

Raadsvergadering d.d. : 29 juni 2015

Besluit nummer : RB15.0044

Onderwerp : vaststellen Verordening op de kamerverhuurpanden 2015

De raad van de gemeente Den Helder;

gelezen het raadsvoorstel RVO15.0056 van het college van burgemeester en wethouders van Den Helder van 26 mei 2015;

kennis genomen hebbende van de voorbereidende commissievergadering Bestuur en Middelen op 22 juni 2015;

besluit:

vast te stellen de navolgende “Verordening op de kamerverhuurpanden 2015”:

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. college: het college van burgemeester en wethouders van Den Helder;
- b. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van woonruimte of een gebouw. Onder ‘eigenaar in de zin van het Burgerlijk Wetboek’ wordt in deze verordening en de daarop berustende bepalingen mede verstaan: de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 1 06 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- c. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;
- d. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- e. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- f. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw met, of geschikt te maken voor drie of meer kamers, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit, welke kamers als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door niet in het verband van een huishouden levende personen. Begeleid wonen wordt niet beschouwd als kamerverhuurpand;
- g. inwoning: bewoning van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- h. onzelfstandige woonruimte: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, 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;
- i. gemeenschappelijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door de bewoners van drie of meer onzelfstandige woonruimtes;
- j. omzetting: het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte;
- k. huurprijs: de prijs die bij huur en verhuur is verschuldigd voor het enkele gebruik van een woonruimte, uitgedrukt in een bedrag per maand;
- l. bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet basisregistratie personen;
- m. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder c van de Huisvestingswet 2014;
- n. buurtindeling: de indeling volgens de CBS wijk- en buurtindeling van de gemeente Den Helder;
- o. gebruiksoppervlaktemaat: de maat van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- p. bijzonder woningcomplex: samengesteld geheel van tenminste drie zelfstandige en/of onzelfstandige woonruimtes;
- q. Short-Stay: huren van tijdelijke woonruimte door bedrijven voor hun medewerkers;
- r. buurt: deel van een wijk volgens de wijk- en buurtindeling van de gemeente Den Helder, laatstelijk vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 2 november 1988.

HOOFDSTUK 2. Vergunningsbepalingen

Artikel 2.1 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

Het is verboden zonder vergunning van het college burgemeester en wethouders verboden woonruimten om te zetten van een zelfstandige in onzelfstandige woonruimte.

Artikel 2.2 Aanvragen voor een omzettingsvergunning

1. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt door de eigenaar in drievoud ingediend bij het college op een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - b. een plattegrond van de bestaande situatie, voorzien van gebruiksoppervlaktematen (schaal 1:100);
 - c. een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van gebruiksoppervlaktematen, waarbij is aangegeven welke ruimten als afzonderlijke woonruimte zullen worden gebruikt (schaal 1:100).
3. Het college is bevoegd om in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag voor een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden te vragen.
4. In de omzettingsvergunning vermeldt het college de volgende informatie:
 - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - d. het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden.
5. Aan een omzettingsvergunning worden in ieder geval de volgende voorschriften verbonden:
 - a. onverminderd het bepaalde in de Woningwet mogen er geen ingrijpende verbouwingen worden uitgevoerd die de geschiktheid om als woonruimte te kunnen dienen aantasten;
 - b. wijziging van het gemelde gebruik is alleen toegestaan voor zover het aantal kamers daardoor niet toeneemt;
 - c. de vergunninghouder stelt het college in kennis van de feitelijke beëindiging van het gebruik waarvoor de omzettingsvergunning is verleend;
 - d. het kamerverhuurpand mag niet eerder in gebruik worden genomen dan nadat deze van gemeentewege op brandveiligheid en bouwkundige eisen is goedgekeurd.
6. Een omzettingsvergunning is zowel gebonden aan het pand alsook aan de rechthebbende op het pand en is niet overdraagbaar anders dan door rechtsopvolging na overlijden van de vergunninghouder.
7. Op de vergunning genoemd in artikel 2.1 is paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve beslissing bij niet tijdig beslissen) niet van toepassing.

Artikel 2.3 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 kan worden geweigerd als 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. Hiervan is in ieder geval sprake indien:
 - meer dan 1% van de tot bewoning bestemde gebouwen in een buurt wordt gebruikt voor huisvesting als bedoeld in artikel 2.1, en
 - de aanvraag betrekking heeft op een pand dat, rondom dat pand gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevelwanden, is gelegen op minder dan drie woningen van een geregistreerd kamerverhuurpand, dan wel van een pand waarvoor een aanvraag om omzettingsvergunning is ingediend.
2. Een vergunning ten aanzien van een onzelfstandige woonruimte, waarvan de omzettingsvergunning op grond van artikel 26, eerste lid, onder c van de wet is ingetrokken, kan gedurende een bij die intrekking vastgestelde termijn van ten hoogste vijf jaar worden geweigerd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen nadere weigeringsgronden vaststellen op het gebied van brandveiligheid, parkeren, wooncomfort en hygiëne;
4. De weigeringsgrond met betrekking tot het afstandscriterium is niet van toepassing op gevraagde omzettingsvergunningen voor het rechtstreeks huren van tijdelijke woonruimte (Short-Stay) door bedrijven voor hun eigen medewerkers.

Artikel 2.4 Bijzonder woningcomplex

Het college kan in afwijking van artikel 2.3 een omzettingsvergunning verlenen:

- a. wanneer de aanvraag een bijzonder woningcomplex, als bedoeld onder artikel 1 onder p, betreft, en
- b. de aanvraag alle ruimten van het bijzondere woningcomplex betreft.

Artikel 2.5 Intrekken van de omzettingsvergunning

1. Het college kan de omzettingsvergunning intrekken indien:
 - a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
 - c. de vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt, of de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend langer dan één jaar niet meer in gebruik is;
 - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;
 - e. het aantal onzelfstandige woonruimten en/of het aantal bewoners afwijkt van het in de aanvraag vermelde aantal.
2. Het college gaat niet eerder tot intrekking van de vergunning over, voordat degene tegen wie het besluit tot intrekking wordt genomen bij brief in kennis is gesteld dat het voornemens is, dat het de vergunning zal intrekken, indien voor een nader te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

HOOFDSTUK 3 Verdere bepalingen

Artikel 3.1 Hardheidsclausule

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de verordening.

Artikel 3.2 Strafbepaling

Hij of zij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.1 wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 3.3 Handhaving

Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

HOOFDSTUK 4 Overgangs-en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen

1. De "Verordening voor kamerverhuurpanden 2012" zoals deze is vastgesteld bij raadsbesluit van 2 april 2011 RB 12.0031 wordt ingetrokken.
2. De omzettingsvergunningen verleend op grond van de in het voorgaande lid genoemde verordening worden geacht te zijn verleend op grond van artikel 2.1 van de Verordening voor kamerverhuurpanden 2015.
3. Aanvragen om omzettingsvergunning die zijn ingediend onder de Verordening voor kamerverhuurpanden 2012, maar waarop nog niet is beschikt bij het in werking treden van deze verordening, worden afgehandeld overeenkomstig deze verordening (Verordening voor kamerverhuurpanden 2015).

Artikel 4.2 Citeertitel

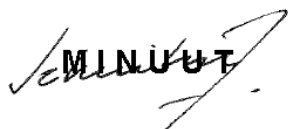
Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening op de kamerverhuurpanden 2015."

Artikel 4.3 in werking treden

Deze verordening treedt in werking op dag volgende op die van haar bekendmaking

Aldus besloten in de raadsvergadering
van 29 juni 2015.

voorzitter
Koen Schuiling



MINUUT

griffier
mr. drs. M. Huisman



MINUUT

TOELICHTING VERORDENING OP DE KAMERVERHUURPANDEN 2015

ALGEMEEN

In Den Helder komt het regelmatig voor dat zelfstandige woonruimten worden omgezet in onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur). Naast het gegeven dat hierdoor het aantal zelfstandige woningen in Den Helder afneemt, veroorzaakt deze manier van wonen, met name in buurten waar een concentratie van dergelijke vormen van huisvesting plaatsvinden voor veel overlast. Om deze reden is bij raadsbesluit van 2 april 2012 de Verordening voor kamerverhuurpanden 2012 vastgesteld. Deze Verordening is eind 2014 geëvalueerd. Uit deze evaluatie is onder meer naar voren gekomen dat deze verordening in belangrijke mate aan de beoogde doelstelling tegemoet is gekomen. Zo is o.a. het woon- en leefklimaat in met name de buurten binnen de Linie in belangrijke mate is verbeterd. Zie in dit verband de raadsinformatie brief van 16 december 2014 (RI14.0177).

Relatie tot andere wetgeving

Zoals hierboven is aangegeven gaat het bij kamerverhuur om het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen. In beginsel wijzigt hierdoor de woningvoorraad. De regels voor het beheer van de woningvoorraad zijn vastgelegd in de Huisvestingswet 2014. Op grond van deze wet blijft het voor de gemeente mogelijk om wijziging in de woonruimtevoorraad – onttrekken/samenvoegen/splitsen van woningen – te regelen middels een vergunningensysteem (artikel 21 e.v.). Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken, samenvoegen of omzetten gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden voldoende kan worden gediend. De Huisvestingswet 2014 ziet met name toe op de schaarste van (specifieke) woningen.

De Verordening op de kamerverhuurpanden heeft echter uitsluitend ten doel om de woonomgeving in het belang van de openbare te beschermen. Het beheer van de woningvoorraad is geen doel van de verordening. Het in standhouden van de woningvoorraad is daarom beslist geen reden om een vergunning op grond van de Verordening op kamerverhuurpanden te weigeren. Met het uitsluiten van deze weigeringsgrond treedt de Verordening op de kamerverhuurpanden niet in hetgeen in de Huisvestingswet 2014 is geregeld.

De Verordening op de kamerverhuurpanden 2015 komt in grote lijnen overeen met de Verordening op de kamerverhuurpanden 2012. In afwijking van de eerdere verordening geldt een omzettingsvergunning in Verordening op de kamerverhuurpanden 2015 voor onbepaalde tijd. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de gewenste deregulering.

De Verordening beoogt de concentratie van de kamerverhuurpanden te reguleren. Doel van de regeling is te zorgen voor een spreiding van de kamerverhuurpanden, zodat door een redelijke geografische spreiding van de kamerverhuurpanden niet te veel druk op de leefbaarheid van bepaalde wijken, buurten en straten ontstaat. De regel is dat niet meer dan 1 % van de tot bewoning bestemde gebouwen in een buurt in aanmerking komt voor een omzettingsvergunning en een afstand van minimaal drie zelfstandige woningen tot een ander geregistreerd kamerverhuurpand moet worden aangehouden. Hierdoor wordt voorkomen dat een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of buurt ontstaat.

In hoofdstuk 3 (verdere bepalingen) staan de straf- en handhavingbepalingen alsmede een hardheidsclausule. De hardheidsclausule biedt het college de mogelijkheid om in specifieke gevallen ten gunste van een aanvrager af te wijken van de verordening. Uiteraard dienen de belangen van derde belanghebbenden daarbij niet uit het oog te worden verloren.

Hoofdstuk 4 geeft overgangs- en slotbepalingen. Hierbij is met name artikel 4.1 (overgangsbepaling) van belang voor alle bestaande kamerverhuurpanden. Dit artikel biedt rechtsbescherming aan de bestaande kamerverhuurpanden met name in die situaties waarin deze kamerverhuurbedrijven niet kunnen voldoen aan de in deze verordening gestelde afstandscriteria.

Dit biedt echter geen vrijbrief om eventueel door de bewoners van dit soort panden veroorzaakte overlast bij omwonenden te continueren. Door het vormen van een dossier kan, ingeval van overlast door de bewoners van een kamerverhuurpand, worden opgetreden tegen de eigenaar/exploitant van een kamerverhuurbedrijf. In het uiterste geval kan een vergunning voor een periode van vijf jaar worden ingetrokken gedurende welke tijd ook geen nieuwe vergunning kan worden aangevraagd.

ARTIKELGEWIJS

Artikel 1

In dit artikel zijn de begripsbepalingen van de verordeningen weergegeven. De omschrijvingen van deze begrippen spreken voor zich. Een bijzondere vermelding dient hierbij te worden gemaakt voor een bijzonder wooncomplex (Artikel 1, onder p), Hiermee wordt bedoeld een samengesteld geheel van tenminste drie woningen. Gedacht moet hierbij worden aan een gebouw waar meerdere kamers kunnen worden verhuurd. Hierbij valt te denken aan een flatgebouw of een oud, fabrieks- of kantoorcomplex, dat uitstekend geschikt te maken is voor studentenhuisvesting. Deze speciale bepaling is opgenomen omdat vanwege de concentratie van kamerverhuurpanden in een dergelijk gebouw niet voldaan zou kunnen worden aan de gestelde afstandscriteria, terwijl het pand zich uitstekend leent voor kamerverhuur.

Het college kan hiermee in afwijking van het bepaalde in artikel 2.3 van de verordening een omzettingsvergunning verlenen als de aanvraag een woningcomplex betreft. Wanneer het college van mening is, dat er geen ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of buurt ontstaat, kan de omzettingsvergunning afgegeven worden.

Artikel 2.1 Vergunningvereiste.

In dit artikel staat dat zelfstandige woonruimte niet mag worden omgezet in een kamerverhuurpand, zonder dat daarvoor een vergunning als bedoeld in deze verordening is verleend.

Een zelfstandige woonruimte is een volledige woonvoorziening, terwijl er bij onzelfstandige woonruimte gemeenschappelijk gebruik van basisvoorzieningen zoals douche, toilet en/of keuken plaatsvindt. Kenmerkend voor onzelfstandige woonruimte is, dat het niet over een eigen toegang beschikt. In een kamerverhuurpand zijn meerdere kamers verhuurd. Deze kamers kunnen een zelfstandig karakter alsmede een onzelfstandig karakter hebben.

Artikel 2.2 Aanvragen van een omzettingsvergunning.

Hier staan de indieningvereisten. In de verordening zijn geen procedurele bepalingen opgenomen. Dit betekent dat de in de Algemene wet bestuursrecht genoemde procedurebepalingen voor vergunningen van toepassing zijn.

Artikel 2.3 Gronden tot weigering van een omzettingsvergunning.

In artikel zijn de weigeringsgronden voor een omzettingsvergunning opgesomd. Uitgangspunt is een goed woon- en leefmilieu. Wat onder 'de omgeving van een gebouw' moet worden verstaan is arbitrair, een besluit moet natuurlijk gedragen worden door zijn motivering.

In artikel 2.3 staan de afwegingscriteria waaraan een aanvraag om een omzettingsvergunning wordt getoetst. Als een aanvraag niet aan deze afwegingscriteria voldoet, zal dit leiden tot het nemen van een weigeringsbesluit op de aanvraag om een omzettingsvergunning.

Een omzettingsvergunning kan altijd worden geweigerd als dat leidt tot ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu en bovendien automatisch als sprake is wat onder a en b wordt omschreven.

Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders beleidsregels vaststellen waarin voorwaarden en voorschriften worden opgenomen die aan de vergunning kunnen worden verbonden. Het gaat daarbij om voorwaarden en voorschriften op het gebied van brandveiligheid, parkeren, wooncomfort, gezondheid en hygiëne.

Artikel 2.4 Bijzonder wooncomplex.

Zie toelichting bij artikel 1 onder q. Het gaat bij bijzondere wooncomplexen om een specifieke situatie die zich bij uitstek leent voor deze vorm van huisvesting, of speciaal daarvoor gecreëerd is. Juist deze bijzondere wooncomplexen zijn niet verenigbaar met de reguliere regeling in deze verordening. Om die reden is dit artikel in de verordening opgenomen.

Hoofdstuk 3 Verdere bepalingen.

In dit hoofdstuk staan de gebruikelijke bepalingen om een gemeentelijke verordening te handhaven. Ook is de datum van het in werking treden van deze verordening bepaald. Artikel 3.1 is een vangnetbepaling. Met behulp van deze bepaling kan de gemeente wellicht een oplossing bieden in toekomstige probleemsituaties waarin deze regeling wellicht niet voorziet).

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen.

Op grond van artikel 4.1. blijven de vergunningen die verleend zijn op grond van de Verordening voor de kamerverhuurpanden 2012 in stand.