



Raadsvoorstel

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0072	B 3	10/735

Onderwerp:

Huisvestingsverordening

Portefeuillehouder: A.J. Sleeking

Dienst Beleid

Fysiek ruimtelijke ontwikkeling

M. Groenewegen, telefoon ((0591)68 90 45)

Aan de gemeenteraad

Voorgesteld besluit

vaststellen Huisvestingsverordening

Samenvatting

Concentratie van zg kamerverhuurpanden, d.w.z. concentratie van panden welke geheel in gebruik zijn voor kamerverhuur in bepaalde straten of buurten, leidt regelmatig tot overlast voor buurtbewoners en klachten.

Ons college heeft in 2006 interim-beleid vastgesteld, en verlenen van vrijstellingen voor kamerverhuurpanden (art 19 WRO oud) beperkt.

Gebleken is echter (op basis van jurisprudentie) dat reguleren met vrijstellingen (in de nieuwe Wro ontheffingen) niet altijd mogelijk is. De Huisvestingswet maakt regulerend optreden m.b.t. leefbaarheid in de omgeving wel mogelijk. Op basis van deze wet kan een huisvestingsverordening worden vastgesteld waarmee een omzettingsvergunning van het college voor een kamerverhuurpand wordt vereist. Een kamerverhuurpand is, volgens de voorgestelde verordening, een pand waar kamers aan minimaal drie personen worden verhuurd. Een omzettingsvergunning wordt niet verleend als een te grote concentratie van kamerverhuurpanden zou ontstaan. Criterium daarbij is dat niet meer dan 10 % van de woningen in één straat of gebied als kamerverhuurpand worden gebruikt.

Naast eisen m.b.t. leefbaarheid zijn ook eisen m.b.t. (brand)veiligheid en oppervlakte-eisen voor kamers (minimaal 10 m²) in de verordening opgenomen.

De verordening is, n.a.v. inspraakreacties en zienswijzen, op enkele punten aangepast. O.a. met een overgangsregeling voor kamers kleiner dan 10 m², en met een eenvoudiger registratieplicht m.b.t. huurders.

M.b.t. de invoering wordt een uitvoerings- en handhavingsprogramma opgesteld.

Bijlagen:

Stukken ter inzage:

- inspraakreacties
- verslag informatiebijeenkomst 26 nov 2009
- reactienota inspraakreacties
- collegebesluit 13 juli 2010 en de daarbij behorende stukken

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0072	B 3	10/735

1. Aanleiding voor het voorstel

1. Aanleiding voor het voorstel:

Kamerverhuur leidt op sommige plaatsen in de gemeente tot ongewenst woongedrag en overlast. De overlast is de afgelopen jaren toegenomen en door bewoners, en via belangenorganisaties, is hierover regelmatig geklaagd. De problematiek is bekend en daarop wordt hier niet nader ingegaan. Preventief en repressief toezicht door politie of andere instanties, in het kader van overtreding van overlastbepalingen, of ordeverstoring (dus de strafrechtelijke aanpak), bleek niet goed mogelijk. Het gaat vooral om het volledig gebruik van een woning voor kamerverhuur, dus om zogeheten kamerverhuurpanden.

Vanaf 2006 is door ons college een interim beleid gevoerd. Uitgangspunt voor dit beleid was dat in straten met minder dan 50 woningen niet meer dan één kamerverhuurpand wordt toegestaan. Dit was gebaseerd op het weigeren van medewerking aan het verlenen van een vrijstelling ex art 19 lid 3 WRO (oud), voor het gebruik van een woning voor kamerverhuur.

Deze juridische basis is echter aanvechtbaar omdat - volgens recente jurisprudentie - niet altijd vaststaat dat kamerverhuur in strijd is met de bestemming van het geldende bestemmingsplan (bv eengezinswoningen).

De afgelopen periode is onderzocht welk instrumentarium, juridisch, geschikt is om regulerend op te treden. De meest effectieve mogelijkheid is het opstellen van een huisvestingsverordening gebaseerd op art. 2 en in het bijzonder art. 30 lid 1 onder c van de Huisvestingswet. Dit wetsartikel biedt gemeenten de mogelijkheid om, speciaal met het oog op leefbaarheid, het aantal kamerverhuurpanden in een straat te beperken en verdere regels te stellen. Opnemen van dit soort bepalingen in bv de Bouwverordening of APV zou strijdig zijn met het stelsel van de Huisvestingswet. Een ontheffingstelsel in het kader van de Wro (Wet ruimtelijke ordening) is, net als gebruik van vrijstellingen onder de oude WRO, juridisch ook niet mogelijk.

Ook bv de gemeenten Groningen en Deventer, waar vergelijkbare problemen bestaan, hebben een huisvestingsverordening vastgesteld.

Inspraak, concept-ontwerp

In opdracht van ons college is een concept-ontwerp-huisvestingsverordening opgesteld. Op 26 november 2009 is een informatiebijeenkomst gehouden. Het concept-ontwerp is, n.a.v. de reacties in deze bijeenkomst, op enkele onderdelen aangepast. Voornaamste aanpassingen waren:

- * de oppervlakenorm van minimaal 10 m² is aangevuld met de mogelijkheid om in bestaande gevallen (overgangssituatie) het oppervlak van gemeenschappelijke woonruimte naar rato mee te tellen (art 4.1 lid 2) ;
- * de termijn van een omzettingsvergunning is op 5 jaar gesteld (art 2.3 lid 8 en 2.6 lid 2) ;
- * m.b.t. leges wordt voorgesteld in de invoeringsfase, gedurende het eerste half jaar, een lagere leges in rekening te brengen.

Het verslag van de informatiebijeenkomst is bijgevoegd.

Het aangepaste concept-ontwerp heeft vervolgens, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening, ter inzage gelegen. Dit heeft tot enkele schriftelijke inspraakreacties geleid. De reactienota met het standpunt van ons college m.b.t. deze reacties is bijgevoegd. Naar aanleiding hiervan zijn nog enkele aanpassingen, o.m. een eenvoudiger registratieplicht m.b.t. huurders, in het ontwerp opgenomen.

2. Argumentatie/beoogd effect:

vergunningenstelsel

De huisvestingsverordening houdt een vergunningstelsel ("omzettingsvergunning") voor kamerverhuurpanden in. Doel is verzekeren van de leefbaarheid in de omgeving. Het

aantal kamerverhuurpanden in een straat wordt gelimiteerd. In de verordening wordt hiervoor als criterium aangegeven: "... .. een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamerverhuurpand Een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw wordt in ieder geval aanwezig geacht indien binnen een zelfde straat meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen wordt gebruikt als kamerverhuurpand" (art 2.4 lid 2). N.a.v. klachten en controles kan, als blijkt dat kamerverhuur oorzaak is van aantasten van leefbaarheid, handhavend worden opgetreden. Het instrumentarium van de Huisvestingsverordening biedt, in combinatie met de Algemene wet bestuursrecht, mogelijkheden voor de situatie dat zonder vergunning kamerverhuurpanden (boven de grens van drie kamers) worden geëxploiteerd of voor de situatie dat vergunningvoorschriften niet worden nageleefd. Naast opleggen van een last onder dwangsom is een bestuurlijke boete (art 3.2) mogelijk.

De verordening kent naast dit algemene handhavingsinstrumentarium ook de mogelijkheid om de vergunning in te trekken als "redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand laten van de vergunning zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid dan wel tot een verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving" (art 2.5 lid 1 onder e).

Het vergunningenstelsel van de Huisvestingswet wordt nu niet opgenomen in de WABO, maar het min. van VROM geeft aan dat dit in de toekomst wel kan gaan gebeuren.

De verordening is niet bedoeld om zaken als permanent gebruik van recreatiewoningen, oneigenlijke bewoning van bedrijfspanden, e.d. te regelen. Daarvoor zijn er de (gebruiks)bepalingen van een bestemmingplan.

invoering en handhaving

De verordening voorziet in een overgangsrecht voor bestaande kamerverhuurpanden (art 4.1) Er zijn ca 50 kamerverhuurpanden bekend, waaraan in het kader van dit overgangsrecht dus een vergunning verleend moet worden. Alle bekende exploitanten zullen worden aangeschreven. Voor indienen van een aanvraag is door ons college een formulier vastgesteld (art 2.2 lid 1 verordening en art 4.4 Awb).

Een programma voor invoering, verdere uitvoering en handhaving van de verordening, met de daarbij behorende inzet bij de afdeling VRG, TOE en CJZ, wordt door ons college opgesteld. Vanuit genoemde afdelingen wordt een task force ingesteld. Met politie worden, i.v.m. verdere aanpak van overlast bij klachten, afspraken gemaakt.

Streven is om de vereiste capaciteit voor de invoering (m.n. vergunningverlening in het eerste jaar) en de structurele capaciteit, voor vergunningverlening, toezicht en handhaving, binnen de bestaande formatie op te vangen.

leges

De invoering van deze verordening valt samen met de invoering van de WABO en de bijbehorende wijziging van de legesverordening en de tarieventabel, 1 oktober 2010.

In het voorstel (afzonderlijk ingediend) voor deze wijziging is een voorlopig een legesbedrag van € 300,- voor een omzettingsvergunning opgenomen. Verzoeken om wijzigingsvergunningen worden in de aanvangsfase nog niet verwacht. Het bedrag is vermoedelijk niet kostendekkend. Er bestaat echter nog onvoldoende inzicht in de kosten van een omzettingsvergunning. In 2011, bij de volgende aanpassing van de tarieventabel, kunnen dan de werkelijke kosten, zoals die uit de praktijk blijken, in rekening worden gebracht.

Op deze manier wordt de huidige kamerverhuurders de mogelijkheid gegeven om tegen geringe kosten een vergunning te verkrijgen en is er bovendien een prikkel om op redelijk korte termijn een aanvraag in te dienen.

3. Relatie met bestaand beleid/eerder genomen besluiten

Zoals onder 1 al aangeven heeft ons college m.i.v. 2006 (collegebesluit tijdelijke beleidsregel, 14 februari 2006) een interim beleid gevoerd.

4. Afstemming met externe partijen/communicatie

Overleg m.b.t. deze verordening is gevoerd met de wijkverenigingen, Emmen Revisited, Politie, Stenden Hogeschool, Lefier.

De verordening moet op de voorgeschreven wijze bekend worden gemaakt (digitaal op website, publicatie in Zuidenvelder, en toezending aan provincie)

5. Financiële consequenties/voorgestelde dekking

Zoals aangegeven wordt, m.b.t. leges voor omzettingsvergunningen, in 2011 een nader voorstel uitgebracht.

Er wordt van uitgegaan dat de vereiste uitvoeringscapaciteit binnen de bestaande formatie kan worden opgevangen en daarvoor geen extra middelen nodig zijn.

Een concept-besluit is bijgevoegd.

Emmen, 13 juli 2010.

Burgemeester en wethouders van Emmen,
de secretaris, de burgemeester,

A.J. Mewe

C. Bijl

jaar	stuknr. Raad	categorie/agendanr.	stuknr. B. en W.
2010	RA10.0072	B 3	10/735

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Emmen;

gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 13 juli 2010, nummer: 10/735;

gelet op het bepaalde in art 2 van de Huisvestingswet;

overwegende dat het noodzakelijk is om met het oog op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de bescherming van het woon- en leefmilieu de omzetting van woonruimte te reguleren;

b e s l u i t

vaststellen Huisvestingsverordening

Huisvestingsverordening gemeente Emmen

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

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

- a. eigenaar: de eigenaar als bedoeld in artikel 1, tweede lid, van de Wet;
- b. Gebruiksbesluit: het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken;
- c. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- d. kamer: hetgeen in het Bouwbesluit 2003 wordt verstaan onder verblijfsruimte, met dien verstande dat tevens sprake moet zijn van een onzelfstandige woonruimte als bedoeld onder h en een minimale hoogte van 2.40 meter en een minimale oppervlakte van 10 m²;
- e. kamerverhuur: het door een eigenaar verhuren van een kamer in een woning of een andere ruimte met woonfunctie. Onder verhuur wordt in deze verordening mede verstaan het in gebruik geven;
- f. kamerverhuurpand: gebouw of deel van een gebouw waarin kamers worden verhuurd aan drie of meer personen. Indien de kamerverhuurder tevens in het pand woonachtig is, telt de kamerverhuurder als één persoon;
- g. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet alsmede artikel 2.2, van deze verordening.
- h. onzelfstandige woonruimte: woonruimte die geen eigen hoofdtoegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- i. verlengingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 2.3, negende lid, van deze verordening.
- j. Wet: de Huisvestingswet;

- k. wezenlijke voorzieningen: hieronder wordt in elk geval verstaan een keuken, toilet en badkamer;
- l. wijzigingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 2.6, derde lid, van deze verordening.
- m. woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, aanhef en onder b, van de Wet;
- n. zelfstandige woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 30, tweede lid, van de Wet.

Artikel 1.2 Werkingsgebied

Het in deze verordening bepaalde is van toepassing op kamerverhuurpanden binnen het gehele grondgebied van de gemeente Emmen.

Hoofdstuk 2 Kamerverhuur

Artikel 2.1 Vergunningvereiste

- 1. Het is een eigenaar, huurder of gebruiker van een kamerverhuurpand niet toegestaan een kamer te verhuren of in gebruik te geven zonder vergunning van burgemeester en wethouders (omzettingsvergunning);
- 2. De vergunning is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar;
- 3. Voor een kamerverhuurpand dat ook valt onder de werking van het Gebruiksbesluit, geldt tevens het daarin bepaalde.
- 4. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid van dit artikel is niet vereist voor het verlenen van huisvesting in kloosters, ziekenhuizen, gezinsvervangende tehuizen, verpleeginrichtingen, en dergelijke.
- 5. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is van toepassing.

Artikel 2.2 Aanvragen van een omzettingsvergunning

- 1. De aanvraag om een vergunning wordt in drievoud ingediend bij burgemeester en wethouders, met gebruikmaking van een voor dat doel vastgesteld formulier.
- 2. Burgemeester en wethouders bevestigen binnen twee weken de ontvangst van de aanvraag.
- 3. De aanvrager moet de navolgende gegevens verstrekken bij zijn aanvraag:
 - a. volledige (persoons)gegevens van de eigenaar van het kamerverhuurpand waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. bewijs van eigendom van het kamerverhuurpand waarop de aanvraag betrekking heeft, dan wel de huur- of gebruiksovereenkomst;
 - c. een aanduiding van het kamerverhuurpand dat (deels) zal worden verhuurd. Hiertoe behoren in elk geval adres- en kadastrale gegevens van het kamerverhuurpand;
 - d. een opgave van het aantal personen dat zal worden gehuisvest;
 - e. een bouwkundige tekening schaal 1:100, waarop moet zijn aangegeven de indeling van het kamerverhuurpand en de bestemming van alle ruimten en vertrekken met een aanduiding van de juiste inwendige maten van lengte, breedte en hoogte;
 - f. een aanduiding van de overige vertrekken en ruimten, die mede ter beschikking zullen worden gesteld;
 - g. een aanduiding van de aanwezige rookmelders, blusmiddelen en vluchtwegen;
 - h. de wijze van verwarming van de diverse ruimten en vertrekken en de plaats van opstelling van de verwarmingstoestellen.
- 4. Voor een kamerverhuurpand dat ook valt onder de werking van het Gebruiksbesluit, dient de aanvraag tevens te voldoen aan het bepaalde in artikel 2.12.2 van dat besluit.

5. Bij de aanvraag dient door de aanvrager een verklaring omtrent diens gedrag te worden overgelegd.
6. Voor zover dit voor een juiste beoordeling van de aanvraag nodig is, kan door of namens burgemeester en wethouders overlegging worden gevorderd van andere bescheiden en verdere gegevens.

Artikel 2.3 Beslissing op de aanvraag van een omzettingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.2 binnen twaalf weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. Zij kunnen hun beslissing eenmaal voor ten hoogste zes weken verdagen.
3. Indien blijkt dat aan of in het kamerverhuurpand waarop de aanvraag betrekking heeft, zonder de daartoe vereiste bouwvergunning, verbouwingen of veranderingen zijn of worden uitgevoerd, kunnen burgemeester en wethouders, in afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid, de beslissing op de aanvraag aanhouden. De aanhouding duurt voort totdat een beslissing omtrent de aanvraag om bouwvergunning is genomen en het gebouw geheel in overeenstemming is gebracht met het bij die vergunning behorende, goedgekeurde bouwplan. Van de aanhouding doen burgemeester en wethouders, voor afloop van de in het eerste lid genoemde termijn, schriftelijk mededeling aan de aanvrager.
4. Burgemeester en wethouders houden de beslissing op de aanvraag eveneens aan, indien blijkt dat sprake is van strijd met een bestemmingsplan. De aanhouding eindigt op het moment dat de strijdigheid met het bestemmingsplan is opgeheven. Van de aanhouding doen burgemeester en wethouders, voor afloop van de in het eerste lid genoemde termijn, schriftelijk mededeling aan de aanvrager.
5. Bij de beslissing op de aanvraag houden burgemeester en wethouders rekening met de bescherming van het woon- en leefmilieu en een evenwichtige spreiding van kamerverhuurpanden. Burgemeester en wethouders houden hierbij rekening met de norm gesteld in artikel 2.4, tweede lid.
6. Strekt het besluit, als bedoeld in het eerste lid, tot het verlenen van de gevraagde vergunning, dan voegen burgemeester en wethouders daarbij een gewaarmerkt exemplaar van de op de vergunning betrekking hebbende tekeningen en bescheiden.
7. Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning onder meer voorwaarden en voorschriften verbinden ten aanzien van:
 - a. het aantal kamers dat gecreëerd mag worden;
 - b. het woon- en leefmilieu.
8. De vergunning wordt verleend voor de duur van vijf jaar.
9. Burgemeester en wethouders kunnen een verleende vergunning telkens voor een periode van vijf jaar verlengen (verlengingsvergunning). Vergunninghouder dient hiertoe uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de vervaldatum van de vergunning een verzoek te doen bij burgemeester en wethouders. Het bepaalde in de artikelen 2.2, vijfde lid en 2.4, eerste en derde lid is van overeenkomstige toepassing. Artikel 2.4, tweede lid is niet van toepassing.

Artikel 2.4 Criteria voor weigering van een omzettingsvergunning

Burgemeester en wethouders weigeren de vergunning indien:

1. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat door het verlenen van de vergunning de openbare orde, veiligheid of gezondheid wordt geschaad;
2. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamerverhuurpand waarop de aanvraag betrekking heeft. Een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw wordt in ieder geval aanwezig geacht indien binnen een zelfde straat met dezelfde postcode meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen wordt gebruikt als kamerverhuurpand. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van de hier genoemde norm;

3. het kamerverhuurpand, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet voldoet aan de bepalingen van de bouwverordening, het Gebruiksbesluit of het Bouwbesluit 2003;
4. de aanvrager, na in de gelegenheid te zijn gesteld het kamerverhuurpand in overeenstemming te brengen met de vereisten, genoemd in artikel 2.10, daaraan binnen de gestelde termijn niet heeft voldaan;
5. een eerder aan de aanvrager verleende vergunning minder dan vier jaar geleden werd ingetrokken op grond van een van de in artikel 2.5, eerste lid, aanhef en onder a of b genoemde redenen;
6. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de aan de vergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
7. er strijd is met een geldend bestemmingsplan en er geen ontheffing is verleend van dat bestemmingsplan;
8. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de feitelijke toestand niet in overeenstemming is met hetgeen in de aanvraag is vermeld.

Artikel 2.5 Intrekken van de omzettingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning intrekken, indien:
 - a. de ter verkrijging van de vergunning verstrekte gegevens zodanig onjuist of onvolledig blijken te zijn, dat op de aanvraag een andere beslissing zou zijn genomen indien bij de beoordeling daarvan de juiste omstandigheden volledig bekend zouden zijn geweest;
 - b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden of voorschriften niet worden nagekomen;
 - c. niet meer wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.4, derde en vierde lid;
 - d. de verplichtingen als bedoeld in artikel 2.7 en artikel 2.8, na schriftelijke waarschuwing, niet worden nagekomen;
 - e. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand laten van de vergunning zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid dan wel tot een verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamerverhuurpand waarop de vergunning betrekking heeft.
2. De vergunning kan eerst worden ingetrokken, nadat burgemeester en wethouders, met toepassing van artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht, vergunninghouder hiervan schriftelijk op de hoogte hebben gebracht en hem in de gelegenheid hebben gesteld hierop te reageren.

Artikel 2.6 Van rechtswege vervallen van de omzettingsvergunning

Een vergunning als bedoeld in artikel 2.1 vervalt van rechtswege:

1. indien de vergunninghouder binnen zesentwintig weken na de dagtekening van de vergunning, om andere redenen dan overmacht, daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt;
2. na het verstrijken van vijf jaar vanaf datum afgifte van de vergunning, tenzij uiterlijk drie maanden voorafgaand aan de vervaldatum een verlengingsvergunning als bedoeld in artikel 2.3, negende lid is aangevraagd;
3. indien de wijze van exploiteren, de indeling of de huisvestingscapaciteit van het kamerverhuurpand wijzigt, zonder dat hiervoor een wijzigingsvergunning is verleend. Ten behoeve van de beslissing op het verzoek om een wijzigingsvergunning, kan door of namens burgemeester en wethouders worden bepaald welke gegevens, genoemd in artikel 2.2, de aanvrager moet verstrekken. In afwijking van artikel 2.3, eerste lid beslissen burgemeester en wethouders op een aanvraag om een wijzigingsvergunning binnen zes weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen. Artikel 2.3, tweede lid is van overeenkomstige toepassing. Artikel 2.4, tweede lid is niet van toepassing. Dit lid is tevens van toepassing bij de wijziging van de exploitatie van het kamerverhuurpand door eigendomsoverdracht, dan wel een wijziging in de persoon van de verhuurder of ingebruikgever.
4. indien de vergunninghouder het gebruik van het kamerverhuurpand voor het verhuren of ter beschikking stellen van kamers beëindigt;

5. indien het kamerverhuurpand, waarvoor de vergunning geldt, uiterlijk twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit is verwoest, vernield of beschadigd, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten voor bewoning van kamers.

Artikel 2.7 Verplichtingen van de vergunninghouder

De vergunninghouder is verplicht:

1. er voor te zorgen dat alle in het kamerverhuurpand aanwezige ruimten, die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik, met inbegrip van tuinen en erven, bij voortduring in ordelijke en zindelijke staat worden gehouden, zulks onverminderd de plicht van de eigenaar of de vergunninghouder dan wel de bewoners om uit hoofde van andere wettelijke voorschriften daaraan te voldoen;
2. de in het kamerverhuurpand woonachtigen op de in lid 1 van dit artikel vermelde verplichtingen te wijzen, door middel van een op een voor allen toegankelijke plaats achter glas op te hangen schriftelijke kennisgeving, welke zodanig bevestigd moet zijn, dat zij bij voortduring duidelijk zichtbaar en leesbaar is, alsmede ervoor zorg te dragen dat de bewoners hun verplichtingen genoemd in artikel 2.8 nakomen;
3. de vergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte tekening achter glas op te hangen of te bevestigen op een plaats, die voor de in artikel 75 van de Wet bedoelde ambtenaren steeds toegankelijk is en op zodanige wijze, dat genoemde stukken bij voortduring duidelijk zichtbaar en leesbaar zijn;
4. in de onmiddellijke nabijheid van de plaats waar de vergunning is opgehangen of bevestigd, een duidelijk leesbaar opschrift aan te brengen met de naam, het adres, de woonplaats en het telefoonnummer van de vergunninghouder en dit opschrift bij iedere wijziging van de gegevens onmiddellijk dienovereenkomstig aan te passen;
5. er voor te zorgen, dat het gebouw naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is voorzien van de mogelijkheid om zich op hygiënische en veilige wijze van afval te ontdoen;
6. er voor te zorgen, dat het kamerverhuurpand beschikt over de vereiste vluchtwegen, rookmelders en blusmiddelen;
7. er op toe te zien, dat de in het gebouw aanwezige vluchtwegen van elke belemmering worden vrijgehouden;
8. er op toe te zien, dat de in het gebouw aanwezige rookmelders naar behoren functioneren en maandelijks worden gecontroleerd op een goede werking;
9. er voor te zorgen, dat de aanwezige blusmiddelen conform artikel 2.4.2, derde lid, van het Gebruiksbesluit worden onderhouden;
10. alle op het verlenen van onzelfstandige woonruimte betrekking hebbende bescheiden en beschikkingen krachtens deze verordening vereist of gegeven, ter onmiddellijke beschikking te hebben en deze op eerste aanvraag van de in artikel 75 van de Wet bedoelde ambtenaren ter inzage over te leggen;
11. aan burgemeester en wethouders binnen 24 uur schriftelijk mededeling te doen van het onbruikbaar worden van het gebouw of een gedeelte daarvan als gevolg van brand of een andere calamiteit;
12. er voortdurend voor zorg te dragen, dat het kamerverhuurpand en de daarin aanwezige ruimten blijven voldoen aan de bij of krachtens de bouwverordening, het Gebruiksbesluit en het Bouwbesluit 2003 gestelde bepalingen, alsmede de door burgemeester en wethouders vastgestelde uitvoeringsvoorschriften als bedoeld in artikel 2.9;
13. de vergunninghouder is verplicht ervoor te zorgen dat een registratie wordt bijgehouden van de personen die worden gehuisvest in het kamerverhuurpand en dat die registratie tenminste één jaar bewaard blijft. Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels stellen ten aanzien van de wijze waarop de in dit artikel bedoelde registratie moet worden gedaan en de wijze waarop daarvan boek moet worden gehouden.
14. de vergunninghouder is verplicht aanwijzingen, hen door de in artikel 75 van de Wet bedoelde ambtenaren gegeven, direct op te volgen.

Artikel 2.8 Verplichtingen van de bewoners

De bewoners zijn verplicht:

1. aan de vergunninghouder naam, voornamen, geboorteplaats, geboortedatum, nationaliteit en voormalig adres te verstrekken;
2. aan de ambtenaren, als bedoeld in artikel 75 van de Wet, op eerste aanvraag inzage te verstrekken van de bescheiden, betrekking hebbende op de huur-/gebruiksovereenkomst van de kamer;
3. onmiddellijk na ontvangst van een lastgeving daartoe van burgemeester en wethouders de door dezen in verband met de hygiëne nodige maatregelen te treffen, voorzover deze betrekking hebben op de reiniging van de bij hen in gebruik zijnde woonruimte en de daarin aanwezige voorwerpen en sanitaire voorzieningen, zulks onverminderd het hieromtrent bepaalde bij of krachtens enig ander wettelijk voorschrift;
4. zich te gedragen overeenkomstig de aanwijzingen, hen door de vergunninghouder gegeven, ter voldoening aan het bepaalde in artikel 2.7;
5. de verplichting, omschreven in het vierde lid van dit artikel, rust eveneens op de personen, die anders dan als huurders of gebruikers in het gebouw verblijven.

Artikel 2.9 Uitvoeringsvoorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen nadere regels vaststellen ten aanzien van de eisen waaraan gebouwen of gedeelten daarvan, in welke kamerverhuur als bedoeld in deze verordening plaatsvindt, moeten voldoen met betrekking tot:

1. de inrichting en de installaties;
2. de bestemming en het gebruik van de vertrekken;
3. de hygiëne, de gezondheid en de veiligheid;
4. het aantal personen waaraan ten hoogste in een woonruimte of in een gedeelte van een woonruimte verblijf mag worden verschaft.

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

Artikel 3.1 Hardheidsclausule

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

Artikel 3.2 Bestuurlijke boete

1. Overtreding van artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de Wet kan door burgemeester en wethouders worden beboet met een bestuurlijke boete van € 5.000,00.
2. Indien bijzondere omstandigheden zich voordoen, zulks ter bepaling van burgemeester en wethouders, kan het bedrag genoemd in het eerste lid lager worden vastgesteld.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen

1. Indien gemotiveerd wordt aangetoond dat het kamerverhuurpand bestond op 3 maart 2010, dient binnen 3 maanden na inwerkingtreding van deze verordening een schriftelijke melding te worden gedaan bij burgemeester en wethouders, waarna een omzettingsvergunning verleend

wordt. Het bepaalde in de artikelen 2.2, derde lid, 2.3, achtste lid, 2.5 en 2.6 is van overeenkomstige toepassing. Het bepaalde in artikel 2.4, tweede lid is niet van toepassing.

2. Voor een kamer die bestond op 3 maart 2010, geldt dat voor de bepaling van de minimale oppervlakte van 10 m², zoals bedoeld in artikel 1.1, aanhef en onder d, de in het kamerverhuurpand aanwezige gemeenschappelijke woonruimte(n), naar rato van het aantal personen dat in het pand woonachtig is, betrokken kan worden.

Artikel 4.2 Inwerkingtreding

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

Artikel 4.3 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als: Huisvestingsverordening gemeente Emmen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 30 september 2010.

de griffier,

de voorzitter,

H.D. Werkman

C. Bijl

**Artikelsgewijze Toelichting
Huisvestingsverordening gemeente Emmen**

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

Algemeen: In dit artikel worden de begrippen uitgelegd die bij de toepassing van de verordening een rol spelen. Voor enkele begrippen wordt verwezen naar de Huisvestingswet (hierna: Hvw). De bevoegdheidsgrondslag tot het opstellen van een huisvestingsverordening is in deze wet neergelegd. Artikel 2, eerste lid, van de Hvw bepaalt namelijk het volgende: “Indien het naar het oordeel van de gemeenteraad noodzakelijk is regelen te stellen met betrekking tot het in gebruik nemen of geven van woonruimte als bedoeld in hoofdstuk II, of met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad als bedoeld in hoofdstuk III, stelt de gemeenteraad een huisvestingsverordening vast.”

Onderdeel a: Onder eigenaar wordt verstaan: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw. Hiermee wordt bewerkstelligd dat de verplichtingen en rechten die de eigenaar ingevolge deze verordening heeft, in gevallen waarin de bevoegdheid om een woonruimte in gebruik te geven bij een ander berust dan de eigenaar in burgerrechtelijke zin, voor deze ander gelden.

Onderdeel d: Onder een kamer in de zin van deze verordening wordt verstaan een verblijfsruimte als bedoeld in het Bouwbesluit 2003 (‘ruimte voor het verblijven van mensen, dan wel een ruimte waarin de voor een gebruiksfunctie kenmerkende activiteiten plaatsvinden’), met dien verstande dat het daarbij moet gaan om een onzelfstandige woonruimte met een minimale hoogte van 2.40 meter en een minimale oppervlakte van 10 m².

In de Tijdelijke beleidsregel kamerverhuur (hierna: Tijdelijke beleidsregel), vastgesteld door het toenmalige college van burgemeester en wethouders op 14 februari 2006, werd uitgegaan van een minimaal gebruiksoppervlak van 12 m² per persoon. Deze afmeting kwam overeen met het minimale gebruiksoppervlak per persoon in de bouwverordening. De Bouwverordening 2007, Emmen bepaalt in artikel 7.1.1 immers het volgende: “Het is verboden een woning te bewonen met of toe te staan dat een woning wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.”

Het Bouwbesluit 2003 geeft in Hoofdstuk 4, Afdeling 4.6 regels ten aanzien van nieuwe en bestaande verblijfsruimten.

Conform het Bouwbesluit 2003 geldt ten aanzien van nieuwbouw voor een woonfunctie (andere woonfunctie) een minimum vloeroppervlak verblijfsruimte van 5 m², met in achtneming van minimaal 1 ruimte van 3.3 m x 3.3 m = 10.89 m² (artikel 4.26 en 4.28, van het Bouwbesluit 2003).

Bestaande bouw laat volgens het Bouwbesluit 2003 een oppervlakte van 7.5 m² toe bij een woonfunctie (andere woonfunctie) artikel 4.31, vierde lid, van het Bouwbesluit 2003).

Dit is een minimum niveau waarbij geldt dat voor ruimten met een oppervlakte minder dan 7.5 m² per persoon betreffende ruimte onbewoonbaar verklaard kan worden.

Gelet op de huidige praktijk van kamerverhuur in Emmen en met het oog op het hanteren van de meest praktische maat, is ervoor gekozen om te middelen tussen de in de Tijdelijke beleidsregel opgenomen oppervlakte en de minimale oppervlakte geldend voor bestaande verblijfsruimte in het Bouwbesluit 2003. Hiermee is gekomen tot het bepalen van de minimale oppervlakte per persoon van 10 m². Deze maatvoering strookt met het ambitieniveau van een goede en adequate huisvesting, passend in de omgeving.

Onderdeel g: Artikel 30, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Hvw bepaalt dat het verboden is een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Onderdeel h: Het moet bij onzelfstandige woonruimte gaan om woonruimte zonder eigen hoofdtoegang (voor deur) en afhankelijkheid van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte. Wat onder wezenlijke voorzieningen dient te worden verstaan is opgenomen in onderdeel k.

Onderdeel i: Van een verlengingsvergunning is sprake, indien eenmaal een omzettingsvergunning is afgegeven en deze verlengd wordt voor een periode van vijf jaar.

Onderdeel l: Van een wijzigingsvergunning is sprake, indien een eenmaal verleende omzettingsvergunning wijziging behoeft, als gevolg van een verandering in de wijze van exploiteren, eigendomsoverdracht van het pand, de indeling van het kamerverhuurpand of de huisvestingscapaciteit.

Onderdeel m: Onder het begrip woonruimte 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 toegang, keuken of toilet hebben, maar deze voorzieningen met anderen delen. De betekenis van het begrip bewoning is gelijk aan de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt toegekend.

Artikel 1.2 Werkingsgebied

Het vergunningstelsel geldt voor alle kamerverhuurpanden die gelegen zijn binnen het grondgebied van de gemeente Emmen.

HOOFDSTUK 2

Kamerverhuur

Artikel 2.1 Vergunningvereiste

Lid 1: De vergunningplicht zoals opgenomen in dit artikellid komt overeen met de verplichting tot het hebben van een omzettingsvergunning zoals bedoeld in artikel 30, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Hvw. Zie hiervoor ook de toelichting bij artikel 1.1, onderdeel g.

Lid 2: De vergunning wordt niet afgegeven op het kamerverhuurpand waarop de aanvraag betrekking heeft, maar is persoonsgebonden. Bovendien is de vergunning niet overdraagbaar. Reden voor het persoonsgebonden karakter van de vergunning is onder meer gelegen in het feit dat ervoor gekozen is bij de aanvraag te eisen dat de aanvrager een verklaring omtrent diens gedrag overlegt. Indien de vergunning zou worden afgegeven op het kamerverhuurpand, zou bij overgang van eigendom geen nieuwe aanvraag ingediend hoeven te worden en is het dus niet mogelijk een verklaring omtrent het gedrag van de nieuwe eigenaar te vragen. Om die reden is de vergunning ook niet overdraagbaar. Dat de vergunning persoonlijk is, betekent uiteraard niet dat bij overdracht (door verkoop o.i.d) van het kamerverhuurpand of een verandering in de persoon van de verhuurder of ingebruikgever niet opnieuw vergunning verleend zal worden. De nieuwe eigenaar, verhuurder of ingebruikgever dient opnieuw een vergunning aan te vragen. Uit artikel 2.6, derde lid volgt, dat bij een wijziging in de exploitatie (zoals door eigendomsoverdracht, wijziging van de verhuurder of ingebruikgever) volstaan kan worden met het aanvragen door de nieuwe eigenaar, verhuurder of ingebruikgever van een wijzigingsvergunning. Hierbij is de 10%-norm van artikel 2.4, tweede lid niet van toepassing. Indien de nieuwe eigenaar, verhuurder of ingebruikgever tevens veranderingen aan het kamerverhuurpand aanbrengt, kan uiteraard niet met een wijzigingsvergunning worden volstaan.

Lid 5: De Europese Dienstenrichtlijn en de Dienstenwet zijn bedoeld om zoveel mogelijk belemmeringen voor grensoverschrijdende dienstverleners weg te nemen. Als gevolg van de Dienstenrichtlijn dient voor vergunningstelsels die onder de reikwijdte van de richtlijn vallen, zoals onder andere de Huisvestingsverordening, expliciet in de betreffende verordeningen te worden aangegeven dat de lex silencio positivo (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) op die vergunningstelsels van toepassing is. Door te bepalen dat paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing is, is aan dit vereiste voldaan. Alleen vanwege dwingende redenen van algemeen belang kan van de lex silencio positivo worden afgezien.

Artikel 2.2 Aanvragen van een omzettingsvergunning

Algemeen: Op grond van artikel 35, eerste lid, van de Hvw dienen er in de verordening onder andere regels te worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop een vergunning kan worden aangevraagd en de gegevens die door de aanvrager moeten worden verstrekt met het oog op de beoordeling van de aanvraag. Aan deze wettelijke verplichting wordt in dit artikel uitvoering gegeven.

Lid 1: Hierin is bepaald dat de vergunningaanvraag niet vormvrij is, maar geschiedt door middel van een door het college vastgesteld aanvraagformulier. Artikel 4:4, van de Awb bepaalt dat, voor zover daarin niet is voorzien bij wettelijk voorschrift, het bestuursorgaan dat bevoegd is op de aanvraag te beslissen, voor het indienen van aanvragen en het verstrekken van gegevens een formulier kan vaststellen.

Lid 2: Deze termijn is een termijn van orde. Overschrijding van die termijn heeft geen directe consequenties.

Lid 3: In dit lid is bepaald welke gegevens en bescheiden in ieder geval bij de aanvraag dienen te worden overgelegd. Hierbij kan worden opgemerkt dat het onder b. genoemde bewijs onder andere dient om te kunnen vaststellen of de aanvrager is aan te merken als 'eigenaar' in de zin van de verordening. Aangezien echter, zoals blijkt uit de definitiebepaling van artikel 1.1, onderdeel a, de rechten en plichten ook van toepassing kunnen zijn op een ander dan de eigenaar in burgerrechtelijke zin, zal de aanvrager die niet de eigenaar van het kamerverhuurpand is, een huur- of gebruiksovereenkomst moeten overleggen.

De overige gevraagde gegevens spreken voor zich.

Lid 5: Een verklaring omtrent het gedrag (VOG) wordt gevraagd, zodat de aanvrager zijn integriteit kan tonen. Indien een aanvrager strafbare feiten heeft gepleegd, dan wordt beoordeeld of het strafbare gedrag relevant is ten opzichte van het doel waarvoor de VOG is aangevraagd (beoordeling integriteit aanvrager in verband met verkrijging omzettingsvergunning en verlengingsvergunning).

In gevallen waarin de aanvrager geen particulier is maar een rechtspersoon, moet de vertegenwoordiger van die rechtspersoon, die verantwoordelijk is voor het beheer van het pand, bijvoorbeeld een bestuurder, maat, vennoot of beheerder, de VOG indienen. Deze vertegenwoordiger moet hiertoe bevoegd zijn op grond van de statuten of een verleende machtiging.

Artikel 2.3 Beslissing op de aanvraag van een omzettingsvergunning

Lid 1 en lid 2: de hier genoemde termijnen zijn als gevolg van de Dienstenrichtlijn geen termijnen van orde, maar fatale termijnen. Op het onderhavige vergunningstelsel is de *lex silencio positivo* van toepassing (zie voor meer informatie hierover de toelichting bij artikel 2.1, vijfde lid), zoals geregeld in paragraaf 4.1.3.3 van de Awb. Indien niet tijdig op de aanvraag wordt beslist, is conform het bepaalde in artikel 4:20b, eerste lid, van de Awb de gevraagde beschikking van rechtswege verleend. Gezien de toepasselijkheid van de *lex silencio positivo* in relatie tot het aantal bij de aanvraag of te leggen gegevens (en daarmee de tijd die gemoeid is met een goede beoordeling daarvan), wordt een beslistermijn van (in beginsel) twaalf weken redelijk geacht.

Lid 3 en lid 4: Hierin is geregeld dat de aanvraag om omzettingsvergunning wordt aangehouden, indien blijkt dat voor het kamerverhuurpand, als gevolg van verbouwingen of veranderingen daaraan, een bouwvergunning is aangevraagd, dan wel indien sprake is van strijd met een bestemmingsplan. De aanhouding eindigt op het moment dat is beslist omtrent de bouwvergunning dan wel de strijdigheid met het bestemmingsplan is opgeheven.

Lid 5: Uit artikel 31 van de Hvw volgt impliciet dat een omzettingsvergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad zwaarder weegt dat het met de omzetting gediende belang.

Het toetsingscriterium is dus behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de bescherming van deze belangen kan, blijkens de wetsgeschiedenis, ook leefbaarheid een rol spelen. De Hvw ziet mede op de bescherming van de leefbaarheid door middel van regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, teneinde negatieve effecten op de omgeving door het op een bepaalde wijze bewonen van een woning, te beperken. Om die reden dient het college bij de afweging steeds rekening te houden met de bescherming van het woon- en leefmilieu en een evenwichtige spreiding van kamerverhuurpanden.

Daarbij wordt aangenomen dat in geval binnen een zelfde straat met dezelfde postcode meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen wordt gebruikt als kamerverhuurpand, sprake is

van een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw, en de vergunning in dat geval dient te worden geweigerd.

Lid 7: Hierin zijn de voorwaarden opgenomen die het college onder meer aan de vergunning kan verbinden. Een gedraging in strijd met een aan de vergunning verbonden voorschrift is op grond van artikel 83, eerste lid, van de Hvw verboden (overtreding) en op grond van artikel 84, tweede lid, van de Hvw strafbaar (met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie).

Lid 8: De vergunning wordt verleend voor een periode van vijf jaar. Gekozen is voor een tijdelijke vergunning in plaats van een vergunning voor onbepaalde tijd, teneinde een controlemoment te bewerkstelligen. Dit vooral gelet op de belangen van bewoners van kamerverhuurpanden alsmede de belangen van omwonenden. Door de vergunning te verlenen voor vijf jaar 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 zonodig tijdig maatregelen worden getroffen.

Lid 9: Hierin wordt de zogenaamde verlengingsvergunning geregeld. Een eenmaal afgegeven vergunning kan telkens voor een periode van vijf jaar worden verlengd, mits de vergunninghouder minimaal drie maanden voor afloop van zijn vergunning hiertoe een verzoek indient. Voor het verlengen van de vergunning dient de vergunninghouder telkens een verklaring omtrent het gedrag over te leggen. Op deze wijze heeft het college elke vijf jaar een controlemoment teneinde de integriteit van de aanvrager te beoordelen en, indien daartoe aanleiding bestaat, af te wegen of het strafbare gedrag relevant is ten opzichte van het doel waarvoor de VOG is aangevraagd. De weigeringsgronden van artikel 2.4, eerste en derde lid zijn van overeenkomstige toepassing verklaard, terwijl de 10%-norm van artikel 2.4, tweede lid geen rol kan spelen bij het verlengen van een vergunning. De situatie zou zich anders immers kunnen voordoen, dat een vergunninghouder zijn vergunning verliest doordat er in de loop der tijd in dezelfde straat (met dezelfde postcode) een of meer kamerverhuurpanden bij zijn gekomen.

Artikel 2.4 Criteria voor weigering van een omzettingsvergunning

Algemeen: De weigeringsgronden in dit artikel hebben een limitatief, imperatief karakter. Dit betekent dat de vergunning alleen op een van de genoemde gronden geweigerd kan worden. Bovendien moet de vergunning geweigerd worden, indien een van deze gronden zich voordoet.

Lid 2: Verwezen wordt naar de toelichting bij artikel 2.3, zevende lid. De in lid 2 neergelegde 10%-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.

De overige weigeringsgronden in dit artikel spreken voor zich.

Artikel 2.5 Intrekken van de omzettingsvergunning

Algemeen: Onverminderd het bepaalde in de Awb biedt artikel 2.5 de mogelijkheid om een verleende vergunning weer in te trekken. De intrekingsgronden in dit artikel zijn limitatief: alleen op grond van een van de genoemde gronden kan de vergunning ingetrokken worden. Intrekking van de vergunning is niet verplicht, het is een discretionaire bevoegdheid van het college. De intrekingsgronden in dit artikel spreken verder voor zich.

Opgemerkt wordt nog dat in het bestuursrecht ten aanzien van bestuurlijke sancties onderscheid gemaakt wordt tussen bestraffende sancties en herstelsancties. De bestraffende sanctie (zoals de intrekking en de bestuurlijke boete) beoogt de overtreder te straffen, terwijl de herstelsanctie de situatie wil herstellen, de overtreding ongedaan wil maken. Hiermee is dan ook direct het verschil aangegeven tussen het intrekken van de vergunning (zijnde een bestraffende sanctie) en het opleggen van bijvoorbeeld een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang (zijnde herstelsancties).

Hoofdstuk VIII (Toezicht) van de Hvw bevat enkele bepalingen met betrekking tot de bevoegdheidtoedeling. Verder zijn uiteraard de bepalingen van hoofdstuk 5 (Handhaving) van de Awb van toepassing. Dit betekent dat, in plaats van het toepassen van de bestraffende sanctie van intrekking van de vergunning, er ook voor gekozen kan worden tegen een begane overtreding op te treden met een herstelsanctie.

Lid 2: Het hierin bepaalde houdt verband met de hoorplicht van artikel 4:8 van de Awb.

Artikel 2.6 Van rechtswege vervallen van de omzettingsvergunning

Lid 1: Deze bepaling is met name opgenomen om ervoor te zorgen dat het aantal verleende vergunningen een reële afspiegeling is van het aantal aanwezige kamerverhuurpanden. Indien binnen de gestelde termijn geen gebruik wordt gemaakt van de vergunning, is het niet wenselijk om het betreffende pand voor de in artikel 2.4, tweede lid vastgestelde 10%-norm mee te tellen en daarmee mogelijk de vestiging van nieuwe kamerverhuurpanden binnen een straat met de betreffende postcode in de weg te staan.

Lid 3: Hierin is de zogenaamde wijzigingsvergunning geregeld, die vereist is als gevolg van het veranderen van de wijze van exploiteren (door onder meer eigendomsoverdracht of wijziging van de persoon van de verhuurder of ingebruikgever), de indeling of de huisvestingscapaciteit van het kamerverhuurpand. Indien geen wijzigingsvergunning is aangevraagd, vervalt de vergunning van rechtswege. Het college kan bepalen welke gegevens genoemd in artikel 2.2 moeten worden overgelegd om in aanmerking te komen voor een wijzigingsvergunning. Bij de toetsing van een aanvraag om wijzigingsvergunning speelt de 10%-norm van artikel 2.4, tweede lid geen rol. Verwezen wordt ook naar de toelichting bij artikel 2.1, tweede lid.

Artikel 2.7 Verplichtingen van de vergunninghouder

Lid 4: Hierin is bepaald dat in de onmiddellijke nabijheid van de plaats waar de vergunning is opgehangen of bevestigd, een duidelijk leesbaar opschrift door de vergunninghouder moet worden aangebracht met zijn/haar naam, adres, woonplaats en telefoonnummer. Voornaamste reden voor deze verplichting is dat toezichthoudende ambtenaren en -bijvoorbeeld in het geval van calamiteiten- andere instanties, bewoners en anderen te allen tijde direct contact kunnen opnemen met de vergunninghouder.

Artikel 2.8 Verplichtingen van de bewoners

Algemeen: Uit artikel 2.5, eerste lid, onder d blijkt dat het niet nakomen van verplichtingen van de bewoners, na een schriftelijke waarschuwing aan de vergunninghouder, een grond is voor het college om de vergunning in te trekken. Het is volgens artikel 2.7, tweede lid een verplichting van de vergunninghouder om ervoor zorg te dragen dat de bewoners hun verplichtingen uit artikel 2.8 nakomen. Doet hij dit niet, dan kan dat intrekking van de vergunning het gevolg zijn.

Artikel 2.9 Uitvoeringsvoorschriften

Het college kan nadere regels stellen ten aanzien van de eisen waaraan gebouwen of gedeelten daarvan moeten voldoen ten aanzien van de genoemde aspecten. Het college is niet verplicht deze nadere regels te stellen, maar met het oog op rechtsgelijkheid en ter voorkoming van willekeur is het raadzaam dit te doen.

HOOFDSTUK 3

Overige bepalingen

Artikel 3.1 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 Hvw.

Artikel 3.2 Bestuurlijke boete

Algemeen: Op 1 juli 2009 is de Hvw gewijzigd door via het nieuwe artikel 85a de bestuurlijke boete in te voeren. Genoemd artikel regelt dat de gemeenteraad bij verordening kan bepalen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd ter zake van de overtreding van (voor zover hier van belang) artikel 30, eerste lid, van de Hvw.

De bestuurlijke boete is ingevoerd in de Hvw ter bestrijding van overtredingen van deze wet. Gemeenten kunnen hiermee een boete opleggen voor het zonder vergunning omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte.

Lid 1: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete. Het tweede lid van artikel 85a, van de Hvw bepaalt dat de bestuurlijke boete kan niet hoger zijn dan € 18 500 voor overtreding van artikel 30, eerste lid, van de Hvw.

Overtreding van artikel 30, eerste lid, aanhef en onderdeel c, van de Hvw wordt beboet met een bestuurlijke boete van € 5.000,-. Bij het bepalen van de hoogte van deze (in beginsel vaste) boete is in aanmerking genomen dat het motief van het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte samen kan hangen met relatief ernstige situaties als hennepcultuur, beddenverhuur en overbewoning. Dit zijn allemaal situaties die overlast voor de omgeving met zich meebrengen en daarom de leefbaarheid negatief kunnen beïnvloeden.

HOOFDSTUK 4

Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 4.1 Overgangsbepalingen

Algemeen: Behoorlijk bestuur brengt met zich mee dat bestaande kamerverhuurpanden, door het nieuwe vergunningstelsel, niet in hun bestaanszekerheid worden aangetast. Daarom is er een overgangsregeling vastgesteld.

Lid 1: Om in aanmerking te kunnen komen voor deze overgangsregeling, dient het bestaan van het kamerverhuurpand op 3 maart 2010 (datum terinzagelegging ontwerp-Huisvestingsverordening gemeente Emmen) binnen drie maanden na inwerkingtreding van de verordening, gemotiveerd te worden aangetoond door middel van een schriftelijke melding bij het college. De bewijslast in deze ligt uitdrukkelijk bij de aanvrager. De gegevens uit de Gemeentelijke Basis Administratie dienen als ondersteunend bewijs, maar daarnaast zal de aanvrager moeten zorgen voor aanvullend bewijs, zoals kamerverhuurcontracten. De in artikel 2.4, tweede lid neergelegde 10%-norm is niet van toepassing op bestaande kamerverhuurpanden die onder de overgangsregeling vallen.

Lid 2: Teneinde verhuurders van bestaande kamerverhuurpanden enigszins tegemoet te komen ter voldoening aan het bepaalde in artikel 1.1, aanhef en onder d (minimale oppervlakte van 10 m², is deze overgangsbepaling opgenomen. De regeling biedt verhuurders van bestaande kamerverhuurpanden de mogelijkheid om aanwezige gemeenschappelijke woonruimte(n), bij bepaling van de minimale oppervlakte per persoon, naar rato te betrekken. Ook hier geldt dat het kamerverhuurpand bestond op 3 maart 2010 (datum terinzagelegging ontwerp-Huisvestingsverordening gemeente Emmen).