bij de toetsing van een nieuw kamerverhuurpand, de linten zoals benoemd in de structuurvisie linten en het vrijstellingsgebied zijn te vinden via [tilburg.nl](http://tilburg.nl) zoekfunctie kamerverhuurvergunning);
- Geen omzetting toe te staan in een woning in een appartementengebouw als twee woningen onder, boven, naast of één woning diagonaal van de betreffende woning al een kamerverhuurpand aanwezig is of vergund is. In onderstaand overzicht wordt het gewenste gevelbeeld geïllustreerd:



- Geen omzetting toe te staan in het vrijstellingsgebied (zie art. 2.2), indien er vanuit veiligheids-overwegingen/ omgevingsvergunning belemmeringen zijn voor de omzetting.



## **2.2. Het afstandscriterium, genoemd onder 2.1. a. en b. is niet van toepassing:**

- a. op de bij deze beleidsregels gevoegde kaart, te bestempelen als vrijstellingsgebied in het centrum-winkelgebied\*;
- b. indien de concentratie aan kamerverhuurpanden in een meergezinswoning groter of gelijk is aan 50%.

## **3. Uitwerking bij artikel 5 Voorwaarden en voorschriften**

### **3.1 Als een omzettingsvergunning als bedoeld in artikel 2 van de Huisvestingsverordening 2018 jo. artikel 21 van de Huisvestingswet van de op grond van het vermelde onder punt 2.1 en 2.2. mogelijk is, worden voorwaarden en voorschriften aan de vergunning verbonden die betrekking hebben op het waarborgen van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand, verstoring van de openbare orde, veiligheid en gezondheid in de omgeving van het betreffende pand en het waarborgen van goed verhuurderschap.**

Om te kunnen spreken van "goed verhuurderschap" moet in ieder geval worden voldaan aan de volgende eisen:

- a. Er is sprake van legale huisvesting. Alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan;
- b. De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
- c. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand is aangesteld die:
  - toeziet op de gezondheid en de (brand)veiligheid;
  - aanspreekpunt is voor bewoner, omwonenden en overheden bij klachten;
  - goed bereikbaar is;
  - zorgdraagt voor een adequate financiële en huuradministratie. Hiertoe behoort onder meer een actueel overzicht van de bewoners van het pand, toezicht op een inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP), een actueel overzicht van financiële verplichtingen en betalingen van huurder en verhuurder en er wordt uitsluitend gebruik gemaakt van schriftelijke huurovereenkomsten die voldoen aan de wettelijke vereisten van het huurrecht.
- d. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
- e. In het pand zijn de contactgegevens van de beheerder en de alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven;
- f. Er is in het pand of op het eigen terrein voldoende ruimte aanwezig voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand, ter voorkoming van het ontstaan van situaties in strijd met de Algemeen Plaatselijke verordening (APV) of de Afvalstoffenverordening, waardoor de leefbaarheid en het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand aangetast wordt.