

Huisvestingsverordening gemeente Leeuwarden 2014

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE BEPALINGEN

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

- a. besluit: het Huisvestingsbesluit;
- b. bewoning: met bestemming tot bewoning wordt bedoeld dat men daar permanent woont en daar zijn hoofdverblijf heeft, zoals bedoeld in de Wet gemeentelijke basisadministratie (Wet GBA);
- c. bestuurlijke boete: bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 85a van de wet;
- d. bouwtechnisch rapport: een bouwtechnisch rapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw. Dit rapport bevat in elk geval een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
- e. bouwverordening: de geldende bouwverordening van de Gemeente Leeuwarden;
- f. duurzame gemeenschappelijke huishouding: een gezin of daarmee gelijk te stellen samenlevingsvorm of een groep alleenstaanden welke van aanvang bestaat uit dezelfde personen, waar geen sprake is van een vooraf vaststaande tijdelijkheid en waar van een redelijke termijn van samenwonen is gebleken;
- g. eigen toegang: elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer;
- h. exploitant: persoon die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een pand als omschreven onder o. exploiteert;
- i. gemeenschappelijke voorzieningen: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door de bewoners van twee of meer kamers;
- j. hospita/inwoning: het verhuren van maximaal 3 wooneenheden aan maximaal 3 personen of een verdieping in een woning of het niet zelfstandig inwonen in een woning, waarbij de eigenaar de hoofdbewoner van de woning is en minimaal 50% van de woning (woonoppervlakte) zelf bewoont (exclusieve gebruiksrecht);
- k. huishouden: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren;
- l. huurprijs: het daaromtrent in artikel 1, lid j, van de wet bepaalde;
- m. ingezetene: degene die in de Gemeentelijke Basis Administratie van de Gemeente Leeuwarden is opgenomen en feitelijk in de gemeente hoofdverblijf heeft in een voor permanente bewoning aangewezen woonruimte;
- n. kamerverhuur, kamerkoop: de verhuur of verkoop van een deel van een al dan niet zelfstandige wooneenheid ten behoeve van (langdurige) bewoning aan personen voor welke bewoning inschrijving in het Gemeentelijke Basis Administratie noodzakelijk is;
- o. kamerverhuurpand, kamerverkoop pand: gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor drie of meer wooneenheden, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit die als hoofdverblijf apart zijn of kunnen worden bewoond door niet in een gezinsverband levende personen;
- p. omzetten: het treffen van voorzieningen in een gebouw of deel van een gebouw waardoor twee of meer onzelfstandige woonruimten ontstaan, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit, dat als hoofdverblijf apart kan worden bewoond door niet in gezinsverband levende personen;
- q. omzettingvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid sub c, van de wet;
- r. onderhoudsindicatie: een rapport die inzicht geeft in de bestaande onderhoudstoestand van het gebouw en de tot afzonderlijke wooneenheid bestemde gedeelten van het gebouw;
- s. onzelfstandige woonruimte: een wooneenheid, die door de aard van de inrichting en gebruik, het privé domein is of zijn van maximaal één bewoner, welke geen eigen toegang heeft en waarbij de bewoner voor het overige is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen;
- t. ouder-kindsituatie: bewoning van een kamerverhuurpand door maximaal drie alleenstaanden waarbij één van de alleenstaanden een kind (of daarmee vergelijkbare relatie) is van de eigenaar niet zijnde de bewoner van het pand;

- u. splitsingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet;
- v. straat: straat of straatdeel, zoals gecodeerd aangeduid in het geldende KPN postcodeboek en de geldende KPN telefoongids;
- w. wet: de Huisvestingswet;
- x. wooneenheid: gedeelte van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning met een minimaal vloeroppervlak van 11 m² met een minimale breedte van 1,8 meter en een minimale hoogte van 2,1 meter of 7,5 m² indien er sprake is van een gemeenschappelijke woonkamer van met minimaal oppervlak van 18 m² met een minimale breedte van 1,8 meter en een minimale hoogte van 2,1 meter;
- y. woonfunctie voor kamergewijze verhuur: niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich drie of meer wooneenheden bevinden;
- z. woonruimte: het daaromtrent in artikel 1, lid 1b, van de wet bepaalde;
- aa. woningcomplex: samengesteld geheel van tenminste drie gestapelde woningen;
- bb. zelfstandige woonruimte: woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

HOOFDSTUK 2: WIJZIGING VAN DE SAMENSTELLING VAN DE WOONRUIMTEVOORRAAD

Paragraaf 2.1 Splitsing in appartementsrechten

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle bestaande gebouwen bevattende woonruimte in de Gemeente Leeuwarden.

Artikel 2.1.2 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 2.1.1 te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en derde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien één of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van één of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 2.1.3 Aanvragen van een splitsingsvergunning

1. De aanvraag voor een splitsingsvergunning wordt in drievoud ingediend bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier dat op verzoek van de aanvrager ter beschikking wordt gesteld en gaat vergezeld van de volgende gegevens en bescheiden:
 - a. kadastrale ligging van het te splitsen gebouw;
 - b. bouwjaar van het te splitsen gebouw;
 - c. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek;
 - d. het aantal appartementsrechten waarin het recht op een gebouw zal worden gesplitst;
 - e. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten;
 - f. de namen en adressen van de bewoners van het te splitsen gebouw;
 - g. een bouwtechnisch rapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw;
 - h. een korte omschrijving welk onderhoud gaat vallen onder de verantwoordelijkheid van de vereniging van eigenaars;
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde bescheiden nadere regels te stellen of aanvullende gegevens op te vragen over inhoud, uitvoering en vorm van indiening.

Artikel 2.1.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een splitsingsvergunning weigeren indien:
 - a. het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningsaanvraag betrekking heeft, voor zover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, in strijd is met de voorschriften van een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, of met enig wettelijk voorschrift geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
 - b. niet is gewaarborgd dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor bewoning;
 - c. het belang dat de aanvrager bij de splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad, voor zover die voor verhuur is bestemd. Bij de beoordeling van het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad worden mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw, of de in een

- gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, opgenomen woonruimten betrokken.
2. Burgemeester en wethouders kunnen eveneens een splitsingsvergunning weigeren indien de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen de splitsing verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven, dan wel niet binnen de op basis van artikel 2.1.6 lid 4 gestelde termijn de gebreken zijn hersteld. Van gebreken als bedoeld in het vorige lid is in ieder geval sprake indien burgemeester en wethouders ingevolge de artikelen 1a, 1b, 7b, 13 en 13a van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd.
 3. Burgemeester en wethouders kunnen eveneens een splitsingsvergunning weigeren wanneer de huurprijs van een of meer der woonruimten het bedrag genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag, niet te boven gaat.
 4. In afwijking van het bepaalde in het vorige lid is het bepaalde in paragraaf 2.1 niet van toepassing op onzelfstandige woonruimten, ligplaatsen voor woonschepen en woonruimte als bedoeld in artikel 6 eerste lid van de Huisvestingswet.

Artikel 2.1.5 Beslissing op het in behandeling nemen van de aanvraag splitsingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.1.2 binnen 12 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders hun beslissing eenmaal voor ten hoogste 12 weken verdagen.
3. 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 in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen.
4. In de splitsingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders tenminste de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van de splitsingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. het gebouwd onroerend goed waarop de splitsing betrekking heeft.

Artikel 2.1.6 Aanhouding van de splitsingsaanvraag

1. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op de aanvraag voor een splitsingsvergunning aanhouden, indien voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening van kracht is voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend en redelijkerwijs verwacht mag worden dat de uitvoering van sanerings-, reconstructie- of verbeterplannen nadelig zal worden beïnvloed door het afgeven van de vergunning en de mogelijk daaraan verbonden rechtsgevolgen.
2. De aanhouding als bedoeld in het eerste lid duurt tot het moment dat het voorbereidingsbesluit ingevolge artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening is vervallen.
3. Burgemeester en wethouders kunnen de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning aanhouden, indien de aanvrager aannemelijk kan maken dat hij binnen een door burgemeester en wethouders gestelde redelijke termijn de gebreken als bedoeld in artikel 2.1.4 tweede lid met het oog op de voorgenomen splitsing zal opheffen.
4. Indien burgemeester en wethouders de beslissing op een aanvraag om een splitsingsvergunning overeenkomstig het bepaalde in het vorige lid aanhouden, vermelden zij in het besluit tot aanhouding welke gebreken met het oog op de voorgenomen splitsing moeten worden hersteld en binnen welke termijn zij dit redelijk achten. Indien de in het besluit tot aanhouding vermelde gebreken zijn hersteld binnen de in datzelfde besluit aangegeven termijn, eindigt de aanhouding. Indien de gebreken niet zijn hersteld binnen de in het besluit aangegeven termijn wordt de vergunning geweigerd.

Artikel 2.1.7 Stellen van voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen aan de vergunning voorwaarden verbinden.

Artikel 2.1.8 Intrekken van de vergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning intrekken:
 - a. indien blijkt, dat zij de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend;
 - b. indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.1.7;
 - c. indien blijkt dat niet binnen één jaar nadat de beschikking onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot overschrijving in de openbare registers van de akte van splitsing in appartementsrechten, bedoeld in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, of tot het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten;
 - d. indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.
2. Burgemeester en wethouders gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen daarvan in kennis is gesteld en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze tegen het voorgenomen besluit kenbaar te maken.

Paragraaf 2.2 Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte

Artikel 2.2.1 Werkingsgebied

Het bepaalde in deze paragraaf is van toepassing op alle gebouwen bevattende woonruimte in de Gemeente Leeuwarden.

Artikel 2.2.2 Vergunningsvereiste

1. Het is verboden om zonder een omzettingsvergunning van burgemeester en wethouders, met het oog op het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad een zelfstandige woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte(n).
2. Het verbod is van toepassing op alle woonruimten als bedoeld in artikel 2.2.1, 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 of hoofdhuurder tevens woonachtig is in de betreffende woning.
3. Met een omzettingsvergunning wordt gelijk gesteld de registratie als bedoeld in artikel 2.2.12, lid 2, onder a.
4. Het in het eerste lid gestelde verbod geldt niet voor:
 - a. hospita;
 - b. inwoning;
 - c. ouder-kindsituatie;
 - d. verlenen van huisvesting in kloosters, ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, internaten en in soortgelijke instellingen.

Artikel 2.2.3 Aanvragen van een omzettingsvergunning

1. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt in drievoud ingediend bij burgemeester en wethouders op een door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier dat op verzoek van de aanvrager ter beschikking wordt gesteld en gaat vergezeld van de volgende informatie en bescheiden in drievoud:
 - a. Naam en adres van de eigenaar en/of diens gemachtigde;
 - b. Gegevens over de huidige situatie:
 - kadastrale kaart;
 - aantal kamers;
 - woonoppervlak (m²);
 - woonla(a)g(en);
 - bouwkundige plattegrond (schaal 1:100, met m¹) met vermelding van functie;
 - bouwkundige doorsnede (schaal 1:100, met m¹) met hoogtematen;

- een onderhoudsindicatie betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw. Voor de onderhoudsindicatie kan gebruik worden gemaakt van het door burgemeester en wethouders voorgeschreven formulier.
- c. Gegevens van de beoogde situatie:
- bestemming;
 - bouwkundige plattegrond (schaal 1:100, met m¹) met vermelding van functie, aantal m² per kamer/gemeenschapsruimte;
 - bouwkundige doorsnede (schaal 1:100, met 1 m¹) met hoogtematen;
 - tekening met gevelaanzichten en/of foto's;
 - aantal onzelfstandige woonruimten, kamers;
 - aantal bewoners.
2. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde bescheiden nadere regels te stellen of aanvullende gegevens en bescheiden op te vragen over inhoud, uitvoering en vorm van indiening.

Artikel 2.2.4 Gronden tot weigering van een omzettingsvergunning

Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning weigeren:

- a. indien het belang dat de aanvrager bij de omzetting heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad. Bij de beoordeling van het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad worden mede de ligging en de te verwachten vraag naar het type woonruimte waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft betrokken;
- b. indien het beoogde gebruik in strijd is met het van kracht zijn bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening en zij niet bereid zijn om voor het gewijzigde gebruik een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht te verlenen;
- c. op grond van het gestelde in de beleidsregels.

Artikel 2.2.5 Overige gronden tot weigering van een omzettingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning voorts weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur of kamerverkoop zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.
2. Een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw wordt in ieder geval aanwezig geacht indien:
 - a. meer dan 5% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de betreffende straat met dezelfde postcode wordt gebruikt voor huisvesting als bedoeld in artikel 2.2.2;
 - b. de aanvraag betrekking heeft op een pand, dat minder dan twee panden verwijderd is van een kamerverhuurpand of kamerverkoop pand waarvoor een omzettingsvergunning is verleend, dan wel een aanvraag tot omzettingsvergunning is ingediend of in het register als bedoeld in artikel 2.2.12 is opgenomen. Voor de beoordeling hiervan wordt uitgegaan van panden gelegen aan dezelfde straatzijde. Bij een pand gelegen aan twee straten (hoekpand) wordt uitgegaan van beide straten waaraan het pand is gelegen;
 - c. de aanvraag betrekking heeft op een straat in de wijk:
 - Tjerk Hiddes en Cambuursterhoek;
 - 't Vliet;
 - Oranjewijk en Tulpenburg;
 - Achter de Hoven;
 - Vrijheidswijk;
 - Valeriuskwartier;
 - Bilgaard;
 - Heechterp;
 - Schieringen;
 - Schepenbuurt;
 - Wielenpolle;
 - Huizum-Oost;

- Huizum-West;
- d. als gebieden bedoeld onder c geldt het gebied dat op de bij deze verordening behorende kaart(en) als zodanig zijn aangegeven.

Artikel 2.2.6 Woningcomplex

Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van de artikelen 2.2.4 en 2.2.5 een omzettingsvergunning verlenen, wanneer de aanvraag een geheel woningcomplex, als bedoeld onder artikel 1.1 onder a.a. betreft en burgemeester en wethouders van mening zijn dat er geen ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of buurt ontstaat en de aanvraag alle ruimten van het woningcomplex betreft.

Artikel 2.2.7 Beslissing op de aanvraag omzettingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag als bedoeld in artikel 2.2.2 binnen 12 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. In afwijking van het eerste lid kunnen burgemeester en wethouders hun beslissing eenmaal voor ten hoogste 12 weken verdagen.
3. 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 in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen.
4. In de omzettingsvergunning vermelden burgemeester en wethouders tenminste de volgende informatie:
 - a. de mededeling dat binnen één jaar van de omzettingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
 - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. het aantal onzelfstandige woonruimten.
5. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is niet van toepassing.

Artikel 2.2.8 Aanhouden van de aanvraag

Als van de vergunning slechts gebruik kan worden gemaakt na afwijking van een bestemmingsplan, beheersverordening of exploitatieplan als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, wordt de beslissing op de aanvraag aangehouden tot het moment dat op het verzoek om afwijking is beslist.

Artikel 2.2.9 Het stellen van voorwaarden

Burgemeester en wethouders kunnen aan de omzettingsvergunning voorwaarden en voorschriften verbinden ten aanzien van:

- a. het aantal onzelfstandige woonruimten dat gecreëerd mag worden en/of
- b. het geordend woon- en leefmilieu.

Artikel 2.1.10 Wijzigen omzettingsvergunning of registratie

1. Burgemeester en wethouders kunnen de omzettingsvergunning of de registratie als bedoeld in artikel 2.2.12, lid 2 onder a wijzigen indien:
 - a. hiertoe schriftelijk een verzoek is ingediend;
 - b. bij de beoordeling van het verzoek wordt rekening gehouden met de gronden tot weigering als genoemd in de artikelen 2.2.4 en 2.2.5 en de beleidsregels.
2. Het besluit op het verzoek ingevolge lid 1 wordt aangemerkt als een besluit in de zin van artikel 1:3 Algemene wet bestuursrecht.

Artikel 2.2.11 Intrekken van de omzettingsvergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de omzettingsvergunning intrekken:
 - a. indien blijkt, dat zij de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave hebben verleend;
 - b. indien blijkt dat de houder niet heeft voldaan aan een voorwaarde als bedoeld in artikel 2.2.9;
 - c. indien de vergunninghouder een jaar na onherroepelijk worden van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt;

- d. indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;
 - e. indien geen gebruiksmelding op grond van het Bouwbesluit is ingediend of deze melding niet is geaccepteerd;
 - f. indien niet aan de algemene en aan de gebruiksmelding als bedoeld onder e. verbonden voorwaarden ten aanzien van het brandveilig gebruik uit het Bouwbesluit wordt voldaan;
 - g. indien het gebouw niet voldoet aan de (algemene) eisen uit het Bouwbesluit en eigenaar/exploitant niet bereid is om de noodzakelijke voorzieningen te treffen;
 - h. indien het aantal onzelfstandige woonruimten en/of het aantal bewoners afwijkt van het in de vergunning vermelde aantal;
 - i. het gebouw waarvoor de vergunning geldt uiterlijk twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit verwoest, vernield of beschadigd is, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten;
 - j. de vergunninghouder het gebruik van het gebouw waarvoor de omzettingsvergunning is verleend beëindigd.
 - k. in strijd wordt gehandeld met de beleidsregels.
2. Burgemeester en wethouders gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen daarvan in kennis is gesteld en in de gelegenheid is gesteld zijn zienswijze tegen het voorgenomen besluit kenbaar te maken.

Artikel 2.2.12 Registratie kamerverhuur- en kamerverkooppannen

1. Burgemeester en wethouders houden een register bij van kamerverhuur- en kamerverkooppannen.
2. In dit register worden opgenomen alle kamerverhuur- en kamerverkooppannen:
 - a. die als zodanig in gebruik waren voor 1 juli 1996;
 - b. waarvoor na 1 juli 1996 een omzettingsvergunning is verstrekt op basis van een huisvestingsverordening;
3. Nadat deze verordening in werking is getreden kunnen geen pannen meer geregistreerd worden op grond van lid 2, onder a van dit artikel.
4. De registratie als bedoeld in het tweede lid, onder a kan worden ingetrokken op gronden als bedoeld in artikel 2.2.11 en het gestelde in de beleidsregels.

HOOFDSTUK 3: OVERIGE BEPALINGEN

Artikel 3.1 Vaststellen beleidsregels

Burgemeester en wethouders kunnen met betrekking tot het gestelde in deze verordening beleidsregels vaststellen.

Artikel 3.2 Hardheidsclausule

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

Artikel 3.3 Strafbepaling

Hij die handelt in strijd met het bepaalde in artikel 2.1.2 en artikel 2.2.2 wordt gestraft met een hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie. De genoemde strafbaar gestelde feiten zijn overtredingen.

Artikel 3.4 Bestuurlijke boete

- Burgemeester en wethouders zijn bevoegd tot het opleggen van een bestuurlijke boete voor de overtreding van artikel 30 van de Huisvestingswet.
- De in het eerste lid bedoelde boete bedraagt:
 - a. voor de eerste overtreding van het artikel genoemd in het eerste lid, de bedragen die in de tabel in bijlage 2 is opgenomen in de kolom “eerste overtreding”;
 - b. voor de tweede en volgende overtreding van het artikel genoemd in het eerste lid, de bedragen die in de tabel in bijlage 2 is opgenomen in de kolommen “tweede overtreding”, “derde overtreding” en “vierde overtreding”.

Artikel 3.5 Handhaving

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door burgemeester en wethouders aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de bij artikel 3.2 strafbaar gestelde feiten 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 justitie daartoe zijn aangewezen.
3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 77 van de Huisvestingswet.

Artikel 3.4 Restbepaling

In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbende op de evenwichtige en rechtvaardige verdeling van de schaarse woonruimte en het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Artikel 3.5 Leges

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag splitsingsvergunning en een omzettingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges staan opgenomen in de op het moment van indiening geldende Legesverordening Leeuwarden.

HOOFDSTUK 4: OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 4.1 Overgangsbepaling

Aanvragen om verlening van volgens deze verordening gelijkgestelde vergunning welke vóór of op de dag van inwerkingtreding van deze verordening zijn ingediend worden behandeld volgens het voordien geldende recht, indien dit voor de betrokkene gunstiger is.

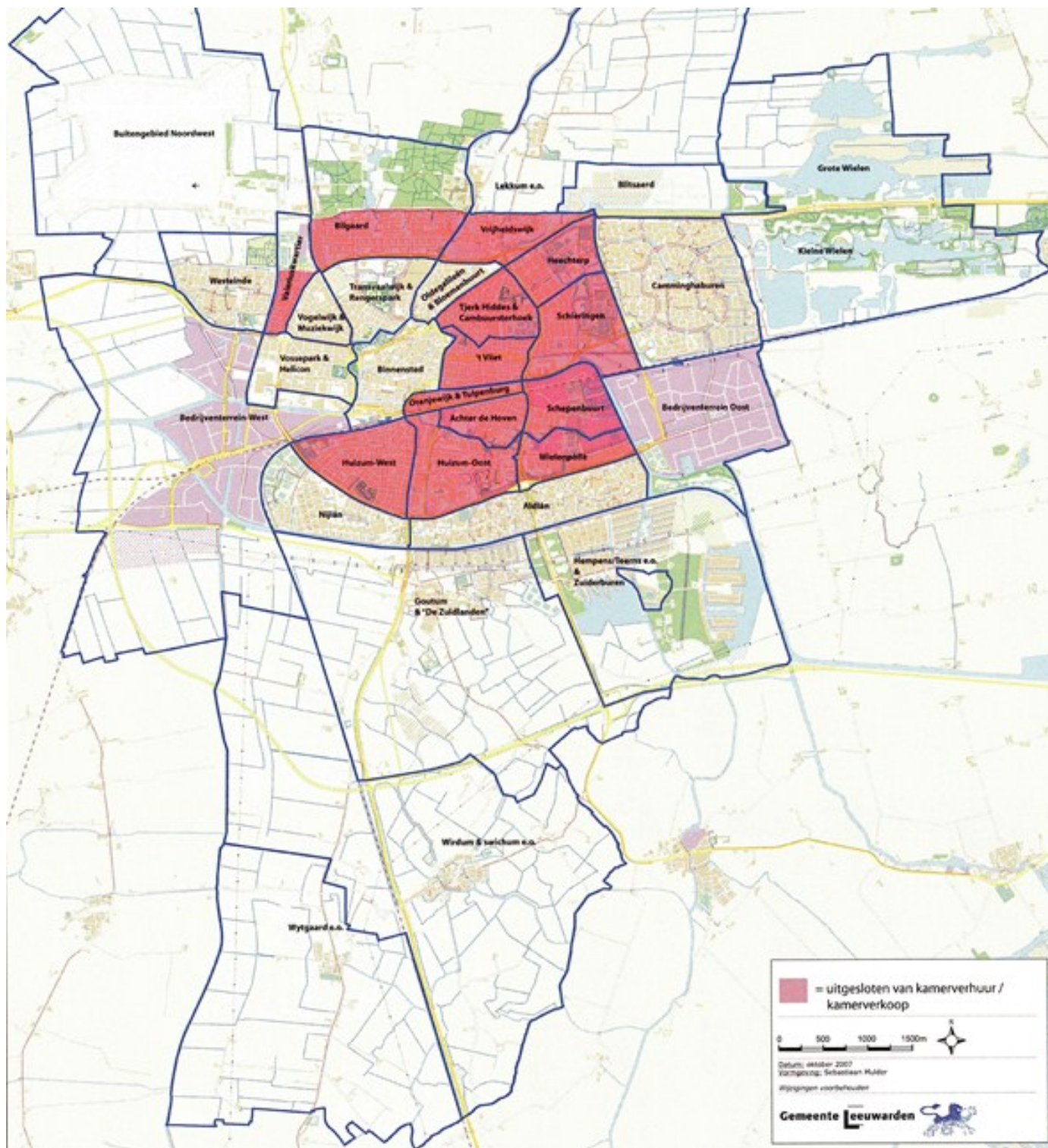
Artikel 4.2 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na die van bekendmaking en onder gelijktijdige vervallenverklaring van de Huisvestingsverordening van de gemeente Leeuwarden, vastgesteld op 22 april 2013.

Artikel 4.3 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als de “Huisvestingsverordening gemeente Leeuwarden 2014”.

Bijlage 1: kaart behorende bij de Huisvestingsverordening gemeente Leeuwarden



Bijlage 2 bij de Huisvestingsverordening

Tabel: Bestuurlijke boete bij overtreding van artikel 30, lid 1, sub c, Huisvestingswet

	Eerste overtreding	Tweede overtreding	Derde overtreding	Vierde overtreding en verder
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte	€ 4.000,-	€ 6.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-
Onvergund omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte vanuit een bedrijfsmatige exploitatie	€ 8.000,-	€ 12.000,-	€ 18.500,-	€ 18.500,-

TOELICHTING Huisvestingsverordening gemeente Leeuwarden 2014

Algemeen

De huisvestingsverordening is voor een groot deel gebaseerd op de modelhuisvestingsverordening van de VNG en op de voorgaande huisvestingsverordening die van kracht was. De verordening vindt haar oorsprong in de Huisvestingswet en beoogt volkshuisvestingsbelangen te regelen.

Deze toelichting is bedoeld om de kenbaarheid van de verordening te vergroten. De verordening maakt in hoofdstuk 2 onder paragraaf 1 “Splitsing in appartementsrechten” het splitsen van rechten op gebouwen vergunningplichtig. Dit heeft tot doel te voorkomen dat zonder enige controle rechten op complexen worden gesplitst en beoogt een tweeledige gemeentelijke controle:

- Voorkomen dat sociale huurwoningen zonder vergunning worden onttrokken aan de huursfeer die valt binnen de werkingssfeer van artikel 13, eerste lid onder a van de wet op de huurtoeslag. Dit betreft de huur onder de liberalisatiegrens.
- Controle op de bouwkundige staat en onderhoud van het complex.

In hoofdstuk 2 onder paragraaf 2 “omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte” wordt de groei van het aantal kamerverhuur- en kamerverkoop panden gereguleerd. Doel van de regeling is te zorgen voor een spreiding van de kamerverhuur- en kamerverkoop panden en in buurten waar al veel kamerverhuur- en/of kamerverkoop panden voorkomen uitbreiding daarvan tegen te gaan.

Primair is het een volkshuisvestingsbelang dat regulering nodig maakt. Dat belang is gelegen in:

- het behoud van een redelijke voorraad (goedkope) koopwoningen;
- een redelijke geografische spreiding van de kamerverhuur- en kamerverkoop panden, zodat niet te veel druk op de leefbaarheid van bepaalde wijken, buurten en straten ontstaat;
- mogelijkheden te bieden om voldoende kamerverhuuraanbod te creëren;
- het belang van de kamerbewoning bij ordentelijke huisvesting.

Leeuwarden kent een grote en groeiende studentenpopulatie. Het is deze doelgroep die in meerderheid gebruik maakt van kamergewijze bewoning van de woningvoorraad. De gemeenteraad heeft in de nota wonen 2012 (oktober 2012) gekozen om studentenhuisvesting (in alle vormen) zoveel mogelijk te concentreren in de binnenstad en rondom de kennisinstellingen (Kenniscampus en Watercampus/ Van Hall Instituut). Het is niet mogelijk om op korte termijn studentenhuisvesting tot deze gebieden te beperken noch zou daarmee voorzien worden in de woonwensen van alle studenten en andere kamerbewoners. Vandaar dat er ook in andere delen van de stad nog (beperkt) ruimte wordt geboden om via omzettingsvergunningen nieuwe kamerverhuur te realiseren.

Ten opzichte van eerdere verordeningen is gekozen voor een aanscherping van de norm van 10% naar 5% kamerverhuurpanden per 6-positie postcodegebied. Hiermee blijft in 379 postcodegebieden (de nieuwe uitleg en de dorpen niet meegerekend) ruimte voor nieuwe kamerverhuur. Gelet op het huidige aantal kamerverhuurpanden (Arien: aantal invoeren) is dit voldoende ruimte voor uitbreiding.

Door niet meer dan 5% van de tot bewoning bestemde gebouwen in een straat met dezelfde postcode in aanmerking te laten komen voor een omzettingsvergunning wordt voorkomen dat een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of buurt ontstaat. De hierboven genoemde belangen worden daarmee zoveel mogelijk te waarborgd.

Voor de afwegingen die bij het geordende woon- en leefmilieu een rol kunnen spelen is (nieuw) in de verordening opgenomen dat Burgemeester en wethouders beleidsregels kunnen opstellen.

De systematiek van vaststellen van een beleidsregel biedt de mogelijkheid tot uitbreiding van het aantal kamerverhuur- en kamerverkoop panden in specifieke gebieden, om de groeiende studentenpopulatie te voorzien van geschikte en (brandveilige) woonruimte. Dit sluit ook aan bij het beleid t.a.v. studentenhuisvesting zoals dat in de nota wonen 2012 is opgenomen. Daarnaast maakt dit de uitvoering van de afspraken met de corporaties in het kader van het Leeuwarder bestek mogelijk.

De 5% regeling voor omzettingsvergunningen ten behoeve van kamerverhuur en kamerkoop is gerelateerd aan een straat of straatdeel. Hiervoor is gekozen omdat dit een werkbare en voor alle partijen overzichtelijke manier van toepassen van de regeling is. 5% van alle panden in een straat of straatdeel, zoals gecodeerd aangeduid in het KPN postcode- en telefoonboek, komt in aanmerking voor een omzettingsvergunning.

Verder worden wijken waar op dit moment het geordend woon- en leefmilieu onder druk staat uitgesloten voor verruiming.

Heeft de aanvraag omzettingsvergunning betrekking op een straat in de wijken:

- Tjerk Hiddes en Cambuursterhoek;
- 't Vliet;
- Oranjewijk en Tulpenburg;
- Achter de Hoven;
- Vrijheidswijk;
- Valeriuskwartier;
- Bilgaard;
- Heechterp;
- Schieringen;
- Schepenbuurt;
- Wielenpolle;
- Huizum-Oost;
- Huizum-West,

dan wordt deze geweigerd.

Het brandveilig gebruik is vanaf 1 april 2012 geregeld in het Bouwbesluit 2012. Daarbij geldt een meldingsplicht bij een woonfunctie voor kamergewijze verhuur wat gedefinieerd is als: niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden.

De nadere uitwerking van het geordend woon- en leefmilieu kan op termijn overgeheveld worden naar de beleidsregels die op grond van artikel 3.1 door burgemeester en wethouders vastgesteld kunnen worden. In deze beleidsregels kunnen, bijvoorbeeld, worden opgenomen:

- de weigerings- en intrekingsgronden die dan uit de verordening kunnen worden geschrapt;
- regels met betrekking tot aanwezigheid van een berging, aantal toiletten en douches per x-aantal personen;
- onderhoud van pand en erf;
- gedragsregels voor verhuurder en huurders
- overlastprotocol

Toepassing van beleidsregels geeft meer flexibiliteit om snel en adequaat te kunnen inspelen op ontwikkelingen. Bijvoorbeeld bij afwijken van de verordening bij concentratie van studentenhuysvesting in de nabijheid van de hoge scholen en/of de binnenstad.

Paragraaf 1 Kamerverhuur- en kamerverkooppand

Begripsbepalingen kamerverhuurpand, kamerverkooppand

Kamerverhuur- en kamerverkooppanden komen in vele soorten en maten voor.

Een pand wordt aangemerkt als kamerverhuur- of kamerverkooppand wanneer deze wordt bewoond, of bewoond gaat worden, door drie of meer alleenstaanden. Ongeacht de grootte hebben kamerverhuur- en kamerverkooppanden de volgende kenmerken:

1. De aard van het verblijf;

Er wordt permanent gewoond. Als gevolg van de permanente bewoning staan de bewoners meestal ingeschreven in het Gemeenschappelijke Basis Administratie op het adres van het pand, of behoren zij daar te worden ingeschreven. Maatgevend is dit echter niet.

2. De aard van de inrichting en gebruik;

Elke bewoner heeft de beschikking over een privédomein (wooneenheid) van één of meerdere ruimten. Daarbij maakt elke bewoner meestal gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals toilet-/badruimte, keuken e.d.

3. De aard van de bewoning;

Bij een kamerverhuur- of kamerverkooppand hebben de bewoners niet een duurzame gemeenschappelijke huishouding oftewel: ze leven niet in gezinsverband. Voor elke bewoner of groep van bewoners is sprake van een apart huurcontract, een onderhuursituatie of een andere civielrechtelijke overeenkomst dan wel onderlinge verhouding op grond waarvan de bewoner (bewoners) het exclusieve gebruiksrecht van één of meerdere ruimten heeft (hebben).

Een wooneenheid bestaat uit één of meerdere ruimten die het privédoel zijn van één bewoner. De wooneenheid is daardoor vergelijkbaar met een kleine woning. Bij het beoordelen van wat het privédoel van een bewoner is, is voornamelijk de aard van het gebruik en de inrichting van de ruimten maatgevend. Meestal is sprake van een zit-slaapsituatie. Daarbij is het niet bepalend of het privédoel kan worden afgesloten.

Uitgangspunt is dat het privédoel een minimale oppervlakte heeft van 11 m². Wij zien dit als de ondergrens van een goed functionerende onzelfstandige woonruimte.

Paragraaf 2 Artikelsgewijze toelichting

In deze toelichting wordt niet ieder artikel uitvoerig besproken. De belangrijkste veranderingen ten opzichte van de voorheen vigerende Huisvestingsverordening staan hier aangegeven.

Door het toevoegen van een aantal nieuwe artikelen is de nummering aangepast. Daarnaast zijn er wijzigingen doorgevoerd in verband met gewijzigde wetgeving.

Artikel 1.1 Begripsbepalingen

Onder bb. en s. wordt zelfstandige en onzelfstandige woonruimte gedefinieerd. Deze definities zijn opgenomen om een grens te kunnen trekken tussen onzelfstandige woonruimte en zelfstandige woonruimte. Dit heeft tot gevolg dat woningen die in hun geheel kamergewijs worden verhuurd onder de vergunningplicht vallen. Daarbij is ook aansluiting gezocht bij de begrippen uit het Bouwbesluit.

In de begripsbepalingen is het begrip gemeenschappelijke duurzame huishouding opgenomen. Deze omschrijving vloeit voort uit jurisprudentie. Doel van deze begripsbepaling is duidelijkheid te bieden in het verschil tussen bijvoorbeeld vier alleenstaanden en een samenlevingsverband gelijk aan een huwelijk of geregistreerd partnerschap. Wil er sprake zijn van een duurzame gemeenschappelijke huishouding dan moet het gaan om een van af het begin uit dezelfde personen bestaande groep die de intentie heeft om een onbepaalde en lange tijd een huishouding te voeren. Dit moet dan ook blijken uit het feit dat men al een redelijke termijn als groep heeft samengewoond. Indien in de loop van de tijd wisselingen in de samenstelling van de groep plaatsvinden dan kan niet meer worden gesproken van het begin af dezelfde groep personen. Vier alleenstaande die een pand betrekken voor bijvoorbeeld de duur van de studie kunnen ook niet aangemerkt worden als een gemeenschappelijk huishouding. Immers de duur van de bewoning staat bij voorbaat vast.

Onder i. wordt de term gemeenschappelijke voorzieningen gedefinieerd. Gemeenschappelijke voorzieningen zijn bedoeld voor gemeenschappelijk gebruik door de bewoners van het kamerverhuurpand.

Er zijn een aantal nieuwe begrippen in het eerste artikel opgenomen. Hierbij wordt nog duidelijker en toetsbaarder wanneer sprake is van kamerverhuur.

Bij het begrip kamer is een oppervlaktemaat opgenomen. Op deze wijze kan het aantal verhuurbare kamers wordt gereguleerd en kan voorkomen worden dat bijvoorbeeld de “bezemkast” als kamer wordt verhuurd (tegenaan van overbewoning).

Bij artikel 2.2.2 is een aantal uitzonderingen opgenomen op het verbod om woonruimte om te zetten in onzelfstandige woonruimte. Daarom is het noodzakelijk deze begrippen nader te benoemen.

De achterliggende gedachte hierbij is dat bij de uitzonderingsgevallen de (sociale) controle op de bewoners groter is. De belangen van de verhuurders zijn dan namelijk niet zo zeer gelegen in het commercieel verhuren van kamers met het oog op geldelijk gewin. Zo is de kans op sociale overlast bij een hospita en inwoning kleiner omdat de eigenaar hier dan zelf ook overlast van ondervindt.

Hospita en inwoning

Bij de hospita/inwoning is er sprake van één hoofdbewoner tevens eigenaar (meer dan 50% eigenaar) die zelf minimaal 50% van het gebruiksoppervlak van de woning in gebruik heeft en maximaal drie kamers aan maximaal drie personen verhuurd. Met minimaal 50% van het gebruiksoppervlak wordt bedoeld dat de eigenaar (hoofdbewoner) het exclusieve gebruiksrecht

moet hebben op minimaal 50% van de gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580¹. Voor de berekening van de oppervlakte van de woning worden de gemeenschappelijke ruimten, zoals gang, badkamer, keuken en toilet niet meegerekend. Er is dan immers niet sprake van exclusief gebruik. Daaruit vloeit automatisch voort dat er sprake moet zijn van een huurcontract tussen de eigenaar (hoofdbewoner) en de onderhuurders. Daarnaast geldt een maximum van drie wooneenheden en drie personen.

Met de “ouder-kindsituatie” wordt bedoeld die situaties waar de eigenaar van de woning het ouderlijk gezag van één of meerdere van de bewoners heeft of heeft gehad (bij meerderjarigheid). Het gebruik van het pand voor kamerverhuur is dan vaak gekoppeld aan de periode dat het kind in Leeuwarden studeert. Is de studie afgelopen dat zal het pand weer in de verkoop worden gebracht. Indien de eigenaar echter dan verkiest om het pand te blijven verhuren zal alsnog een omzettingsvergunning vereist zijn. Ook bij (tussentijdse) verkoop vervalt de vrijstelling van de vergunningplicht.

De bewoning is ook hier gelimiteerd aan maximaal drie woonheden/bewoners.

Bij een maximum van drie woonheden/bewoners zal de overlast op het woon- en leefmilieu nauwelijks een rol spelen. Ook gezien het feit dat de (sociale) controle door en op bewoners beter is gewaarborgd. Door het bepalen van een maximum wordt ook voorkomen dat misbruik zal worden gemaakt van deze bepaling om zodoende onder de vergunningplicht uit te komen.

Artikel 2.1.1 Werkingsgebied

Op het hele grondgebied van de Gemeente Leeuwarden is voor gebouwen, waarin gewoond wordt, een splitsingsvergunning voorgeschreven. Gedachte hierachter is dat de praktijk hier voldoende zal filteren: er zullen geen splitsingsvergunningen worden gevraagd voor gebouwen, die zich daar niet toe lenen.

Geen splitsingsvergunning is vereist voor het splitsen van andere gebouwen. Niet-woongebouwen zullen immers naast juridische splitsing ook fysieke ingrepen behoeven voordat ze voor bewoning geschikt zijn. Zowel de functiewijziging als de verbouwing wordt dan getoetst aan o.a. planologische aanvaardbaarheid omdat hiervoor een omgevingsvergunning vereist is. Deze toetsing maakt dan al een regulering van gebruik door de gemeente mogelijk.

Artikel 2.1.2 Vergunningsvereiste (splitsing)

Het eerste lid maakt duidelijk dat “splitsing” vooral een juridische ingreep is. Zo kan bijvoorbeeld het eigendomsrecht van een verhuurder op een appartementsgebouw worden gesplitst in appartementsrechten. Gevolg is dat iedere “flat” juridisch gesproken voorwerp van een appartementsrecht wordt en daardoor zelfstandig handelbaar. Op het moment van splitsing gebeurt er fysiek helemaal niets; de oorspronkelijke eigenaar wordt nu rechthebbende op een verzameling appartementsrechten.

In het tweede lid wordt een andere constructie, die wordt gebruikt voor het juridisch splitsen, vergunningplichtig gemaakt. Om een voorbeeld te geven. Dezelfde eigenaar draagt zijn gebouw over aan een coöperatieve vereniging, die statutair evenveel leden kent als er “flats” zijn. Het lidmaatschap impliceert dan dat het lid de exclusieve bevoegdheid heeft om een flat te bewonen. Overdracht van het lidmaatschap impliceert dan overdracht van dat woonrecht aan het nieuwe lid.

Artikel 2.1.4 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning

In dit artikel wordt aangegeven op welke gronden een vergunning kan worden geweigerd. In de eerste plaats zullen burgemeester en wethouders afwegen of het wenselijk is door splitsing de mogelijkheid te scheppen dat woningen aan de huurvoorraad worden onttrokken. Splitsing maakt de verhandeling van losse appartementen mogelijk; daarmee is dan tevens de mogelijkheid gecreëerd om huurwoningen om te zetten in koopwoningen. Uiteraard dienen burgemeester en wethouders daarbij na te gaan of de ligging van het te splitsen complex en eventuele schaarste van huurwoningen daarin reden tot weigering van de vergunning kunnen zijn. Om voldoende sociale huurwoningen te behouden kunnen aanvragen waarbij de huurprijs lager ligt dan de bedragen

¹ NEN 2580 is een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de oppervlakte of van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan. Kortom, een Nederlandse Norm voor ruimtelijke data.

genoemd in artikel 13, eerste lid, onder a van de Wet op de huurtoeslag worden geweigerd. Een andere belangrijke weigeringsgrond ligt in de staat van onderhoud van het te splitsen gebouw. Een gebouw mag slechts worden gesplitst als het op moment van aanvraag van de vergunning bouwkundig en uit onderhoudsoogpunt aan redelijkerwijs te stellen eisen voldoet. Dit is opgenomen om uitpounding van slecht onderhouden bezit tegen te gaan. Dat gebouwen aan het eind van hun exploitatie-periode zonder groot onderhoud worden verkocht en nieuwe verenigingen van eigenaren voor grote kosten komen te staan.

Artikel 2.2.2 Vergunningsvereiste (omzetting)

In dit artikel wordt bepaald dat zelfstandige woonruimten niet mogen worden omgezet in onzelfstandige woonruimten zonder vergunning van burgemeester en wethouders. Een zelfstandige woonruimte is een volledige woonvoorziening, terwijl bij een onzelfstandige woonruimte er gemeenschappelijk gebruik van basisvoorzieningen als toilet etc. bestaat. Kenmerkend voor een onzelfstandige woonruimte is dat het niet over een eigen toegang beschikt. Het artikel gaat uit van een verbod tot omzetten. Er is nu een grens gelegd bij drie of meer onzelfstandige woonruimtes. Een pand omzetten in twee onzelfstandige woonruimtes is nu zonder vergunning toegestaan. De reden hiervoor is dat twee alleenstaanden nauwelijks een negatieve invloed op het leefmilieu hebben ten opzichte van een duurzame gemeenschappelijke huishouding. Het tweede lid onder b van het artikel is voornamelijk van toepassing op dit situaties waar de eigenaar/hoofdhuurder ook woonachtig is in het pand. Vooral bij een hoofdhuurder kan het voorkomen dat deze vervolgens kamers onderverhuurd waarbij de eigenaar/verhuurder bewust het gehele pand aan één persoon verhuurd en al dan niet stilzwijgend instemt met onderverhuur om de huur op te brengen. Deze situatie verschilt met die van de hospita omdat bij deze laste situatie een koppeling is gelegd met het exclusief gebruiksrecht voor de eigenaar/bewoner. Nieuw is dat het verbod niet geldt voor de hospita, de inwoning en de zogenaamde “kinder-oudersituatie”. Voor een toelichting over deze begrippen wordt verwezen naar de toelichting bij artikel 1.1.

Artikel 2.2.4 en 2.2.5 Gronden tot weigering van een omzettingsvergunning

In dit artikel wordt aangegeven op welke gronden een vergunning kan worden geweigerd. Net als bij splitsing dienen burgemeester en wethouders het belang dat de aanvrager heeft af te wegen tegen het behoud van de woonruimte voorraad. Daarnaast weigeren burgemeester en wethouders een omzettingsvergunning wanneer de concentratie van kamerverhuur- en kamerverkoop panden in een straat binnen dezelfde postcode boven 5% komt of wanneer de aanvraag betrekking heeft op een pand dat minder dan twee panden is verwijderd van een bestaand kamerverhuur- of kamerverkoop pand of van een pand waarvoor een aanvraag tot registratie of omzettingsvergunning is ingediend. Dit laatste is om te voorkomen dat een pand door twee kamerhuur- en/of kamerverkoop panden wordt ingesloten. De situatie gezien vanaf de straatzijde is daarbij bepalend. Bij de bepaling van het aantal panden binnen dezelfde postcodegebied wordt bij breuken altijd naar beneden afgerond. Deze weigeringsgronden zijn opgenomen om een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu tegen te gaan. Daarnaast zijn een aantal wijken uitgesloten van uitbreiding (zie artikel 2.2.5, lid 2 onder c van de verordening). In deze wijken is al een groot aantal kamerverhuurpanden en kamerverkoop pand vertegenwoordigd en/of valt deze wijk binnen een project stedelijke vernieuwing. De gebieden waar een omzettingsvergunning wordt geweigerd staan aangegeven op de bij de verordening behorende kaart(en).

Voorheen waren de weigeringsgronden opgenomen in één artikel. Omwille van de leesbaarheid en de optie om deze eventueel op termijn over te hevelen naar de beleidsregels zijn de weigeringsgronden nu opgenomen in twee afzonderlijke artikelen.

Relatie met bestemmingsplan:

Indien van de vergunning slechts gebruik kan worden gemaakt na verlening van een omgevingsvergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een verzoek om zodanige omgevingsvergunning.

Artikel 2.2.6 Woningcomplex

Burgemeester en wethouders kunnen, in afwijking van hetgeen beschreven staat in artikel 2.2.4, een aanvraag omzettingsvergunning verlenen wanneer het een geheel woningcomplex betreft. Hierbij moet bijvoorbeeld gedacht worden aan alle adressen binnen een of meerdere portieken van een portiekflat. Hierdoor ontstaat een kamerverhuur/-koopcomplex waarvan de invloed op de omgeving relatief beperkt is. Hiermee wordt ook voorkomen dat de norm van 5% binnen een postcodegebied een dergelijke omzetting belemmerd. Overigens blijft voor ons college ook hier altijd het criterium ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of buurt een rol spelen.

Artikel 2.2.7 Beslissen op de aanvraag omzettingsvergunning

Nieuw is het vijfde lid van dit artikel. Op grond van de Dienstenwet is in principe de *lex silencio positivo* (paragraaf 4.1.3.3 Algemene wet bestuursrecht) van toepassing. Alleen indien sprake is van dwingende redenen van algemeen belang, kan deze *lex silencio positivo* worden uitgesloten. Dit is bijvoorbeeld het geval bij overwegingen betreffende de volksgezondheid of openbare orde en veiligheid.

Voor deze optie is gekozen omdat burgemeester en wethouders van oordeel zijn dat een omzettingsvergunning invloed kan hebben om de directe leefomgeving van het pand en ook door de aard van het gebruik de openbare orde en veiligheid in het geding kan zijn. Door het uitsluiten van deze paragraaf kan het niet voorkomen dat een omzettingsvergunning van rechtswege is verleend.

Artikel 2.2.8 Aanhouden van de aanvraag

Dit is een nieuw artikel en is procedureel van aard. Er wordt een relatie gelegd met het bestemmingsplan en de aanvraag om afwijking waarbij op dat moment de beslissing op de aanvraag om omzettingsvergunning wordt aangehouden. Hiermee wordt voorkomen dat de beslistermijnen als genoemd in artikel 2.2.6 maatgevend zijn.

Artikel 2.1.10 Wijzigen omzettingsvergunning of registratie

Dit is een nieuw artikel in de verordening heeft betrekking op het wijzigen van een bestaand "legaal" kamerverhuurpand. Het komt regelmatig voor dat eigenaren van een kamerverhuurpand de vraag bij de gemeente neerleggen of een bestaand kamerverhuurpand met een aantal wooneenheden mag worden uitgebreid. De mogelijkheid daartoe was tot nu toe niet in de huisvestingsverordening opgenomen. Met dit artikel wordt dit mogelijk gemaakt.

Bij de beoordeling van een dergelijk verzoek, welke schriftelijk moet worden gedaan, zal getoetst moeten worden aan de weigeringsgronden die gelden als ware het een aanvraag om een (nieuwe) omzettingsvergunning. Het wil overigens niet zeggen dat uitbreiding in een uitgesloten wijk op voorhand niet mogelijk is.

Immers het pand is een legaal kamerverhuurpand en het vermeerderen van het aantal woonheden heeft dan geen invloed meer op de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In het bijzonder zal het verzoek beoordeeld moeten worden in het licht van: is er een toename van inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu. Bij uitbreiding met één wooneenheid zal daar niet gow sprake van zijn terwijl een uitbreiding met vijf woonheden wel van invloed zal zijn op het geordend woon- en leefmilieu. De wooneenheid moet wel voldoen aan de begripsbepaling die in artikel 1 is opgenomen (minimale oppervlakte).

Uitgangspunt is wel dat de uitbreiding plaats moet vinden binnen de bestaande vergunning. Het kan niet zo zijn dat de uitbreiding plaats vindt middels het vergroten van het pand of andere ruimtes die buiten de oorspronkelijke omzettingsvergunning zijn gelegen "verkamerd" worden (bijvoorbeeld een praktijkruimte op begane grond en bijbehorend aangebouwd gedeelte inrichten voor kamerverhuur).

Artikel 2.2.11 Intrekken van een omzettingsvergunning

Dit artikel geeft burgemeester en wethouders de mogelijkheid een al verstrekte vergunning in te trekken. Op grond van de Algemene wet bestuursrecht zal de houder van de vergunning in een dergelijk geval wel van dit voornemen in kennis gesteld moeten worden en in de gelegenheid te worden gesteld om een zienswijze tegen het voorgenomen besluit kenbaar te maken.

Er zijn een aantal weigeringsgronden toegevoegd:

- Brandveiligheid;
- Bouwtechnische eisen Bouwbesluit;
- Strijd met de beleidsregels.

Artikel 2.2.12 Registratie kamerverhuur- en kamerverkoop panden

Alle kamerverhuur- en kamerverkoop panden waarvoor een omzettingsvergunning is verleend of die op grond van voorgaande verordeningen een met een omzettingsvergunning gelijkgestelde status hebben bij de gemeente Leeuwarden zijn in het register opgenomen. De panden die niet in het register staan opgenomen mogen niet worden gebruikt voor kamergewijze verhuur of onder die noemer worden verkocht. Het register heeft voornamelijk tot doel het bijhouden van panden die als kamerverhuur- dan wel kamerverkoop pand gebruikt mogen worden en vormt daardoor de basis voor toetsing aan de zogenaamde 5% norm. In principe kunnen aan het register geen rechten worden ontleend in de zin van “rechtmatig gebruik als kamerverhuur- en/of kamerverkoop pand”. Voor de beoordeling is de verleende vergunning doorslaggevend.

In het artikel is een (nieuw) vierde lid opgenomen, de mogelijkheid om de registratie in te trekken indien niet wordt voldaan aan het gestelde in artikel 2.2.11 van de verordening, de gronden voor intrekking van de vergunning.

De reden hiervan is gelegen in het feit dat panden die voor 1 juli 1996 in gebruik zijn als kamerverhuurpand en zijn geregistreerd niet hoeven te beschikken over een omzettingsvergunning. Er was dan ook geen mogelijkheid om het gebruik van een dergelijk pand in het kader van handhaving te beëindigen als zich een omstandigheid voordoet als genoemd in het artikel over intrekken van de vergunning. In het verleden was dat wel mogelijk omdat naast de registratie ook een gebruiksvergunning brandveilig gebruik op basis van de bouwverordening vereist was. De gebruiksvergunning is echter van rechtswege komen te vervallen nadat het Gebruiksbesluit (nu Bouwbesluit) in werking was getreden.

Artikelen uit Hoofdstuk 3 en 4

Deze hoofdstukken bevatten de normale bepalingen om een verordening te handhaven evenals een regeling van de inwerkingtreding.

In dit hoofdstuk zijn twee nieuwe artikelen opgenomen.

Artikel 3.1. Vaststellen beleidsregels

Als er bezwaren zijn van derden tegen een nieuw kamerverhuurpand hebben die vaak betrekking op “de angst voor overlast”. Omwonenden verwachten van de bewoners vaak overlast in de zin van: veel geluid, veel fietsen, slecht onderhoud, veel aanloop en geen enkele controle.

Door het opnemen van dit artikel hebben Burgemeester en wethouders nu de mogelijkheid om beleidsregels vast te stellen. Deze beleidsregels zijn dan een nadere invulling van de toetsingsgronden van de vergunning en de gronden om een vergunning in te trekken. Maar ook kunnen in de beleidsregels “gedragsregels” voor verhuurder en huur worden opgenomen evenals nadere inrichtingseisen voor een kamerverhuurpand.

Artikel 3.4 Bestuurlijke boete

Op grond van artikel 85a van de Huisvestingswet wordt de mogelijkheid geboden om in de Huisvestingsverordening op te nemen dat een bestuurlijke boete kan worden opgelegd.

In de nieuwe verordening is deze mogelijkheid nu expliciet opgenomen. De bestuurlijke boete is een effectief handavingsinstrument bij de malafide huisjesmelkers. De ervaring bij handhaving is dat de huisjesmelkers steeds inventiever worden op het gebied van kamerverhuur. Bij deze personen is er vaak sprake van bewust overtreden van de regels, de illegale kamerverhuur.

In bijlage 2 van de verordening is in de tabel de hoogte van de boetes opgenomen.

Richtlijn onzelfstandige bewoning

1. Inleiding

In deze Richtlijn onzelfstandige bewoning wordt nader aangegeven hoe bij de praktische uitvoering van de in de considerans genoemde regelingen omgegaan wordt met de begrippen “kamergewijze verhuur” en “verhuur van een zelfstandige woonruimte aan een huishouden”. Deze richtlijn is tevens van belang voor de wijze waarop de gemeente Leeuwarden in dit verband handhavend optreedt.

2. Kamergewijze verhuur

2.1 Er is sprake van kamergewijze verhuur als:

een samenstel van verblijfsruimten in een woonfunctie uitsluitend of mede bestemd is of gebruikt wordt om daarin aan anderen dan aan de rechthebbende (zoals de eigenaar/bewoner) en de personen behorende tot zijn of haar huishouden, woonverblijf (geen zelfstandige woonegelegenheid) te verschaffen. Hiermee richt het begrip kamergewijze verhuur zich op de verhuur van kamers in een woning aan afzonderlijke huurders die geen sociale band met elkaar of de verhuurder hebben en zodoende zelf geen of weinig invloed op de brandveiligheidssituatie kunnen uitoefenen.

2.2 Als er sprake is van kamergewijze verhuur kan vereist zijn:

- een omzettingsvergunning op grond van de Huisvestingswet, de Huisvestingsverordening Leeuwarden;
- indien het gebouw geen woonfunctie heeft dan wel het gebruik voor kamergewijze verhuur in strijd is met het van toepassing zijnde bestemmingsplan, een toestemming tot gebruikswijziging (omgevingsvergunning strijdig gebruik) en een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen;
- bij meer dan vier personen een gebruiksmelding op grond van het Bouwbesluit 2012.

3. Zelfstandige woonruimte

3.1 Er is sprake van een zelfstandige woonruimte als:

- de woonruimte een eigen toegang heeft en
- de bewoner exclusief gebruik maakt van zogeheten “wezenlijke voorzieningen” (keuken, douche/badkamer en toilet) binnen zijn woonruimte.

4. Huishouden

4.1 Er is sprake van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden als:

- een gezin van twee of meer personen (gehuwd of samenwonend) zijn hoofdverblijf in dezelfde woning heeft. Dit wordt geacht een duurzaam gemeenschappelijk huishouden te zijn;
- een groep van twee of meer personen een gemeenschappelijke duurzame huishouding voert of wil voeren. Hieronder wordt ook een woongroep verstaan. Dit wordt van geval tot geval bepaald. Het gebruik van de woning speelt hierbij een rol.

4.2 Indicaties die een rol spelen bij de beoordeling of er sprake is van (de intentie tot) een duurzaam gemeenschappelijk huishouden zijn:

- er bestaat een band tussen de bewoners, die de enkele wil om gezamenlijk te wonen te boven gaat. Daarnaast bestaat de intentie om langdurig samen te blijven;
- er is sprake van wederzijdse zorg;
- de bewoners beschikken over een gemeenschappelijke rekening, waarvan de gemeenschappelijke kosten betaald worden;
- alle bewoners staan ingeschreven in het GBA;
- de ruimtes in de woning zijn van dien aard, dat ze niet zelfstandig bewoond worden. Alle ruimten zijn gemeenschappelijk (dus niet met sloten afsluitbaar, niet allemaal een eigen kooktoestel en koelkast e.d. en in de woning is een gezamenlijke woonkamer aanwezig die niet in gebruik is als slaapkamer);
- de woning is aan te merken als een zelfstandige woonruimte in de zin van de Huisvestingswet.

De hierboven genoemde indicaties spelen allemaal een rol bij de beoordeling of er sprake is van (de intentie tot) een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Dit zijn echter slechts de in de jurisprudentie uitgekristalliseerde indicaties. Overige feiten en omstandigheden van het geval

dienen meegewogen te worden. Deze lijst van indicaties is dus niet uitputtend. Alle indicaties dienen zorgvuldig afgewogen te worden. Er dient zowel sprake te zijn van duurzaamheid als van gemeenschappelijkheid, voordat van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden gesproken kan worden.

Toelichting op de Richtlijn onzelfstandige bewoning

Ad 3 Zelfstandige woonruimte

Eigen toegang:

- de toegang hoeft niet perse op de straat uit te komen;
- etagewoningen met een uitgang naar een gemeenschappelijke hal, galerij of trappenhuis worden ook als zelfstandig aangemerkt;
- hetzelfde geldt voor woningen met één of meer afsluitbare toegangsdeuren naar een gemeenschappelijke ruimte, zoals een hal in een groot (heren)huis (een zogeheten: onvrije woning);
- de woning met alle wezenlijke voorzieningen maar met de toegang door de privéruimte van een derde is geen zelfstandige woonruimte.

Wezenlijke voorzieningen:

- onder wezenlijke voorzieningen wordt verstaan: tenminste de keuken, het toilet en de wasruimte (dat wil zeggen douche- of badkamer);
- zij moeten niet alleen binnen de woonruimte zijn gelegen maar ook exclusief ten gebruik staan van de huurder van die woonruimte. Dit moet uit feitelijke omstandigheden en de situatie ter plaatse worden afgeleid. Het exclusief gebruik kan bijvoorbeeld blijken uit het huurcontract;
- onder “binnen de woning” wordt ook verstaan verscheidene vertrekken, zoals bijvoorbeeld een keuken, toilet of douche, die bereikbaar zijn via een gemeenschappelijke verkeersruimte, zoals een hal of overloop. Als de wezenlijke voorzieningen tevens exclusief ten gebruik staan van de huurder, betreft het hier een onvrije, zelfstandige woonruimte;
- als ook anderen dan de huurder of zijn huisgenoten aanspraak kunnen maken op het gebruik van deze wezenlijke voorzieningen, is er **geen** sprake van een zelfstandige woonruimte. Andere eigen voorzieningen zijn niet strikt vereist, zoals een energie- en watermeter.

•

Ad4 Duurzaam gemeenschappelijk huishouden

Bij de bepaling of er sprake is van (de intentie tot) een duurzaam gemeenschappelijk huishouden of woongroep, wordt gekeken naar de feiten en omstandigheden van het geval (indicaties). Deze indicaties zijn onuitputtelijk. De hieronder genoemde indicaties volgen in ieder geval uit jurisprudentie.

Zie bijvoorbeeld de uitspraken van de Raad van State d.d. 5 oktober 2005 (zaaknummer 200501342/1) en d.d. 17 januari 2007 (zaaknummer 200605247/1).

- De bewoners hebben de intentie om langdurig samen te blijven wonen (duurzaamheid). De tijdelijkheid van de bewoning mag niet vooraf al vaststaan, bijvoorbeeld de duur van de studie. Waar de grens van deze tijdelijkheid ligt zal per geval beoordeeld moeten worden.

- Er is sprake van wederzijdse zorg.

Daaronder wordt bijvoorbeeld verstaan:

- het hebben van een gezamenlijke bank- of girorekening;
 - het gezamenlijke doen van uitgave ten behoeve van het huishouden;
 - het gezamenlijk betalen van (groot) onderhoud van en aan de woning;
 - tenaamstelling van (telefoon- gas- en/of elektriciteits-) rekeningen.
- Het huishouden is in de periode van één jaar niet van samenstelling gewijzigd, tenzij de wijzigingen naar algemene maatstaven binnen een duurzaam gemeenschappelijk huishouden passen.

Wanneer de Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens een wisseling van bewoners aangeeft of bewoners niet staan ingeschreven, kan dit dienen om het bestaan van een samenlevingswens te ontkrachten. Vindt de wisseling van bewoners plaats in een periode van één jaar voor de controle, dan is dit een indicatie dat er geen sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden. Veranderingen die binnen reguliere wijzigingen van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden vallen worden uiteraard buiten beschouwing gelaten (bijvoorbeeld scheiding, het krijgen van een kind enz.).

- De ruimtes zijn gemeenschappelijk.

Er is een gemeenschappelijke woonkamer c.q. woonkeuken. Bovendien mogen individuele ruimtes niet afsluitbaar zijn. De afsluitbaarheid van ruimtes duidt op een zekere individualiteit richting

medebewoners. Bovendien geeft dit een sterke behoefte aan privacy aan. Bij een duurzaam gemeenschappelijk huishouden zal hier geen of in mindere mate sprake van zijn. Ook de inrichting van de verschillende ruimtes kan een indicatie zijn. Staan er in diverse ruimtes kooktoestellen, koelkasten, televisies en andere huisraad, dan duidt dat op een individueel gebruik van een ruimte. Met name het ontbreken van een gemeenschappelijke woonkamer is een sterke indicatie, dat er geen sprake is van een duurzaam gemeenschappelijk huishouden.

NB. Een gemeenschappelijke woonruimte heeft tenminste zoveel zitplaatsen als leden van de duurzaam gemeenschappelijke huishouding/ woongroep. Daarnaast voldoet de woonruimte aan de eisen die voortvloeien uit Bouwverordening en het Bouwbesluit.