

Nota voor burgemeester en wethouders

Team
DEV-OV

Onderwerp

Huisvestingsverordening Deventer 2019

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2018-001993	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	15-01-2019
Datum	21-11-2018	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
02 Openbare orde en veiligheid		College van B & W	
Portefeuillehouder Burgemeester		- Burgemeester	- Weth. Kolkman
		- Weth. Grijzen	- Weth. Rorink
		- Weth. Verhaar	- Weth. Walder

Besluitenlijst	d.d.	d.d.	d.d.
<input type="checkbox"/> Akkoordstukken	--	<input checked="" type="checkbox"/> Openbaar	15-01-2019
		<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager	11-01-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
portefeuillehouder	11-12-2018	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	09-01-2019
		BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-01-16

Bijlagen

B & W d.d.: 15-01-2019

Besloten wordt:

- 1 de Huisvestingsverordening Deventer 2019 ter vaststelling aan de raad voor te leggen;
- 2 het raadsvoorstel en ontwerp-raadsbesluit vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

Financiële aspecten:

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat
- De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...
- Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:
- De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

Kennisgeving/ Bekendmaking Awb

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Ja
Bekendmaking conform Awb	Ja

ADVIESRADEN:

Toelichting

Inleiding

De huisvestingsverordening Deventer 2015 vervalt op 28 februari 2019 van rechtswege. Voor deze datum dient de raad wederom een Huisvestingsverordening vast te stellen om het bestaande beleid inzake de vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) voort te zetten.

Beoogd resultaat

De ongewijzigde voortzetting van het beleid inzake de vergunningplicht voor kamerverhuurpanden. Wel wordt voorgesteld om een tweetal extra intrekingsgronden op te nemen en een bepaling om de bestaande werkwijze bij de wijziging tenaamstelling van een vergunning vast te leggen.

Kader

De Huisvestingswet 2014

Argumenten voor en tegen

Het voorstel leidt niet tot een gewijzigd beleid en het bestaande vergunningstelsel wordt niet gewijzigd. Ook het percentage van 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode dat gebruikt mag worden als kamerverhuurpand blijft ongewijzigd. De voorgestelde extra intrekingsgronden geven het college meer mogelijkheden om verleende vergunningen indien nodig in te trekken.

Extern draagvlak (partners)

Nvt.

Financiële consequenties

Nvt.

Aanpak/uitvoering

Na vaststelling treedt de Huisvestingsverordening Deventer 2019 in werking en kan het bestaande beleid inzake kamerverhuur ongewijzigd voortgezet worden.

RAADSVOORSTEL

Onderwerp Huisvestingsverordening Deventer 2019

Agendapunt

Voorstelnummer

Team

2018-001993

DEV-OV

Portef.houder

BenW-besluit d.d.:

Burgemeester

15 januari 2019

Voorstel

De Huisvestingsverordening Deventer 2019 vast te stellen.

Kern van het raadsvoorstel

De huisvestingsverordening Deventer 2015 vervalt op 28 februari 2019 van rechtswege. Voor deze datum dient de raad wederom een Huisvestingsverordening vast te stellen om het bestaande beleid inzake de vergunningplicht voor het omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) voort te zetten. Het huidige beleid werkt naar behoren en op dit moment is er dan ook geen aanleiding om beleidsmatige wijzigingen voor te stellen. Bij de uitvoering van de Huisvestingsverordening is wel een aantal knelpunten gesignaleerd die eenvoudig zijn op te lossen door de verordening daar op aan te passen.

1. Nieuwe intrekingsgronden

In de Huisvestingsverordening ontbreekt een tweetal intrekingsgronden waar in praktijk wel behoefte aan bestaat:

a. intrekking op verzoek van de aanvrager (toevoeging artikel 2.4, onderdeel d)

Het gebeurt met enige regelmaat dat een pand niet langer als kamerverhuurpand in gebruik is. Pas na een jaar vervalt dan de omzettingsvergunning van rechtswege. Een intrekking van de omzettingsvergunning doet echter meer recht aan de feitelijke situatie. Bovendien geeft intrekking van de vergunning andere eigenaren van woningen binnen hetzelfde postcodegebied eerder de mogelijkheid om een omzettingsvergunning aan te vragen, indien daartoe ruimte aanwezig is binnen het postcodegebied.

b. intrekking bij nalaten aanvraag wijziging tenaamstelling (toevoeging artikel 2.4, onderdeel e)

In het geval de vergunninghouder niet langer eigenaar van de woonruimte is waarop de vergunning betrekking heeft en er geen wijziging tenaamstelling heeft plaatsgevonden, dan vormt dit onderdeel de grondslag om tot intrekking van de verleende omzettingsvergunning over te kunnen gaan. Een dergelijke situatie zal zich niet snel voordoen, maar is niet ondenkbaar. Er kan immers misbruik van een verleende omzettingsvergunning worden gemaakt, bijvoorbeeld omdat de nieuwe pandeigenaar een eventuele Bibob-toets niet kan doorstaan.

2. Wijziging tenaamstelling (toevoeging artikel 2.6)

Het is de bestaande praktijk dat de tenaamstelling van een eerder verleende omzettingsvergunning gewijzigd kan worden op het moment dat er sprake is van een nieuwe eigenaar van de woonruimte. Deze bevoegdheid was echter niet in de verordening opgenomen. Dit artikel regelt deze procedure.

Beoogd resultaat

Beoogd wordt een ongewijzigde voortzetting van het beleid inzake de vergunningplicht voor kamerverhuurpanden. Daarnaast zijn twee extra intrekingsgronden toegevoegd om in die gevallen het college de mogelijkheid te bieden een verleende omzettingsvergunning in te trekken. Ook is een grondslag opgenomen om verzoeken om de tenaamstelling van eerder verleende omzettingsvergunningen te wijzigen.

Kader

Op grond van de Huisvestingswet 2014 kan de gemeenteraad uitsluitend bij verordening voor de duur van ten hoogste vier jaar regels geven met betrekking tot wijzigingen in de bestaande woonruimtevoorraad.

Argumenten ten behoeve van de raad

Het voorstel leidt niet tot een gewijzigd beleid. Het bestaande vergunningstelsel wordt niet gewijzigd. Ook het percentage van 7,5% van de tot bewoning bestemde gebouwen met dezelfde postcode dat gebruikt mag worden als kamerverhuurpand blijft ongewijzigd. De voorgestelde extra intrekingsgronden geven het college meer mogelijkheden om verleende vergunningen indien nodig in te trekken.

Ketenpartners/ participatie

Nvt.

Financiële consequenties

Nvt.

Betrokkenheid van de raad

besluitvormend

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



M.A. Kossen



R.C. König

RAADSBESLUIT

Onderwerp	Huisvestingsverordening Deventer 2019
Voorstelnummer	2018-001993
Raadstafel d.d.	--
Raadsvergadering	

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2019, nummer 2018-001993.

BESLUIT

1 De Huisvestingsverordening Deventer 2019 vast te stellen.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van
De raad voornoemd,
de griffier, de voorzitter,

R. Weernekers

R.C. König

De raad van de gemeente Deventer,

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 15 januari 2019, nummer 2018-001993

BESLUIT

Vast te stellen de navolgende Huisvestingsverordening Deventer 2019:

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: 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;
- i. 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 Aanvraag omzettingsvergunning

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.

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 is persoonsgebonden en 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.

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;
- c. op verzoek van de vergunninghouder;
- d. de vergunninghouder niet langer als eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft is aan te merken en een wijziging tenaamstelling zoals bedoeld in artikel 2.6 is geweigerd.

Artikel 2.5 Weigeringsgronden

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

- a. naar het oordeel van het college 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.

Artikel 2.6 Aanvraag wijziging tenaamstelling

1. De aanvraag wijziging tenaamstelling wordt door de nieuwe 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 nieuwe 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.
6. Het college is bevoegd om in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag 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.
8. De wijziging tenaamstelling kan in ieder geval worden geweigerd in het geval en onder de voorwaarden als bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

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

1. 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-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 2019.

Algemene toelichting

Inleiding

Hierna wordt de totstandkoming en het doel van de Huisvestingsverordening uiteengezet. Vervolgens wordt het juridisch kader geschetst en wordt ingegaan op de uitvoering en handhaving. Tot slot volgt een artikelgewijze toelichting.

Voorgeschiedenis

Deventer kent een groot aantal kamerverhuurpanden. Van eengezinswoningen of appartementen die in zijn totaliteit kamergewijs worden verhuurd, tot reguliere studentenhuisvesting en zeer kleinschalige kamerverhuur. In 2007 hebben een aantal buurtwerkgroepen uit Voorstad Oost zich tot de gemeente gewend met het verzoek om maatregelen te treffen voor een scala aan klachten over de kwaliteit, brandveiligheid en overlast vanuit de kamergewijs verhuurde eengezinswoningen of appartementen. Indertijd werd aangegeven dat met name in een aantal wijken in de oude schil een tendens waarneembaar was waarin een toename van het aantal kamerverhuurpanden leidt tot een verslechtering van de sociale structuur en leefbaarheid in de wijk. 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. Naar aanleiding van deze klachten, uit zorg voor de leefbaarheid en het behoud van de woningvoorraad heeft de gemeenteraad op 12 maart 2008 de Huisvestingsverordening Deventer vastgesteld voor de wijk Voorstad Oost. Gelijktijdig heeft het college het "Plan van aanpak leefbaarheid Voorstad Oost" vastgesteld. Gezamenlijk vormen de Huisvestingsverordening Deventer en het Plan van aanpak de hierna te noemen "Kamerverhuurregeling".

Na evaluaties in 2008 en 2009 van deze, als pilot opgezette, kamerverhuurregeling is op 2 december 2009 besloten, vooruitlopend op definitieve besluitvorming inzake uitbreiding van de regeling naar de hele stad, de Huisvestingsverordening te wijzigen en van toepassing te verklaren op de Oude Schil en Rivierenwijk om op deze manier verschuivingseffecten tegen te gaan.

Uitbreiding van de regeling naar het gehele grondgebied van de gemeente Deventer in 2012 was de volgende stap in de aanpak en regulering van kamerverhuur. In 2014 is de Huisvestingswet gewijzigd, waarna in 2015 de Huisvestingsverordening daarop is aangepast. Deze verordening kende op grond van de Huisvestingswet een maximale werkingstermijn van 4 jaar. De voorliggende huisvestingsverordening vervangt om deze reden de verordening uit 2015, waarbij sprake is van een ongewijzigde voortzetting van het bestaande beleid om het aantal kamerverhuurpanden in Deventer te reguleren. Ook deze verordening kent een maximale werkingstermijn van 4 jaar.

Woon- en leefmilieu

De kwaliteit van het woon- en leefmilieu 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.

Juridisch kader

Huisvestingswet

De Huisvestingswet biedt instrumenten om de hiervoor genoemde problemen te beteugelen. Uit de wetgeschiedenis 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, waaronder begrepen het in het leven roepen van een vergunningstelsel voor het onttrekken van woonruimte aan de bestemming tot (zelfstandige) bewoning (artikel 21). 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 21 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.

In de Huisvestingsverordening 2012 het maximum aantal toegestane kamerverhuurpanden per postcodegebied gewijzigd van 10% in 7,5%. Gebleken is dat in veel buurten een percentage van 10% kamerverhuurpanden per postcodegebied een te grote druk legt op het woon- en leefmilieu. Dit is met name het geval in straten met meerdere postcodes.

De 7,5%-norm is een objectivering van dit 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 niveau 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 bestuursorganen (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

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.

Eigenaar: In artikel 23 van de wet is bepaald dat een vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte alleen kan worden aangevraagd door de eigenaar van de woonruimte respectievelijk het gebouw. De Huisvestingswet 2014 bevat echter geen definitie van het begrip eigenaar. De memorie van toelichting en ook de jurisprudentie maakt niet duidelijk waarom in de Huisvestingswet 2014 niet langer een definitie is opgenomen van het begrip eigenaar. In de verordening is daarom aangesloten bij hetgeen verstaan wordt onder eigenaar uit het Burgerlijk Wetboek, alsmede de erfpachter, vruchtgebruiker en gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

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.

Onder het begrip *wezenlijke voorzieningen* vallen in ieder geval de keuken, het toilet en de douche- of badkamer. Deze moeten niet alleen binnen de woonruimte zijn gelegen maar ook exclusief gebruikt worden door de huurder van die woonruimte. Dit moet uit omstandigheden en de situatie ter plaatse zijn af te leiden. Het exclusieve gebruik kan bijvoorbeeld blijken uit het huurcontract. Als meerdere huishoudens aanspraak kunnen maken op het gebruik van deze wezenlijke voorzieningen, is er geen sprake van een zelfstandige woonruimte. Een zelfstandige woonruimte moet daadwerkelijk zelfstandig in gebruik zijn. Dat wil zeggen dat de zelfstandige woonruimte wordt bewoond door één duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Wanneer er meerdere huishoudens in een zelfstandige woonruimte wonen, dan is de zelfstandige woonruimte door het feitelijke gebruik omgezet naar onzelfstandige woonruimte.

Er is sprake van een *kamerverhuurpand*, indien er onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan twee of meer personen, afhankelijk van de vraag of de eigenaar tevens woonachtig is in het pand. Dit begrip is van belang in verband met het quotum zoals opgenomen in het derde lid van artikel 2.2 van de verordening.

Artikel 1.2 Werkingsgebied

Het stelsel van omzettingsvergunningen geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Deventer. 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 verhuurt en de situatie waarin in een woonruimte alleen twee kamers worden verhuurd. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat op één kamer slechts één persoon kan wonen.

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 of een door de eigenaar gemachtigde derde een aanvraag kan indienen.

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 vijfde lid is aangeven 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 de eigenaar is 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. Het besluit tot vergunningverlening wordt bekendgemaakt in het Gemeenteblad.

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 (tweede lid).

Daarbij wordt aangenomen dat ingeval meer dan 7,5% 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 7,5%-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. Die panden die voordat deze Verordening in werking trad al in gebruik waren als kamerverhuurpand en waarvan het gebruik wordt voortgezet tellen mee bij de bepaling of de norm van 7,5% is overschreden.

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 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 vijfde 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 26 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 7,5%-norm mee te tellen en daarmee mogelijk de vestiging van nieuwe kamerverhuurpanden binnen het betreffende postcodegebied in de weg te staan.

Artikel 2.4 Intrekken of wijzigen van de vergunning

Dit artikel is opgenomen om de gemeente de mogelijkheid te bieden bestuursrechtelijk op te treden. Deze bepaling is van belang met het oog op overlastgevende panden. Hiermee kan als maatregel de vergunning worden ingetrokken en hoeft niet een handhavingsprocedure o.g.v. overlast te worden afgewacht. In dit verband biedt artikel 174 a Gemeentewet (Wet Victor) de burgemeester de bevoegdheid om een overlastgevend pand te sluiten. Indien de overlast een direct verband lijkt te hebben met de omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte en de overlast naar verwachting ook ophoudt indien de omzetting ongedaan gemaakt wordt, is dit een betere stap dan het pand te sluiten op basis van artikel 174a Gemeentewet.

Nieuw toegevoegd is onderdeel c, omdat het in de praktijk met enige regelmaat voorkomt dat een vergunninghouder zelf verzoekt om intrekking van de vergunning omdat een woning niet langer kamergewijs wordt verhuurd. De bevoegdheid tot intrekking om deze reden ontbreekt echter waardoor zich de onwenselijke situatie voordoet dat de vergunning niet gebruikt wordt, terwijl de woning nog wel een jaar meetelt in het aantal kamerverhuurpanden binnen het postcodegebied.

Ook onderdeel d. is nieuw toegevoegd. In het geval de vergunninghouder niet langer eigenaar van de woonruimte is waarop de vergunning betrekking heeft en er geen wijziging tenaamstelling heeft plaatsgevonden, dan vormt dit onderdeel de grondslag om tot intrekking van de verleende omzettingsvergunning over te kunnen gaan. Een dergelijke situatie zal zich niet snel voordoen, maar is niet ondenkbaar. Er kan immers misbruik van een verleende omzettingsvergunning worden gemaakt, bijvoorbeeld omdat de nieuwe pandeigenaar een eventuele Bibob-toets niet kan doorstaan.

Artikel 2.5 Weigeringsgronden

Dit artikel is opgenomen om concreter te maken wanneer de mogelijkheid bestaat een vergunning te weigeren. Er doen zich gelegenheden voor waarbij naar verwachting het woon- en leefmilieu onaanvaardbaar wordt verstoord door het verlenen van een omzettingsvergunning ondanks dat de 7.5% norm in het postcodegebied nog niet is overschreden.

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

Bestaand gebruik zoals dat aantoonbaar bestond voordat het voornemen tot het verbod op omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte werd bekendgemaakt mag worden voortgezet. Het gebruik moet in overeenstemming zijn met de inschrijving in het GBA. Daarnaast dient het gebruik te worden aangetoond met schriftelijk bewijsmateriaal zoals bv. huurcontracten, bankoverschrijvingen, betaalbewijzen, of ander bewijsmateriaal waaruit blijkt dat het pand kamergewijs verhuurd werd zoals bedoeld in deze Verordening. In die gevallen dat in het verleden een omzettingsvergunning is verleend aan een andere partij dan de eigenaar als bedoeld in deze verordening, blijven deze vergunningen ook na inwerkingtreding van deze verordening rechtsgeldig.

Artikel 3.3 Eerder verleende vergunningen

Dit artikel behoeft geen toelichting.

Artikel 3.4 Inwerkingtreding

De nieuwe verordening treedt inwerking op de dag nadat deze is bekendgemaakt. De Verordening heeft conform de Huisvestingswet een geldigheidsduur van maximaal 4 jaar.

Artikel 3.4 Citeertitel

De officiële naam van de verordening is: Huisvestingsverordening Deventer 2019.