

Beleidsregels kamerverhuurbedrijven APV

De burgemeester van de gemeente Tiel;

Gelet op artikel 4:81, eerste lid van de Algemene wet bestuursrecht en de artikelen 5:42, derde en vierde lid, en 5:44, tweede lid, van de Algemene Plaatselijke Verordening Tiel 2021;

b e s l u i t:

vast te stellen de volgende: **Beleidsregels kamerverhuurbedrijven APV**

Slecht verhuurderschap

Van slecht verhuurderschap is in ieder geval sprake als:

1. de aanvrager of vergunninghouder tekortkomt in de nakoming van diens verplichtingen uit de huur- of gebruiksovereenkomst met de bewoner (waaronder het laten voortbestaan van een slechte onderhoudstoestand van een pand);
2. de aanvrager, vergunninghouder of diens beheerder of leidinggevende:
 - a. een bewoner, bewoners of omwonenden in welke vorm dan ook intimideert (iemand die door lichamelijk of psychisch geweld, bedreiging met geweld of een feitelijkheid wordt gedwongen om iets te doen, niet te doen of te dulden), bedreigt met geweld of treitert (waaronder ongeoorloofd binnentreden);
 - b. geen of onvoldoende maatregelen neemt om conflicten tussen bewoners onderling op te lossen;
 - c. (onnodige) herstelwerkzaamheden op hinderlijke tijdstippen (tussen 18.00 en 8.00 uur en in het weekend) uitvoert of laat uitvoeren;
 - d. een bewoner onevenredig benadeelt;
 - e. een bewoner niet of onjuist inlicht over diens verplichtingen op grond van de Wet Basisregistratie Personen;
 - f. een bewoner uitbuit;
 - g. een bewoner discrimineert;
 - h. gebruik maakt van 'zware lijsten' op basis waarvan bewoners worden geweigerd;
3. het welzijn van een bewoner op enige wijze in geding is als gevolg van het handelen of nalaten daarvan door aanvrager, vergunninghouder, diens beheerder of leidinggevende;
4. er drie gegronde overlastmeldingen zijn die zien op het woon- en leefklimaat van omwonenden;
5. huurprijzen in strijd met de wetgeving, bemiddelingskosten, sleutelgeld of (te hoge) administratiekosten in rekening worden gebracht of kwitanties van huurbetaling niet worden verstrekt;
6. woonruimte zonder ontruimingsvonnis wordt ontruimd;
7. de huurovereenkomst onwettige bepalingen bevat;

Woon- en leefklimaat

Met de leefbaarheidstoets moet worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning moet gelden te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving ontstaat. Hiervoor kan de Omgevingsdienst Rivierenland en de politie om advies gevraagd worden. De volgende aspecten spelen bij de beoordeling in ieder geval een rol:

- a. hoe is het op dit moment gesteld met de leefbaarheid in de omgeving?
- b. zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen geweest in de omgeving?
- c. wordt er in de omgeving op dit moment overlast ervaren?
- d. zijn er overlastgevende activiteiten in de omgeving waardoor het woon- en leefklimaat al onder druk staat?;
- e. is er sprake van overlast van een reeds bestaande pand met kamerverhuurbedrijf in de omgeving?
- f. andere factoren die ervoor kunnen zorgen dat er een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan?;
- g. hoeveel kamerverhuurbedrijven zijn in de omgeving aanwezig?

Bewijsstukken overgangsrecht

Voor een vergunningsaanvraag onder het overgangsrecht dient de aanvrager door middel van bewijsstukken aan te tonen dat zes maanden voor de inwerkingtreding van de verhuurdersvergunning werd

voldaan aan de omschrijving van een kamerverhuurbedrijf. Dit bewijs dient te worden geleverd door het verstrekken van de betreffende huurovereenkomsten en betalingsbewijzen van de huur in de periode 1 december 2020 tot 1 maart 2021. Wanneer geen sprake is van een huurbetaling, dient de schriftelijke afspraak voor het gebruik van de woonruimte te worden verstrekt (arbeidsovereenkomst of gebruiksovereenkomst). Mondelinge afspraken worden niet als bewijsstuk beschouwd. Wanneer geen (directe of indirecte) vergoeding voor het gebruik van de woonruimte is voldaan, volgt nader onderzoek.

De gegevens van de bewoners dienen overeen te komen met de inschrijving in de Basisregistratie Personen (BRP).

Het aantonen dat geen sprake is van overbewoning en dat wordt voldaan aan de eisen van brandveilig gebruik, dient plaats te vinden door het verstrekken van een situatietekening op schaal. Alle brandveiligheidseisen dienen op deze tekening te worden aangegeven.

Er wordt onderzoek gedaan naar bestuurlijke sancties of waarschuwingen die opgelegd zijn wegens overlast als gevolg van o.a. geluid, afval, of achterstallig onderhoud van het betreffende bouwwerk, of dat sprake is van overlast waardoor de leefbaarheid onder druk staat. Daarbij kan navraag worden gedaan bij de politie en bij de Omgevingsdienst Rivierenland of er meldingen wegens overlast met betrekking tot het bouwwerk bekend zijn.

Als sprake is van drie gegronde overlastmeldingen of meer ten aanzien van het bouwwerk kunnen aanvullende voorschriften, beperkingen of voorwaarden aan de vergunning worden verbonden om deze overlast te beperken.

Intrekken van vergunningen

Op basis van de aard van de overtreding en het aantal overtredingen, kan worden overgaan tot intrekking van de vergunning. In ernstige gevallen kan direct tot deze intrekking worden besloten.

Vooruitlopend op een eventuele intrekking kan worden besloten om aan de vergunninghouder een waarschuwing op te leggen. Zijn twee of meer waarschuwingen opgelegd, dan kan bij de eerstvolgende overtreding direct worden overgaan tot intrekking van de vergunning.

Aldus vastgesteld door de burgemeester van Tiel

op 22 november 2021.

ir. J. Beenakker