

Verordening voor de kamerverhuurpanden 2019

Organisatie	Westland
Organisatietype	Gemeente
Officiële naam regeling	Verordening voor de kamerverhuurpanden 2019
Citeertitel	Verordening voor de kamerverhuurpanden 2019
Vastgesteld door	gemeenteraad
Eigen onderwerp	

Opmerkingen met betrekking tot de regeling

Nieuwe regeling

Wettelijke grondslag(en) of bevoegdheid waarop de regeling is gebaseerd

Gemeentewet, artikel 149 Gemeentewet hoofdstuk 5 van de Huisvestingsverordening Westland 2019

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerkingtreding	Terugwerkende kracht tot en met	Betreft	Datum ondertekening	Bron bekendmaking	Kenmerk voorstel
		Nieuwe regeling			

Tekst van de regeling

Intitulé

Verordening voor de kamerverhuurpanden 2019

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. college: het college van burgemeester en wethouders van Westland;
- 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 106 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 duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan 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 kamerverhuur, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf (hotel/pension) 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. onzelfstandige woonruimte: een verblijfsruimte die door de aard van de inrichting en gebruik, het privé-domein is van een bewoner die daarbij is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen. Begeleid wonen valt niet onder deze definitie;

- h. gemeenschappelijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door de bewoners van meerdere onzelfstandige woonruimtes;
- i. omzetting: het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een onzelfstandige woonruimte;
- j. bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet gemeentelijke basis administratie;
- k. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30 eerste lid sub c van de Huisvestingswet;
- l. gebruiksoppervlaktemaat: de maat van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- m. bijzonder woningcomplex: samengesteld geheel van tenminste drie zelfstandige en/of onzelfstandige woonruimtes.

Artikel 1.2 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op alle woonruimte in bestaande en nieuwe gebouwen in de Gemeente Westland.

HOOFDSTUK 2 Omzettingsvergunning

Artikel 2.1 Vergunningvereiste

Met het oog op het behoud en/of de samenstelling van de woonruimtevoorraad is het verboden om een zelfstandige woonruimte, gelegen in het in artikel 1.2 genoemde werkingsgebied, zonder vergunning van het college om te zetten in onzelfstandige woonruimtes, dan wel zelfstandige woonruimte als kamerverhuurpand te exploiteren of te doen exploiteren.

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. Aan de aanvrager wordt binnen een week na de datum van ontvangst van de aanvraag een ontvangstbevestiging gestuurd, waarin de datum van ontvangst is vermeld.
5. Van de in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde bevoegdheid om de aanvraag wegens onvolledigheid niet te behandelen, kan slechts gebruik worden gemaakt, indien de aanvrager binnen 4 weken na de ontvangst van de aanvraag in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen. De door het college ingevolge dat artikel te stellen termijn bedraagt 4 weken.
6. De beschikking wordt genomen binnen 16 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
7. Het college verleent de gevraagde omzettingsvergunning voor een in de beschikking aan te geven maximale termijn, die niet langer kan zijn dan vijf jaar en na verloop van een periode van vijf jaar, met inachtneming van artikel 2.3 van deze verordening, op aanvraag telkens met een nieuwe periode van maximaal vijf jaar kan worden verlengd.
8. Bij het verlopen van de in het vorige lid genoemde periode vervalt de omzettingsvergunning van rechtswege.

9. 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.
10. 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. de vergunninghouder stelt het college in kennis van de feitelijke beëindiging van het gebruik waarvoor de omzettingsvergunning is verleend.
11. Een omzettingsvergunning is zowel gebonden aan het pand alsook aan de rechthebbende op het pand.
12. 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 Gronden tot weigering van een omzettingsvergunning

1. Het college weigert een vergunning, indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw en in de omgeving van het gebouw. Hiervan is in ieder geval sprake indien aan elk van de hierna onder a en b genoemde voorwaarden wordt voldaan:
 - a. indien meer dan 1% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de betreffende Westlandse dorpskernen wordt gebruikt voor huisvesting als bedoeld in artikel 2.1, en

- b. indien 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 tot registratie of omzettingsvergunning is ingediend.
2. Burgemeester en wethouders kunnen nadere weigeringsgronden vaststellen op het gebied van brandveiligheid, parkeren, wooncomfort en hygiëne.

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 1.1 onder m, 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 aangetekende 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 voorziening 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

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 3.2 strafbaar gestelde feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de Huisvestingswet aangewezen ambtenaren, belast de in het eerst lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de minister van justitie daartoe zijn aangewezen.
3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de Huisvestingswet.

HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen

1. Het gebruik als kamerverhuurpand, zoals dat aantoonbaar bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de verordening, mag worden voortgezet, indien voor dit gebruik binnen drie maanden na inwerkingtreding van deze verordening een vergunning wordt aangevraagd als bedoeld in artikel 2.1 van deze verordening.
2. Wijziging van het gemelde gebruik is alleen toegestaan voor zover het aantal kamers daardoor niet toeneemt.
3. Conform artikel 2.2, zesde lid, van deze verordening beslist het college op een aanvraag als bedoeld in het eerste lid van dit artikel binnen 12 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

Artikel 3.4 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening voor de kamerverhuurpanden 2019".

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

Aldus besloten in de raadsvergadering van

Toelichting

Algemeen

De verordening voor kamerverhuurpanden is voor een groot deel gebaseerd op de model Huisvestingsverordening van de VNG. Ook is gebruik gemaakt van soortgelijke verordeningen zoals die gelden in de gemeenten Apeldoorn, Deventer, Groningen, Leeuwarden, Rotterdam en Zwolle. De verordening voor kamerverhuurpanden vindt haar oorsprong in de Huisvestingswet. Deze toelichting is bedoeld om de kenbaarheid van de verordening te vergroten.

De regel 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, voorkomt een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of buurt.

In hoofdstuk 3 (verdere bepalingen) staan de straf- en handhavingsbepalingen 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. Om die reden zal (ook in dit soort situaties) een vergunning voor een periode van maximaal 5 jaar (zie artikel 2.2 van de verordening) worden verleend. 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.

Artikelsgewijs

Artikel 1.1, onder e: zelfstandige woonruimte, en onder g: onzelfstandige woonruimte.

Deze definities zijn opgenomen om een grens te kunnen trekken tussen (zelfstandige) woonruimte (die wél onder de werking van de verordening kan vallen) en voor inwoning bestemde woonruimte (die niet onder de werking van de verordening kan vallen). Het begrip zelfstandige woonruimte is hier gedefinieerd overeenkomstig de definitie zoals die staat in artikel 30, tweede lid, van de Huisvestingswet.

Artikel 1.1, onder f: kamerverhuurpand.

Kamerverhuurpanden komen in vele soorten en maten voor. Daarom gelden er voor kamerverhuurpanden extra eisen. Het gaat daarbij om panden, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit. Deze kamerverhuurpanden worden of kunnen als hoofdverblijf apart bewoond worden. De bewoners leven dus niet in gezinsverband. Voor elke bewoner of groep van bewoners is sprake van een apart huurcontract, een onderhuur situatie

of een andere civielrechtelijke overeenkomst dan wel onderlinge verhouding op grond waarvan de bewoner het exclusieve gebruiksrecht heeft van één of meerdere ruimten die het privé-domein zijn van één bewoner. De kamer is daardoor vergelijkbaar met een kleine woning. Bij het beoordelen van wat het privé-domein van een bewoner is, is met name de aard van het gebruik en de inrichting van de ruimten maatgevend. Meestal is sprake van een zit-slaap-situatie en meestal zullen de ruimten afsluitbaar zijn.

Begeleid wonen: een woonvorm waarbij de begeleiding van bewoners door externen plaatsvindt, zodat zelfstandig wonen mogelijk wordt of blijft, valt niet onder de definitie van kamerverhuurpanden of onzelfstandige woonruimte. Ook woongroepen vallen in principe niet onder de strekking van deze verordening, mits een dergelijke groep kan aantonen dat men een langdurige, gemeenschappelijke huishouding voert. Hospita-situaties vallen in principe niet onder deze verordening, tenzij er drie of meer kamers worden verhuurd.

Artikel 1.1, onder m: bijzonder wooncomplex.

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, groot fabrieks- of kantoorcomplex, dat uitstekend geschikt te maken is voor arbeidsmigranten- of studentenhuysvesting. 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 bepaald 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 1.2 Werkingsgebied.

Uitgangspunt bij het maken van deze verordening is geweest om hem van toepassing te laten zijn in het hele Westland.

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 doorgaans 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 voornamelijk indieningsvereisten en procedurebepalingen met betrekking tot een aanvraag om een omzettingsvergunning.

Gezien de belangen van bewoners van kamerverhuurpanden alsmede gelet op de belangen van omwonenden is in het zevende lid bepaald, dat een omzettingsvergunning wordt verleend voor een periode van maximaal vijf jaar. Hierdoor kan voldoende toezicht worden gehouden op een goede naleving van de geldende voorschriften zowel met betrekking tot de (brand) veiligheid, als met betrekking tot eventuele overlast veroorzaakt door de bewoners van een kamerverhuurpand en kunnen zo nodig tijdig maatregelen worden getroffen.

Artikel 2.3 Gronden tot weigering van een omzettingsvergunning.

Dit is een vangnetbepaling. 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.

Voor kamerverhuurpanden die al bestonden voor de datum waarop deze verordening in werking is getreden gelden overgangsbepalingen (de artikelen 4.1 en 4.2). Deze bestaande panden moeten een omzettingsvergunning aanvragen binnen drie maanden na het in werking treden van deze verordening. Deze panden moeten voldoen aan de geldende (brand) veiligheidseisen zoals die zijn vastgelegd in het Bouwbesluit. Besluit brandveilig gebruik bouwwerken en de Bouwverordening. Vanuit een oogpunt van rechtsgelijkheid en rechtszekerheid, evenals op basis van het beginsel dat men niet strafbaar gesteld kan worden zonder dat er een voorafgaande strafbepaling is vastgesteld, creëert de gemeente een rechtsgrond voor het in het verleden gestarte gebruik waarvoor voorheen geen vergunningvereiste gold. De gemeente moet deze regeling opnemen omdat een nieuwe regeling in werking treedt voor bestaande situaties en rechtsposities.

Artikel 2.4 Bijzonder wooncomplex.

Zie toelichting bij artikel 1.1, onder m. 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.

Artikel 2.5 Intrekken van de omzettingsvergunning.

Onverminderd het bepaalde in de Algemene wet bestuursrecht biedt artikel 2.5 de mogelijkheid om een al verleende omzettingsvergunning weer in te trekken. De omstandigheden wanneer het college tot intrekking van een verleende omzettingsvergunning kan overgaan, staan genoemd in het eerste lid.

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.

In artikel 4.1 staat dat het gebruik van een pand als kamerverhuurpand mag worden voortgezet als kan worden aangetoond dat dit pand op de datum van inwerkingtreding van deze verordening al als kamerverhuurpand in gebruik was. Verder moet het gebruik van een dergelijke pand schriftelijk worden gemeld aan het college binnen drie maanden na het in werking treden van deze verordening. Dit melden kan door het indienen van een aanvraag om vergunning zoals bedoeld in artikel 2.1 van deze verordening.