

Beleidsregels vergunningverlening kamerbewoning

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Gennepe,

- Gelezen het voorstel van 21 januari 2021;
- Overwegende dat voor verschillende doelgroepen (tijdelijke) kamerbewoning nodig is;
- Overwegende dat het van belang is om kwalitatief tekortschietende woonsituaties te voorkomen;
- Gelezen het rapport "Geen tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan" van het Aanjaagteam voorkomen misstanden arbeidsmigranten;
- Gehoord de beraadslagingen in de voorbereidende raadsvergadering van 11 januari 2021;
- Overwegende dat het van belang is om een goede ruimtelijke en sociale inpassing te realiseren;
- Gelet op artikel 160 van de Gemeentewet, artikel 4.81 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 3.6 van de Wet Ruimtelijke Ordening.

besluit:

Vast te stellen de navolgende

BELEIDSREGELS VERGUNNINGVERLENING KAMERBEWONING

Afdeling 1 Kamerbewoning maximaal 4 personen

Artikel 1 Beleidsregels omgevingsvergunning kamerbewoning maximaal 4 personen

De omgevingsvergunning ten behoeve van kamerbewoning wordt mede getoetst aan de volgende aspecten:

1. Ruimte en privacy
 - a. Bewoners hebben minimaal 15 m2 gebruiksoppervlak wonen (GBO) per persoon.
 - b. Bewoners hebben een eigen slaapvertrek en in hun slaapvertrek per persoon minimaal 5,5 m2 vloeroppervlakte ter beschikking.
 - c. Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn.

2. Rechtmatige bewoning

De exploitant is verplicht is om zich te vergewissen dat de huurder is ingeschreven als inwoner bij het aangaan van een huurovereenkomst voor een duur van meer dan vier maanden, met inbegrip van de duur van voorafgaande huurovereenkomsten.

3. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne

Elke verblijfsruimte heeft minimaal 0,5 m2 daglichtoppervlakte.

4. Situering

Onverminderd de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is kamerbewoning in ieder niet toegestaan bij intensieve veehouderijen of op een industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Artikel 2 Standaard voorschriften omgevingsvergunning kamerbewoning voor maximaal 4 personen

Onverminderd de bepalingen in het Bouwbesluit 2012, worden aan een omgevingsvergunning ten behoeve van kamerbewoning voor maximaal 4 personen worden in ieder geval de volgende voorschriften verbonden:

1. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne
 - a. Er is een deugdelijke en aantoonbaar onderhouden mechanische installatie of natuurlijke ventilatie, dit in combinatie met voldoende beluchting.
 - b. CV, gaskachel en geiser dienen eenmaal per twee jaar aantoonbaar gecontroleerd te zijn.
 - c. Verblijfsruimten dienen verwarmd te kunnen worden.

2. Voorzieningen
 - a. Er is 30 liter koel-/vriesruimte per bewoner.
 - b. Er is een kookplaat met minimaal 4 pitten.

3. Informatievoorziening

Er moet een informatiekaart aanwezig zijn die opgehangen is op een centrale plaats, De informatiekaart is opgesteld in het Nederlands én Engels of het Duits of de landstaal van de bewoners en deze bevat ten minste telefoonnummers van:

- beheerder / contactpersoon verhuurder
- regiopolitie
- brandweer
- 112 (in levensbedreigende situaties)
- verkorte huis- en leefregels
- ontruimingsplan en noodprocedure

4. Brandveiligheid

- a. Er is een brandblusser van minimaal 6 liter / 6 kilogram binnen 5 meter van iedere plaats waar gekookt wordt en op plaatsen met open vuur (direct onder handbereik, dus niet in een andere eenheid en niet buiten) en op elke bouwlaag in een ruimte waardoorheen een gezamenlijke vluchtroute voert.
- b. Er staat een instructie voor gebruik op elke brandblusser. De brandblusser wordt minimaal een maal per twee jaar gecontroleerd en onderhouden volgens NEN 2559.
- c. Er is een blusdeken bij iedere kookgelegenheid.

Afdeling 2 Kamerbewoning meer dan 4 personen – omgevingsvergunning

Artikel 3 Beleidsregels omgevingsvergunning kamerbewoning meer dan 4 personen

De omgevingsvergunning ten behoeve van kamerbewoning wordt in ieder geval mede getoetst aan de volgende aspecten:

1. Ruimte en privacy
 - a. Bewoners hebben minimaal 15 m² gebruiksoppervlak wonen per persoon.
 - b. Bewoners hebben een eigen slaapvertrek met per persoon minimaal 5,5 m² vloeroppervlakte ter beschikking.
 - c. Alle voorzieningen (sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte) dienen onder één dak en inpandig bereikbaar te zijn.

2. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne

Elke verblijfsruimte heeft minimaal 0,5 m² daglichtoppervlakte.

3. Situering

Onverminderd de beoordeling in het kader van een goede ruimtelijke ordening is kamerbewoning in ieder niet toegestaan bij intensieve veehouderijen of op een industrieterrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder.

Artikel 4 Standaard voorschriften exploitatievergunning kamerbewoning meer dan 4 personen

Onverminderd de bepalingen van het Bouwbesluit 2012, worden aan een vergunning ten behoeve van kamerbewoning voor meer dan 4 personen in ieder geval de volgende voorschriften verbonden:

1. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne
 - a. Er is minimaal 1 toiletruimte per 8 personen;
 - b. Er is minimaal 1 doucheruimte per 8 personen;
 - c. Er is een deugdelijke en aantoonbaar onderhouden mechanische installatie of natuurlijke ventilatie, dit in combinatie met voldoende beluchting.
 - d. Er is geen sprake van schimmelvorming in de badkamers, keukens en/of andere ruimte.
 - e. CV, gaskachel en geiser dienen eenmaal per twee jaar aantoonbaar gecontroleerd te zijn.
 - f. Verblijfsruimten dienen verwarmd te kunnen worden

2. Voorzieningen
 - a. Er is 30 liter koel-/vriesruimte per bewoner.
 - b. Er is een kookplaat met minimaal 4 pitten, met dien verstande dat het aantal kookpitten:
 1. Bij 8 tot en met 30 bewoners, minimaal 2 pitten per bewoner bedraagt;
 2. Bij meer dan 30 bewoners, minimaal 16 pitten bedraagt.

3. Informatievoorziening

Er moet een informatiekaart aanwezig zijn die opgehangen is op een centrale plaats, De informatiekaart is opgesteld in het Nederlands én Engels of het Duits of de landstaal van de bewoners en deze bevat ten minste telefoonnummers van:

 - beheerder / contactpersoon verhuurder
 - regiopolitie
 - brandweer
 - 112 (in levensbedreigende situaties)
 - verkorte huis- en leefregels
 - ontruimingsplan en noodprocedure

4. Brandveiligheid
 - a. Er is een brandblusser van minimaal 6 liter / 6 kilogram binnen 5 meter van iedere plaats waar gekookt wordt en op plaatsen met open vuur (direct onder handbereik, dus niet in een andere eenheid en niet buiten) en op elke bouwlaag in een ruimte waardoorheen een gezamenlijke vluchtroute voert.
 - b. Er staat een instructie voor gebruik op elke brandblusser. De brandblusser wordt eenmaal per twee jaar gecontroleerd en onderhouden volgens NEN 2559.
 - c. Er is een blusdeken bij iedere kookgelegenheid.

5. Overig
 - a. De exploitant sluit met de gemeente een overeenkomst over maatregelen ter bevordering van de sociale inpassing en voorkoming van overlast.
 - b. De exploitant is verplicht is om zich te vergewissen dat de huurder is ingeschreven als inwoner bij het aangaan van een huurovereenkomst voor een duur van meer dan vier maanden, met inbegrip van de duur van voorafgaande huurovereenkomsten.
 - c. De exploitant houdt een register ter inzage voor de gemeente, van bewoners die niet zijn ingeschreven zoals bedoeld onder letter b.

Artikel 5 Invoering en inwerkingtreding

1. De beleidsregels vergunningverlening kamerbewoning, vastgesteld op 29 december 2020, worden ingetrokken;
2. Deze beleidsregels treden met terugwerkende kracht in werking op 1 januari 2021.

*Aldus besloten in de vergadering van 26 januari 2021.
Burgemeester en wethouders van Gennep,*

*De secretaris, Jacqueline Nijland
De burgemeester, Hans Teunissen*

Bijlage Toelichting gemeentelijk beleid en regelgeving kamerbewoning

Op 29 december 2020 zijn beleidsregels vastgesteld door uw college.

Vanuit de raad kwam het verzoek om de normering in artikelen 1 en 3 (eerste lid) aan te scherpen. De genoemde oppervlakte-eisen van 15 en 5,5 m² voldoen aan dit verzoek (was 12, respectievelijk 3,5 m²). Ook wordt in de nieuwe tekst uitdrukkelijk vermeld dat het gaat om een eigen kamer per persoon en het op toerbeurt gebruik maken van hetzelfde bed door verschillende huurders, niet verenigbaar is met deze regels.

Er zijn geen aanvragen in behandeling en onder de beleidsregel ook geen aanvragen beschikt. De oude regeling kan worden ingetrokken en vervangen door de nieuwe regeling zonder de rechtszekerheid van inwoners te schaden. Dit is geregeld in artikel 5.

Inhoudelijke toelichting

Deze uitwerking bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Korte toelichting regelgeving
2. Regels kamerbewoning tot maximaal 4 personen
3. Regels kamerbewoning meer dan 4 personen

1. Korte toelichting regelgeving

Kamerbewoning is zonder een nadere vergunning niet toegestaan binnen de (woonbestemmingen van) Gennepse bestemmingsplannen. Dit houdt in dat voor het toestaan van kamerbewoning in ieder geval een omgevingsvergunning vereist is om van het bestemmingsplan af te wijken om het gebruik voor kamerbewoning mogelijk te maken. Op basis van de geldende planologische regelgeving kan tegen illegale kamerbewoning een handhavingstraject worden opgestart. In dat handhavingstraject zal worden beoordeeld of legalisatie (onder voorwaarden) mogelijk is.

Voor situaties met meer dan 4 personen, zullen we in de toekomst ook het toezicht en beheer gaan regelen via de Algemene Plaatselijke Verordening en een exploitatievergunning.

2. Regels kamerbewoning voor maximaal 4 personen

Voor de situaties van kamerbewoning voor maximaal 4 personen geldt dat wij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voldoende achten om een aanvaardbaar leefklimaat van zowel de kamerbewoners als de omwonenden te waarborgen. Het beoordelingskader van deze omgevingsvergunning wordt in eerste instantie bepaald door een goede ruimtelijke ordening. Dit houdt in dat moet worden beoordeeld of de beoogde kamerbewoning op de aangevraagde locatie aanvaardbaar is vanuit alle ruimtelijk relevante aspecten. Het Proces 'Dialoog ruimtelijke initiatieven Gemeente Gennep' inclusief de daarin opgenomen 'Waarderingsdialoog' geeft een handvat voor de beoordeling (zie bijlage xx). Bijzondere aandacht gaat daarbij uit naar de parkeerdruk en de geografische spreiding van kamerbewoning om voor de buurt een goed woon- en leefklimaat te houden. De aanvraag omgevingsvergunning zal daarnaast worden beoordeeld aan de hand van minimumeisen voor kamerbewoning die afkomstig zijn van de normen die bij de huisvesting van arbeidsmigranten en zijn opgesteld door de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en landelijk als standaard worden aanvaard. Verder zullen vanuit deze normen tevens aanvullende voorschriften bij de vergunning worden opgenomen teneinde een goed verblijfsklimaat voor de bewoners te garanderen.

3. Regels kamerbewoning voor meer dan 4 personen

Voor kamerbewoning voor meer dan 4 personen is de omgevingsvergunning een te beperkt instrument. Dit instrument geeft onvoldoende waarborgen voor een, voor alle partijen aanvaardbare woon- en leefsituatie. Dat geldt voor bewoners, maar ook voor omwonenden. Voor deze intensievere vormen van kamerbewoning wordt een exploitatievergunningstelsel opgenomen in de Algemene plaatselijke verordening Gennep, waardoor toezicht, veiligheid, gezondheid en voorkoming van overlast beter geborgd zijn.

Beoordeling omgevingsvergunning

Aanvullend op de beoordeling aan de hand van een goede ruimtelijke ordening, wordt het als onwenselijk beschouwd om meerdere kamerbewoningsinrichtingen dicht bij elkaar te situeren. Hierdoor dreigt het woon- en leefklimaat van omliggende woningen op onaanvaardbare wijze te worden aangetast. Bij het verlenen van nieuwe vergunningen (en het alsnog vergunnen van bestaande situaties) wordt dit via de waarderingsdialoog ruimtelijke initiatieven (zie bijlage) voorkomen.

Daarnaast wordt de aanvraag om omgevingsvergunning tevens getoetst aan de relevante normen van de SNF die wij hebben overgenomen in deze beleidsregels. Op advies van de Veiligheidsregio hanteren wij daarin een strengere eis voor blusmiddelen (6 kg. in plaats van 2 kg, plus plaatsing in vluchtroutes). De reden voor de toetsing aan de SNF normen is, dat voor de uitvoerbaarheid van de omgevingsvergunning reeds in dit stadium moet worden beoordeeld of er volledig aan deze normen voldaan kan worden. Aan de omgevingsvergunning worden geen voorschriften verbonden die direct te maken hebben met de (toekomstige) exploitatie van de kamerbewoning.

Elke aanvraag dient uiteraard te voldoen aan de minimumeisen van het Bouwbesluit 2012 en zal daaraan ook worden getoetst. Het Bouwbesluit 2012 kent overigens ook een eigen meldingsplicht bij het gaan gebruiken van gebouwen voor kamergewijze verhuur.

Beoordeling exploitatievergunning

In de exploitatievergunning zijn nadere regels opgenomen over de exploitatie van een kamerbewoningsinrichting. Deze nadere regels hebben te maken met de schaalgrote van deze inrichtingen. Voor deze inrichtingen geldt onder meer dat er aanvullende regels worden opgenomen over de kwaliteit van de exploitant en de beheerder van de inrichting. Daarnaast gelden er vanuit de SNF ook aanvullende normen ten aanzien van deze grotere inrichtingen.

Voorschriften omgevingsvergunning kamerbewoning meer dan 4 personen

Aan de omgevingsvergunning worden geen specifieke voorschriften opgenomen die direct verband houden met de kamerbewoning. De relevante voorschriften worden gekoppeld aan de exploitatievergunning.

n verband met de beoogde regeling van kamerbewoning voor meer dan 4 personen zullen wij aan de Raad voorstellen om voorschriften op te nemen in de Algemene plaatselijke verordening (APV) Gennep.

In deze voorschriften wordt dan opgenomen dat het verboden is om zonder vergunning een kamerbewoningsinrichting te exploiteren. Aan een vergunning worden in de verordening eisen gesteld en standaardvoorschriften verbonden. De standaardvoorschriften zijn in deze beleidsregels opgenomen.

Stroomschema's

