

Handhavingsplan Kamerverhuur gemeente Wageningen.

1. Inleiding

Wageningen is een studentenstad met nog steeds groeiende studentenaantallen. Kamergewijze verhuur door particulieren voegt meer diversiteit toe aan het aanbod van studentenhuysvesting in Wageningen. Het college staat voor de opgave om de balans te vinden en te behouden tussen enerzijds het scheppen van randvoorwaarden voor voldoende studentenhuysvesting en anderzijds het borgen van de leefbaarheid van de woonomgeving. Illegale kamergewijze verhuur en de negatieve effecten van de kamergewijze verhuur passen daar niet in. Het college heeft instrumenten ter beschikking om handhavend op te treden tegen deze negatieve effecten. Belangenafweging en de dialoog aangaan met overtreders krijgen in de handhavingsaanpak een plek, waarmee het college meer maatwerk wil leveren om deze balans op wijk en/of straatniveau te scheppen en te behouden. Hiervoor is dit handhavingsplan opgesteld.

Op 15 juli 2019 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Kamergewijze verhuur – update” vastgesteld. Naar aanleiding daarvan heeft het college op 10 september 2019 de “Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019” vastgesteld. Doelstelling van deze beleidsregels is om vast te leggen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend. De nieuwe beleidsregels worden eveneens opgenomen in een nieuw op te stellen paraplubestemmingsplan voor kamergewijze verhuur. Met de inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan treden ook de beleidsregels “Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019” in werking. Hierin is opgenomen dat het niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel, horeca, kantoren of een andere niet-wonenbestemming (variant 2). Voor variant 3 is wel een omgevingsvergunning noodzakelijk, omdat bij deze variant sprake is van planologisch strijdig gebruik.

2. Prioritering in de handhaving

Het college geeft de brandveiligheid van panden die voor kamerverhuur worden gebruikt de hoogste prioriteit. Dit betekent dat het college de handhavingscapaciteit waarover het beschikt allereerst wenst in te zetten om de brandveiligheid van kamerverhuurpanden te waarborgen.

Daarnaast heeft het college als doel de leefbaarheid in Wageningen te waarborgen door te zoeken naar evenwicht tussen ruimte voor kamergewijze verhuur en de leefbaarheid. Vanuit toezicht zal daarom prioriteit worden gegeven aan toezicht op panden waar de omgeving overlast van ervaart. Hiervoor neemt het college de meldingen van overlast bij de politie als uitgangspunt.

Het college wil zich inspannen om een bijdrage te leveren aan een goede huysvesting van studenten. Om te voorkomen dat studenten onder slechte woonomstandigheden wonen zal het college binnen de mogelijkheden die het heeft misstanden in de verhuurrelatie aanpakken.

Burgers hebben altijd de mogelijkheid om het college te verzoeken om handhavend op te treden bij overtredingen.

Tot slot zal het college in de komende jaren ook aandacht geven aan ondermijnende activiteiten binnen de gemeente. Daarbij zal het college in samenwerking met haar partners zoals politie, belastingdienst, huysvestingsorganisaties enz een plan maken voor een gezamenlijke aanpak waarbij ook fraude en misbruik binnen de vastgoedsector een plek krijgen.

3. Communicatie

Het voorstel aan het college is om de burgers actief te informeren over het beleid kamerverhuur en de noodzaak om een vergunning aan te vragen via een advertentie in het huis-aan-huisblad en informatieve brieven aan de eigenaren van kamerverhuurpanden. Op deze wijze stelt de gemeente de kamerverhuurders actief op de hoogte van het geldende beleid en de noodzaak van het aanvragen van een vergunning. Immers, alleen met een vergunning is men verzekerd van het mogen voortzetten van de activiteit.

Vergunningverlening is niet onbeperkt mogelijk. Het is dan ook van belang dat bij de kamerverhuurders het besef ontstaat dat er maar een beperkt aantal situaties vergund kunnen worden. Duidelijk moet zijn dat er in beginsel wordt vergund op basis van volgorde van binnenkomst van de aanvraag en het voldoen aan alle voorwaarden voor vergunningverlening.

3. Toezicht

Het college is gestart met een onderzoek naar de brandveiligheid van kamerverhuurpanden. Uit onderzoek is gebleken dat 15 kamerverhuurpanden met 5 of meer kamers, mogelijk niet beschikken over een gebruiksmelding waaruit blijkt dat het pand voldoet aan de brandveiligheidseisen. Het college zal de handhavingscapaciteit allereerst inzetten om kamerverhuurpanden brandveilig te maken. Daarna zal afhankelijk van de capaciteit die er is handhaving worden ingezet op overtredingen binnen de prioritering van het college. Zie hiervoor onder 'Prioritering'.

4. Juridische Handhaving

4. A. Welke regels gelden in het kort voor kamerverhuur in Wageningen?

Paraplubestemmingsplan

In de regels van het paraplubestemmingsplan wordt het beleid van de gemeente Wageningen over kamergewijze verhuur van toepassing verklaard. Voor de inhoud van dit beleid wordt verwezen naar deze beleidsregels. (verwijzing naar de vindplaats van het paraplubestemmingsplan)

Beleidsregels Kamerverhuur gemeente Wageningen 2019

Beleidsregels Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019

Het gemeentelijk beleid kent samengevat 3 varianten van kamergewijze verhuur:

1. Kamergewijze verhuur met 'hospita'. Het gaat hier om verhuur van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer in een woning of appartement (met een woonbestemming) door de eigenaar (die daar tevens woonachtig is) of door een toegelaten instelling. Gelet op de geringe impact op de omgeving wordt hospita – verhuur rechtstreeks toegestaan in het paraplubestemmingsplan.
2. Kamergewijze verhuur boven winkels, horeca, kantoren of andere niet-woonbestemmingen. Dit betreft één pand waar op de begane grond één niet-wonen bestemming is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) (al dan niet bedrijfsmatig) kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat dus niet om een complex met meerdere panden/woningen. Gelet op de geringe impact op de omgeving wordt kamergewijze verhuur boven winkels, horeca, kantoren en andere niet-wonen bestemmingen rechtstreeks toegestaan in het paraplubestemmingsplan.

3. Kamergewijze verhuur in woningen, kantoren, horeca en/of winkels. Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) of in kantoren, detailhandel of horeca, die bedrijfsmatig worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur bij meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan. In het bestemmingsplan is deze variant alleen toegestaan, via een afwijkingsbevoegdheid. De eigenaar dient hiervoor een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan aan te vragen dan wel in bezit te hebben. De aanvraag wordt getoetst aan het beleid van de gemeente als het gaat om kamergewijze verhuur (zie bijlage 1) en het beleid (fiets)parkeren. Het beleid voor (fiets)parkeren is opgenomen in de Nota Parkeerbeleid van de gemeente Wageningen en als bijlage 2 bij de toelichting gevoegd.

4. B. Handhaving regels Kamerverhuur

In geval wettelijk vastgestelde regels worden overtreden is het college bevoegd om handhavend op te treden. Als er sprake is van bijzondere omstandigheden kan het college overwegen om van handhaving af te zien. Ook zal het college een afweging van alle belangen maken bij het handhavend optreden. In sommige gevallen kan het college besluiten om een situatie tijdelijk te gedogen, ondanks dat er een overtreding plaatsvindt. Gedogen is echter een uitzondering.

Het college beoogt met handhaving de leefbaarheid binnen de gemeente te bevorderen. Om de leefbaarheid te bevorderen heeft het aanpakken van overlast door kamerverhuur hoogste prioriteit. Daarnaast beoogt het college de veiligheid van haar burgers te waarborgen door prioriteit te geven aan de brandveiligheid van panden die voor kamerverhuur worden gebruikt. Dit geldt zowel voor vergunde als niet vergunde kamerverhuurpanden. Hieronder wordt weergegeven op welke wijze het college gebruik zal maken van haar bevoegdheid om handhavend op te treden als de regels die zijn opgenomen in bestemmingsplannen en de Beleidsregels Kamerhuur niet worden nageleefd.

4. C. Handhavingsmiddelen

Bij het opleggen van een sanctie zijn er drie fasen te onderscheiden:

1. De eerste fase is de vooraankondiging. De gemeente geeft dan aan dat ze van plan is om een herstelsanctie op te leggen wanneer de overtreding blijft voortduren.
2. Daarna neemt de gemeente een besluit tot het opleggen van een sanctie. Je hebt dan een paar weken (of soms korter) de tijd om de overtreding alsnog te herstellen.
3. Doe je dat niet, dan kan het bestuursorgaan bestuursdwang toepassen of een dwangsom opleggen.

Intrekken omgevingsvergunning

Als de voorschriften die in de omgevingsvergunning voor kamerverhuur niet worden nageleefd kan het college besluiten om de omgevingsvergunning in te trekken. Als het college hiertoe overgaat heeft dit tot gevolg dat er geen vergunning meer is voor kamerverhuur en zal kamerverhuur beëindigd moeten worden. In de omgevingsvergunning voor kamerverhuur kunnen de volgende voorwaarden worden opgenomen;

1. Door het gebruik van het pand voor kamerverhuur mag geen overlast voor de omgeving worden veroorzaakt;
2. Het kamerverhuurpand moet aan het Bouwbesluit 2012, niveau bestaande bouw voldoen;
3. Bij kamerverhuurpanden met 5 of meer kamers moet er een melding brandveilig gebruik worden ingediend;

4. Er moet sprake zijn van een goed verhuurderschap: Er is sprake van slecht verhuurderschap als een eigenaar van meerdere kamerverhuurpanden het pand niet onderhoudt en onder slechte condities kamers verhuurt en de borg niet teruggeeft aan de vertrekkende huurder. Een voorbeeld van het verhuren onder slechte condities is dat een verhuurder hoge huur vraagt voor een slecht onderhouden pand en waarover de gemeente veelvuldig klachten ontvangt.

Als geconstateerd wordt dat de voorwaarden van de omgevingsvergunning worden overschreden wordt de vergunninghouder schriftelijk in de gelegenheid gesteld om alsnog de vergunning na te leven. De termijn voor het naleven van de vergunning zal worden bepaald afhankelijk van de voorwaarde die wordt overtreden en de belangen die gemoeid zijn. Als wederom blijkt dat de vergunning niet wordt nageleefd zal het college schriftelijk aankondigen dat er een voornemen is om de verleende omgevingsvergunning in te trekken. De vergunninghouder heeft de mogelijkheid om hiertegen een zienswijze kenbaar te maken.

Het college zal uiteindelijk een besluit nemen om de vergunning al dan niet in te trekken. Tegen het besluit tot intrekking van de omgevingsvergunning staat de mogelijkheid van bezwaar en beroep open.

4. D. Legalisatieonderzoek

Voordat het college overgaat tot het handhavend optreden dient onderzoek plaats te vinden of een overtreding kan worden gelegaliseerd door het verlenen van een vergunning.

Het college zal alvorens handhavend op te treden toetsen of een betreffende kamerverhuurpand op grond van het ter plaatse geldende bestemmingsplan en de Beleidsregels Kamergewijze verhuur voor een omgevingsvergunning in aanmerking komt.

4. E. Begunstigingstermijn

Het college stelt de termijn voor het beëindigen van het gebruik voor kamerverhuur vast op 1 jaar. Hiermee krijgen studenten de tijd om ander huisvesting te zoeken. Als het college een de begunstigingstermijn van 1 jaar vaststelt zal het daaraan voorwaarden koppelen om zo de huurders aan te sporen om binnen die termijn alternatieve woonruimte te zoeken. Er kunnen omstandigheden zijn waardoor het college besluit om een kortere termijn te hanteren voor het beëindigen van het gebruik voor kamerverhuur. Omstandigheden kunnen zijn dat omwonenden dermate overlast ervaren van de bewoners van het kamerverhuurpand dat het gebruik voor kamerverhuur niet langer meer kan voortduren. Om de leefbaarheid in de straat te waarborgen kan het college in een dergelijk geval kiezen voor een begunstigingstermijn van minimaal 3 maanden. In situaties waarbij de (brand)veiligheid in het geding is zullen zonnodig kortere termijnen worden gehanteerd of zal onverwijld worden opgetreden.

4. F. Hoogte dwangsom

Het opleggen van een last onder dwangsom heeft tot doel de overtreder te bewegen tot naleving van de voor hem geldende regels. Om dit doel te bereiken kan de hoogte van het bedrag worden afgestemd op het financiële voordeel dat een overtreder kan behalen bij het niet naleven van deze regels.

Het voorstel is om de hoogte van de dwangsom bij kamerverhuur te koppelen aan het aantal kamers dat wordt verhuurd. Uitgangspunt is dat door kamerverhuur inkomsten gegenereerd worden.

Uitgaande van een pand met 4 kamers met een huur van 400,- per kamer levert dit een opbrengst van totaal € 19.200 in een jaar. Dit bedrag wordt verdubbeld om de overtreder te bewegen om het

handhavingsbesluit uit te voeren. Ook kan er voor worden gekozen om een vast bedrag aan dwangsom op te leggen ongeacht het aantal kamers.

4. G. Tijdelijke gedoogbeschikking

Het college kan in gevallen waarin sprake is van bijzondere omstandigheden overwegen om een tijdelijke gedoogbeschikking te nemen. Een gedoogbeschikking heeft dan als doel om de situatie te laten uitsterven binnen de door het college bepaalde termijn. Een tijdelijke gedoogbeschikking kan dan worden afgegeven voor de huurders die een andere woonruimte moeten zoeken omdat het gebruik van het pand voor kamerhuur moet worden beëindigen. Het college kan hiertoe overgaan als er zwaarwegende redenen zijn om de huurders (met name studenten) in de gelegenheid te stellen om het studiejaar af te maken en een andere woonruimte te zoeken.

5. Evaluatie

Het voorstel is om zowel de Beleidsregels kamerverhuur als het Handhavingsplan kamerverhuur jaarlijks te evalueren.

6. Kanttekeningen

- Vergunningvrije kamerverhuur: bij overlast kan hiertegen niet handhavend worden opgetreden omdat er geen overtreding van het bestemmingsplan is.
- Brandveiligheidseisen: kamerverhuurpanden waarbij minder dan 5 kamers worden verhuurd is er geen verplichting om een gebruiksmelding te hebben. Hiervoor gelden de gebruikelijke eisen zoals die gelden bij een eengezinswoning met kinderen. De brandveiligheid van genoemde kamerverhuurpanden kunnen niet worden gecontroleerd omdat hiervoor geen wettelijke grondslag is. Bestaande panden moeten voldoen aan de regels van het Bouwbesluit voor bestaande bouw. Omdat bestaande panden hier al snel aan voldoen biedt het Bouwbesluit ook geen grondslag om handhavend op te treden.