

RAADSVOORSTEL

Onderwerp	: Huisvestingsverordening Deventer en wijziging (2 ^e) tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2008		
Raadsvergadering	: 12 maart 2008	Politieke markt d.d.	: 27 februari 2008
Agendapunt	: 4	Portef.houder	: wethouders Hiemstra en Adema
Voorstelnummer	: 2008.41700	BenW-besluit d.d.	: 5 februari 2008
Eenheid	: Ruimte en Samenleving		

Voorstel

1. De Huisvestingsverordening Deventer, bestaande uit de verordening met kaart werkingsgebied en toelichting vast te stellen;
2. Het eindverslag van de inspraak vast te stellen;
3. De legestarieven conform de bijgevoegde gewijzigde (2^e) tarieventabel en de wijzigingsverordening (2^e) op de heffing en invordering leges 2008 vast te stellen;
4. De begroting te wijzigen.

Inleiding

Gebleken is dat in de wijken gelegen in de oude schil in toenemende mate eengezinswoningen en appartementen kamergewijs worden verhuurd. Op een aantal plaatsen is de tendens waarneembaar dat de toename van het aantal kamerverhuurpanden leidt tot een verslechtering van de sociale structuur en leefbaarheid in de wijk. Er is behoefte aan maatregelen die een goed woon- en leefklimaat in deze wijken kan bewerkstelligen of behouden.

De gemeenteraad is bevoegd een Huisvestingsverordening vast te stellen. In de Huisvestingsverordening kan het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte worden gebonden aan een vergunningplicht van burgemeester en wethouders (omzettingsvergunning).

In de verordening die thans wordt voorgesteld blijft vergunningsvrij de situatie waarin een huishouden één (zolder)kamer verhuurt en de situatie waarin maximaal twee kamers worden verhuurd en de eigenaar elders woont. Hierbij wordt er uiteraard vanuit gegaan dat er op één kamer één persoon kan wonen.

Voorgesteld wordt om in eerste instantie het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening en daarmee de vergunningplicht te beperken tot de wijken Rielerweg West en Oost. Een kaart maakt deel uit van de Huisvestingsverordening waarop deze wijken zijn weergegeven. Er is aansluiting gezocht bij de gebiedsindeling van het CBS. Van de straten die deze gebieden begrenzen vallen beide zijden onder de werking van de verordening. Uit deze wijken, die op korte afstand van de binnenstad zijn gelegen, worden regelmatig klachten van overlast door kamerbewoning ontvangen. Het afgelopen jaar waren dit er meer dan 50. Een deel van de klachten is te wijten aan de toename van het aantal kamerverhuurpanden. Deze wijken kenmerken zich door een relatief grote woning- en bevolkingsdichtheid, waardoor ze gevoeliger zijn voor de overlast die de intensieve kamergewijze bewoningvorm met zich mee kan brengen. Het betreft hier bovendien vaak betaalbare huur- en koopwoningen die aan de reguliere woningvoorraad worden onttrokken.

Indien verplaatsing van de problematiek zich aandient wordt overwogen andere wijken onder de werking van de verordening te brengen. De werking van de verordening zal een jaar na in werking treden worden geëvalueerd.

De omzettingsvergunning is gericht op het behoud, herstel van de leefbaarheid en woningvoorraad in deze wijken. Een omzettingsvergunning wordt zondermeer geweigerd indien in het desbetreffende postcodegebied 10% of meer van de aanwezige woningen wordt gebruikt als kamerverhuurpand. De 10%-norm is recentelijk door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State geaccepteerd (LJN AZ2803).

Aan het in behandeling nemen van een aanvraag om omzettingsvergunning worden leges verbonden. Hiervoor moet de legesverordening 2008 worden gewijzigd.

Beoogd resultaat

Met het instellen van de omzettingsvergunning wordt beoogd grip te krijgen op het aantal en de situering van de kamerverhuurpanden in de gemarkeerde gebieden, teneinde de leefbaarheid te verbeteren en woningvoorraad te behouden.

Kader

Op grond van de Huisvestingswet (artikel 2) kan de gemeenteraad, indien zij dit noodzakelijk acht, in een Huisvestingsverordening regels vaststellen met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad. De raad kan voorts categorieën van woonruimte aanwijzen waarvoor een verbod geldt om zonder vergunning van burgemeester en wethouders, een zelfstandige woonruimte om te zetten in een onzelfstandige woonruimte (omzettingsvergunning). Het kader voor het wijzigen van de Legesverordening is artikel 229 Gemeentewet

Argumenten

Voor

Met de omzettingsvergunning kan het aantal kamerverhuurpanden en de situering worden gereguleerd. De afweging op grond waarvan vergunning al dan niet wordt verleend, leefbaarheid en behoud van de woningvoorraad, sluit aan bij de gesignaleerde problematiek die zich voordoet rondom kamerverhuurpanden. De omzettingsvergunningplicht vormt een van de middelen om de overlast die deze intensieve bewoningsvorm kan veroorzaken tegen te gaan en vult een leemte in. Tot dusver was het immers alleen mogelijk om op basis van landelijke regelgeving de bouwtechnische kwaliteit en brandveiligheidsvoorzieningen van het kamerverhuurpand te bewaken en te bevorderen.

Tegen

Het beperkte werkingsgebied van de Huisvestingsverordening kan een verplaatsing van de kamerverhuurpanden en eventuele daarmee gepaard gaande problematiek tot gevolg hebben. De vergunningplicht maakt kamerverhuur in deze wijken tenslotte minder aantrekkelijk.

Draagvlak

De voorgestelde regeling is een direct gevolg van de met de klachten over kamerverhuurpanden gepaard gaande verzoeken, om een halt toe te roepen aan de toename van het aantal kamerverhuurpanden. Het mag als algemeen bekend worden verondersteld dat de druk die een kamerverhuurpand legt op zijn omgeving groter is dan de druk die van een reguliere gezinsbewoning. De achteruitgang van de leefbaarheid die de bewoners ervaren in hun wijk, is uiteraard niet alleen te wijten aan de toename van het aantal kamerverhuurpanden. Uit de reactie van de bij de betreffende wijken betrokken werkgroep blijkt dat de behoefte aan de nu voorgestelde regeling wordt onderschreven.

Daarnaast geldt dat de regels omtrent de bouwtechnische staat van kamerverhuurpanden en de brandveiligheidsvoorzieningen, met name zijn gericht op en in het belang zijn van de bewoners van het kamerverhuurpand. De omzettingsvergunning richt zich met name op de omgeving waarin het kamerverhuurpand is gelegen en dient daarmee het belang van alle bewoners van de desbetreffende straat of het gebied. De registratie van kamerverhuurpanden maakt het eenvoudiger om gericht te controleren op de technische aspecten.

Financiële consequenties

Aan de omzettingsvergunning wordt een legesplicht gekoppeld. Uitgangspunt is normaliter dat de leges kostendekkend zijn voor de werkzaamheden die gemoeid zijn met behandeling van de vergunning en handhaving daarvan. Indirecte kosten zoals bijvoorbeeld personele inzet voor beroepsprocedures en voorlichting worden hier niet toe gerekend. Bij een 100% kostendekkende leges, wordt dit legesbedrag dermate hoog (meer dan € 1.000,00) dat het een onnodig hoge drempel kan opwerpen om een vergunning aan te vragen. Voorgesteld wordt daarom om 50% uit de leges te dekken, afgerond € 500,00 per vergunningaanvraag.

De inventarisatie en registratie van de in het werkingsgebied van de Huisvestingsverordening bestaande kamerverhuurpanden is tevens de eerste aanzet van het plan van aanpak 'Handhaving Leefbaarheid', waarvoor bij amendement € 75.000,00 is vrijgemaakt. De onderstaande financieringsopzet voor de uitvoering van de huisvestingsverordening is daarom te beschouwen als een eerste uitwerking van een gedeelte van dit vrijgemaakte budget. Een klein gedeelte van de financiering, te weten € 5.000,00, wordt besteed aan de in 2008 te behandelen vergunningaanvragen. In de voorjaarsnota wordt voorgesteld hoe om te gaan met het structurele tekort uit vergunningverlening, niet gedekt door legesinkomsten. Daarnaast komt het college in het voorjaar van 2008 met een plan van aanpak 'Handhaving Leefbaarheid' waarbij de inzet van de middelen verder wordt verantwoord.

Voor de uitvoering van de Huisvestingsverordening is € 40.000,00 noodzakelijk en dient de begroting te worden gewijzigd. In 2008 wordt uitgegaan van 40 registraties en controles vanwege een beroep op het overgangsrecht gedurende het eerste jaar en 10 aanvragen om omzettingsvergunning. Op basis van 10 aanvragen om omzettingsvergunning wordt naar schatting € 5.000,00 uit leges gedekt. Het resterende bedrag van € 35.000,00, waarvan € 5.000,00 voor vergunningverlening en € 30.000,00 voor controle/handhaving van de bestaande kamerverhuurpanden.

Vooruitlopend op het aanbieden van het plan van aanpak 'Handhaving Leefbaarheid' wordt voorgesteld het bedrag van € 35.000,00 te dekken uit het gereserveerde budget van € 75.000,00 uit 2008.

Aanpak/uitvoering

Eigenaren van de op 22 augustus 2007, moment van het ter visie leggen, bestaande kamerverhuurpanden kunnen tot 3 maanden na het in werking treden van de Huisvestingsverordening een beroep doen op het in de verordening opgenomen overgangsrecht. Bij aanmelding van een kamerverhuurpand wordt deze geregistreerd en gecontroleerd op het gebruik.

Personele inzet verordening

De verwachting is dat de werkzaamheden die uit de verordening voortvloeien, variërend van ontvangst, behandeling, archivering tot bezwaar/beroep, binnen de bestaande bezetting van het Team Vergunningen kunnen worden verricht.

Personele inzet gericht op kwaliteit

Inventarisatie van de Rielerweg en omgeving heeft aangetoond dat de kwaliteit van de kamerverhuurpanden in meer of mindere mate aandacht vraagt. Het bevorderen en handhaven van de bouwtechnische kwaliteit en brandveiligheid behoort evenwel niet tot het doel van de hier voorgestelde Huisvestingsverordening. Deze werkzaamheden behoren tot de reguliere taak van de gemeente, controle bestaande bouw. Controle van de bestaande kamerverhuurpanden in het kader van de overgangsregeling uit de Huisvestingsverordening kunnen worden gecombineerd met deze reguliere taak van de gemeente ten aanzien van bestaande bouw. In het plan van aanpak Handhaving Leefbaarheid wordt een nadere uitwerking gegeven van de besteding van de bij amendement extra vrijgemaakte middelen.

Inventarisatie

Met het oog op de evaluatie en de mogelijke uitbreiding van het werkingsgebied van de verordening, wordt de inventarisatie naar het aantal kamerverhuurpanden per wijk voortgezet. Prioriteit wordt daarbij gegeven aan de buurten gelegen in de oude schil rondom de binnenstad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer,
de secretaris, de burgemeester,

mr. Th. Bakhuizen

ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Huisvestingsverordening Deventer en wijziging (2 ^e) tarieventabel behorende bij de Legesverordening 2008		
Raadsvergadering	12 maart 2008	Politieke markt d.d.	27 februari 2008
Agendapunt	4	Portef.houder	wethouders Hiemstra en Adema
Voorstelnummer	2008.41700a	BenW-besluit d.d.	5 februari 2008
Eenheid	Ruimte en Samenleving		

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2008, nummer 2008.41700, eenheid Ruimte en Samenleving.

Gehoord de beraadslaging in de Politieke Markt van 27 februari 2008 m.b.t. de hoogte van het voorgestelde legesbedrag voor het in behandeling nemen van aanvragen voor omzettingsvergunning.

BESLUIT

1. De Huisvestingsverordening Deventer, bestaande uit de verordening met kaart werkingsgebied en toelichting vast te stellen;
2. Het eindverslag van de inspraak vast te stellen;
3. De legestarieven conform de bijgevoegde gewijzigde (2^e) tarieventabel en de wijzigingsverordening (2^e) op de heffing en invordering leges 2008 vast te stellen;
4. De begroting te wijzigen

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 12 maart 2008

De raad voornoemd,
de griffier,

de voorzitter,

drs. A.G.M. Dashorst ir. A.P. Heidema

RAADSBESLUIT

Onderwerp : Huisvestingsverordening Deventer

Raadsvergadering : 12 maart 2008

Agendapunt : 4

Politieke markt d.d. : 27 februari 2008

Portef.houder : wethouders Hiemstra
en Adema

Voorstelnummer : 2008-41700b

BenW-besluit d.d. : 5 februari 2008

Eenheid : Ruimte en Samenleving

De raad van de gemeente Deventer;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 5 februari 2008, nummer 2008.41700, eenheid Ruimte en Samenleving.

Gelet op artikel 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;

BESLUIT

Vast te stellen:

Huisvestingsverordening Deventer

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen

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

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Deventer;
- c. eigenaar: de eigenaar als bedoeld in artikel 1, tweede lid, 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 b, van de wet;
- f. zelfstandige woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 30, tweede lid, van de wet;
- g. 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;
- h. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, onder c, van de wet;
- i. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan twee of meer personen.

Artikel 1.2 Werkingsgebied

Het in artikel 30, eerste lid, onder c, van de wet vervatte verbod is van toepassing op alle woonruimten gelegen in de op de bijgevoegde kaart gemarkeerde gebieden, inclusief de overzijde van de grensstraten, 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 Aanvraag

1. 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.

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 10% van de woonruimten in het betreffende straat 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.

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.

Hoofdstuk 3 Overgangs - en slotbepalingen

Artikel 3.1 Hardheidsclausule

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

Artikel 3.2 Overgangsrecht

1. Het gebruik als kamerverhuurpand, zoals dat aantoonbaar bestond op 22 augustus 2007 (peildatum), mag worden voortgezet, indien dit gebruik binnen drie maanden na inwerkingtreding van deze verordening schriftelijk aan het college is gemeld met daarin ten minste de gegevens zoals genoemd in artikel 2.1, vijfde lid.
2. In afwijking op het voorgaande lid geldt voor later toegevoegde gebieden als peildatum de datum waarop het voornemen tot de gebiedsuitbreiding is bekendgemaakt en als termijn waarbinnen het gebruik dient te worden gemeld, drie maanden na inwerkingtreding van de wijziging.
3. Wijziging van het gemelde gebruik is alleen toegestaan voor zover het aantal kamers daardoor niet toeneemt.
4. Het bepaalde in artikel 2.3 is van overeenkomstige toepassing op een kamerverhuurpand waarvan het gebruik op grond van lid 1 of lid 2 mag worden voortgezet.

Artikel 3.3 Inwerkingtreding

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

Artikel 3.4 Citeertitel

Deze verordening wordt aangehaald als: Huisvestingsverordening Deventer.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 12 maart 2008

De raad voornoemd,
de griffier

de voorzitter

drs. A.G.M. Dashorst

ir. A.P. Heidema

TOELICHTING OP DE HUISVESTINGSVERORDENING DEVENTER

Algemene toelichting

Inleiding

Woon- en leefomgeving

De kwaliteit van de woon- en leefomgeving staat al geruime tijd hoog op de gemeentelijke en landelijke politieke agenda en komt ook als specifieke opdracht terug in het op 7 februari 2007 gesloten coalitieakkoord tussen de Tweede Kamerfracties van de CDA, PvdA en ChristenUnie. Hierin wordt onder andere gesignaleerd dat er in Nederland wijken ontstaan waar door een cumulatie van problemen en tekortkomingen de kwaliteit van de woon- en leefomgeving ernstig achterblijft. Er wordt een langdurige, intensieve, samenhangende en brede aanpak noodzakelijk geacht om die problemen te lijf te gaan. Het kabinetsbeleid is erop gericht om van probleemwijken weer vitale woon-, werk- en leefomgevingen te maken en daartoe wordt een beroep gedaan op de maatschappelijke taak van woningcorporaties en gemeenten om te investeren in goede betaalbare huisvesting en in de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wijkinitiatieven ter bestrijding van onveiligheid en vermindering van overlast worden ondersteund en het integraal veiligheidsbeleid van gemeenten wordt verder uitgebouwd.

In de lijn van het voorgaande heeft in Deventer de herstructurering van de oude stadswijken al jarenlang prioriteit. Dit heeft inmiddels zijn vruchten afgeworpen. Ook is er al lange tijd aandacht voor starters op de woningmarkt, om ervoor te zorgen dat deze aan een betaalbare en geschikte woning kunnen komen.

Een volgende stap in dit proces is de aanpak en regulering van kamerverhuur.

Kamerverhuur

Deventer kent een groot aantal kamerverhuurpanden. Van eengezinswoningen of appartementen die in zijn totaliteit kamergewijs worden verhuurd, tot reguliere studentenhuisvesting en zeer kleinschalige kamerverhuur.

Met name ten aanzien van de eerstgenoemde groep bereikt de gemeente in toenemende mate klachten over de kwaliteit, brandveiligheid en overlast. Met name in een aantal wijken in de oude schil is een tendens waarneembaar waarin een toename van het aantal kamerverhuurpanden leidt tot een verslechtering van de sociale structuur en leefbaarheid in de wijk. Repressieve maatregelen zijn slechts tijdelijk succesvol, omdat ofwel het probleem zich herhaalt ofwel verplaatst. Er is daarom behoefte aan preventieve maatregelen, die het woon- en leefklimaat in die gebieden kunnen vergroten of behouden.

Verder leidt een toename van het aantal kamerverhuurpanden tot een afname van het aantal betaalbare huur- en koopwoningen. Hierdoor komt het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad in het gedrang.

Juridisch kader

Huisvestingswet

De Huisvestingswet biedt instrumenten om de hiervoor genoemde problemen te beteugelen. Uit de wetsgeschiedenis blijkt dat deze wet mede ziet op bescherming van de leefbaarheid door middel van regulering van de samenstelling van de woonruimtevoorraad, teneinde de negatieve effecten op de omgeving door het op een bepaalde wijze bewonen van een woning te beperken.

Op grond van deze wet is het voor gemeenten mogelijk om regels te stellen met betrekking tot wijzigingen van de woonruimtevoorraad (artikel 2), waaronder begrepen het in het leven roepen van een vergunningstelsel voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot (zelfstandige) bewoning (artikel 30). Onder zo'n vergunningstelsel kan het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte vallen; de zogenaamde 'omzettingsvergunning'. De gemeenteraad dient hiervoor een Huisvestingsverordening vast te stellen, waarin aangegeven wordt voor welke (categorieën) woonruimten het vergunningvereiste uit artikel 30 van de Huisvestingswet geldt.

Verder geeft de Huisvestingswet aan wat er dan in ieder geval dient te worden geregeld in de Huisvestingsverordening. Zo dienen onder andere de voorwaarden en voorschriften die het college aan de vergunning kan verbinden in de verordening te worden bepaald en dienen er ook regels te worden opgenomen met betrekking tot de wijze van aanvragen van een vergunning, de over te leggen gegevens en de termijn waarbinnen het college op een aanvraag dient te beslissen. Ook bevat de Huisvestingswet een aantal dwingende bepalingen, zoals de gronden waarop het college een vergunning kan intrekken.

Huisvestingsverordening

De in de Huisvestingswet genoemde regels zijn vertaald en uitgewerkt in de Huisvestingsverordening. Omdat de vergunningplicht rechtstreeks uit de Huisvestingswet voortvloeit (artikel 30, eerste lid, onder c), kan in de verordening worden volstaan met het aanwijzen van categorieën van woonruimten waarvoor de vergunningplicht geldt (het werkingsgebied). Aangewezen zijn alle woonruimten gelegen in de op de kaart – die deel uitmaakt van de verordening - gemarkeerde gebieden. In de gemarkeerde gebieden is het verboden om zonder omzettingsvergunning woonruimte om te zetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning (vergunningplicht vanaf twee personen) en waarin dit niet het geval is (vergunningplicht vanaf drie personen). Uitgangspunt hierbij is de gedachte dat zeer kleinschalige kamerverhuur geen zodanige wijziging teweegbrengt in de samenstelling van de woonruimtevoorraad dat dit noopt tot regulering.

Verder is in de Huisvestingsverordening het maximum aantal toegestane kamerverhuurpanden per postcodegebied vastgesteld op 10%. Deze 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. Overschrijding van het percentage leidt tot een zodanige aantasting van het woon- en leefmilieu, dat het belang van het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de omzetting gediende belang. In dat geval dient de omzettingsvergunning dan ook te worden geweigerd.

Algemene wet bestuursrecht

De beslissing op een verzoek om een omzettingsvergunning is een voor bezwaar- en beroep vatbaar besluit. Zowel op de voorbereiding daarvan, als ook op de inhoud en de verdere beroepsprocedure is de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing.

De Awb geeft algemene regels van bestuursrecht. Aan de meeste regels komt een dwingend karakter en een algemene werking toe; door de lagere wetgever mag niet van de inhoud van deze regels worden afgeweken. Sommige regels hebben een regelend of semi-dwingend karakter, waarvan door wetgevers van ieder nivo mag worden afgeweken.

De verordening dient steeds in samenhang met de Huisvestingswet en de Awb te worden gelezen.

Uitvoering en handhaving

Voor het realiseren van de met de regeling beoogde doelen is onontbeerlijk dat de regeling zonder problemen kan worden nageleefd door de betrokkenen en dat ze daadwerkelijk kan worden uitgevoerd door de aangewezen bestuurorganen (in de vorm van het beschikken op aanvragen) en dat ze vervolgens effectief worden gehandhaafd.

Om dit te kunnen beoordelen is een evaluatie van groot belang. Vooralsnog kan ervan worden uitgegaan dat de gestelde doelen te realiseren zijn. Op grond van artikel 75 van de Huisvestingswet wijst het college ambtenaren aan die met het toezicht op de naleving van de Huisvestingswet en de regels in de Huisvestingsverordening zijn belast. Deze toezichthouders zijn op basis van de Huisvestingswet bevoegd woningen binnen te treden zonder toestemming van de bewoner (artikel 77).

In de Huisvestingswet is tevens geregeld dat de overtreding van een op die wet steunende verordening of in het kader daarvan verleende vergunning strafbaar is. Zo is in artikel 84, tweede en derde lid, van

de Huisvestingswet, het handelen in strijd met het bepaalde bij of krachtens artikel 30, eerste lid (omzetten zonder vergunning) of artikel 83 (gedraging in strijd met een aan de vergunning verbonden voorschrift) strafbaar gesteld als overtreding.

In de verordening zijn daarom niet nogmaals strafbepalingen opgenomen.

ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen

Artikel 1.1 Begripsomschrijving

In dit artikel worden de begrippen uitgelegd die bij de toepassing van de verordening een rol spelen. Voor de meeste begrippen wordt verwezen naar de Huisvestingswet.

Zo wordt onder *eigenaar* 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 laatste gelden.

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 voordeur, keuken of toilet hebben, maar deze voorzieningen met anderen delen. Bedrijfsmatig onroerend goed is in de hier gegeven definitie tevens begrepen onder het begrip woonruimte, voor zover dat onroerend goed geschikt is voor bewoning door een huishouden. De betekenis van het begrip bewoning is gelijk aan de betekenis die daaraan in het normale spraakgebruik wordt gehecht.

Er is sprake van een *kamerverhuurpand*, indien er onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan twee of meer personen. Dit begrip is van belang in verband met het quotum zoals opgenomen in het derde lid van artikel 2.2 van de verordening. Theoretisch kan zich de situatie voordoen dat er geen vergunningplicht geldt ingevolge artikel 1.2, onder a, van de verordening (doordat er bijvoorbeeld onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan twee personen en de eigenaar elders woont), maar dat het betreffende pand wel meetelt voor de bepaling van het quotum waaraan wordt getoetst bij nieuwe aanvragen.

Artikel 1.2 Werkingsgebied

Het werkingsgebied voor het stelsel van omzettingsvergunningen is toegesneden op de lokale situatie. Aangewezen zijn alle woonruimten in gebieden waarin geïnvesteerd dient te worden in de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. In de bijgevoegde kaart, welke onderdeel uitmaakt van de verordening, is bepaald welke straten met bijbehorende postcode vallen onder de vergunningplicht. De exacte adressen zijn terug te vinden in een als bijlage bij de kaart opgenomen lijst. Hierbij is aansluiting gezocht bij de volgens het CBS gehanteerde wijkindeling. Indien een strikte hantering van deze wijkindeling leidt tot een tweedeling in een grensstraat, dan valt de overzijde van deze grensstraat ook onder de vergunningplicht. Verder is er onderscheid gemaakt tussen de situatie waarin de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning (vergunningplicht vanaf twee personen) en waarin dit niet het geval is (vergunningplicht vanaf drie personen). Vergunningvrij binnen het werkingsgebied is dus de situatie waarin een huishouden één kamer verhuurd en de situatie waarin in een woonruimte alleen twee kamers worden verhuurd. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat op één kamer slechts één persoon kan wonen.

HOOFDSTUK 2 Omzetting van woonruimte

Artikel 2.1 Aanvraag

Op grond van artikel 35, eerste lid, van de Huisvestingswet dienen er in de verordening onder andere regels te worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop een vergunning kan worden aangevraagd, de gegevens die door de aanvrager moeten worden verstrekt met het oog op de beoordeling van de aanvraag en de termijn waarbinnen op de aanvraag moet worden beslist. Hieraan wordt in dit artikel uitvoering gegeven.

Zo is in het eerste lid bepaald dat de vergunningaanvraag niet vormvrij is, maar geschiedt door middel van een aanvraagformulier. De vergunning wordt aangevraagd bij het bestuursorgaan dat bevoegd is

op de aanvraag te beslissen: het college van burgemeester en wethouders. Daarbij is tevens bepaald dat alleen de eigenaar een aanvraag kan indienen; dat wil zeggen degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van de woonruimte of het gebouw waarvoor vergunning wordt gevraagd. Dat kan dus zijn de eigenaar in burgerrechtelijke zin, maar ook een huurder die tot onderhuur gerechtigd is. De onbevoegde ingebruikgever valt echter niet onder deze omschrijving.

Gelet op het voorgaande zal de eigenaar in burgerrechtelijke zin, indien dit niet de aanvrager is, door middel van een afschrift van de aanvraag op de hoogte worden gesteld. Andersom bestaat er immers op grond van artikel 36, eerste lid, van de Huisvestingswet ook de verplichting om de eigenaar (degene die bevoegd is tot het in gebruik geven) en/of de gebruiker (in de zin van feitelijke bewoner) een afschrift van de aanvraag te zenden indien de aanvraag niet door hen is gedaan, maar door bijvoorbeeld de eigenaar in burgerrechtelijke zin. Deze verplichting tot het in dat geval op de hoogte brengen van de eigenaar/gebruiker, houdt verband met het aan hen in artikel 37 van de Huisvestingswet gegeven recht op het geven van een zienswijze. Dit recht volgt overigens ook uit artikel 4:8, eerste lid, van de Awb. Op basis hiervan dient de burgerrechtelijke eigenaar, ingeval deze niet de aanvrager is maar wel kan worden aangemerkt als belanghebbende, eveneens de gelegenheid te krijgen tot het geven van zijn zienswijze.

In dit verband is er overigens voor gekozen om de aanvraag om een omzettingsvergunning te publiceren. De uiteindelijke vergunning zelf zal, hoewel eveneens niet verplicht, tevens worden gepubliceerd; dit ook, om discussies over de bezwaartermijn te voorkomen.

De in het tweede, derde en vierde lid genoemde termijnen zijn termijnen van orde. Overschrijding van die termijn heeft geen directe consequenties, maar biedt de aanvrager wel de mogelijkheid om rechtsmiddelen tegen het uitblijven van een beslissing aan te wenden.

In het viijfde lid is aangegeven 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. De overige gevraagde gegevens spreken voor zich.

In het zesde lid wordt ten slotte de mogelijkheid geopend om nog andere gegevens of bescheiden te vragen, waarmee de belangenafweging nog beter kan plaatsvinden.

Artikel 2.2 Vergunningverlening

In het eerste lid wordt aangegeven in welke gevallen het college een omzettingsvergunning verleent. Uitgangspunt is dat een gebruiksverandering slechts iets in de weg mag worden gelegd, wanneer het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad opweegt tegen het met de omzetting gediende belang. Het toetsingscriterium, zoals dit in artikel 31 van de Huisvestingswet is voorgeschreven, is dus 'behoud of samenstelling' van de woonruimtevoorraad. Bij de bescherming van deze belangen kan, blijkens de wetsgeschiedenis, ook leefbaarheid een rol spelen. De Huisvestingswet 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 belasting van het woon- en leefmilieu en een evenwichtige spreiding van kamerverhuurpanden (tweed lid).

Daarbij wordt aangenomen dat ingeval meer dan 10% van de woonruimten in de betreffende straat met dezelfde postcode wordt gebruikt als kamerverhuurpand, het woon- en leefmilieu zodanig wordt aangetast dat de vergunning om die reden in ieder geval dient te worden geweigerd. Deze in het derde lid 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.

In het vierde lid zijn de voorwaarden en voorschriften 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 Huisvestingswet) verboden en (op grond van artikel 84, tweede lid, van de Huisvestingswet) strafbaar.

In het vijfde lid is ten slotte, overeenkomstig artikel 35, eerste lid, onder d, van de Huisvestingswet, aangegeven welke gegevens ten minste in de beschikking op de aanvraag worden vermeld. Strikt genomen dient de verordening ook aan te geven welke gegevens een afwijzende beschikking dient te bevatten. Echter, gelet op de eisen die de Awb aan een beschikking stelt, zijn in het zesde lid alleen gegevens opgenomen ingeval de aanvraag om een omzettingvergunning wordt gehonoreerd. De genoemde gegevens zijn niet limitatief, maar wel imperatief.

Voor de gronden waarop een eenmaal verleende vergunning kan worden ingetrokken wordt verwezen naar artikel 38 van de Huisvestingswet. Deze gronden worden hier niet herhaald.

Artikel 2.3 Van rechtswege vervallen vergunning

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 (meer) wordt gemaakt van de vergunning, is het niet wenselijk om het betreffende pand voor de in artikel 2.2, derde lid, vastgestelde 10%-norm mee te tellen en daarmee mogelijk de vestiging van nieuwe kamerverhuurpanden binnen het betreffende postcodegebied in de weg te staan.

HOOFDSTUK 3 Overgangs- en slotbepalingen

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 Huisvestingswet.

Artikel 3.2 Overgangsrecht

Behoorlijk bestuur brengt met zich mee dat bestaande kamerverhuurpanden, door het nieuwe vergunningstelsel niet in hun bestaanszekerheid worden aangetast. Om onvoorzien nadeel te voorkomen is er een overgangsregeling vastgesteld.

Om in aanmerking te kunnen komen voor deze overgangsregeling dient het bestaande gebruik binnen drie maanden na vaststelling van deze verordening schriftelijk, onder overlegging van de gevraagde gegevens, te zijn gemeld. Daarbij dient te worden aangetoond dat de betreffende woonruimte op het moment dat er algemene bekendheid is gegeven aan de nieuwe regeling (op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp op 22 augustus 2007) daadwerkelijk in gebruik is als kamerverhuurpand. Voor een eventuele latere gebiedsuitbreiding geldt hetzelfde uitgangspunt: het gebruik dient te worden aangetoond op het moment dat het voornemen tot de gebiedsuitbreiding algemene bekendheid heeft gekregen en het gebruik dient binnen drie maanden na inwerkingtreding van de wijziging schriftelijk te worden gemeld.

De bewijslast in deze rust uitdrukkelijk op de aanvrager. De gegevens uit de Gemeentelijke Basis Administratie dienen als ondersteunend bewijs, maar daarnaast zal de aanvrager moeten zorgen voor aanvullend bewijs zoals bijvoorbeeld kamerverhuurcontracten.

Indien aan genoemde voorwaarden wordt voldaan, mag het bestaande gebruik worden voortgezet. Overigens laat dit onverlet dat de woonruimte moet voldoen aan andere geldende regels, zoals bouwtechnische eisen en brandveiligheidsvoorzieningen.

Omdat kamerverhuurpanden die onder het overgangsrecht vallen wel meetellen voor de in artikel 2.2, derde lid, vastgestelde 10%-norm, is artikel 2.3 van overeenkomstige toepassing verklaard.

Artikel 3.3 Inwerkingtreding

De nieuwe verordening treedt inwerking op de dag nadat deze is bekendgemaakt.

Artikel 3.4 Citeertitel

De officiële naam van de verordening is: Huisvestingsverordening Deventer.

