

Beleidsregels Exploitatie Kamerverhuurbedrijf 2023

Intitulé: Beleidsregels Exploitatie kamerverhuurbedrijf 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek,

Gelet op: Afdeling 13 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV);

Artikel 6:45, tweede lid, van de APV Oude IJsselstreek;

Besluit vast te stellen:

“Beleidsregels Exploitatie kamerverhuurbedrijf 2023”

Beleidsregels Exploitatie kamerverhuurbedrijf 2023

In artikel 6:45, derde lid, van de APV is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek 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.

Beleidsregels Exploitatie kamerverhuurbedrijf 2023

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek,

Gelet op:

Afdeling 13 van de Algemene Plaatselijke Verordening Oude IJsselstreek (APV);

Artikel 6:45, tweede lid, van de APV;

Titel 4.3 en verder van de Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Besluit vast te stellen:

“Beleidsregels Exploitatie kamerverhuurbedrijf 2023”

Beleidsregels Exploitatie kamerverhuurbedrijf 2023

In artikel 6:45, derde lid, van de APV is bepaald dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Oude IJsselstreek de vergunning weigert of na verstrekking ervan intrekt als naar haar 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.

7. verkamering: het geheel of gedeeltelijk (doen) gebruiken van een woongebouw voor kamergewijze bewoning. Hieronder wordt ook verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden/kamers aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.

Artikel 2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze regeling is van toepassing op het gehele grondgebied van de gemeente Oude IJsselstreek.

Artikel 3 Gronden tot weigering van de vergunning

1. a. Naar aanleiding van de aanvraag van een vergunning wordt op basis van artikel 7a van de Wet Bibob een onderzoek ingesteld en zo nodig wordt ten behoeve van de beslissing op de aanvraag ook een advies als bedoeld in artikel 9 van de Wet Bibob ingewonnen.
b. Een onderzoek als bedoeld in artikel 7a van de Wet en het inwinnen van een advies als bedoeld in artikel 9 kan ook plaatsvinden indien het bestuursorgaan signalen ontvangt waaruit kan worden afgeleid er mogelijk sprake is van gevaar als bedoeld in artikel 3, eerste onder a. of b. van de Wet Bibob.
c. De vergunning kan worden geweigerd of ingetrokken indien gevaar wordt geconstateerd als bedoeld in artikel 3, eerste lid onder a. of b., of artikel 3 lid 6 of artikel 4 van de Wet Bibob. Ook kan een vergunning onder voorschriften als bedoeld in artikel 3 lid 7 worden verleend of kunnen op basis van deze bepaling voorschriften aan een verleende vergunning worden verbonden indien enige mate van gevaar wordt geconstateerd of ernstig gevaar wordt geconstateerd en dat gevaar kan worden weggenomen of voldoende kan worden gereduceerd door het stellen van voorschriften als bedoeld in artikel 3 lid 7 van de wet Bibob.
2. Het college weigert de vergunning of trekt deze in als naar zijn oordeel de woon- en leefsituatie in de omgeving van het kamerverhuurbedrijf op ontoelaatbare wijze nadelig wordt beïnvloed.
3. Van een ontoelaatbare nadelige beïnvloeding van de woon- en leefsituatie in de omgeving, van het kamerverhuurbedrijf is in ieder geval sprake indien:
 - a. op eigen terrein geen adequate afsluitbare voorziening voor het deponeren van huishoudelijk afval aanwezig is. Een adequate voorziening voldoet qua omvang en tijdige lediging daarvan waarbij er in ieder geval geen afval naast of buiten de voorziening staat en voorziening is afgesloten voor ongedierte;
 - b. er geen plaagdierbeheersplan voor het kamerverhuurbedrijf is opgesteld. Het plaagdierbeheersplan dient in ieder geval de volgende onderdelen te bevatten:
 - 1: Opstellen van een monitoringsplan.
 - 2: Een volledige omschrijving van te nemen preventieve maatregelen, inclusief een controleplan op de voortgang van de uitvoering van de preventief te nemen maatregelen.
 - 3: Het opstellen van een bestrijdingsplan m.b.t. reeds aanwezige plaagdieren, gebruikmakend van niet-chemische middelen, inclusief een planning voor het controleren van de bestrijding.
 - 4: In het geval een noodsituatie optreedt: het opstellen van een bestrijdingsplan waarin biociden worden toegepast.
 - c. op eigen terrein geen adequate voorziening aanwezig is om (brom)fietsen van bewoners te stallen Een adequate voorziening dient minimaal de stalling van (brom)fietsten in de openbare ruimte op plaatsen die daar niet voor zijn ingericht te voorkomen;
 - d. de verkamering leidt tot een naar het oordeel van het college onaanvaardbare parkeerdruk in de directe omgeving van het perceel;
 - 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. er niet wordt voldaan aan de onderstaande eisen ten aanzien van het gebruik en indeling:
 - a. per persoon is er een minimale totale gebruiksruimte aanwezig van 18m²;

- b. per persoon is er een bed beschikbaar danwel een tweepersoonsbed per 2 personen;
 - c. een slaapkamer is afsluitbaar en bestemd voor maximaal 2 personen;
 - d. een slaapkamer bestemd voor 1 persoon heeft een minimale oppervlakte van 6m²;
 - e. een slaapkamer bestemd voor 2 personen heeft een minimale oppervlakte van 10m²;
 - f. er maximaal 6 personen zijn aangewezen op een toiletruimte;
 - g. er maximaal 6 personen zijn aangewezen op een badruimte;
 - h. er bij een gecombineerde bad en toiletruimte er maximaal 2 personen zijn aangewezen op de betreffende ruimten;
 - i. er maximaal 10 personen zijn aangewezen op één kookgelegenheid buiten de slaapkamers.
- h. De verkamering gelegen is binnen of geraakt wordt door de cirkel met een straal van 40 meter. De straal van 40 meter wordt gemeten vanuit de buitengevel van een bestaand kamersgewijs bewoond pand, een bestaande Logiesfunctie/Inrichting voor nachtverblijf 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 3, aanhef en onder e, van deze beleidsregels, genoemde voorzieningen moeten worden aangebracht voorafgaand aan het afgeven van de exploitatievergunning 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. 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.
3. De woning of het gebouw waarop de aanvraag tot een vergunning betrekking heeft, dient te voldoen aan alle voorschriften met betrekking tot bouw- en brandveiligheid bij kamergewijze verhuur, zoals vastgesteld in het Bouwbesluit 2012 en het Besluit bouwwerken leefomgeving.

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 Exploitatie kamerverhuurbedrijf 2023. Aldus vastgesteld in de collegevergadering van: 05-09-2023.

R. Frerix, Secretaris
O.E.T. van Dijk, Burgemeester