

Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2021

Het college van burgemeester en wethouders,

Overwegende dat het noodzakelijk is een herziening van de “Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2019”, vast te stellen.

Gelet op artikel 2.1 lid 1 sub c van de WABO;

Mede gelet op titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit vast te stellen de “Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2021”

2. Begrippenlijst

Appartement	een zelfstandige woning in een complex.
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.
Complex	een geheel van woningen die zich in één gebouw bevinden.
Direct omwonende	eigenaar van de woning die kadastraal direct grenst aan het perceel van het kamerverhuurpand. Wanneer een perceel meerdere eigenaren / gebruikers kent, is de direct omwonende degene die met de tuin (kadastraal) of feitelijk met het perceel grenst aan het kamerverhuurpand. Bij appartementen wordt de eigenaar of de Vereniging van Eigenaren (VVE) gezien als direct omwonende.
Gebouw	bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Grootschalige locatie	locatie met 10 of meer wooneenheden.
Hospita verhuur	in een woning waarin de eigenaar zelf zijn hoofdverblijf heeft, verhuurt de eigenaar maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer. In een woning van een toegelaten instelling wordt door de hoofdhuurder (die daar tevens woonachtig is) maximaal 2 kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.
Huishouden	een alleenstaande of twee of meer personen die de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd of een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Bij elkaar wonende studenten en/of alleenstaanden vormen in de regel geen huishouden.
Kamer	een wooneenheid in een woning of ander gebouw bedoeld voor kamergewijze verhuur met een oppervlakte van tenminste 10 m ² , conform de definitie van het Bouwbesluit. Dit is onafhankelijk van een gemeenschappelijke woonkamer.
Kamergewijze verhuur	het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van wooneenheden.
Kamerverhuurpand	een gebouw met wooneenheden voor kamerverhuur, waarbij geldt dat het gebouw via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) de gebruiksfunctie wonen betreft, of de woning via het bestemmingsplan bestemd is voor wonen, dan wel omgevingsvergunning voor het toestaan van wonen betreft en als in die woning vier of meer personen ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP) en die personen geen gezinsrelatie met elkaar hebben.
Onzelfstandige wooneenheid	wooneenheid die geen eigen toegang heeft en die niet door een persoon kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de wooneenheid.
Pand	een (of een deel van een) gebouw met eigen toegang en eigen voorzieningen dat door de wijze van gebruik als zelfstandige eenheid is te onderscheiden.
Straat	een berijdbare weg die de verbinding verzekert tussen of van en naar bebouwde zones met een unieke straatnaam.
Straatnaam	de naam die aan een straat gegeven wordt voor de herkenbaarheid.
Toegelaten instelling	toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.
Woning	een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
Wooneenheid	een gedeelte van een woning of ander gebouw dat bedoeld/bestemd is voor afzonderlijke bewoning en dat geen eigen toegang of voorzieningen heeft zoals badkamer, toilet en keuken. Tevens wordt er gebruik gemaakt van gezamenlijke wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de wooneenheid.
Zelfstandige wooneenheid	wooneenheid die al dan niet een eigen toegang heeft en die door een persoon kan worden bewoond, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de wooneenheid.

3. Inleiding**3.1 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 studentenhuusvesting in Wageningen. Voor de student ontstaat hierdoor meer keuzevrijheid. Uit onderzoek onder studenten (onder andere de monitor studentenhuusvesting Wageningen 2017 van ABF Research) blijkt dat een meerderheid van de studenten graag een kamer wil met gezamenlijke voorzieningen. Daarnaast biedt kamergewijze verhuur een oplossing aan ouders om een studentenhuus te realiseren voor hun studerende kind(eren). Het beleid "Kamergewijze verhuur 2019" heeft dus geen betrekking op nieuwbouw van grootschalige locaties met wooneenheden ten behoeve van studenten of andere doelgroepen.

Naast studenten zijn er ook andere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, jongeren, phd'ers en alleenstaanden die gebruik maken van kamergewijze verhuur. Vanuit verschillende doelgroepen is er dus behoefte aan kamergewijze verhuur.

Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad de "Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2015-2018" vastgesteld. Deze beleidsregels zijn inmiddels van rechtswege komen te vervallen. Herziening van deze beleidsregels is mede daarom noodzakelijk en gewenst, omdat het beleid niet toereikend bleek om eventuele leefbaarheidsproblemen als gevolg van (toenemende) kamerverhuur te voorkomen. Daarnaast is gebleken dat er behoefte is aan duidelijke regels, waarin ook enige flexibiliteit is opgenomen.

3.2 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 kan worden 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 kan worden toegestaan. 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.

Met het opnemen van de beleidsregels in een paraplubestemmingsplan en hierin te verwijzen naar de beleidsregels is voor variant 1 en 2 geen omgevingsvergunning meer noodzakelijk. Voor variant 3 moet een vergunning voor wijzigen van gebruik worden aangevraagd, gelet op het planologisch strijdig gebruik.

Bij reeds bestaande kamerverhuurpanden zal de eigenaar, wanneer blijkt dat er sprake is van een niet vergunde situatie (variant 3), een aanvraag moeten indienen voor een omgevingsvergunning. Een reeds afgegeven gebruiksvergunning of gebruiksmelding is hierbij niet voldoende. Deze aanvragen worden vervolgens van geval tot geval getoetst aan deze beleidsregels. Bestaande, niet vergunde kamerverhuurpanden kunnen geen recht ontlenen aan het feit dat ze al langer bestaan en krijgen niet automatisch voorrang op nieuwe kamerverhuurpanden.

3.3 Paraplubestemmingsplan

De beleidsregels "kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2015-2018" zijn vanaf april 2016 opgenomen in het paraplubestemmingsplan kamergewijze verhuur en diverse actualisatieplannen of partiële bestemmingsplanherzieningen. De nieuwe beleidsregels worden eveneens opgenomen in een nieuw op te stellen paraplubestemmingsplan voor kamergewijze verhuur. Dit bestemmingsplan is inmiddels inwerking getreden, zodat ook de beleidsregels 2019 reeds in werking zijn getreden. Het is dus niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel, horeca, kantoren of niet-wonenbestemming (variant 2). Voor variant 3 is wel een omgevingsvergunning noodzakelijk, omdat bij deze variant sprake is van planologisch strijdig gebruik.

4. Beleidsregels kamergewijze verhuur

4.1 Varianten kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur kan plaatsvinden in allerlei varianten. Wij onderscheiden er drie:

1. Hospitaverhuur

Hospitaverhuur heeft betrekking op de volgende situaties:

- a. in een woning of appartement (welke conform de bestemming zijn toegestaan) wordt door de eigenaar (die daar tevens zijn hoofdverblijf heeft) maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer;

- b. in een woning of appartementen (welke conform de bestemming zijn toegestaan) van een toegelaten instelling wordt door de hoofdhuurder (die daar tevens woonachtig is) maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.
2. **Kamergewijze verhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoor of een andere niet-wonen bestemming**
Dit betreft één gebouw waarop de begane grond een winkel, horeca, kantoor of een andere niet-wonen bestemming is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) bedrijfsmatig kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat niet om een complex met meerdere woningen.
3. **Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel/horeca**
Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) of in kantoren, detailhandel of horeca, die bedrijfsmatig worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur in het geval van meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan.

4.2 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 geldt dat de invloed op de omgeving vergelijkbaar is met een reguliere woonvorm. Vanaf het moment van inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan is het niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1).

Voor kamergewijze verhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoren of een andere bestemming dan wonen (variant 2) is de invloed op de omgeving gering. 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.

Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel/horeca (variant 3) kan invloed hebben op de omgeving. Het zonder meer toestaan van kamergewijze verhuur is daarom niet wenselijk. Hiervoor geldt 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 heeft op de omgeving dan varianten 1 en 2. Vanwege strijdig planologisch gebruik moet dan ook een vergunning voor wijziging van het gebruik worden aangevraagd. Conform het Bouwbesluit 2012 is het verplicht om een gebruiksmelding te doen als er sprake is van kamergewijze verhuur aan 5 wooneenheden of meer bij variant 2 en variant 3. In hoofdstuk 5 van deze beleidsregels is per variant toegelicht aan welke voorwaarden voldaan moet worden.

4.3 Uitzonderingen

4.3.1 Uitzondering grootschalige locaties

Deze beleidsregels hebben geen betrekking op verbouw en/of nieuwbouw van grootschalige locaties met wooneenheden ten behoeve van diverse doelgroepen zoals studenten, jong afgestudeerden of phd-ers.

4.3.2 Uitzondering vanwege ander beleid

Een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie Wageningen 2016-2025 is het faciliteren en realiseren van bijzondere woonvormen. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg is sinds kort ook voor maatschappelijke doelgroepen, zoals mensen die onder begeleiding wonen, sprake van het huren van een eigen kamer en moet de woning gesplitst worden in meerdere 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 beleidsregels kamergewijze verhuur worden dit soort initiatieven uitgezonderd van deze beleidsregels.

De gemeente Wageningen, de Woningstichting en Idealis 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 en Idealis zijn verantwoordelijk voor de keuze van het type woning en de buurt van deze doelgroep.

4.4 Wet- en regelgeving

Het is inmiddels vaste jurisprudentie dat een verzameling studenten of andere individuen in een woning niet gezien kan worden als een afzonderlijk huishouden. Vanaf het moment van inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan is het niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoren of andere bestemming dan wonen (variant 2). Voor variant 3 dient vanwege strijdig planologisch gebruik wel een vergunning voor wijziging van het gebruik te 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 in meerdere zelfstandige woningen. Wel worden aan de bestemmingsplannen begrippen toegevoegd die betrekking hebben op kamergewijze verhuur.

4.5 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 in afwijking van het 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 beleidsregels zijn opgesteld om kamergewijze verhuur te faciliteren en regels te scheppen om dit op een goede wijze in te passen in de leefomgeving.

5. Vergunningvereisten

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

5.1 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 het 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 woningen welke conform de bestemming zijn toegestaan. Voor kamergewijze verhuur in de vorm van hospitaverhuur (variant 1) is met inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan geen omgevingsvergunning vereist.

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

Deze variant heeft betrekking op het kamergewijs verhuren boven winkels, horeca, kantoren en andere niet-wonen bestemmingen, zowel in het centrum van Wageningen als daarbuiten. Voor deze variant geldt dat met inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, mits het gaat om kamerverhuur met minder dan 10 kamers. Bij 10 kamers of meer wordt het gezien als een grootschalige locatie, waarop de voorliggende beleidsregels niet van toepassing zijn.

Kamergewijze verhuur volgens variant 2 is niet toegestaan op de bedrijventerreinen.

5.3 Variant 3 Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel/horeca

Dit betreft het bedrijfsmatig kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) 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.

Kamergewijze verhuur volgens variant 3 is niet toegestaan op de bedrijventerreinen.

Omgevingsvergunning

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

Bestaande wet- en regelgeving

Er wordt getoetst aan relevante bestaande wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit 2012. Wanneer er sprake is van actuele en nieuwe wetgeving, zal deze wetgeving in acht worden genomen.

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 immers groter. Het heeft naast een grotere ruimtelijke impact, ook gevolgen voor de leefbaarheid en het straatbeeld. Het is van belang dat er geen ontoelaatbare inbreuk

op het woon- en leefmilieu ontstaat in de omgeving van het betreffende gebouw. De gemeente maakt een belangenafweging op de ingediende aanvraag aan de hand van onderstaande aspecten:

- **Beeldkwaliteit**
Kamerverhuur kan ook een nadelige impact hebben op de beeldkwaliteit van een straat of buurt. Naast het aanzicht van het gebouw 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 gebouw waarop de kamerverhuur betrekking heeft. De gemeente neemt beeldkwaliteit dan ook mee in de belangenafweging.
- **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 in de straat. Dit wordt getoetst aan de hand van de volgende aspecten:
 1. *Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving*
Per straat geldt in beginsel een maximum van 5% kamerverhuurpanden. Hierbij geldt dat in straten tot 20 woningen maximaal 1 kamerverhuurpand is toegestaan. Voor lange straten geldt dat deze worden opgeknipt conform de in bijlage 1 opgenomen uitleg en de kaart, waarbij ieder afzonderlijk deel gezien moet worden als afzonderlijke straat, zoals bedoeld in de hoofdregel. Bij de berekening van het percentage worden alleen de vergunde kamerverhuurpanden meegenomen, die op de kaart zijn opgenomen. Deze kaart is een dynamische kaart, zodra er een vergunning verleend wordt, wordt deze bijgewerkt.
 2. *Mogelijkheid tot afwijken*
Het college kan afwijken van het genoemde onder 1 indien de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:
 - a. uit de aanvraag omgevingsvergunning voor kamerverhuur blijkt dat de aanvrager overleg heeft gehad met de direct omwonenden van het kamerverhuurpand waarvoor de vergunning is aangevraagd, met dien verstande dat:
 - a. de initiatiefnemer de direct omwonenden geïnformeerd heeft en zij de gelegenheid hebben gehad om hun mening te geven. De aanvrager geeft aan op welke wijze het overleg met de direct omwonenden heeft plaatsgevonden, wat de reacties waren en in voorkomend geval heeft geleid tot een eventuele aanpassing van de aanvraag;
 - b. indien het overleg als bedoeld onder a niet heeft geleid tot het wegnemen van eventuele bezwaren van omwonenden weegt het college deze bezwaren zwaar mee in haar besluit;
 - b. van de afwijkingsbevoegdheid van lid 1 mag geen gebruik worden gemaakt als vergunningverlening leidt tot meer dan 15% kamerverhuurpanden per straat dan wel tot meer dan 1 kamerverhuurpand in korte straten tot 20 woningen.
 3. *Spreiding kamerverhuurpanden*
De leefbaarheid in de directe omgeving van het pand of complex wordt in kaart gebracht. Bekeken wordt of de straat of het complex al onder druk staat, dan wel wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid te veel toeneemt. Hierbij worden zowel vergunde als niet vergunde kamerverhuurpanden betrokken. Uitsluitend moet worden dat een reguliere (gezins)woning wordt ingesloten door meer dan twee kamerverhuurpanden. Deze kamerverhuurpanden liggen direct boven, direct onder of direct naast het beoogde kamerverhuurpand.
 4. *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 gebouw en gebouwen binnen een straal van 50 meter. Het gaat hierbij om bij politie geregistreerde meldingen van overlast van bewoners binnen de straal van 50 meter. Deze overlast moet verder gaan dan het ervaren van woon- en leefgeluiden afkomstig uit de kamergewijs verhuurde woning.
 5. *De staat van onderhoud van het gebouw*
Aan de hand van fotomateriaal of eventueel bezoek ter plaatse wordt een beoordeling gedaan van de situatie van het onderhoud van het gebouw. In geval er sprake is van een verbouwing kan eventueel een inschatting worden gedaan van de verwachte staat van onderhoud na de bouwwerkzaamheden.
 6. *Minimaal kameroppervlak*
Onder een kamer wordt verstaan een wooneenheid in een woning met een oppervlakte van ten minste 10 m². Dit is onafhankelijk van de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woonkamer. Hierbij wordt uitgegaan van het verblijfsgebied en de verblijfsruimte waar boven de vloer een hoogte van tenminste 2,1 meter is.
 7. *Parkeernorm*

- Er moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen van de gemeente Wageningen.
8. *Reacties op de publicatie van de aanvraag van de vergunning*
De inhoudelijke reacties op de aanvraag worden meegewogen in de beslissing.

Op grond van bovengenoemde criteria wordt de aanvraag toegekend of afgewezen. Hierbij wordt aan de criteria 1 en 3 tot en met 7 een score gehangen van plussen en minnen. De criteria 1, 6 en 7 moeten alle drie een positieve score hebben. De overige criteria moeten een overwegend positieve uitkomst hebben.

5.4.1 Specifieke regel

Voor de onder 5.1, 5.2 en 5.3 genoemde varianten geldt in alle gevallen dat kamergewijze verhuur van of in bijgebouwen is uitgesloten.

5.4.2 Gebruiksmelding

Voor de bewoning van 5 of meer wooneenheden moet er een gebruiksmelding bij het Omgevingsloket ingediend. Dit kan via www.omgevingsloket.nl. De aanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. Indien met 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.

6. Vergunningsaanvraag / gebruiksmelding

Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is aan te vragen via het Omgevingsloket Online (www.omgevingsloket.nl). Een volledig ingevulde aanvraag wordt vervolgens in behandeling genomen door de Omgevingsdienst De Vallei (OddV). Zij zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen gemandateerd om een beslissing te nemen op een vergunningsaanvraag.

Gebruiksmelding

Een gebruiksmelding kan bij het Omgevingsloket Online worden gedaan. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. De melding moet tenminste 4 weken vóór ingebruikname van het gebouw gedaan worden. Na de melding wordt er een ontvangstbevestiging toegestuurd. Deze ontvangstbevestiging houdt niet automatisch in dat voldaan is aan de eisen met betrekking tot het brandveilig gebruik van het gebouw. Hierover wordt afzonderlijk bericht verzonden. Het kan namelijk zo zijn dat de gemeente een controle op brandveiligheidseisen laat controleren.

7. Intrekkingsgronden

Bij afgegeven vergunningen wordt expliciet gewezen op het feit dat bij (gerechtvaardigde) overlast de vergunning kan worden ingetrokken. Als er sprake is van overlast door de bewoners van een kamergewijs verhuurde woning, pand of complex kan de vergunning worden ingetrokken. Deze overlast moet dan wel gedocumenteerd zijn bij politie en/of gemeente. Deze overlast moet verder gaan dan het ervaren van woon- en leefgeluiden afkomstig uit de kamergewijs verhuurde woning.

8. Publicatie

Alle verleende vergunningen worden gepubliceerd op www.overheid.nl. Via de website van de gemeente Wageningen is een link beschikbaar (zoekterm: bekendmakingen).

9. Citeertitel

Deze herziene beleidsregels kunnen vanaf inwerkingtreding worden aangehaald als "Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2021".

10. Inwerkingtreding

De "Beleidsregels kamergewijze verhuur Wageningen 2021" treden in werking met ingang van 22 juni 2021".

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouder van Wageningen op 9 februari 2021

*de secretaris,
J. de Wit*

*de burgemeester,
G.J.M. van Rumund*

Bijlagen:

1. Toepassing toetsingscriteria artikel 5.3
2. Handhavingsplan
3. Digitale kaart vergunde kamerverhuurpanden via gemeentelijke website ontsloten. <https://wageningen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b5f5e14aa9ce4171a1f06a4de650419a>

Bijlage 1 Toepassing toetsingscriteria artikel 5.3

Dit is de bijlage bij de beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2021 waarin is opgenomen hoe de toetsingscriteria moeten worden toegepast.

1. Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving

Alleen woningen in de straat die volgens het bestemmingsplan bestemd zijn voor wonen en die volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) de gebruiksfunctie wonen hebben, worden meegenomen in de berekening. Op de kaart Kamerverhuur is te zien hoeveel woningen in een straat aanwezig zijn. Deze kaart wordt dagelijks bijgewerkt en is up to date. Op deze manier is het duidelijk en voor iedereen zichtbaar hoeveel woningen meetellen in de berekening van de 5%-norm. De kaart Kamerverhuur laat ook zien hoeveel omgevingsvergunningen per straat zijn. Zo kan eenieder berekenen of een straat het maximum van 5% kamerverhuurpanden al heeft bereikt.

Bij de berekening van de 5% norm worden alleen kamerverhuurpanden meegeteld die een omgevingsvergunning (variant 3) hebben gekregen. Woningen waar vergunningvrij kamerverhuur plaatsvindt (variant 1 en 2) tellen niet mee in de berekening van de 5% - norm. Het gaat hierbij om vergunningvrije situaties waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Bij het berekenen van de 5% - norm gelden de gebruikelijke afrondingsregels. 5,1% tot en met 5,4% wordt naar beneden afgerond. Dit betekent dat in die gevallen tot en met 5,4% (mits wordt voldaan aan de verdere criteria) kamerverhuur kan worden toegestaan. Percentages 5,5% tot en 5,9% wordt naar boven afgerond. In die gevallen zal kamerverhuur worden geweigerd.

Lange straten worden opgeknipt in gelijke delen. Bij straten vanaf 100 woningen wordt er geknipt. Er mogen maximaal 5 panden per 100 woningen worden bestemd voor kamergewijze verhuur. Voor de Tarthorst en de Roghorst gelden extra regels, omdat in deze straten de woningen niet parallel aan de weg liggen, maar in blokjes en hofjes. Hierdoor bestaat de kans dat er ondanks de leefbaarheidstoets een onwenselijke concentratie van kamerverhuurpanden ontstaat. Voor de Tarthorst geldt dat deze straat zich voornamelijk kenmerkt door rijtjes grondgebonden woningen van maximaal 11 naast elkaar gelegen woningen. Om concentratie te voorkomen mag er maximaal 1 kamerverhuurpand per rijtje grondgebonden woningen aanwezig zijn. De Roghorst kenmerkt zich uit rijtjes grondgebonden woningen van maximaal 10 woningen. Ook hiervoor geldt dat er maximaal 1 kamerverhuurpand mag worden gerealiseerd per rijtje grondgebonden woningen.

2. Mogelijkheid tot afwijken

De 5% - norm die onder punt 1 wordt genoemd geldt als uitgangspunt. Met het opnemen van deze bevoegdheid is het mogelijk om meer dan 5% kamerverhuurpanden toe te staan tot maximaal 15%.

Bij de berekening van deze 15% norm worden alleen kamerverhuurpanden meegeteld die een omgevingsvergunning (variant 3) hebben gekregen. Woningen waar vergunningvrij kamerverhuur plaatsvindt (variant 1 en 2) tellen niet mee in de berekening van de 15% - norm. Het gaat hierbij om vergunningvrije situaties waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Bij het berekenen van de 15% - norm gelden de gebruikelijke afrondingsregels. 15,1% tot en met 15,4% wordt naar beneden afgerond. Dit betekent dat in die gevallen tot en met 15,4% (mits wordt voldaan aan de verdere criteria) kamerverhuur kan worden toegestaan. Percentages 15,5% tot en 15,9% wordt naar boven afgerond. In die gevallen zal medewerking aan de afwijkingsbevoegdheid worden geweigerd.

Uiteraard gelden de criteria onder de punten 3 tot en met 8 van de Beleidsregels ook als toetsingskader bij afwijking van de 5%-norm voor kamerverhuur.

3. Spreiding kamerverhuurpanden

Naast de 5% - norm geldt er een extra leefbaarheidstoets. De leefbaarheid in de straat en van de direct omwonenden van het aangevraagde pand of complex wordt in kaart gebracht. Er wordt gekeken naar vergunde en niet vergunde kamerverhuurpanden. Voor de niet vergunde kamerverhuurpanden wordt elk half jaar een nieuwe Basisregistratie personen (Brp) lijst uitgedraaid. Woningen waar vier of meer personen in de Brp staan ingeschreven en geen gezinsrelatie met elkaar vormen worden als kamerverhuurpand aangemerkt. Deze kamerverhuurpanden tellen niet mee bij de berekening van de 5% - norm, maar worden meegenomen bij de leefbaarheidstoets onder punt 2 van artikel 5.3 Deze criteria moeten ervoor zorgen dat reguliere gezinswoningen niet ingesloten raken door kamerverhuurpanden en/of de straat al onder druk staat, dan wel wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid te veel toeneemt. Bij straten die in elkaar overlopen is het ook van belang dat er gekeken wordt dat er geen sprake is van insluiting of het ontstaan van kamerverhuurpanden direct naast elkaar. Dit beleid geldt voor nieuwe situaties en niet voor bestaande situaties. Dit betekent dat de bestaande kamerverhuurpanden naast elkaar kunnen blijven bestaan.

Bij aanvragen omgevingsvergunning worden de vergunningvrije varianten 1 en 2 niet meegenomen bij toets of de leefbaarheid in de omgeving te veel afneemt.

Bij complexen geldt de extra eis dat een reguliere woning in een complex niet door meer dan twee kamerverhuurpanden ingesloten mag raken. Varianten 1 en 2 worden hierbij wel meegenomen. Bij de toetsing van een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning variant 3 wordt gekeken of de omliggende reguliere woningen in het complex ingesloten raken door bestaande kamerverhuurpanden en of door het beoogde kamerverhuurpand. Het gaat hierbij om twee kamerverhuurpanden direct boven, direct onder of direct naast de reguliere woning. Er wordt niet gekeken of ook diagonaal kamerverhuurpanden naast de reguliere woning aanwezig zijn. Naast bescherming tegen insluiting van reguliere woningen door kamerverhuurpanden is het niet gewenst dat er in een complex concentratie van kamerverhuurpanden aanwezig is. Daarom geldt de extra eis ook voor insluiting van kamerverhuurpanden. Bij de toetsing wordt gekeken of naast het aangevraagde kamerverhuurpand meer dan twee kamerverhuurpanden direct boven, direct onder of direct naast het beoogde kamerverhuurpand aanwezig zijn. Er wordt niet gekeken of ook diagonaal kamerverhuurpanden aanwezig zijn. Ook hier worden de varianten 1 en 2 meegenomen.

Wanneer er sprake is van vrijstaande woningen op zeer ruime kavels, met name in de wijk Wageningen Hoog, geldt als extra voorwaarde dat van de direct omliggende percelen van een woning maximaal 1 kamerverhuurpand kan komen. Om te bepalen wat direct omliggend is, wordt in eerste instantie gekeken naar aangrenzende kadastrale percelen. Wanneer blijkt dat het direct aangrenzend kadastraal perceel een openbare weg is, of enkel tuin bij een woning, geldt het dichtstbijzijnde kadastraal perceel waar een woning is gelegen.

4. Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt

Het gaat hierbij om bij de politie geregistreerde meldingen van woonoverlast van bewoners binnen een straal van 50 meter. De meldingen van overlast moeten verder gaan dan het ervaren van woon- en leefgeluiden afkomstig uit een kamergewijs verhuurde woning. Harde muziek tijdens nachtelijke uren valt niet onder normale woon- en leefgeluiden. Het college weegt het aantal meldingen en de ernst van de meldingen zwaar mee in de belangenafweging om een omgevingsvergunning voor kamerverhuur te verlenen.

5. De staat van onderhoud van het gebouw

Aanvullend op hetgeen opgenomen in de beleidsregels is het volgende te melden: als de situatie aanleiding geeft om aan te nemen dat de situatie leidt tot een toekomstig beeld dat afbreuk doet aan de omgeving, is dit een afweging die meegenomen wordt in het al dan niet verlenen van een vergunning.

Daarnaast wordt de aanvraag nog aan criteria 6 tot en met 8 getoetst zoals vermeld in de beleidsregels onder 5.3.

Extra regels uitleg toetsingscriteria

1.1 Op de kaart Kamerverhuur is aangegeven hoeveel woningen in de straat aanwezig zijn. In de straat tellen de even en oneven kanten mee.

1.2 Studentencplexen zijn ook op de kaart Kamerverhuur vermeld en tellen mee in de berekening van de 5% - norm als één kamerverhuurpand, ondanks dat er bijvoorbeeld 30 kamers aanwezig zijn. Bij de leefbaarheidstoets onder punt 2 zal het aanwezig zijn van een studentencplex zwaarder wegen.

1.3 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 een eigen kamer en moet de woning gesplitst worden in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Om te voorkomen dat dit soort projecten niet gerealiseerd kunnen worden, omdat daarmee de 5%- norm wordt overschreden worden dit soort initiatieven uitgezonderd van de beleidsregels. Ook zien deze beleidsregels niet op verbouw en nieuwbouw van grootschalige locaties van wooneenheden ten behoeve van studenten, jong afgestudeerden of phd-ers. Deze beleidsregels zien vooral op het omzetten van reguliere eengezinswoningen naar kamergewijze verhuur.

Bijlage 2 Handhavingsplan Kamerverhuur gemeente Wageningen.

1. Inleiding

Wageningen is een studentenstad met nog steeds groeiende studentenaantallen. Kamergewijze verhuur door particulieren voegt meer diversiteit toe aan het aanbod van studentenhuysvesting in Wageningen. Het college staat voor de opgave om de balans te vinden en te behouden tussen enerzijds het scheppen van randvoorwaarden voor voldoende studentenhuysvesting en anderzijds het borgen van de leefbaarheid van de woonomgeving. Illegale kamergewijze verhuur en de negatieve effecten van de kamergewijze verhuur passen daar niet in. Het college heeft instrumenten ter beschikking om handhavend op te treden tegen deze negatieve effecten. Belangenafweging en de dialoog aangaan met overtreders krijgen in de handhavingsaanpak een plek, waarmee het college meer maatwerk wil leveren om deze balans op wijk en/of straatniveau te scheppen en te behouden. Hiervoor is dit handhavingsplan opgesteld.

Op 9 februari 2021 heeft het college de "Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2021" vastgesteld. Doelstelling van deze beleidsregels is om vast te leggen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. De nieuwe beleidsregels worden eveneens opgenomen in een nieuw op te stellen paraplubestemmingsplan voor kamergewijze verhuur. Met de inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan treden ook de beleidsregels "Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2021" in werking. Hierin is opgenomen dat het niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaoverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel, horeca, kantoren of een andere niet-wonenbestemming (variant 2). Voor variant 3 is wel een omgevingsvergunning noodzakelijk, omdat bij deze variant sprake is van planologisch strijdig gebruik.

2. Prioritering in de handhaving

Het college geeft de brandveiligheid van panden die voor kamerverhuur worden gebruikt de hoogste prioriteit. Dit betekent dat het college de handhavingscapaciteit waarover het beschikt allereerst wenst in te zetten om de brandveiligheid van kamerverhuurpanden te waarborgen.

Daarnaast heeft het college als doel de leefbaarheid in Wageningen te waarborgen door te zoeken naar evenwicht tussen ruimte voor kamergewijze verhuur en de leefbaarheid. Vanuit toezicht zal daarom prioriteit worden gegeven aan toezicht op panden waar de omgeving overlast van ervaart. Hiervoor neemt het college de meldingen van overlast bij de politie als uitgangspunt.

Het college wil zich inspannen om een bijdrage te leveren aan een goede huysvesting van studenten. Om te voorkomen dat studenten onder slechte woonomstandigheden wonen zal het college binnen de mogelijkheden die het heeft misstanden in de verhuurrelatie aanpakken.

Burgers hebben altijd de mogelijkheid om het college te verzoeken om handhavend op te treden bij overtredingen.

Tot slot zal het college in de komende jaren ook aandacht geven aan ondermijnende activiteiten binnen de gemeente. Daarbij zal het college in samenwerking met haar partners zoals politie, belastingdienst, huysvestingsorganisaties enz een plan maken voor een gezamenlijke aanpak waarbij ook fraude en misbruik binnen de vastgoedsector een plek krijgen.

3. Communicatie

Het voorstel aan het college is om de burgers actief te informeren over het beleid kamerverhuur en de noodzaak om een vergunning aan te vragen via een advertentie in het huis-aan-huisblad en informatieve brieven aan de eigenaren van kamerverhuurpanden. Op deze wijze stelt de gemeente de kamerverhuurders actief op de hoogte van het geldende beleid en de noodzaak van het aanvragen van een vergunning. Immers, alleen met een vergunning is men verzekerd van het mogen voortzetten van de activiteit.

Vergunningverlening is niet onbeperkt mogelijk. Het is dan ook van belang dat bij de kamerverhuurders het besef ontstaat dat er maar een beperkt aantal situaties vergund kunnen worden. Duidelijk moet zijn dat er in beginsel wordt vergund op basis van volgorde van binnenkomst van de aanvraag en het voldoen aan alle voorwaarden voor vergunningverlening.

3. Toezicht

Het college is gestart met een onderzoek naar de brandveiligheid van kamerverhuurpanden. Uit onderzoek is gebleken dat 15 kamerverhuurpanden met 5 of meer kamers, mogelijk niet beschikken over een gebruiksmelding waaruit blijkt dat het pand voldoet aan de brandveiligheidseisen. Het college zal de handhavingscapaciteit allereerst inzetten om kamerverhuurpanden brandveilig te maken. Daarna zal afhankelijk van de capaciteit die er is handhaving worden ingezet op overtredingen binnen de prioritering van het college. Zie hiervoor onder 'Prioritering'.

4. Juridische Handhaving

4. A. Welke regels gelden in het kort voor kamerverhuur in Wageningen?

Paraplubestemmingsplan

In de regels van het paraplubestemmingsplan wordt het beleid van de gemeente Wageningen over kamergewijze verhuur van toepassing verklaard. Voor de inhoud van dit beleid wordt verwezen naar deze beleidsregels.

Beleidsregels Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2021

Het gemeentelijk beleid kent samengevat 3 varianten van kamergewijze verhuur:

1. Kamergewijze verhuur met 'hospita'. Het gaat hier om verhuur van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer in een woning of appartement (met een woonbestemming) door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is) of door een toegelaten instelling. Gelet op de geringe impact op de omgeving wordt hospita – verhuur rechtstreeks toegestaan in het paraplubestemmingsplan.
2. Kamergewijze verhuur boven winkels, horeca, kantoren of andere niet-woonbestemmingen. Dit betreft één pand waar op de begane grond één niet-wonen bestemming is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) (al dan niet bedrijfsmatig) kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat dus niet om een complex met meerdere panden/woningen. Gelet op de geringe impact op de omgeving wordt kamergewijze verhuur boven winkels, horeca, kantoren en andere niet-wonen bestemmingen rechtstreeks toegestaan in het paraplubestemmingsplan.
3. Kamergewijze verhuur in woningen, kantoren, horeca en/of winkels. Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) of in kantoren, detailhandel of horeca, die bedrijfsmatig worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur in het geval van meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan.

4. B. Handhaving regels Kamerverhuur

In geval wettelijk vastgestelde regels worden overtreden is het college bevoegd om handhavend op te treden. Als er sprake is van bijzondere omstandigheden kan het college overwegen om van handhaving af te zien. Ook zal het college een afweging van alle belangen maken bij het handhavend optreden. In sommige gevallen kan het college besluiten om een situatie tijdelijk te gedogen, ondanks dat er een overtreding plaatsvindt. Gedogen is echter een uitzondering.

Het college beoogt met handhaving de leefbaarheid binnen de gemeente te bevorderen. Om de leefbaarheid te bevorderen heeft het aanpakken van overlast door kamerverhuur hoogste prioriteit. Daarnaast beoogt het college de veiligheid van haar burgers te waarborgen door prioriteit te geven aan de brandveiligheid van panden die voor kamerverhuur worden gebruikt. Dit geldt zowel voor vergunde als niet vergunde kamerverhuurpanden. Hieronder wordt weergegeven op welke wijze het college gebruik zal maken van haar bevoegdheid om handhavend op te treden als de regels die zijn opgenomen in bestemmingsplannen en de Beleidsregels Kamerhuur niet worden nageleefd.

4. C. Handhavingsmiddelen

Bij het opleggen van een sanctie zijn er drie fasen te onderscheiden:

1. De eerste fase is de vooraankondiging. De gemeente geeft dan aan dat ze van plan is om een herstelsanctie op te leggen wanneer de overtreding blijft voortduren.
2. Daarna neemt de gemeente een besluit tot het opleggen van een sanctie. Je hebt dan een paar weken (of soms korter) de tijd om de overtreding alsnog te herstellen.
3. Doe je dat niet, dan kan het bestuursorgaan bestuursdwang toepassen of een dwangsom opleggen.

Intrekken omgevingsvergunning

Als de voorschriften die in de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet worden nageleefd kan het college besluiten om de omgevingsvergunning in te trekken. Als het college hiertoe overgaat heeft dit tot gevolg dat er geen vergunning meer is voor kamerverhuur en zal kamerverhuur beëindigd moeten worden. In de omgevingsvergunning voor kamerverhuur kunnen de volgende voorwaarden worden opgenomen;

1. Door het gebruik van het pand voor kamerverhuur mag geen overlast voor de omgeving worden veroorzaakt;
2. Het kamerverhuurpand moet aan het Bouwbesluit 2012, niveau bestaande bouw voldoen;

3. Bij kamerverhuurpanden met 5 of meer kamers moet er een melding brandveilig gebruik worden ingediend;
4. Er moet sprake zijn van een goed verhuurderschap: Er is sprake van slecht verhuurderschap als een eigenaar van meerdere kamerverhuurpanden het pand niet onderhoudt en onder slechte condities kamers verhuurt en de borg niet teruggeeft aan de vertrekkende huurder. Een voorbeeld van het verhuren onder slechte condities is dat een verhuurder hoge huur vraagt voor een slecht onderhouden pand en waarover de gemeente veelvuldig klachten ontvangt.

Als geconstateerd wordt dat de voorwaarden van de omgevingsvergunning worden overschreden wordt de vergunninghouder schriftelijk in de gelegenheid gesteld om alsnog de vergunning na te leven. De termijn voor het naleven van de vergunning zal worden bepaald afhankelijk van de voorwaarde die wordt overtreden en de belangen die gemoeid zijn. Als wederom blijkt dat de vergunning niet wordt nageleefd zal het college schriftelijk aankondigen dat er een voornemen is om de verleende omgevingsvergunning in te trekken. De vergunninghouder heeft de mogelijkheid om hiertegen een zienswijze kenbaar te maken.

Het college zal uiteindelijk een besluit nemen om de vergunning al dan niet in te trekken. Tegen het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

4. D. Legalisatieonderzoek

Voordat het college overgaat tot het handhavend optreden dient onderzoek plaats te vinden of een overtreding kan worden gelegaliseerd door het verlenen van een vergunning.

Het college zal alvorens handhavend op te treden toetsen of een betreffende kamerverhuurpand op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de Beleidsregels Kamergewijze verhuur voor een omgevingsvergunning in aanmerking komt.

4. E. Begunstigingstermijn

Het college stelt de termijn voor het beëindigen van het gebruik voor kamerverhuur vast op 1 jaar. Hiermee krijgen studenten de tijd om ander huisvesting te zoeken. Als het college een de begunstigingstermijn van 1 jaar vaststelt zal het daaraan voorwaarden koppelen om zo de huurders aan te sporen om binnen die termijn alternatieve woonruimte te zoeken. Er kunnen omstandigheden zijn waardoor het college besluit om een kortere termijn te hanteren voor het beëindigen van het gebruik voor kamerverhuur. Omstandigheden kunnen zijn dat omwonenden dermate overlast ervaren van de bewoners van het kamerverhuurpand dat het gebruik voor kamerverhuur niet langer meer kan voortduren. Om de leefbaarheid in de straat te waarborgen kan het college in een dergelijk geval kiezen voor een begunstigingstermijn van minimaal 3 maanden. In situaties waarbij de (brand)veiligheid in het geding is zullen zonnodig kortere termijnen worden gehanteerd of zal onverwijld worden opgetreden.

4. F. Hoogte dwangsom

Het opleggen van een last onder dwangsom heeft tot doel de overtreder te bewegen tot naleving van de voor hem geldende regels. Om dit doel te bereiken kan de hoogte van het bedrag worden afgestemd op het financiële voordeel dat een overtreder kan behalen bij het niet naleven van deze regels.

Het voorstel is om de hoogte van de dwangsom bij kamerverhuur te koppelen aan het aantal kamers dat wordt verhuurd. Uitgangspunt is dat door kamerverhuur inkomsten gegenereerd worden. Uitgaande van een pand met 4 kamers met een huur van 400,- per kamer levert dit een opbrengst van totaal € 19.200 in een jaar. Dit bedrag wordt verdubbeld om de overtreder te bewegen om het handhavingsbesluit uit te voeren. Ook kan er voor worden gekozen om een vast bedrag aan dwangsom op te leggen ongeacht het aantal kamers.

4. G. Tijdelijke gedoogbeschikking

Het college kan in gevallen waarin sprake is van bijzondere omstandigheden overwegen om een tijdelijke gedoogbeschikking te nemen. Een gedoogbeschikking heeft dan als doel om de situatie te laten uitsterven binnen de door het college bepaalde termijn. Een tijdelijke gedoogbeschikking kan dan worden afgegeven voor de huurders die een andere woonruimte moeten zoeken omdat het gebruik van het pand voor kamerhuur moet worden beëindigen. Het college kan hiertoe overgaan als er zwaarwegende redenen zijn om de huurders (met name studenten) in de gelegenheid te stellen om het studiejaar af te maken en een andere woonruimte te zoeken.

5. Evaluatie

Het voorstel is om zowel de Beleidsregels kamerverhuur als het Handhavingsplan kamerverhuur jaarlijks te evalueren.

6. Kanttekeningen

- Vergunningvrije kamerverhuur: bij overlast kan hiertegen niet handhavend worden opgetreden omdat er geen overtreding van het bestemmingsplan is.

- Brandveiligheidseisen: kamerverhuurpanden waarbij minder dan 5 kamers worden verhuurd is er geen verplichting om een gebruiksmelding te hebben. Hiervoor gelden de gebruikelijke eisen zoals die gelden bij een eengezinswoning met kinderen. De brandveiligheid van genoemde kamerverhuurpanden kunnen niet worden gecontroleerd omdat hiervoor geen wettelijke grondslag is. Bestaande panden moeten voldoen aan de regels van het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Omdat bestaande panden hier al snel aan voldoen biedt het Bouwbesluit ook geen grondslag om handhavend op te treden.

Bijlage 3: Digitale kaart vergunde kamerverhuurpanden via gemeentelijke website ontsloten

<https://wageningen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=b5f5e14aa9ce4171a1f06a4de650419a>