

Onderwerp:
huisvestingsverordening kamerbewoning Lith

Volgnummer
Dienst/afdeling SLWE

De raad van de gemeente Lith;

overwegende dat het noodzakelijk is om met het oog op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de bescherming van het woon- en leefmilieu de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte te regelen;

gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders d.d. 13 juli 2010;

gelet op artikel 2 van de Huisvestingswet;

gelet op het advies van de raadscommissie RBO van 7 oktober 2010;

Besluit vast te stellen de volgende “**huisvestingsverordening kamerbewoning Lith**”:

Hoofdstuk 1. Algemene bepalingen.

Artikel 1.1. Begripsomschrijvingen.

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

- a. wet: de Huisvestingswet;
- b. college: het college van burgemeester en wethouders van Lith;
- c. eigenaar: de eigenaar als bedoeld in artikel 1, tweede lid van de wet;
- d. huishouden: de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:
 - het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
 - een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:

- een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht, gericht op zelfstandige bewoning;
 - de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning;
- e. woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de wet;
 - f. zelfstandige woonruimte: de woonruimte als bedoeld in artikel 30, tweede lid, van de wet;
 - g. onzelfstandige woonruimte: de woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
 - h. kamerverhuurpand: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan 5 of meer niet verwante personen die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in het gebouw of waarin inwoning of bewoning van kamers plaatsvindt door meer dan twee verwanten of andere personen, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
 - i. omzetting: het omzetten van een zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte;
 - j. omzettingsvergunning: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, onder c, van de wet.

Artikel 1.2. Werkingsgebied.

1. Het bepaalde in deze verordening is van toepassing op alle woonruimte in bestaande en nieuwe gebouwen in de gemeente Lith waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan:
 - a. vijf of meer niet verwante personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning;
 - b. drie of meer verwante of andere personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning.
2. Deze verordening is niet van toepassing op het verlenen van huisvesting in kloosters, gezinsvervangende tehuizen, sociowoningen, verzorgingshuizen, evenals in soortgelijke inrichtingen of internaten.

Hoofdstuk 2. Omzetting van woonruimte.

Artikel 2.1. Vergunningvereiste.

Met het oog op het behoud en de samenstelling van de woonruimtevoorraad en de bescherming van het woon- en leefmilieu is het verboden om een zelfstandige woonruimte in Lith zonder vergunning van het college om te zetten in onzelfstandige woonruimte, als bedoeld in artikel 1.2, dan wel zelfstandige woonruimte als kamerverhuurpand te exploiteren of te doen exploiteren.

Artikel 2.2. Aanvraag.

1. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt door de eigenaar ingediend bij het college op een door het college vastgesteld formulier.
2. Aan de aanvrager wordt binnen een week na de datum van ontvangst van de aanvraag een ontvangstbevestiging gestuurd, waarin de datum van ontvangst is vermeld;
3. Bij de aanvraag worden in ieder geval de volgende gegevens en bescheiden overgelegd:
 - a. naam, voorletters, geboortedatum van de aanvrager, evenals diens adres;
 - b. een duidelijke, plaatselijke en kadastrale aanduiding van de ligging van de woonruimte, waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - c. indien de aanvrager niet tevens de eigenaar van de woonruimte is: de naam, voorletters en adres van de eigenaar;
 - d. het bewijs van eigendom van de woonruimte en, voor zover van toepassing, bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot de gevraagde omzetting;
 - e. namen van eventuele huidige bewoners van de woonruimte;
 - f. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van oppervlakte maten;
 - g. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van oppervlakte maten, waarbij is aangegeven welke ruimten als afzonderlijke woonruimte zullen worden gebruikt;
 - i. een gespecificeerde opgaaf van het maximum aantal personen, dat in iedere woonruimte afzonderlijk zal worden gehuisvest.
4. Het college is bevoegd om in het belang van het nemen van een beslissing op de aanvraag om een omzettingsvergunning aanvullende gegevens en bescheiden te vragen.

Artikel 2.3. Vergunningverlening.

1. Het college beslist binnen 12 weken na ontvangst van de aanvraag.
2. De omzettingsvergunning wordt verleend indien naar het oordeel van het college het met de omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad.
3. Bij de in het tweede lid bedoelde afweging houdt het college rekening met de belasting van het woon- en leefmilieu.

4. Het college kan aan de omzettingsvergunning onder meer voorwaarden verbinden ten aanzien van het woon- en leefmilieu.
5. In de omzettingsvergunning wordt in ieder geval vermeld:
 - a. de eigenaar van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - b. het adres van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;
 - c. de termijn waarbinnen van de vergunning gebruik dient te worden gemaakt;
 - d. het aantal kamers dat als afzonderlijke woonruimte wordt gebruikt;
 - e. de eventuele voorwaarden en voorschriften die aan de vergunning zijn verbonden.

Artikel 2.4. Weigeringsgronden.

De omzettingsvergunning wordt in ieder geval geweigerd indien :

- a. de grootte van de woonruimte daarvoor ongeschikt is;
- b. niet voorzien kan worden in de parkeerbehoefte;
- c. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen onevenredig worden benadeeld;
- d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft;
- e. sprake is van strijdigheid met de voorschriften van het bestemmingsplan en geen vrijstelling van deze voorschriften kan worden verleend.

Artikel 2.5. Overschrijving van de vergunning.

Een omzettingsvergunning is gebonden aan de woonruimte waarvoor die vergunning is verleend en 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, mits degene op wiens naam de overschrijving wordt gevraagd:

- a. schriftelijk verklaart met de overschrijving in te stemmen en de vergunning en de daaraan verbonden voorwaarden volledig te kennen;
- b. niet eerder in het bezit is geweest van een vergunning welke minder dan 4 jaar geleden werd ingetrokken op grond van de in artikel 2.6 genoemde redenen.

Artikel 2.6. Intrekking vergunning.

1. Het college kan de omzettingsvergunning intrekken, indien:
 - a. de ter verkrijging van de vergunning verstrekte gegevens zodanig onjuist of onvolledig blijken te zijn, dat op de aanvraag een ander besluit zou zijn genomen indien bij de beoordeling daarvan de juiste omstandigheden volledig bekend zouden zijn geweest;
 - b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden niet worden nagekomen;

- c. de vergunninghouder één jaar na het onherroepelijk worden van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt, of de woonruimte waarvoor de vergunning is verleend langer dan één jaar niet meer in gebruik is.
 - d. de verplichtingen, omschreven in artikel 2.8 niet blijken te worden nagekomen;
 - e. 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 tot verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarin de huisvesting plaatsvindt.
2. het college gaat niet eerder tot intrekking van de vergunning over, voordat degene tegen wie het besluit tot intrekking wordt genomen, er bij aangetekende brief van in kennis is gesteld dat de vergunning zal worden ingetrokken indien voor een nader te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens het college te doen horen.

Artikel 2.7. het vervallen van de vergunning.

De vergunning vervalt, indien de woonruimte waarvoor de vergunning geldt, uiterlijk twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit is verwoest, vernield of beschadigd, niet zodanig is hersteld, dat weer wordt voldaan aan de vergunningsvereisten.

Artikel 2.8. Verplichtingen van de vergunninghouder.

De vergunninghouder is verplicht:

1. er voor te zorgen, dat de woonruimte en de onmiddellijke omgeving daarvan steeds in nette staat verkeren en in de woonruimte voldoende is voorzien in de mogelijkheid om zich op hygiënische en veilige wijze van afval te ontdoen, een en ander ter beoordeling van het college;
2. er op toe te zien, dat de huurders geen overlast veroorzaken voor de omwonenden;
3. alle op het verlenen van de huisvesting betrekking hebbende bescheiden en beschikkingen, krachtens deze verordening vereist of gegeven, ter onmiddellijke beschikking te hebben en deze op eerste aanvraag van de in artikel 3.3 bedoelde ambtenaren ter inzage over te leggen;
4. aan het college gevraagd en ongevraagd alle in verband met de uitvoering van deze verordening benodigde inlichtingen te verstrekken (zoals wijzigingen met betrekking tot de indeling van het gebouw, het aantal personen aan wie huisvesting wordt verleend, beëindiging van het verlenen van huisvesting etc.) en inzage te geven van alle bescheiden, die verband houden met de uitvoering.

Hoofdstuk III. Verdere bepalingen.

Artikel 3.1. Hardheidsclausule.

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

Artikel 3.2. Bestuurlijke boete.

1. Overtreding van artikel 30, lid 1, sub c, van de Huisvestingswet kan worden beboet met een bestuurlijke boete van 5.000 euro.
2. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 30, lid 1, sub c, van de Huisvestingswet en binnen 6 maanden opnieuw dezelfde gedraging wordt begaan kan het bedrag van de boete worden verhoogd met 1.000 euro.
3. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 30, lid 1, sub c, van de Huisvestingswet en de overtreding vanuit een bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte is begaan, kan het bedrag van de op te leggen boete worden verhoogd met 13.500 euro.

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

Artikel 3.4 Inwerkingtreding.

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

Artikel 3.5 Leges.

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een omzettingsvergunning zijn leges verschuldigd. De leges zijn opgenomen in de legesverordening van de gemeente Lith.

Artikel 3.6 lex silencio positivo

Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht (positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen) is van toepassing.

Hoofdstuk IV Slotbepalingen.

Artikel 4.2. Citeerartikel.

Deze verordening kan worden aangehaald als de “Huisvestingsverordening kamerbewoning Lith”.

Aldus besloten in de openbare raadsvergadering van 4 november 2010.

De gemeenteraad voornoemd,

De griffier, De voorzitter,

mr. L.J.W. Leupers

S. Haasjes- van den Berg

Coll: