

Beleidsregels APV Kamerverhuur 2022

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard,

Gelet op:

- Afdeling 6A van de Algemene Plaatselijke Verordening Nissewaard (APV);
- Artikel 2:37b, tweede lid, van de APV;
- Titel 4.3 en verder van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Besluit vast te stellen:

“Beleidsregels Kamerverhuur 2022”

Beleidsregels Kamerverhuur

In artikel 2:37b, derde lid, van de APV is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Nissewaard de vergunning weigert als naar zijn oordeel de woon- en leefsituatie in de omgeving van het kamerverhuurbedrijf op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed. Of daarvan sprake is, is aan het college van burgemeester en wethouders te beoordelen. Hiervoor gebruikt zij onder meer deze beleidsregels.

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

1. akoestisch onderzoek: een door een akoestisch adviesbureau uitgevoerd onderzoek. Het akoestisch onderzoek moet voldoen aan NEN5077 (metingen) en NEN-EN 12354 deel 1, 2, 3, 4 en 6 (berekeningen)
2. flatwoning: elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur;
3. Onzelfstandige woonruimte: woonruimte zonder eigen toegang en waarbij voorzieningen, zoals keuken en badkamer, met bewoners van andere woonruimten worden gedeeld;
4. Omgeving: de woningen en/of de percelen die direct of indirect grenzen aan het kamerverhuurbedrijf;
5. rechthebbende: degene die in het kadaster als eigenaar, erfpachter of houder van het recht van opstal van een woning is geregistreerd;
6. verblijfsruimte: een ruimte waar langdurig verbleven kan worden zoals een (gezamenlijke) woonkamer, slaapkamer, kantoor, studiekamer of woonkeuken. Een keuken wordt aangemerkt als woonkeuken indien deze een gebruiksoppervlakte heeft van meer dan 11 vierkante meter;
7. Verkamering: het geheel of gedeeltelijk (doen) gebruiken van een gebouw voor kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze regeling is van toepassing op door het college aangewezen plaatsen als bedoeld in artikel 2:37b, eerste lid, van de APV.

Artikel 3 Gronden tot weigering van de vergunning

1. Het college weigert de vergunning als naar zijn oordeel de woon- en leefsituatie in de omgeving van het kamerverhuurbedrijf op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed.
2. Van een ontoelaatbare nadelige beïnvloeding van de woon- en leefsituatie in de omgeving, van het kamerverhuurbedrijf is in ieder geval sprake indien:
 - a. de verkamering leidt tot het insluiten van een of meer aangrenzende bewoonde woningen, door kamergewijs bewoonde woningen;
 - b. op eigen terrein geen adequate afsluitbare voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval aanwezig is.
 - c. op eigen terrein geen adequate voorziening aanwezig is om (brom)fietsen van bewoners te stallen, waarbij:
 - i. per bewoner een, al dan niet in pandige (brom)fietsparkeerplaats van tenminste 1,5 (anderhalve) vierkante meter (m²) aanwezig is;

- ii. een in pandige stalling gelegen is in een daartoe bestemde ruimte op ten hoogste de begane grondvloer
- d. de verkamering leidt tot een naar het oordeel van het college onaanvaardbare parkeerdruk in de directe omgeving van het perceel. Van onaanvaardbare parkeerdruk, is sprake wanneer uit verkeerskundig onderzoek blijkt dat de bezettingsgraad 80% of hoger is;
- e. er sprake is van onaanvaardbare geluidhinder. Hiervan is in ieder geval sprake als uit akoestisch onderzoek blijkt dat, ook na het treffen van maatregelen, niet aan de volgende voorwaarden kan worden voldaan:
 - i. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van de verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie is ten minste 52 decibel (dB).;
 - ii. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van de verblijfsruimten van het te verkameren (deel van een) gebouw naar een aangrenzende gebruiksfunctie is maximaal 54 dB.;
- f. De aanvraag betrekking heeft op een flatwoning.;
- g. De gebruiks (woon)oppervlakte per persoon minder is dan 18 m².
- h. De verkamering gelegen is binnen of geraakt worden door de cirkel van met een straal van 40 meter. De straal van 40 meter wordt gemeten vanuit het zwaartepunt van een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of bestaande woning.

Artikel 4 Voorschriften

Het college van burgemeester en wethouders verbindt de volgende voorschriften aan een vergunning:

1. De in het akoestisch onderzoek, als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder 1, van deze beleidsregels, genoemde voorzieningen moeten voorafgaand aan de verkamering worden aangebracht en duurzaam in stand worden gehouden.
2. In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast stelt de eigenaar een huishoudelijk reglement met leefregels op en wordt door de eigenaar toegezien op naleving daarvan door de huurders. In het huishoudelijk reglement bestaat tenminste uit regels over het zorgvuldig gebruiken van de woonruimte, hoe bewoners rekening met elkaar en omwonenden moeten houden, veiligheidsvoorschriften, het op een juiste manier scheiden van afval in de daarvoor bestemde afvalbakken indien er geen gebruik wordt gemaakt door een ophaalservice van een extern afvalverwerkingsbedrijf en de gevolgen voor de huurder(s) van het niet naleven het huishoudelijk reglement.

Artikel 5 Inhoud van de vergunning

De vergunning bevat in ieder geval:

- a. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik moet worden gemaakt;
- b. het aantal onzelfstandige woonruimten dat mag worden gecreëerd, met daarbij het aantal slaapplekken per woonruimte;

Artikel 6 Gebondenheid van de vergunning

1. De vergunning is persoons- en objectgebonden.
2. De vergunning is niet overdraagbaar.

Artikel 7 De tijdsduur van de vergunning

De vergunning geldt voor onbepaalde tijd.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Indien vanwege bijzondere omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregels naar het oordeel van burgemeester en wethouders zou leiden tot een onredelijke beslissing dan wel situatie, kunnen zij, mits goed gemotiveerd en in het belang van de doelstelling van deze beleidsregels, afwijken van de bepalingen van deze beleidsregels.

Artikel 9 Inwerkingtreding en citeertitel

Deze beleidsregels treden in werking op de dag na publicatie in het gemeenteblad.

Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als: Beleidsregels APV Kamerverhuur 2022.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van: 22 maart 2022.

de gemeentesecretaris

de burgemeester

Nota van Toelichting

Artikel 1 geeft invulling aan de gebruikte begrippen in deze beleidsregels.

Artikel 3 is de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan onder welke omstandigheden de aanvraag om vergunning wordt geweigerd. De onder artikel 3 genoemde leden sluiten elkaar niet uit en dat betekent dat als één van de in artikel 3, tweede lid, genoemde situaties voordoet er sprake is van een ontoelaatbare nadelige beïnvloeding van de woon- en leefsituatie. Dit betekent dat de aanvraag om vergunning moet worden geweigerd.

Artikel 3, tweede lid onder a zal gelden dat in situaties een zelfstandig bewoonde woning niet ingesloten kan worden door twee kamergewijze bewoonde woningen. En dat niet meer dan twee kamergewijze bewoonde woningen direct naast elkaar kunnen voorkomen. Met deze insluitingsregels kan mogelijk woonoverlast worden beperkt door naast kamerverhuurpanden. Ook wordt op deze manier een te vergaande vorm van cumulatie van kamerbewoning zo veel mogelijk voorkomen/beperkt. Voorbeelden hiervan zijn te vinden in onderstaande afbeelding.

Legenda



Zelfstandige woning, eengezinswoning



Aanvraag voor omgevingsvergunning kamerverhuur



Bestaand kamerverhuurpand

Voorbeelden

Onderstaande voorbeelden dienen ter verduidelijking. De voorbeelden gaan uit van het voorraanzicht, zijn fictief en schetsmatig.

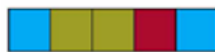
Grondgebonden woningen



Insluiting, aanvraag weigeren



Geen insluiting, aanvraag doorzetten



Insluiting, aanvraag weigeren



Geen insluiting, aanvraag doorzetten

Bovenstaande mits voldaan aan andere voorwaarden.

Met het eisen van een adequaat afsluitbare voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval (vuilniszakken e.d.), als bedoeld in artikel 3, tweede lid onder b, wordt geregeld dat kamerbewoners op eigen terrein hun huishoudelijk afval kunnen deponeren. Met het begrip adequaat doelt het college op een solide, bruikbare en duurzame voorziening.

Met het eisen van een adequate (brom)fietsenstalling, als bedoeld in artikel 5, tweede lid onder c, heeft de bewoner de mogelijkheid om de (brom)fiets op eigen terrein te stallen. Hiermee wordt zo veel mogelijk voorkomen dat (brom)fietsen, bij gebrek van een alternatief op eigen terrein, in de openbare ruimte worden gestald. Met adequaat bedoelt het college dat de (brom)fietsenstalling direct toegankelijk en op een gebruiksvriendelijke manier voor het stallen van (brom)fietsen ingericht moet zijn.

Artikel 3, tweede lid, onder d, vereist dat verkamering niet mag leiden tot onaanvaardbare parkeerdruk in de directe omgeving van het perceel waar de aanvraag voor onzelfstandige woonruimte betrekking

op heeft. Het college voert periodiek parkeeronderzoek uit in haar grondgebied. Op basis van dat onderzoek wordt een bezettingsgraad bepaald. Het is binnen de verkeerskundige wetenschap een algemeen aanvaardbaar uitgangspunt dat een bezettingsgraad van 80% en hoger sprake is van een onaanvaardbare parkeerdruk.

Artikel 3, tweede lid, onder e regelt de geluidsisolatiernorm tussen twee woningen. Burenlawaai kan als zeer hinderlijk worden ervaren. Zeker bij kamerverhuur is het van belang geluidshinder naar de burenen te beperken. Uit een rapportage van een erkend bureau dient te worden aangetoond of het pand voldoet aan de norm van tenminste 52 dB luchtgeluidsisolatie naar de naastgelegen woningen, dan wel op welke wijze dit gerealiseerd gaat worden.

Overigens zijn alle in het Bouwbesluit (en later in onder meer het Bbl) genoemde voorschriften rechtstreeks werkend. Bij in gebruikname van het kamerverhuurpand moet aan alle regels zoals bijvoorbeeld brandveiligheid en ventilatie worden voldaan. De gemeente kan hierop inspecties uitvoeren en indien nodig handhavend optreden.

Artikel 3, tweede lid, onder f, bepaalt dat de aanvraag voor een vergunning voor onzelfstandige woonruimte geen betrekking mag hebben op een flatwoning. Het is algemeen bekend dat het toestaan van verkamering in een flatwoning leidt tot woonoverlast. Die overlast kan dan verder gaan dan enkel de naastgelegen percelen, zodat bijna alle bewoners van een flatgebouw overlast kan ondervinden van de verkamering. Het college is van oordeel dat deze situaties op voorhand moeten worden voorkomen. Het voorkomen van dergelijke situaties betekent dat aanvragen die betrekking hebben op een flatwoning op voorhand moet worden geweigerd.

In navolging van de gemeente Rotterdam wordt de gebruiksoppervlakte per persoon opgerekend van 12m² naar 18m². Dit om te voorkomen dat in woningen van bijvoorbeeld 60m² vijf personen worden gehuisvest. Dergelijke woningen zijn daar niet voor geschikt, aangezien een substantieel gedeelte van de beschikbare ruimte bestaat uit sanitaire en keukenvoorzieningen. Artikel 3, tweede lid, onder g, moet ondermeer als volgt worden begrepen. Per slaapkamer is maar één bewoner toegestaan en dat betekent dat in een reguliere woning met 4 slaapkamers maar vier bewoners zijn toegestaan.

Artikel 3, tweede lid, onder h, bepaalt dat de verkamering niet gelegen mag zijn door de cirkel met straal van 40 meter. Als niet voldaan wordt aan die 40 meter regel is sprake van een ontoelaatbare nadelige beïnvloeding van de woon- en leefsituatie en kan er dus geen vergunning worden verleend.

De "40 meter regel" houdt in dat het pand waarvoor vergunning wordt aangevraagd niet geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een straal van 40 meter gemeten vanuit het zwaartepunt van een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of bestaande woning. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend die nog in behandeling is. Op deze manier moet het gebied binnen een straal van 40 meter rond een bestaand kamersgewijs bewoond pand of een bestaande woning, beschermd worden tegen nieuwe initiatieven van kamerbewoning en/of woningsplitsing.

In artikel 4 zijn voorschriften gegeven die aan de vergunning verbonden worden.

De vergunning vervalt, ingevolge artikel 6, van rechtswege bij verkoop van de woning zodra de overdracht is ingeschreven in de openbare registers (kadaster).

Artikel 7 ziet op de tijdsduur van de vergunning.

Met artikel 8 wordt voorzien in een hardheidsclausule.

Artikel 9 bevat het moment van inwerkingtreding en de citeertitel van deze beleidsregels.