

Huisvestingsverordening Deventer 2015

- Raadsbesluit
- Bekendmaking
- Inwerkingtreding

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

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

- a. wet: de Huisvestingswet 2014;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer;
- c. eigenaar: de eigenaar als bedoeld in artikel 23 van de wet;
- d. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- e. woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder i, van de wet;
- f. onzelfstandige woonruimte: de woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- g. wezenlijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door bewoners van twee of meer onzelfstandige woonruimtes;
- h. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 21, onder c, van de wet;
- j. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan
 - drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning, of
 - twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning.

Artikel 1.2 Werkingsgebied

Het in artikel 21 van de wet vervatte verbod is van toepassing op alle woonruimten gelegen in de gemeente Deventer, waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan:

- a. drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning, of
- b. twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning.

Hoofdstuk 2 Omzetting van woonruimte

Artikel 2.1

Aanvraag1. De aanvraag om een omzettingsvergunning wordt door de eigenaar ingediend bij het college met gebruikmaking van een voor dat doel vastgesteld formulier.

- 2. Het college bevestigt binnen twee weken de ontvangst van de aanvraag.
- 3. Het college beslist binnen twaalf weken na ontvangst van de aanvraag.
- 4. Het college kan de in het vorige lid genoemde termijn eenmalig met zes weken verlengen.
- 5. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. volledige (persoons)gegevens van de eigenaar van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - c. adres en kadastrale gegevens van de woonruimte;
 - d. namen van eventuele huidige bewoners van de woonruimte;
 - e. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van oppervlakte maten;
 - f. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van oppervlakte maten, waarbij is aangegeven welke ruimten als afzonderlijke woonruimte zullen worden gebruikt.
- 6. Het college is bevoegd om in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden te vragen.
- 7. Paragraaf 4.1.3.3. van de Algemene wet bestuursrecht betreffende de positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen is niet van toepassing.

Artikel 2.2 Vergunningverlening

1. De omzettingsvergunning wordt verleend indien naar het oordeel van het college het met de omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad.
2. Bij de in het eerste lid bedoelde afweging houdt het college rekening met de belasting van het woon- en leefmilieu en een evenwichtige spreiding van kamerverhuurpanden.
3. De omzettingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd indien verlening ertoe zal leiden dat meer dan 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand.
4. Het college kan aan de omzettingsvergunning onder meer voorwaarden en voorschriften verbinden ten aanzien van:
 - a. het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden;
 - b. het woon- en leefmilieu;
5. In de omzettingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt;
 - d. het aantal kamers dat als afzonderlijke woonruimte wordt gebruikt;
 - e. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden.
6. Een omzettingsvergunning is persoonsgebonden kan op verzoek van de eigenaar of een rechtverkrijgende worden overgeschreven op naam van een ander dan degene op wiens naam de vergunning is gesteld.

Artikel 2.3 Van rechtswege vervallen van de vergunning

De omzettingsvergunning vervalt van rechtswege indien:

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

Artikel 2.4 Intrekken of wijzigen van de vergunning

Het college kan een verleende omzettingsvergunning intrekken of wijzigen indien:

- a. De daaraan verbonden voorschriften en beperkingen niet zijn nagekomen;
- b. Vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning leidt tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.

Artikel 2.5 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in de wet kan worden geweigerd als:

- a. Naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang
- b. Het onder a genoemde belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning
- c. Het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotbepalingen

Artikel 3.1 Hardheidsclausule

Het college kan van de bepalingen in deze verordening afwijken, voor zover toepassing daarvan leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

Artikel 3.2 Overgangsrecht

Het gebruik als kamerverhuurpand, zoals dat aantoonbaar bestond op de peildata 22 augustus 2008 voor het werkingsgebied Voorstad Oost, op 5 november 2009 voor het werkingsgebied Oude Schil en Rivierenwijk en op 4 oktober 2011 voor de overige delen van de gemeente, conform bijgevoegde kaart, mag worden voortgezet.

Artikel 3.3 Eerder verleende vergunningen

Vergunningen, die zijn verleend voordat deze verordening in werking is getreden, worden geacht te zijn verleend volgens deze verordening.

Artikel 3.4 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag na de datum van de bekendmaking en vervalt 4 jaar na datum inwerkingtreding.

Artikel 3.5 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Deventer 2015.