

Huisvestingsverordening Deventer 2022

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 maart 2022, nummer 2022-182

BESLUIT

Vast te stellen de volgende **Huisvestingsverordening Deventer 2022**:

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening en de daarop berustende bepalingen wordt verstaan onder:

- a. wet: de Huisvestingswet 2014;
- b. eigenaar: als bedoeld in artikel 23 van de wet;
- c. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben en een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- d. woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i, van de wet;
- e. onzelfstandige woonruimte: de woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- f. wezenlijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer onzelfstandige woonruimtes;
- g. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder c, van de wet;
- h. Woz-waarde: de op grond van hoofdstuk IV van de Wet waardering onroerende zaken vastgestelde waarde van de onroerende zaak, geldend op het moment van de aanvraag;
- i. NHG-kostengrens: de kostengrens voor woningen zonder energiebesparende voorzieningen, zoals opgenomen in de Voorwaarden en Normen van Nationale Hypotheek Garantie;
- j. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan:
 - o drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning, of
 - o twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning.

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Artikel 2 Omzetten van woonruimte

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders als bedoeld in artikel 21, eerste lid van de wet, in de gemeente Deventer een zelfstandige woonruimte met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens om te zetten of omgezet te houden:

- a. in drie of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt door drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woonruimte, of
- b. in twee of meer onzelfstandige woonruimten en/of waarbij bewoning plaatsvindt door twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woonruimte.

Artikel 3 Aanvraag omzettingsvergunning

1. Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet wordt door de eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. de naam en het adres van de eigenaar;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;

- d. een plattegrond met maatvoering van de bestaande situatie en de beoogde situatie, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt;
 - e. een opgave van de wijze van verhuur.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden vragen.

Artikel 4 Weigeringsgronden

1. De omzettingsvergunning wordt geweigerd indien verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand.
2. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste lid, van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang;
 - b. het onder a. genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
 - c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand;
 - d. de woonruimte zich bevindt op minder dan 50 meter afstand van gevel tot gevel van een ander kamerverhuurpand dan wel in een woongebouw indien de woonruimte zich bevindt direct of schuin naast, boven of onder een ander kamerverhuurpand;
 - e. de gebruiksoppervlakte in de om te zetten woonruimte per persoon kleiner is dan 20 m², gemeten conform de NEN 2580;
 - f. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of gedeeltelijk tegen omzetting verzet;
 - g. in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 5 Inhoud omzettingsvergunning

1. De omzettingsvergunning is persoonsgebonden.
2. Burgemeester en wethouders kunnen aan de omzettingsvergunning onder meer voorwaarden en voorschriften verbinden ten aanzien van:
 - a. het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden;
 - b. het maximaal aantal personen dat gehuisvest mag worden;
 - c. het woon- en leefmilieu.
3. In de omzettingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de naam van de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt;
 - d. het aantal onzelfstandige woonruimten en het maximaal aantal te huisvesten personen;
 - e. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden.

Artikel 6 Van rechtswege vervallen van de vergunning

De omzettingsvergunning vervalt van rechtswege indien:

- a. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft, uiterlijk binnen twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit zodanig is verwoest, vernield of beschadigd dat de woonruimte niet langer overeenkomstig de verleende omzettingsvergunning kan worden gebruikt, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten;
- b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft langer dan één jaar niet als kamerverhuurpand wordt gebruikt en zich geen situatie voordoet zoals bedoeld in sub a.

Artikel 7 Intrekken of wijzigen van de vergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een verleende omzettingsvergunning intrekken of wijzigen indien:

- a. ter verkrijging van de vergunning onjuiste of onvolledige gegevens zijn verstrekt;
- b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet zijn of worden nagekomen;
- c. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning leidt tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;
- d. op verzoek van de vergunninghouder;
- e. de vergunninghouder niet langer als eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft is aan te merken en een wijziging tenaamstelling zoals bedoeld in artikel 8 is geweigerd.

Artikel 8 Aanvraag wijziging tenaamstelling

1. De aanvraag wijziging tenaamstelling wordt door de nieuwe eigenaar ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam en adres van de eigenaar;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. een opgave van de wijze van verhuur.
3. Burgemeester en wethouders kunnen in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag aanvullende gegevens en bescheiden vragen.
4. De wijziging tenaamstelling kan in ieder geval worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Hoofdstuk 3 Slotbepalingen

Artikel 9 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders kunnen van de bepalingen in deze verordening afwijken, voor zover toepassing daarvan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 10 Intrekking oude verordening

De Huisvestingsverordening Deventer 2019 wordt ingetrokken.

Artikel 11 Overgangsrecht

1. Het gebruik als kamerverhuurpand, zoals dat aantoonbaar bestond op de peildata 22 augustus 2008 voor het werkingsgebied Voorstad Oost, op 5 november 2009 voor het werkingsgebied Oude Schil en Rivierenwijk en op 4 oktober 2011 voor de overige delen van de gemeente mag worden voortgezet. Het bepaalde in artikel 6 is van overeenkomstige toepassing op deze panden.
2. Vergunningen, die zijn verleend voordat deze verordening in werking is getreden, worden geacht te zijn verleend volgens deze verordening.
3. Voor kamerverhuurpanden waarvan de WOZ-waarde op het moment van inwerkingtreding van deze verordening boven de NHG-kostengrens ligt, vervalt de vergunningplicht per de datum van inwerkingtreding van deze verordening.

Artikel 12 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van de bekendmaking en vervalt 4 jaar na datum inwerkingtreding.
2. Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Deventer 2022.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 11 mei 2022

De raad voornoemd,

*de griffier,
A. Kerver*

*de voorzitter,
R.C. König*

Algemene toelichting

Inleiding

Hierna wordt de totstandkoming en het doel van de Huisvestingsverordening uiteengezet. Vervolgens wordt het juridisch kader geschetst en wordt ingegaan op de uitvoering en handhaving. Tot slot volgt een artikelgewijze toelichting.

Voorgeschiedenis

Deventer kent een groot aantal kamerverhuurpanden. Van eengezinswoningen of appartementen die in zijn totaliteit kamergewijs worden verhuurd, tot reguliere studentenhuisvesting en zeer kleinschalige kamerverhuur. In 2007 hebben een aantal buurtwerkgroepen uit Voorstad Oost zich tot de gemeente gewend met het verzoek om maatregelen te treffen voor een scala aan klachten over de kwaliteit, brandveiligheid en overlast vanuit de kamergewijs verhuurde eengezinswoningen of appartementen.

Indertijd werd aangegeven dat met name in een aantal wijken in de oude schil een tendens waarneembaar was waarin een toename van het aantal kamerverhuurpanden leidt tot een verslechtering van de sociale structuur en leefbaarheid in de wijk. Verder leidt een toename van het aantal kamerverhuurpanden tot een afname van het aantal betaalbare huur- en koopwoningen. Hierdoor komt het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad in het gedrang.

Naar aanleiding van deze klachten, uit zorg voor de leefbaarheid en het behoud van de woningvoorraad heeft de gemeenteraad op 12 maart 2008 de Huisvestingsverordening Deventer vastgesteld voor de wijk Voorstad Oost. Gelijktijdig heeft het college het "Plan van aanpak leefbaarheid Voorstad Oost" vastgesteld. Gezamenlijk vormen de Huisvestingsverordening Deventer en het Plan van aanpak de hierna te noemen "Kamerverhuurregeling".

Na evaluaties in 2008 en 2009 van deze, als pilot opgezette, kamerverhuurregeling is op 2 december 2009 besloten, vooruitlopend op definitieve besluitvorming inzake uitbreiding van de regeling naar de hele stad, de Huisvestingsverordening te wijzigen en van toepassing te verklaren op de Oude Schil en Rivierenwijk om op deze manier verschuivingseffecten tegen te gaan.

Uitbreiding van de regeling naar het gehele grondgebied van de gemeente Deventer in 2012 was de volgende stap in de aanpak en regulering van kamerverhuur. In 2014 is de Huisvestingswet gewijzigd, met onder meer een maximale werkingstermijn van de huisvestingsverordening van 4 jaar. In 2015 en 2019 is de Huisvestingsverordening opnieuw vastgesteld, met een ongewijzigde voortzetting van het bestaande beleid om het aantal kamerverhuurpanden in Deventer te reguleren.

Juridisch kader

Huisvestingswet

Op grond van de Huisvestingswet kunnen gemeenten in een Huisvestingsverordening regels stellen met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad, waaronder een vergunningstelsel voor het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte, de zogenaamde 'omzettingsvergunning'. De raad moet bij het inzetten van een vergunningstelsel onderbouwen waarom een dergelijke vergunning noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

Verder geeft de Huisvestingswet aan wat er dan in ieder geval dient te worden geregeld in de Huisvestingsverordening. Zo moeten onder andere de weigeringsgronden en de voorwaarden en voorschriften die het college aan de vergunning kan verbinden in de verordening worden bepaald.

Huisvestingsverordening

De in de Huisvestingswet genoemde regels zijn vertaald en uitgewerkt in de Huisvestingsverordening. De vergunningplicht vloeit rechtstreeks voort uit de Huisvestingswet. In de verordening moeten de categorieën van woonruimten van woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt worden aangewezen. Voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte geldt een vergunningplicht voor alle woonruimten gelegen in de gemeente Deventer met een WOZ-waarde onder de NHG-kostengrens. Dit betekent dat het verboden is om zonder omzettingvergunning woonruimte om te zetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning (vergunningplicht vanaf twee kamers en/of twee personen) en waarin dit niet het geval is (vergunningplicht vanaf drie kamers en/of drie personen). Uitgangspunt hierbij is de gedachte dat zeer kleinschalige kamerverhuur geen zodanige wijziging teweegbrengt in de samenstelling van de woonruimtevoorraad dat dit noopt tot regulering.

Sinds de Huisvestingsverordening 2012 is het maximum aantal toegestane kamerverhuurpanden per postcodegebied bepaald op 7,5%. Gebleken is dat in veel buurten een percentage van 10% kamerverhuurpanden per postcodegebied een te grote druk legt op het woon- en leefmilieu. Dit is met name het geval in straten met meerdere postcodes.

De 7,5%-norm is een objectivering van dit ervaringsgegeven dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning. Overschrijding van het percentage leidt tot een zodanige aantasting van het woon- en leefmilieu, dat het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang. In dat geval wordt de omzettingvergunning in ieder geval worden geweigerd.

Uit onderzoek blijkt dat tot de NHG-grens (€ 355.000 per 1 januari 2022) sprake is van schaarste aan woonruimte en dat een omzettingvergunning noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van 'onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte'. Deze 'Analyse en onderbouwing schaarste t.b.v. de inzet van de Omzettingvergunning in Deventer' van november 2021 maakt onderdeel uit van deze toelichting en geldt als onderbouwing voor de noodzaak van de omzettingvergunning.

Voor woningen met een WOZ-waarde tot de NHG-grens kan worden vastgehouden aan een vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte. Voor de woningen met een WOZ-waarde boven de NHG-grens kan de noodzaak voor een dergelijke vergunningplicht onvoldoende worden onderbouwd. Dit betekent dat in de Huisvestingsverordening deze begrenzing

opgenomen zal worden. Voor panden met een WOZ-waarde boven die NHG-grens vervalt daarmee de vergunningplicht op grond van de Huisvestingsverordening. Uiteraard gelden ook in die gevallen regels, zoals onder andere opgenomen in het Bouwbesluit (o.a. rookmelders) en het bestemmingsplan (functie wonen).

Uitvoering en handhaving

Voor het realiseren van de met de regeling beoogde doelen is onontbeerlijk dat de regeling zonder problemen kan worden nageleefd door de betrokkenen en dat ze daadwerkelijk kan worden uitgevoerd door de aangewezen bestuursorganen (in de vorm van het beschikken op aanvragen) en dat ze vervolgens effectief worden gehandhaafd.

Op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet wijst het college ambtenaren aan die met het toezicht op de naleving van de Huisvestingswet en de regels in de Huisvestingsverordening zijn belast. Deze toezichthouders zijn op basis van de Huisvestingswet bevoegd woningen binnen te treden zonder toestemming van de bewoner (artikel 34). In de Huisvestingswet is tevens geregeld dat de overtreding van een op die wet steunende verordening of in het kader daarvan verleende vergunning strafbaar is. Handhaving van het bepaalde in de Huisvestingsverordening, zoals het omzetten zonder vergunning of het handelen in strijd met een vergunning, vindt bestuursrechtelijk plaats door het opleggen van een herstelsanctie. Er is niet gekozen voor het opleggen van bestuurlijke boetes. Om die reden bevat de verordening geen bepalingen die bestuurlijke boetes mogelijk maken.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Begripsomschrijving

In dit artikel worden de begrippen uitgelegd die bij de toepassing van de verordening een rol spelen. Voor de meeste begrippen wordt verwezen naar de Huisvestingswet.

Eigenaar: In artikel 23 van de wet is bepaald dat een vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. De Huisvestingswet 2014 bevat echter geen definitie van het begrip eigenaar. De memorie van toelichting en ook de jurisprudentie maakt niet duidelijk waarom in de Huisvestingswet 2014 niet langer een definitie is opgenomen van het begrip eigenaar. In de verordening is daarom aangesloten bij hetgeen verstaan wordt onder eigenaar uit het Burgerlijk Wetboek, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker en gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

Huishouden: het begrip "huishouden" wordt genoemd in de definitie "onzelfstandige woonruimte". Het kan gaan om een alleenstaande, of om twee of meer personen. Essentieel is dat de personen hun hoofdverblijf in dezelfde woonruimte hebben. Ook moet sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding, dat wil zeggen dat personen in ieder geval de intentie hebben om langdurig samen te wonen en gezamenlijk een huishouden te vormen.

Woonruimte: onder dit begrip vallen alle besloten ruimten die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt zijn voor bewoning door een huishouden. Daaronder vallen ook de voor bewoning bestemde ruimten - of samenstellen van zodanige ruimten - die het kenmerk van zelfstandigheid ontberen doordat ze bijvoorbeeld geen eigen voordeur, keuken of toilet hebben, maar deze voorzieningen met anderen delen. Bedrijfsmatig onroerend goed is in de hier gegeven definitie tevens begrepen onder het begrip woonruimte, voor zover dat onroerend goed bestemd en geschikt is voor bewoning door een huishouden. De betekenis van het begrip bewoning is gelijk aan de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gehecht.

Wezenlijke voorzieningen: hieronder vallen in ieder geval de keuken, het toilet en de douche- of badkamer. Deze moeten niet alleen binnen de woonruimte zijn gelegen maar ook exclusief gebruikt worden door de huurder van die woonruimte. Dit moet uit omstandigheden en de situatie ter plaatse zijn af te leiden. Het exclusieve gebruik kan bijvoorbeeld blijken uit het huurcontract. Als meerdere huishoudens aanspraak kunnen maken op het gebruik van deze wezenlijke voorzieningen, is er geen sprake van een zelfstandige woonruimte. Een zelfstandige woonruimte moet daadwerkelijk zelfstandig in gebruik zijn. Dat wil zeggen dat de zelfstandige woonruimte wordt bewoond door één duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Wanneer er meerdere huishoudens in een zelfstandige woonruimte wonen, dan is de zelfstandige woonruimte door het feitelijke gebruik omgezet naar onzelfstandige woonruimte.

WOZ-waarde: de WOZ-waarde van een pand wordt jaarlijks vastgesteld. De vastgestelde waarde op het moment van de aanvraag om vergunning is bepalend voor de vergunningplicht.

NHG-kostengrens: de landelijke NHG-kostengrens wordt jaarlijks bepaald en fluctueert, al naar gelang de situatie op de woningmarkt.

Artikel 2 Omzetten van woonruimte

Het stelsel van omzettingsvergunningen geldt voor alle zelfstandige woonruimte in het gehele grondgebied van de gemeente Deventer met een WOZ-waarde tot de NHG-kostengrens. Voor het omzetten van woonruimte boven deze NHG-kostengrens geldt geen vergunningplicht op grond van de Huisvestingsverordening.

Van de bevoegdheid om het omzetten van woonruimte aan een vergunningplicht te onderwerpen mag alleen gebruik worden gemaakt als dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte.

De verordening maakt onderscheid tussen de situatie waarin de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning (vergunningplicht vanaf twee kamers en/of twee personen) en waarin dit niet het geval is (vergunningplicht vanaf drie kamers en/of drie personen). Vergunningvrij beneden de NHG-kostengrens is dus de situatie waarin een huishouden één kamer verhuurt en de situatie waarin in een zelfstandige woonruimte is omgezet naar twee onzelfstandige woonruimtes.

Artikel 3 Aanvraag omzettingsvergunning

De vergunningaanvraag is niet vormvrij. Er moet gebruik worden gemaakt van een aanvraagformulier. Een aanvraag kan digitaal worden ingediend. De vergunning wordt aangevraagd bij het college van burgemeester en wethouders als bevoegd bestuursorgaan. Alleen de eigenaar of een door de eigenaar gemachtigde derde kan een aanvraag indienen.

Op grond van artikel 25 van de Huisvestingswet geldt een beslistermijn van 8 weken die eenmalig met maximaal 6 weken kan worden verlengd. Bij niet tijdig beslissen ontstaat een vergunning van rechtswege.

In het tweede lid is aangegeven welke gegevens en bescheiden de aanvraag in ieder geval moet bevatten. Het onder b. genoemde bewijs van eigendom dient om te kunnen vaststellen of de aanvrager gerechtigd is om een aanvraag in te dienen.

Hoewel een vergunninghouder verantwoordelijk is voor het naleven van de voorschriften, komt het in de praktijk vaak voor dat niet de vergunninghouder optreedt als verhuurder maar dit overlaat aan een derde. Uit ervaring is gebleken dat met name in gevallen waarbij verhuur wordt overgelaten aan uitzendbureaus die arbeidsmigranten huisvesten, overlast voor omwonenden kan ontstaan of bewoners in schrijnende omstandigheden worden gehuisvest. Om die reden is het van belang al bij het beoordelen van de aanvraag over informatie te beschikken over de wijze van verhuur zoals opgenomen onder f. De overige gevraagde gegevens spreken voor zich.

In het derde lid wordt ten slotte de mogelijkheid geopend om nog andere gegevens of bescheiden te vragen, waarmee de belangenafweging nog beter kan plaatsvinden.

Artikel 4 Weigeringsgronden

Artikel 24 van de Huisvestingswet bepaalt dat de gemeenteraad in de huisvestingsverordening regels stelt omtrent de gronden die tot weigering van een omzettingsvergunning kunnen leiden. De gemeenteraad kan alleen van zijn bevoegdheden op grond van de Huisvestingswet gebruik maken indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte. Het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad moet worden afgewogen tegen het met de omzetting gediende belang. Bij de bescherming van deze belangen kan, blijkens de wetsgeschiedenis, ook leefbaarheid een rol spelen.

Dit artikel is opgenomen om concreter te maken wanneer de mogelijkheid bestaat een vergunning te weigeren.

Aangenomen wordt dat ingeval meer dan 7,5% van de woonruimten in de betreffende straat met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand, het woon- en leefmilieu zodanig wordt aangetast dat de vergunning om die reden in ieder geval moet worden geweigerd. Deze in het eerste lid neergelegde 7,5%-norm is een objectivering van het ervaringsgegeven dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen met gezinsbewoning.

Panden onder de NHG-kostengrens die aantoonbaar in gebruik waren als kamerverhuurpand op de peildata 22 augustus 2008 voor het werkingsgebied Voorstad Oost, op 5 november 2009 voor het werkingsgebied Oude Schil en Rivierenwijk en op 4 oktober 2011 voor de overige delen van de gemeente tellen mee bij de bepaling of de norm van 7,5% is overschreden.

Er doen zich gelegenheden voor waarbij naar verwachting het woon- en leefmilieu onaanvaardbaar wordt verstoord door het verlenen van een omzettingsvergunning ondanks dat de 7,5% norm in het postcodegebied nog niet is overschreden. Het tweede lid bevat weigeringsgronden die naast het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad ook zien op leefbaarheid. Het bepaalde onder

d. maakt een afweging mogelijk als het postcodegebied wel ruimte biedt voor een nieuw kamerverhuurpand, maar in de directe omgeving al andere kamerverhuurpanden aanwezig zijn. Voorbeeld hiervan zijn kamerverhuurpanden die net in een ander postcodegebied liggen of in een flatgebouw.

Uit ervaring blijkt dat vergunninghouders er in de regel voor kiezen om zoveel mogelijk onzelfstandige woonruimte te realiseren. Dit kan leiden tot onwenselijke en onverantwoorde aantallen onzelfstandige woonruimtes in woningen. Dit heeft zowel te maken met leefbaarheid voor de directe omgeving maar ook met de leefbaarheid in de betreffende woning voor de bewoners. Om die reden is een minimale gebruiksoppervlakte per bewoner voorgeschreven. Als uit de aanvraag blijkt dat deze norm niet wordt behaald, kunnen burgemeester en wethouders de vergunning weigeren.

Daarnaast kan een gebouw vanwege een slechte staat van onderhoud of vanwege de indeling en gehorigheid ongeschikt zijn als kamerverhuurpand. Met onderdeel f. biedt dit burgemeester en wethouders grondslag om een vergunning te kunnen weigeren.

Onderdeel g. heeft betrekking op de mogelijkheid in artikel 25, eerste lid van de wet om een aanvrager een toets op grond van de wet Bibob te laten doorlopen. Een negatief advies van het Landelijk Bureau Bibob kan in dat geval leiden tot een weigering van de gevraagde vergunning.

Artikel 5 Inhoud omzettingsvergunning

Een omzettingsvergunning is verbonden aan de eigenaar van een pand en is dus persoonsgebonden.

In het tweede lid zijn de voorwaarden en voorschriften opgenomen die burgemeester en wethouders aan de vergunning kunnen verbinden, overeenkomstig het bepaalde van artikel 24 van de Huisvestingswet.

In het derde lid is aangegeven welke gegevens ten minste in de omzettingsvergunning worden vermeld.

Artikel 6 Van rechtswege vervallen vergunning

Deze bepaling is met name opgenomen om ervoor te zorgen dat het aantal verleende vergunningen een reële afspiegeling is van het aantal aanwezige kamerverhuurpanden. Als binnen de gestelde termijn geen gebruik (meer) wordt gemaakt van de vergunning, is het niet wenselijk om het betreffende pand voor de in artikel 4, eerste lid, vastgestelde 7,5%-norm mee te tellen en daarmee mogelijk de vestiging van nieuwe kamerverhuurpanden binnen het betreffende postcodegebied in de weg te staan.

Artikel 7 Intrekken of wijzigen van de vergunning

Dit artikel is opgenomen om de gemeente de mogelijkheid te bieden bestuursrechtelijk op te treden nadat een omzettingsvergunning is verleend. De gronden waarop een eenmaal verleende vergunning kan worden ingetrokken zijn opgenomen in artikel 26 van de Huisvestingswet.

Onderdeel c. is van belang met het oog op overlastgevend panden. Hiermee kan als maatregel de vergunning worden ingetrokken en hoeft niet een handhavingprocedure op grond van overlast te worden afgewacht. In dit verband biedt artikel 174 a Gemeentewet (Wet Victor) de burgemeester de bevoegdheid om een overlastgevend pand te sluiten. Indien de overlast een direct verband lijkt te hebben met de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte en de overlast naar verwachting ook ophoudt indien de omzetting ongedaan gemaakt wordt, is dit een betere stap dan het pand te sluiten op basis van artikel 174a Gemeentewet.

Een vergunninghouder kan zelf ook verzoeken om intrekking van de vergunning omdat een woning niet langer kamergewijs wordt verhuurd. Deze intrekking op verzoek heeft dus niet bestuursrechtelijk optreden als grondslag. Met deze intrekking op verzoek wordt voorkomen dat de woning nog meetelt in het aantal kamerverhuurpanden binnen het postcodegebied.

Onder deze bepaling valt ook het verzoek van vergunninghouder om het aantal onzelfstandige woonruimtes te wijzigen. In dat geval zal ook worden getoetst aan de weigeringsgronden van artikel 4 van deze verordening.

In het geval de vergunninghouder niet langer eigenaar van de woonruimte is waarop de vergunning betrekking heeft en er geen wijziging tenaamstelling heeft plaatsgevonden, dan vormt onderdeel e. de grondslag om tot intrekking van de verleende omzettingsvergunning over te kunnen gaan. Een dergelijke situatie zal zich niet snel voordoen, maar is niet ondenkbaar. Er kan immers misbruik van een verleende omzettingsvergunning worden gemaakt, bijvoorbeeld omdat de nieuwe pandeigenaar een eventuele Bibob-toets niet kan doorstaan.

Artikel 8 Aanvraag wijziging tenaamstelling

Omdat een omzettingsvergunning persoonsgebonden is, moet een nieuwe eigenaar van een kamerverhuurpand een wijziging tenaamstelling van de vergunning aanvragen. Er wordt niet opnieuw getoetst aan de weigeringsgronden, wel kan de Wet Bibob worden toegepast (zie de toelichting bij artikel 3).

Artikel 9 Hardheidsclausule

Voor de toepassing van de verordening geldt een algemene hardheidsclausule. Een hardheidsclausule kan slechts in bijzondere omstandigheden worden toegepast. Uiteraard blijft het college bij gebruikmaking van deze mogelijkheid gehouden aan de regels van de Huisvestingswet.

Artikel 10 Intrekking oude verordening

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 11 Overgangsrecht

Het eerste lid regelt dat bestaand gebruik zoals dat aantoonbaar bestond voordat het voornemen tot het verbod op omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte werd bekendgemaakt, mag worden voortgezet. Het gebruik moet in overeenstemming zijn met de inschrijving in de Basisregistratie personen. Daarnaast dient het gebruik te worden aangetoond met schriftelijk bewijsmateriaal zoals b.v. huurcontracten, bankoverschrijvingen, betaalbewijzen, of ander bewijsmateriaal waaruit blijkt dat het pand kamergewijs verhuurd werd zoals bedoeld in deze verordening.

Het tweede lid ziet onder meer op die gevallen dat in het verleden een omzettingsvergunning is verleend aan een andere partij dan de eigenaar als bedoeld in deze verordening. Deze vergunningen blijven ook na inwerkingtreding van deze verordening rechtsgeldig. Een dergelijke vergunninghouder kan deze vergunningen echter niet overdragen.

Door het opnemen van een kostengrens in de vergunningplicht, is het noodzakelijk om te bepalen wat er gebeurt met de kamerverhuurpanden waarvoor omzettingsvergunning is verleend of die vallen onder de overgangsregeling van het eerste lid en waarvan de WOZ-waarde boven de NHG-grens ligt. Dit lid bepaalt dat de vergunningplicht voor dergelijke panden vervalt in het geval de WOZ-waarde op het moment van inwerkingtreding van deze verordening boven de NHG-kostengrens ligt. Als zich in de toekomst de situatie voor zou doen dat een pand weer onder deze NHG-kostengrens zou komen te vallen, ontstaat geen nieuwe omzettingsvergunningplicht. Dit tast de rechtszekerheid van huidige vergunninghouders en overgangsrechtgehadigden aan en zou onredelijk zijn naar vergunninghouders vanwege extra (leges)kosten. De bestaande kamerhuurpanden die als gevolg van deze verordening vergunningvrij worden, zullen als zodanig geregistreerd worden, zodat daar op een later moment geen onduidelijkheid over kan ontstaan. Betreffende vergunninghouders worden actief over het vervallen van de vergunningplicht geïnformeerd.

Het vervallen van de vergunningplicht betekent uiteraard niet dat er geen regels meer gelden. De regels uit het bestemmingsplan en het Bouwbesluit blijven rechtstreeks van toepassing.

Ook zorgt het vervallen van de vergunningplicht er niet voor dat in de toekomst bij een nieuwe Huisvestingsverordening geen nieuwe vergunningplicht kan ontstaan.

Artikel 12 Inwerkingtreding en citeertitel

De nieuwe verordening treedt inwerking op de dag nadat deze is bekendgemaakt. De verordening heeft conform de Huisvestingswet een geldigheidsduur van maximaal 4 jaar.

De officiële naam van de verordening is: Huisvestingsverordening Deventer 2022.