

Toelichting bij de Beleidsregels omzetten zelfstandige woonruimte en exploiteren van kamerverhuurbedrijven Papendrecht

Omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 43.3 van de Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021

In de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021' laten verschillende bestemmingen bewoning van onzelfstandige woonruimte toe door maximaal 2 personen, ook in gevallen waarin de eigenaar al dan niet met zijn gezin tevens woonachtig is in de betreffende woning. In artikel 43.3 van de verordening is bepaald dat een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het omzetten of laten omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor drie of vier personen.

In deze beleidsregels is vastgelegd op welke wijze wordt beoordeeld of het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 43.3 van de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021' zal leiden tot een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

Aanwijzing quoteringsgebieden (artikel 2)

Om de effecten van onzelfstandige huisvesting op het woon- en leefklimaat te kunnen beheersen geldt een maximum voor het aantal omzettingsvergunningen dat in een straat of straatgedeelte kan worden verleend. Het transparantiebeginsel brengt mee dat hierover op voorhand duidelijkheid bestaat. Om die reden hebben burgemeester en wethouders quoteringsgebieden aangewezen en vastgelegd in de bij deze beleidsregels behorende tabel.

In veel gevallen geldt een straat, waarin zelfstandige woonruimten zijn gelegen, ook als een quoteringsgebied. Voor het vaststellen van de quoteringsgebieden zijn de volgende specifieke uitgangspunten gehanteerd:

- uitsluitend particuliere woningen tellen mee;
- woningen van corporatie Woonkracht10 blijven buiten beschouwing;
- straten met niet meer dan 10 woonhuizen zijn samengevoegd met een andere straat in de directe omgeving, mits dit er niet toe leidt dat in die andere straat het aantal panden dat voor omzetting in aanmerking komt, toeneemt;
- in straten waarin één of meer appartementencomplexen met meer dan 30 woningen en afzonderlijke Verenigingen van Eigenaren voorkomen, is elk complex als een quoteringsgebied aangewezen. Hiermee wordt voorkomen dat ondanks het maximum van 5% toch een concentratie van panden met onzelfstandige woonruimten kan ontstaan;
- in straten met meer dan 150 huisnummers zijn verschillende quoteringsgebieden aangewezen met als uitgangspunt een goede geografische spreiding ter voorkoming van concentraties van panden met onzelfstandige woonruimte.

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat (artikel 3)

Quotering

Uitgangspunt is dat binnen een quoteringsgebied maximaal 5% van het aantal panden met zelfstandige woonruimte mag worden omgezet in onzelfstandige woonruimte voor drie of vier personen.

Overige voorwaarden met betrekking tot het woon- en leefklimaat

Naast de toets aan het getalsmatige criterium geldt de eis dat een omgevingsvergunning voor omzetting van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte alleen wordt verleend als dat niet zal leiden tot een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

In de beleidsregels zijn de voorwaarden vastgelegd waaraan moet worden voldaan wil er geen sprake zijn van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat. Een zelfstandige woonruimte mag nooit grenzen aan meer dan één onzelfstandige woonruimte (boven/onder dan wel links/rechts). Panden met onzelfstandige woonruimte mogen niet naast elkaar zijn gesitueerd.

En objectieve feiten en omstandigheden, zoals de al dan niet aanwezigheid van horecagelegenheden en bedrijven, alsmede de parkeerdruk, moeten tot het oordeel leiden dat er geen sprake zal zijn van een ontoelaatbare aantasting van het woon- en leefklimaat in het gebouw en/of de omgeving.

In behandeling nemen van vergunningaanvragen (artikel 4)

Het kan zijn dat er meer gegadigden voor een vergunning zijn dan op grond van de quotering is toegestaan. Om die reden is bepaald dat aanvragen om een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 43.3 van de 'Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021' in behandeling worden genomen op volgorde van binnenkomst. Bij aanvragen op dezelfde dag / hetzelfde tijdstip wordt de volgorde bepaald door loting.

Exploitatievergunning kamerverhuurbedrijven als bedoeld in artikel 2.37b van de Algemene plaatselijke verordening (gehele gemeente)

In de Algemene plaatselijke verordening Papendrecht is bepaald dat het verboden is een kamerverhuurbedrijf te exploiteren zonder vergunning van de burgemeester of in afwijking van de aan die vergunning verbonden voorschriften.

De vergunningplicht heeft als doel negatieve effecten op de leefbaarheid te voorkomen. Het woon- en leefklimaat kan in het geding zijn wanneer woningen op een zodanige manier gebruikt of bewoond worden dat dit een grote druk op de omgeving geeft. Door onzelfstandige huisvesting ontstaat vaak een andere dynamiek in een wijk of straat. Het zorgt voor minder sociale cohesie. Om mogelijke negatieve effecten tot een minimum te beperken en de openbare orde en veiligheid te kunnen garanderen zijn beleidsregels vastgesteld.

Leefbaarheid (artikel 6)

Wanneer een aanvraag om een vergunning wordt ingediend wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt navraag gedaan bij Toezicht & handhaving van de gemeente en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom de woning. De overlast moet een klachtenpatroon zijn en aantoonbaar op grond van meldingen bij de gemeente en/of de politie en objectieve feiten en omstandigheden, bijvoorbeeld blijkend uit constatering van politie- of gemeentemedewerkers.

Overige relevante factoren rondom de woning, zoals de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie en/of bij de gemeente bekende probleemgezinnen en de parkeerdruk worden in de leefbaarheidstoets betrokken. Hierbij kan ook een rol spelen dat er meer panden dan op basis van de quoteringsregeling is toegestaan, feitelijk in gebruik zijn als kamerverhuurbedrijf. Panden waarvoor eerder een omzettingsvergunning is verleend of aangevraagd op grond van de Huisvestingsverordening, genieten voorrang bij het verkrijgen van een exploitatievergunning.

Goed verhuurderschap (artikel 7)

Op grond van artikel 2.37b onder 4 sub f van de APV kan de burgemeester een vergunning voor het exploiteren van een kamerhuurbedrijf weigeren of intrekken indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat niet voldaan kan worden/wordt aan de eisen van goed verhuurderschap. Artikel 7 geeft de voorwaarden aan, waaraan moet worden voldaan om te kunnen spreken van goed verhuurderschap. Deze hebben betrekking op:

- a. legale huisvesting;
- b. goede huisvesting: de staat van onderhoud van het pand, het voldoen aan bouwtechnische en brandveiligheidseisen en aanwezigheid en functioneren van een keuken en sanitaire voorzieningen;
- c. huisregels in het kader van veiligheid en ter voorkoming van overlast, op een duidelijk zichtbare plaats aanwezig, ook in de taal van de bewoners;
- d. alarmnummers, op een duidelijk zichtbare plaats in het pand aangegeven;
- e. geregeld beheer: er is iemand die toeziet op de hygiëne en de veiligheid, een aanspreekpunt is bij klachten en een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.

Slecht verhuurderschap (artikel 8)

Van slecht verhuurderschap is in ieder geval sprake indien binnen een periode van 3 jaar driemaal een sanctiebesluit aan de exploitant is opgelegd wegens overtreding van de bouwtechnische en brandveiligheidsregels of het bestemmingsplan.

Vervallen van de vergunning (artikel 9)

In de vergunning wordt de mededeling opgenomen dat deze van rechtswege vervalt indien binnen een jaar geen gebruik is gemaakt van de vergunning. De grondslag hiervoor is opgenomen in artikel 1:6 onder d.