

**TOELICHTING BEHORENDE BIJ**  
**VERORDENING KAMERVERHUUR HET BILDT 2012**

**1. ALGEMEEN DEEL**

**1.1 Inleiding**

Een aantal panden binnen de gemeente het Bildt wordt gebruikt voor kamerverhuur. Het gaat hier om een vorm van huisvesting die op zichzelf beschouwd bijdraagt aan de diversiteit van het woningaanbod, maar die onder omstandigheden gepaard kan gaan met minder wenselijke neveneffecten. Tegen die achtergrond wordt het noodzakelijk geacht om deze woonvorm te reguleren. Voorkomen moet worden dat concentraties van kamerverhuurpanden ontstaan, waardoor de leefbaarheid in bepaalde kernen, wijken of straten in het gedrang kan komen.

Met de “Verordening kamerverhuur het Bildt 2012” (hierna: de Verordening) wordt dan ook een zekere geografische spreiding van deze woonvorm voorgestaan. De Verordening introduceert de figuur van de zogenaamde "omzettingsvergunning", die haar basis vindt in artikel 30, lid 1, sub c, van de Huisvestingswet. Krachtens de Verordening is een dergelijke vergunning nodig voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in twee of meer onzelfstandige woonruimtes (kamers).

Bij het opstellen van de Verordening is gebruik gemaakt van de model-Huisvestingsverordening van de VNG, alsmede van soortgelijke verordeningen die gelden in andere gemeenten, zoals Leeuwarden, Groningen, Dordrecht en Apeldoorn.

**1.2 Naar een integrale aanpak**

Ontwikkelingen binnen de kern Minnertsga laten zien dat een concentratie van kamerverhuurpanden en andere vormen van meervoudige bewoning in een kleine kern de leefbaarheid in die kern onder druk kan zetten. De ontwikkelingen die zich in Minnertsga hebben voorgedaan, kunnen zich ondertussen ook voordoen in andere delen van de gemeente. Dit vergt een integrale aanpak, waartoe de Huisvestingswet goede mogelijkheden biedt.

Volgens de gekozen systematiek is een vergunning nodig, indien er door de omzetting twee of meer onzelfstandige woonruimten worden gecreëerd. Het verhuren van een enkele kamer wordt dus niet aan een vergunning gebonden. De overheidsbemoeyenis dient zich te beperken tot situaties waarin er daadwerkelijk effecten kunnen zijn voor de leefbaarheid of voor de samenstelling en het behoud van de woningvoorraad. Daarom is het verantwoord om het vergunningsvereiste te beperken tot gevallen waarin twee of meer onzelfstandige woonruimten worden gecreëerd.

Overigens kan ook het toepasselijke bestemmingsplan, afhankelijk van de inhoud daarvan, zich verzetten tegen de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten. Dit is bijvoorbeeld het geval wanneer in de bestemming is vastgelegd dat de

woning bestemd is voor de huisvesting van “een huishouden”. Kamerbewoning voldoet dan niet aan de bestemmingsomschrijving. Zelfs het verhuren van een enkele kamer kan dan in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Artikel 35, tweede lid, van de Huisvestingswet geeft een regeling voor de situatie waarin het bestemmingsplan belemmeringen bevat voor het realiseren van de beoogde omzetting. In het artikel is bepaald dat een aanvraag om een omzettingsvergunning dan tevens moet worden aangemerkt als een verzoek om een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Indien de strijdigheid met het bestemmingsplan niet kan worden opgeheven, zal de omgevingsvergunning in zulke gevallen dus moeten worden geweigerd.

### **1.3 Globale inhoud van de Verordening**

Van een "kamerverhuurpand" is volgens de Verordening sprake wanneer het gaat om een gebouw (of een deel daarvan) dat twee of meer onzelfstandige woonruimten bevat, welke woonruimten als hoofdverblijf apart worden of kunnen worden bewoond door verschillende huishoudens. Daarbij is expliciet bepaald dat de rechtsvorm krachtens welke de onzelfstandige woonruimte wordt gebruikt niet van belang is. De Verordening geldt dus niet alleen voor onzelfstandige woonruimte die wordt verhuurd, maar ook voor woonruimte die krachtens een andere titel wordt gebruikt. De bedoeling hiervan is te voorkomen dat de Verordening wordt ontdoken door het gebruik van alternatieve -veelal oneigenlijke- constructies. Een relatief nieuw fenomeen is het “kamerverkoop pand”. De koper koopt dan het recht op het gebruik van een kamer in een pand met verder gemeenschappelijke voorzieningen. Door de gekozen systematiek wordt ook deze vorm van bewoning onder de reikwijdte van de Verordening gebracht.

De Verordening introduceert een maximumstelsel voor kamerverhuurpanden. De belangrijkste woongebieden binnen de gemeente zijn aangegeven op bij de Verordening behorende kaarten. In artikel 2.3 van de Verordening is per gebied een maximum gesteld aan het aantal kamerverhuurpanden dat in dat gebied aanwezig mag zijn. Wanneer het maximum is bereikt, is dat derhalve een grond om nieuwe aanvragen te weigeren. Op basis van het hierna te bespreken overgangsrecht, alsmede met toepassing van de hardheidsclausule, kunnen er uitzonderingen op deze regel bestaan.

De maxima zijn bepaald aan de hand van het aantal woningen binnen de verschillende gebieden. Op deze wijze wordt voorkomen dat de leefbaarheid in de dorpsachtige kernen onevenredig onder druk komt te staan door te grote concentraties van kamerverhuurpanden binnen een kern. Daarnaast bepaalt de Verordening dat de vergunning moet worden geweigerd wanneer er binnen een afstand van 100 meter reeds een kamerverhuurpand aanwezig is. Hiermee wordt beoogd om het aantal kamerverhuurpanden ook binnen de kernen enigszins te spreiden.

Daarnaast zijn er situaties denkbaar die wel aan het maximumstelsel en het afstandscriterium voldoen, maar die toch tot ongewenste effecten voor de leefbaarheid kunnen leiden. Voor zulke situaties is in de Verordening bepaald dat de vergunning moet worden geweigerd indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw of in de omgeving daarvan. Dit kan men zien als een algemene "vangnet-bepaling". Het is een open norm die een afweging op grond van de ter plaatse geldende specifieke omstandigheden mogelijk maakt. In voorkomende gevallen zal die bepaling ook als weigeringsgrond kunnen worden gehanteerd, wanneer het aantal wooneenheden binnen een kamerverhuurpand wordt uitgebreid. Bij de beoordeling van de leefbaarheideffecten speelt namelijk niet alleen het aantal kamerverhuurpanden een rol, maar ook het aantal bewoners dat binnen die panden zal worden gehuisvest. Ook voor een uitbreiding van het aantal onzelfstandige woonruimten is volgens de Verordening een vergunning nodig.

#### **1.4 Overgangsbepaling en hardheidsclausule**

Een aantal panden is reeds als kamerverhuurpand in gebruik. Bestaande rechten worden door de Verordening geëerbiedigd. Daarom is in de Verordening bepaald dat het gebruik van enig pand als kamerverhuurpand, zoals dat aantoonbaar bestond op 1 april 2012, in beginsel mag worden voortgezet. Wel is vereist dat voor dit gebruik binnen drie maanden na inwerkingtreding van de Verordening een omzettingsvergunning moet worden aangevraagd. Indien die aanvraag wordt geweigerd, zal het gebruik als kamerverhuurpand in beginsel uiterlijk zes weken na de bekendmaking van die weigering beëindigd moeten worden. De termijn van zes weken is gekozen om de aanvrager de gelegenheid te bieden om tegen de weigering van de vergunning binnen die termijn een verzoek om voorlopige voorziening in te dienen bij de rechtbank.

De afgifte van een omzettingsvergunning voor een bestaand kamerverhuurpand, dat onder het hier beschreven overgangsrecht valt, is in beginsel ook mogelijk wanneer er sprake is van een verplichte weigeringsgrond, zoals de overschrijding van het in de Verordening neergelegde maximumstelsel of het afstandscriterium van 100 meter. Dit vloeit voort uit het feit dat de Verordening bestaande situaties zoveel mogelijk wil respecteren. Wanneer er sprake is van een uitbreiding van het aantal onzelfstandige woonruimten ten opzichte van de situatie op 1 april 2012, moet die uitbreiding wel getoetst worden aan de Verordening.

Of het wenselijk is om in het kader van de toepassing van de overgangsbepaling af te wijken van de verplichte weigeringsgronden zal van geval tot geval moeten worden gezien.

De Verordening kent verder een hardheidsclausule die het mogelijk maakt om ten gunste van de aanvrager af te wijken van de bepalingen van de Verordening. Die wordt in de artikelsgewijze toelichting nader toegelicht (zie de toelichting bij artikel 3.1).

#### **1.5 Ontwikkelingen in verband met de toestroom van arbeidsmigranten**

Binnen de regio is sprake van een toestroom van arbeidsmigranten ten behoeve van de

industrie, elektrotechniek, tuinbouw e.d. De gemeente het Bildt ligt op de rand van en binnen de invloedssfeer van een tweetal glastuinbouwgebieden, namelijk de gebieden bij Berlikum en Sexbierum. Ten zuiden van Sexbierum is voorts een nieuw gebied in ontwikkeling dat voorziet in een toevoeging van zo'n 200 ha glastuinbouwgebied aan het huidige areaal.

Op dit moment wordt de huisvesting van arbeidsmigranten veelal nog niet als een probleem ervaren, maar een geleidelijke toename van de druk op de woningmarkt zal zich naar verwachting langzaam maar zeker doen gevoelen.

Die druk kan zich op verschillende manieren manifesteren. Allereerst zal het voor een deel gaan om arbeidskrachten die hier tijdelijk werken (seizoensgebonden arbeid). Zij verblijven in het algemeen slechts een beperkt aantal maanden in de gemeente. Aan de andere kant van het spectrum zijn er arbeidsmigranten die structureel nodig zijn en die dus ook een structurele huisvestingsbehoefte hebben. Tussen deze twee uitersten zijn nog allerlei tussenvormen denkbaar.

De structurele behoefte aan permanente huisvestingsvormen zal moeten worden opgevangen binnen de reguliere huisvesting. In regionaal verband wordt verwacht dat deze groep binnen de huidige contingentering tot 2016 opvangbaar is.

De tijdelijke behoefte wordt vooral gekenmerkt door een behoefte aan zeer goedkope accommodatie. Het gaat om huisvestingsvormen die in de regio momenteel niet of nauwelijks aanwezig zijn. De bestaande voorzieningen waaronder pensions, worden dikwijls als te duur beschouwd, zowel door de arbeidsmigranten als de werkgevers. Panden met een woonbestemming zullen niet altijd in aanmerking komen voor de huisvesting van deze seizoensarbeiders. In de jurisprudentie is uitgemaakt dat seizoensarbeiders die in een woning zijn gehuisvest, in beginsel onvoldoende onderlinge verbondenheid vertonen om als een "huishouden" te worden aangemerkt. Wanneer de woonbestemming is gekoppeld is aan het begrip "huishouden", biedt die bestemming geen ruimte aan deze huisvestingsvorm.

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten zal niet altijd sprake zijn van kamerbewoning, maar in bepaalde gevallen van het verstrekken van logies. Dat laatste doet zich vooral voor wanneer het accent ligt op het bieden van nachtverblijf. De grenzen tussen "wonen" en "verstrekken van logies" zijn in de praktijk en in de jurisprudentie niet altijd scherp. De specifieke omstandigheden van het geval spelen daarbij een belangrijke rol. Situaties waarin geen sprake is van "wonen", maar van het verstrekken van logies, zijn in beginsel in strijd met een woonbestemming. Voor dit soort gevallen biedt het planologische spoor het geëigende kader voor eventueel handhavend optreden. Zij vallen buiten het bestek van de Kamerverhuurverordening, omdat het hier niet om wonen gaat, maar om logies.

De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten zal naar verwachting ook leiden tot een toenemende behoefte om zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimten. Het bestemmingsplan zal daarvoor niet altijd een belemmering vormen, zodat het ook tegen de achtergrond van deze problematiek gewenst is om het fenomeen kamerverhuur te reguleren en om de leefbaarheidseffecten die daaruit voortvloeien op een goede wijze over de gemeente te spreiden.



## **1.6 Indeling van de Verordening**

In *Hoofdstuk 1* van de Verordening worden de begripsbepalingen en het werkingsgebied van de Verordening omschreven. De begripsbepalingen zijn voor een deel ontleend aan begrippen die reeds gedefinieerd zijn in de Huisvestingswet. Het werkingsgebied van de Verordening betreft het gehele grondgebied van de gemeente het Bildt.

*Hoofdstuk 2* van de Verordening (omzettingsvergunning) beoogt de concentratie van het aantal kamerverhuurpanden te reguleren. Doel van de regeling is te zorgen voor een spreiding van de kamerverhuurpanden. Door een redelijke geografische spreiding van de kamerverhuurpanden ontstaat geen onevenredige druk op de leefbaarheid van bepaalde kernen of wijken. In verband hiermee bindt de Verordening het aantal kamerverhuurpanden binnen een kern aan een maximum en wordt een afstandscriterium voorgeschreven. Ook is er een algemene vangnetbepaling die het mogelijk maakt de vergunning te weigeren indien het verlenen van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het in de aanvraag bedoelde gebouw of de omgeving daarvan.

*Hoofdstuk 3* bevat een aantal verdere bepalingen, waaronder de reeds genoemde hardheidsclausule. Daarnaast is hierin een strafbepaling opgenomen die overtreding van het vergunningvereiste strafbaar stelt. Ten slotte bevat *Hoofdstuk 3* een bepaling over de handhaving van de Verordening, die het onder meer mogelijk maakt dat het college ambtenaren aanwijst die belast zijn met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens de Verordening bepaalde.

*Hoofdstuk 4* bevat de reeds besproken overgangsbepalingen, de citeertitel en de datum waarop de Verordening in werking treedt, zijnde 1 mei 2012.

## **2. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING**

### **Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen**

Dit artikel bevat de omschrijving van een aantal in de Verordening voorkomende begrippen. Deels zijn de begripsomschrijvingen ontleend aan het begrippenkader van de Huisvestingswet. Zij spreken grotendeels voor zichzelf.

Het begrip "eigenaar" wordt in dit artikel ruim gedefinieerd. Zo worden onder meer de erfpachter, de vruchtgebruiker en de gerechtigde tot een appartementsrecht gelijk gesteld met de eigenaar. Zij kunnen derhalve eveneens een aanvraag indienen voor een omzettingsvergunning. Wel wordt in de artikelen 36 en 37 van de Huisvestingswet voorgeschreven dat de eigenaar de gebruiker van de woonruimte in kennis moeten worden gesteld van een ingekomen aanvraag en dat zij in de gelegenheid moeten worden gesteld om hun zienswijze kenbaar te maken, wanneer de aanvraag door een ander is ingediend.

Het begrip "zelfstandige woonruimte" wordt gedefinieerd als een woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte. Bij een "onzelfstandige woonruimte" is die afhankelijkheid ten opzichte van gemeenschappelijke voorzieningen wel aanwezig en dit is dan ook in de omschrijving van dat begrip tot uitdrukking gebracht.

Het begrip "kamerverhuurpand" wordt omschreven als een gebouw of een deel van een gebouw dat twee of meer onzelfstandige woonruimten bevat, die als hoofdverblijf apart worden of kunnen worden bewoond door verschillende huishoudens. Het begrip "kamerverhuurpand" doet op het eerste gezicht vermoeden dat het uitsluitend betrekking heeft op situaties waarin onzelfstandige woonruimte wordt gebruikt krachtens een huurovereenkomst. Bij de omschrijving van dat begrip is echter aangegeven dat de rechtsverhouding die aan de basis ligt van het gebruik niet ter zake doet. Dit is bedoeld om te voorkomen dat de Verordening wordt ontdoken door het gebruik van juridische constructies die erop gericht zijn aan de vergunningplicht te ontkomen. Gedacht kan worden aan het in het algemene deel van deze Toelichting genoemde "kamerverkoop pand".

### **Artikel 1.2 Werkingsgebied**

Ingevolge het bepaalde in de Huisvestingswet dient in de Verordening te worden aangegeven voor welke woonruimten deze geldt. Het artikel bepaalt dat de Verordening van toepassing is op alle woonruimten op het grondgebied van de gemeente het Bildt, zowel in bestaande als in nieuwe gebouwen.

### **Artikel 2.1 Vergunningvereiste**

Dit artikel bevat het verbod om een zelfstandige woonruimte, of een deel daarvan, zonder vergunning van het college om te zetten in twee of meer onzelfstandige woonruimtes. Deze verbodsbepaling vormt een uitwerking van het bepaalde in artikel 30 lid 1 onder c van de Huisvestingswet, waarin de figuur van de omzettingsvergunning regeling heeft gevonden.

Het tweede lid van dit artikel bepaalt dat het verbod ook van toepassing is in gevallen waarin er sprake is van een uitbreiding van het aantal onzelfstandige woonruimten in een pand, wanneer dat aantal door die uitbreiding twee of meer komt te bedragen. Denk bijvoorbeeld aan een situatie waarin er binnen een pand reeds een onzelfstandige woonruimte aanwezig is, waarna de eigenaar nog een andere kamer wil verhuren. Strikt genomen wordt deze situatie niet afgedekt door het bepaalde in lid 1, maar uit lid 2 vloeit voort dat het verbod ook in deze situatie van toepassing is.

Zoals gezegd, is het niet verboden om één onzelfstandige woonruimte te creëren. Wel kan dit onder omstandigheden in strijd zijn met het bestemmingsplan, bijvoorbeeld wanneer uit het bestemmingsplan voortvloeit dat de woning slechts door één huishouden mag worden bewoond.

### **Artikel 2.2 De aanvraag voor een omzettingsvergunning**

Het artikel beschrijft wie de aanvraag moet indienen (de eigenaar en de daarmee gelijk te stellen personen) en op welke wijze dit moet geschieden. Wat dit laatste betreft, moet gebruik gemaakt worden van een door het college vast te stellen formulier. Verder bepaalt het artikel welke gegevens de eigenaar bij de aanvraag moet overleggen. Ook geeft het een regeling voor het aanvullen van een onvolledige aanvraag. Ten slotte wordt in het artikel bepaald dat binnen 12 weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen daarop een beslissing moet zijn genomen. Ingevolge artikel 4:15 lid 1 Awb wordt die termijn opgeschort indien er sprake is van een incomplete aanvraag. Die opschorting neemt een aanvang op het moment dat het college de aanvrager verzoekt om de aanvraag te completeren. Eerst nadat de aanvraag is gecompleteerd, loopt de termijn weer door.

Overschrijding van deze termijn heeft overigens niet tot gevolg dat de vergunning van rechtswege is verleend (lex silencio positivo). Wel kan de aanvrager het college ingeval van termijnoverschrijding in gebreke stellen op grond van de Wet dwangsom in beroep, terwijl voorts een beroepschrift tegen het uitblijven van de beslissing kan worden ingediend bij de rechtbank.

### **Artikel 2.3 Maximaal aantal kamerverhuurpanden per gebied**

Er zijn verschillende manieren denkbaar om het aantal kamerverhuurpanden aan een maximum te binden. Sommige gemeenten hanteren een percentage van het aantal zelfstandige woonruimten in een bepaald gebied, terwijl andere gemeenten bijvoorbeeld in hun verordening bepalen dat er binnen een straat of wijk niet meer dan een in de verordening genoemd aantal of percentage kamerverhuurpanden aanwezig mag zijn. Een systeem waarbij het grondgebied van de gemeente in deelgebieden wordt verdeeld en per deelgebied een maximum wordt genoemd, biedt naar ons oordeel de meeste rechtszekerheid. Voor dat systeem hebben wij dan ook gekozen. Bij de Verordening behoren zeven kaarten, waarop de woongebieden zijn weergegeven, te weten Vrouwenparochie, Minnertsga, Oudebildtzijl, Nij Altoenae, St.-Annaparochie en St.-Jacobiparochie. Gebieden waar sprake is van verspreid voorkomende (lint)bebouwing, zijn niet op deze kaarten weergegeven. Daarvoor geldt geen maximumstelsel, maar kan gezien het karakter van de bebouwing worden volstaan met het in de Verordening neergelegde criterium dat een minimale afstand van 100 meter tussen kamerverhuurpanden voorschrijft. Om die reden is voor het dorp Westhoek, gelegen langs de Oudebildtdijk, ook geen kaart vervaardigd.

### **Artikel 2.4 Criteria voor de vergunningverlening**

De in dit artikel opgenomen weigeringsgronden zijn imperatief geformuleerd. Dit betekent dat het college de vergunning *moet* weigeren indien een van de in lid 1 van dit artikel geregelde situaties zich voordoet. Daarbij gaat het om de volgende gevallen:

- vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw of de omgeving daarvan;
- indien het verlenen van de vergunning zou leiden tot overschrijding van het voor het betrokken gebied geldende maximum, zoals vastgelegd in artikel 2.3;
- op een afstand van minder dan 100 meter is reeds een ander kamerverhuurpand aanwezig;

Deze weigeringsgronden zijn in het algemene deel van deze Toelichting reeds becommentarieerd. Zij spreken verder grotendeels voor zichzelf.

Het is denkbaar dat er ten tijde van de ontvangst van een vergunningaanvraag reeds een vergunning is verleend voor een ander kamerverhuurpand, dat nog niet als zodanig in gebruik is genomen. Ook is het mogelijk dat er eerder een aanvraag is ingediend, waarop nog geen besluit is genomen. Het tweede lid van artikel 2.4 geeft aan dat in dergelijke situaties rekening dient te worden gehouden met die eerder verleende of aangevraagde vergunning. Die vergunning(aanvraag) telt dus mee bij de beantwoording van de vraag of het maximum wordt overschreden, bij de toetsing aan het afstandscriterium en ook bij de toetsing aan het algemene leefbaarheids criterium van artikel 2.4, lid 1, onder a.

Het bestemmingsplan Minnertsga, dat binnenkort in ontwerp ter inzage zal worden gelegd, bestemt enkele percelen voor bijzondere logiesverstrekking. Daarbij gaat het volgens de

begripsomschrijving van het bestemmingsplan om een activiteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding huisvesten van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven. Die begripsomschrijving is overgenomen in artikel 1.1, onderdeel I van de Verordening.

Gebouwen met een dergelijke logiesbestemming hebben vergelijkbare effecten voor de leefbaarheid als kamerverhuurpanden. Om die reden bepaalt artikel 2.4 lid 3 dat dergelijke gebouwen bij de toetsing van de aanvraag aan artikel 2.4 lid 1, onderdelen a t/m c, met een kamerverhuurpand gelijk worden gesteld. Zij tellen dus mee bij de beantwoording van de vraag of het in artikel 2.3 bedoelde maximum nog ruimte biedt voor de afgifte van een omzettingsvergunning, terwijl daarnaast ook voor de bedoelde logiesgebouwen geldt dat de omzetting van zelfstandige woonruimte in een kamerverhuurpand binnen een afstand van 100 meter van dat logiesgebouw niet tot de mogelijkheden behoort.

### **Artikel 2.5 De omzettingsvergunning**

De inhoud van dit artikel spreekt grotendeels voor zichzelf. De vergunning geeft slechts recht op het creëren van het aantal onzelfstandige woonruimten dat in de vergunning wordt genoemd (lid 1 onder c). Aan de vergunning wordt een maximale geldigheidstermijn van vijf jaar verbonden. Hiermee wordt beoogd dat periodiek een nieuwe beoordeling kan plaatsvinden.

In lid 3 is vastgelegd dat de vergunninghouder het college binnen 4 weken dient te informeren over de beëindiging van het gebruik waarvoor de vergunning is verleend. De gedachte daarachter is dat het college op deze wijze op de hoogte blijft van de actuele situatie, zodat daarmee rekening kan worden gehouden bij de beoordeling van nieuwe aanvragen.

Woningcorporatie Wonen Noordwest Friesland heeft erop gewezen dat het wenselijk is om via de verordening ook het aantal bewoners dat gebruik maakt van de onzelfstandige woonruimten binnen een kamerverhuurpand te kunnen reguleren. Een onzelfstandige woonruimte kan bewoond worden door meer dan één persoon. Wanneer een omzettingsvergunning wordt verleend voor bijvoorbeeld het creëren van vier onzelfstandige woonruimten, sluit dat niet uit dat in het betreffende kamerverhuurpand meer dan vier bewoners hun intrek zullen nemen. Wij zijn met de woningcorporatie van mening dat het in voorkomende gevallen wenselijk kan zijn om ook het aantal bewoners per kamerverhuurpand aan een maximum te binden. Ook het aantal bewoners kan immers een relevante factor zijn bij de beoordeling van de effecten voor de leefbaarheid. In het algemeen denken wij dat het niet wenselijk is wanneer een kamerverhuurpand door meer dan vier personen wordt bewoond. Afhankelijk van de concrete omstandigheden van het geval kan daarvan naar boven of beneden worden afgeweken, waarvoor wij nadere afwegingscriteria zullen ontwikkelen. Met toepassing van artikel 4.1 willen wij bestaande situaties, waarin sprake is van meer dan vier bewoners, in beginsel respecteren. Het vierde lid van artikel 2.5 biedt de mogelijkheid om in gevallen waarin daartoe aanleiding bestaat maatwerk te leveren.

### **Artikel 2.6 Overschrijving**

Het artikel maakt het mogelijk een omzettingsvergunning op verzoek van de eigenaar of een rechtverkrijgende over te schrijven op naam van een ander. Het is geen automatisme dat een dergelijk verzoek steeds moet worden gehonoreerd; om die reden is gekozen voor een zogenaamde “kan-bepaling” die het college een discretionaire bevoegdheid geeft. De nieuwe vergunninghouder zal wel als rechthebbende op het betreffende kamerverhuurpand moeten



kunnen worden beschouwd. Als dat niet zo is, kan het verzoek tot overschrijving gemotiveerd worden geweigerd.

### **Artikel 2.7 Intrekking van de omzettingsvergunning**

Ook intrekking van de omzettingsvergunning is geformuleerd als een discretionaire bevoegdheid van het college, zodat hier ook voor de vorm van een "kan-bepaling" is gekozen. De onder a en b genoemde intrekkinggronden zijn ontleend aan artikel 38 van de Huisvestingswet. De bepaling onder d is erop gericht te voorkomen dat "slapende" vergunningen kunnen ontstaan, zodat het wenselijk is de vergunning te kunnen intrekken wanneer het betreffende pand langer dan één jaar niet meer als kamerverhuurpand in gebruik is of eerder wanneer voldoende aannemelijk is dat dit gebruik definitief is gestaakt. Dit mede omdat een dergelijke vergunning wordt meegeteld in het kader van de toepassing van het maximumstelsel, bij het afstandscriterium van 100 meter en bij de toetsing aan het algemene leefbaarheids criterium (zie de toelichting op artikel 2.4).

De overige intrekkinggronden behoeven geen verdere toelichting.

Het tweede lid van het artikel kan gezien worden als een uitwerking van het bepaalde in artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht. Daarin is -kort gezegd- vastgelegd dat een belanghebbende die de beschikking niet heeft aangevraagd in de gelegenheid moeten worden gesteld om daartegen zijn zienswijze naar voren te brengen. Dat geldt echter uitsluitend in de gevallen die in artikel 4:8 expliciet worden genoemd. De strekking van artikel 2.7 lid 2 is dat voorafgaand aan de intrekking altijd gelegenheid moet worden geboden aan de vergunninghouder tot het indienen van een zienswijze.

Het is uiteraard niet zinvol om de vergunninghouder de gelegenheid te bieden een zienswijze in te brengen wanneer deze zelf om intrekking van de vergunning heeft verzocht. Om die reden wordt in lid 3 bepaald dat lid 2 in zo'n geval niet van toepassing is.

### **Artikel 3.1 De hardheidsclausule**

De hardheidsclausule is van toepassing in situaties waarin een onverkorte toepassing van de Verordening zou leiden tot een bijzondere "hardheid". Uiteraard dienen de belangen van derden-belanghebbenden daarbij niet uit het oog te worden verloren. De toepassing van deze hardheidsclausule zal hoe dan ook beperkt zijn tot bijzondere situaties. Op voorhand valt niet precies aan te geven in welke gevallen de toepassing van de Verordening zou kunnen leiden tot aperte onbillijkheden. Wel zou men kunnen denken aan een situatie waarin reeds een kamer wordt verhuurd, waarna er op grond van dringende sociale of medische omstandigheden een noodzaak ontstaat om een tweede onzelfstandige woonruimte te creëren, bijvoorbeeld om een familielid met een ernstige ziekte tijdelijk te laten inwonen.

### **Artikel 3.2 Strafbepaling**

Overtreding van het verbod om zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimten zonder de daarvoor benodigde vergunning, wordt door deze bepaling aangemerkt als een strafbaar feit. Het feit wordt gekwalificeerd als een overtreding. Een dergelijke overtreding kan worden gestraft met hechtenis van ten hoogste 4 maanden of geldboete van de derde categorie.

Een eventueel strafrechtelijk traject staat naast de bestuursrechtelijke handhavingsmiddelen die het college heeft om naleving van de Verordening af te dwingen, zoals de last onder bestuursdwang of dwangsom of intrekking van de vergunning.

### **Artikel 3.3 Handhaving**

Het artikel voorziet in de mogelijkheid tot aanwijzing van ambtenaren die belast zijn met het toezicht op de naleving van de Verordening en geeft een regeling voor de opsporing van het in artikel 3.2 bedoelde strafbare feit. Lid 3 van dit artikel verklaart artikel 77 van de Huisvestingswet van toepassing. Daarin is geregeld dat de aangewezen toezichthouders bevoegd zijn, met medeneming van de benodigde apparatuur, een woning binnen te treden zonder toestemming van de bewoner.

### **Artikel 4.1 Overgangsbepalingen**

Deze bepaling geeft een regeling voor bestaande kamerverhuurpanden. Dit artikel biedt rechtsbescherming aan de eigenaren van bestaande kamerverhuurpanden, bijvoorbeeld in situaties waarin niet kan worden voldaan aan het in de Verordening neergelegde afstandscriterium of aan het maximumstelsel. Om die reden is in lid 2 van dit artikel bepaald dat het college bij de beslissing op een aanvraag voor een bestaand kamerverhuurpand kan afwijken van de verplichte weigeringsgronden die in artikel 2.4 zijn neergelegd. Het betreft hier een discretionaire bevoegdheid van het college en derhalve geen verplichting. Van geval tot geval zal moeten worden beoordeeld of afwijking al of niet verantwoord is.

Het overgangsrecht biedt geen vrijbrief om eventueel door de bewoners van dit soort panden veroorzaakte overlast te continueren. Allereerst kan worden gewezen op de in artikel 2.7 neergelegde mogelijkheid om een vergunning in te trekken wanneer er sprake is van een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw of de directe omgeving daarvan. Daarnaast geldt ook voor deze vergunningen dat zij maximaal vijf jaar gelden. Er kan aanleiding bestaan om een nieuwe aanvraag te weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu (zie artikel 2.4 lid 1 onder a).

De werking van het overgangsrecht beperkt zich tot de feitelijke situatie zoals die op 1 april 2012 heeft bestaan. Derhalve strekt deze zich niet uit tot situaties waarin sprake is van een uitbreiding van het aantal onzelfstandige woonruimten ten opzichte van de situatie op genoemde datum.

### **Artikel 4.2 Citeertitel**

Dit artikel behoeft geen toelichting.

### **Artikel 4.3 Inwerkingtreding**

De Verordening treedt in werking op 1 mei 2012. De Verordening zal tijdig bekend worden gemaakt, zodat deze datum ook daadwerkelijk kan worden gehaald.

## **VERORDENING KAMERVERHUUR HET BILDT 2012**

De raad van de gemeente het Bildt;

overwegende dat het wenselijk is de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimten te reguleren, zulks met het oog op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, alsmede ter bescherming van het woon- en leefmilieu;

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;

**BESLUIT:**

vast te stellen de navolgende "Verordening kamerverhuur het Bildt 2012"

### **HOOFDSTUK 1 Algemene bepalingen**

#### **Artikel 1.1 Begripsomschrijvingen**

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. college: het college van burgemeester en wethouders van het Bildt;
- b. eigenaar: degene die bevoegd is tot het in gebruik geven van woonruimte of een gebouw, daaronder mede begrepen de erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 5:106 Burgerlijk Wetboek, of degene aan wie door een rechtspersoon het gebruiksrecht van een woonruimte is verleend;
- c. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren;
- d. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet samen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- e. zelfstandige woonruimte: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- f. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw dat twee of meer onzelfstandige woonruimten bevat, welke woonruimten als hoofdverblijf apart worden of kunnen worden bewoond door verschillende huishoudens, waarbij niet van belang is of die onzelfstandige woonruimten worden gebruikt op basis van een huurovereenkomst dan wel op grond van enige andere titel.
- g. onzelfstandige woonruimte: een verblijfsruimte die door de aard van de inrichting en gebruik, het privé-domein is van een bewoner die daarbij is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen.
- h. gemeenschappelijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door de bewoners van twee of meer onzelfstandige woonruimtes;
- i. omzetting: het omzetten van een zelfstandige woonruimte in een of meerdere onzelfstandige woonruimten;
- j. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, sub c, van de Huisvestingswet;
- k. gebruiksoppervlaktemaat: de maat van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580;
- l. gebouw voor bijzondere logiesverstrekking: een gebouw dat krachtens een bestemmingsplan mag worden gebruikt voor een activiteit, die enkel of in hoofdzaak is gericht op het tegen vergoeding huisvesten van personen die bij hun normale, dagelijkse functioneren huishoudelijke, sociale, sociaal-medische en/of medische begeleiding en/of verzorging behoeven.

#### **Artikel 1.2 Werkingsgebied**

Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op alle woonruimte in bestaande en nieuwe gebouwen in de gemeente het Bildt.

## **HOOFDSTUK 2 Omzettingsvergunning**

### **Artikel 2.1 Vergunningvereiste**

1. Het is verboden om een zelfstandige woonruimte, of een deel van een zodanige woonruimte, gelegen in het in artikel 1.2 genoemde werkingsgebied, zonder vergunning van het college om te zetten in twee of meer onzelfstandige woonruimtes.
2. Het in het eerste lid bedoelde verbod is eveneens van toepassing wanneer het aantal onzelfstandige woonruimten binnen een pand wordt uitgebreid en er ten tijde van die uitbreiding reeds een of meerdere onzelfstandige woonruimten in dat pand aanwezig zijn.

### **Artikel 2.2 De aanvraag voor een omzettingsvergunning**

1. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt door de eigenaar in drievoud ingediend bij het college op een door het college vastgesteld formulier.
2. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
  - a. bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
  - b. een plattegrond van de bestaande situatie, voorzien van gebruiksoppervlaktematen;
  - c. een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van gebruiksoppervlaktematen, waarbij is aangegeven welke ruimten de aanvrager als afzonderlijke woonruimte wil doen gebruiken.
3. Het college is bevoegd om aanvullende gegevens en bescheiden te vragen, voor zover dat ter beoordeling van de aanvraag redelijkerwijs nodig is.
4. Van de in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde bevoegdheid om de aanvraag wegens onvolledigheid niet te behandelen, kan slechts gebruik worden gemaakt, indien de aanvrager binnen vier weken na de ontvangst van de aanvraag in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen. De door het college ingevolge dat artikel te stellen termijn bedraagt vier weken.
6. De beschikking wordt genomen binnen 12 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.

### **Artikel 2.3 Maximaal aantal kamerverhuurpanden per gebied**

Op de bij deze verordening behorende kaarten zijn gebieden aangewezen waarvoor het aantal kamerverhuurpanden tot een maximum wordt beperkt. Deze gebieden en de binnen deze gebieden geldende maxima zijn:

<b><u>Kaartnummer</u></b>	<b><u>Gebied</u></b>	<b><u>Maximum aantal kamerverhuurpanden per gebied</u></b>
1	Vrouwenparochie	7
2	Minnertsga	21
3	Oudebildtzijl	10
4	Nij Altoenae	4
5	St.-Annaparochie	52
6	St.-Jacobiparochie	18

### **Artikel 2.4 Criteria voor de vergunningverlening**

1. Het college weigert de vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte in de volgende gevallen:
  - a. indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft.
  - b. indien het verlenen van de vergunning zou leiden tot overschrijding van het voor het betrokken gebied geldende maximum aantal kamerverhuurpanden, zoals vastgelegd in artikel 2.3.
  - c. indien de aanvraag betrekking heeft op een pand dat is gelegen op minder dan 100 meter, rondom gemeten van gevel tot gevel, van een ander kamerverhuurpand.
2. Bij de toetsing van de aanvraag aan het bepaalde in lid 1, onderdelen a t/m c, wordt tevens rekening gehouden met panden die naar verwachting binnenkort in gebruik zullen worden genomen als kamerverhuurpand, bijvoorbeeld krachtens een reeds verleende vergunning dan wel krachtens een nog te verlenen vergunning op een aanvraag die eerder is ingediend.



3. Bij de toetsing van de aanvraag aan het bepaalde in lid 1, onderdelen a t/m c, worden gebouwen voor bijzondere logiesverstrekking tevens als een kamerverhuurpand aangemerkt.

### **Artikel 2.5 De omzettingsvergunning**

1. In de omzettingsvergunning vermeldt het college in ieder geval:
  - a. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - b. de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
  - c. het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden.
2. De vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte geldt maximaal vijf jaar, behoudens eerdere intrekking overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.7.
3. Aan een omzettingsvergunning wordt in ieder geval het voorschrift verbonden dat de vergunninghouder het college in kennis dient te stellen van de feitelijke beëindiging van het gebruik waarvoor de omzettingsvergunning is verleend, binnen een termijn van vier weken vanaf die feitelijke beëindiging.
4. Het college kan aan een omzettingsvergunning het voorschrift verbinden dat het aantal bewoners van het kamerverhuurpand wordt beperkt tot een in de vergunning te noemen maximum.

### **Artikel 2.6 Overschrijving**

Een omzettingsvergunning 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 2.7 Intrekken van de omzettingsvergunning**

1. Het college kan de omzettingsvergunning intrekken indien:
  - a. niet binnen een jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot de vergunde omzetting;
  - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs moest vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - c. een of meer aan de vergunning verbonden voorschriften en/of beperkingen niet worden nagekomen, waaronder begrepen de situatie waarin het aantal onzelfstandige woonruimten dat in het in de vergunning bedoelde pand feitelijk aanwezig is, afwijkt van het in de vergunning vermelde aantal;
  - d. het pand waarvoor de vergunning is verleend langer dan één jaar niet meer als kamerverhuurpand in gebruik is of eerder wanneer voldoende aannemelijk is dat dit gebruik definitief is gestaakt;
  - e. de vergunninghouder daartoe een verzoek heeft ingediend;
  - f. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft of van de directe omgeving van dat gebouw.
2. Het college gaat niet tot intrekking van de vergunning over, voordat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze tegen het voorgenomen besluit kenbaar te maken.
3. Het bepaalde in het tweede lid is niet van toepassing in het geval bedoeld in het eerste lid, onderdeel e.

## **HOOFDSTUK 3 Verdere bepalingen**

### **Artikel 3.1 Hardheidsclausule**

Het college is bevoegd in gevallen waarin de toepassing van deze verordening naar zijn oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van de verordening.

### **Artikel 3.2 Strafbepaling**

Hij of zij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.1 wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. Het genoemde strafbaar gestelde feit is een overtreding.

### **Artikel 3.3 Handhaving**

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn

belast de daartoe door het college aangewezen ambtenaren.

2. Met de opsporing van het bij artikel 3.2 strafbaar gestelde feit zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de Huisvestingswet aangewezen ambtenaren, belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voor zover zij door de minister van veiligheid en justitie daartoe zijn aangewezen.

3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de Huisvestingswet.

#### **HOOFDSTUK 4 Overgangs- en slotbepalingen**

##### **Artikel 4.1 Overgangsbepalingen**

1. Het gebruik van enig pand als kamerverhuurpand, zoals dat aantoonbaar bestond op 1 april 2012, mag worden voortgezet, indien voor dit gebruik binnen drie maanden na inwerkingtreding van deze verordening een vergunning wordt aangevraagd als bedoeld in artikel 2.1 van deze verordening, totdat een termijn van zes weken na de bekendmaking van de beslissing op die aanvraag is verstreken.

2. Bij de beslissing op een aanvraag als bedoeld in het eerste lid kan het college afwijken van het bepaalde in de artikelen 2.3 en 2.4.

3. Het bepaalde in lid 2 is niet van toepassing voor zover er sprake is van een uitbreiding van het aantal in het pand aanwezige onzelfstandige woonruimten ten opzichte van de situatie op 1 april 2012.

##### **Artikel 4.2 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als "Verordening kamerverhuur het Bildt 2012".

##### **Artikel 4.3 Inwerkingtreding**

Deze verordening treedt in werking op 1 mei 2012.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente het Bildt d.d. 19 april 2012

Gemeenteraad van de gemeente het Bildt,

G. Krol (voorzitter),



P. Haagma (griffier).





Kaartnr. 1. als bedoeld in artikel 2.3 van de Verordening kamerverhuur het Bildt 2012



0

1000 m

Gebiedsgrens



Kaartnr. 2. als bedoeld in artikel 2.3 van de Verordening kamerverhuur het Bildt 2012



Gebiedsgrens



Kaartnr. 3. als bedoeld in artikel 2.3 van de Verordening kamerverhuur het Bildt 2012



Gebiedsgrens



Kaartnr. 4. als bedoeld in artikel 2.3 van de Verordening kamerverhuur het Bildt 2012



Gebiedsgrens

0 1000 m



Kaartnr. 5. als bedoeld in artikel 2.3 van de Verordening kamerverhuur het Bildt 2012

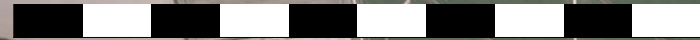


0 1000 m

Gebiedsgrens



Kaartnr. 6. als bedoeld in artikel 2.3 van de Verordening kamerverhuur het Bildt 2012



1000 m

Gebiedsgrens