

RAADSVOORSTEL:

2006-2007

Ons kenmerk: RO 07.1381887

Registratienummer : GR 07.

Ingekomen op :

Onderwerp: Bouwverordening 2007

Groningen,

Aan de raad,

1. Inleiding

Dit voorstel betreft de vaststelling van de nieuwe Groninger Bouwverordening 2007. De Bouwverordening 2004 wordt tegelijkertijd ingetrokken. Inhoudelijk zijn er in de Groninger Bouwverordening 2007 kort samengevat twee belangrijke veranderingen ten opzichte van de Groninger Bouwverordening 2004.

1. Het eerste verschil betreft een verandering van de Bouwverordening 2004 hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 1998. Het gaat om het opnemen van een mogelijkheid voor het college om vrijstelling te verlenen van de eisen waaraan kamerverhuurpanden moeten voldoen. Dit voorstel was reeds separaat in procedure gebracht. Nu dit voorstel nog niet in de raad is vastgesteld nemen wij dit voorstel mee in het onderhavige. Daarmee komt het genoemde wijzigingsvoorstel voor de bouwverordening 2004 hoofdstuk 5 te vervallen. Onder punt 3 van dit voorstel wordt dit onderwerp nader behandeld.
2. Daarnaast is naar aanleiding van een motie over de geluidsnorm in de raadsvergadering van 20 juli 2005 een verandering in de verordening opgenomen. Zie hiervoor punt 4 van dit voorstel.

Tot slot wordt in dit voorstel een aantal aanpassingen doorgevoerd, op voorzet van de VNG (zie onder punt 2 van dit voorstel).

2. Toelichting veranderingen op voorzet van VNG.

Deze veranderingen ten opzichte van de bouwverordening 2004 hebben betrekking op de herziening van de brandveiligheidsvoorschriften, aanpassingen aan het Asbestverwijderingsbesluit 2005, het Besluit indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning, uniforme openbare voorbereidingsprocedure, aanpassing aan actuele normen en het herstel van kleine onvolkomenheden. Voor de toelichting op deze wijzigingen voegen wij als bijlage bij dit voorstel de ledenbrief van de VNG (bijlage 1) en het wijzigingsvoorstel van de VNG (bijlage 2) met daarbij de motivering per wijziging.

3. Toelichting wijziging hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen.

Vrijstellingsmogelijkheid van de eisen voor kamerverhuurpanden.

Aanleiding.

Onlangs heeft de volgende situatie zich voorgedaan. Voor een exploitatie van een kamerverhuurpand is vergunning verleend. Een van de eisen in de bijlage van de verordening is dat in dit geval een tweede vluchtweg gerealiseerd dient te worden. Dit was echter vanuit praktisch oogpunt niet mogelijk. De brandweer is van oordeel dat het plaatsen van een brandmeldingsstelsel dezelfde mate van veiligheid biedt. Door de rechtbank is echter overwogen dat de verordening geen vrijstellingsbepaling kent. Dit betekent dat wij de eis van een tweede vluchtweg moeten stellen en indien dit niet mogelijk is de vergunning moeten weigeren. Aangezien het ons gaat om het waarborgen van de veiligheid, en deze waarborg dus naast de realisatie van een tweede vluchtweg, ook op andere wijze kan, achten wij deze situatie onwenselijk.

Vraag presidium.

Naar aanleiding van een vraag in het presidium van 31 januari 2007 over het voorstel tot wijziging van Hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 2004, het volgende.

Door de heer Schedeler is bij verschillende raadsfracties kenbaar gemaakt dat de zaak ingewikkelder is dan in het raadsvoorstel staat aangegeven. Deze persoon is belanghebbende en bezwaarmaker in de situatie welke de aanleiding was voor dit raadsvoorstel. Vooropgesteld dient te worden dat de voorgestelde wijziging in overeenstemming is met hetgeen door de brandweer en inspecteurs kamerverhuur in de praktijk wordt toegepast. Door bovengenoemde zaak is echter aan het licht gekomen dat hetgeen in de praktijk wordt toegepast, en als veilig dan wel veiliger wordt aangemerkt, nog niet juridisch is verankerd in de verordening. De voorgestelde wijziging is niet ingewikkelder dan naar voren is gebracht, echter de aanleiding, te weten de juridische procedure, is wel ingewikkelder. Hieronder zal de genoemde juridische procedure uiteengezet worden.

- Op 25 november 2004 hebben wij een exploitatievergunning verleend voor het pand aan de Parkweg 126a.
- Tegen deze vergunning is bezwaar gemaakt.
- Bij de beslissing op bezwaar van 27 april 2005 is de vergunning in stand gelaten.
- Op 6 juni 2005 is beroep ingesteld bij de rechtbank. Dit omdat het pand waarvoor de exploitatievergunning is verleend niet zou voldoen aan brandveiligheidseisen en omdat er niet zou zijn aangetoond dat er is voldaan aan de eisen van geluidsisolatie.
- Op 3 oktober 2005 heeft de rechtbank overwogen ten aanzien van brandveiligheidseisen en vluchtwegen dat het college geen vrijstellingsbevoegdheid heeft om af te wijken van de eisen zoals genoemd in de bijlage (bij de verordening) en dat het niet aan het college is om van de bouwverordening af te wijken maar dat het aan de regelgever is om de regeling desgewenst aan te passen. Hierdoor is het beroep ten aanzien van dit punt gegrond en heeft de rechtbank aan burgemeester en wethouders opgedragen om opnieuw op bezwaar te beslissen. Ten aanzien van het geluidsaspect heeft de rechtbank overwogen dat burgemeester en wethouders zich in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 2.8 lid 4 is voldaan.
- Tegen de uitspraak is hoger beroep ingesteld bij de Raad van State, dit in verband met de overweging ten aanzien van het geluidsaspect. Er loopt dus nu een bezwaarprocedure en een hoger beroepsprocedure.

Zoals hiervoren genoemd is de juridische procedure ingewikkeld. Deze juridische procedure laat echter onverlet dat het opnemen van deze bevoegdheid doorgang kan vinden.

Wij stellen dan ook voor om in artikel 7a.3 Bouwverordening een vrijstellingsbevoegdheid voor het college op te nemen, onder de voorwaarde dat een zelfde mate van veiligheid, reinheid en

hygiëne of bescherming van de gezondheid zal worden bereikt.

4. Geluidsnorm.

Voorgeschiedenis.

- Sinds 1995 stond in de bijlage, bij de gemeentelijke bouwverordening onderdeel kamerverhuur, een geluidsnorm. Bij raadsbesluit in 2004 is deze bepaling geschrapt omdat deze bijna nooit werd toegepast en niet handhaafbaar werd geacht.
- In de raadsvergadering van 20 juli 2005 werd via een motie besloten het geschrapte artikel over geluidwering opnieuw op te nemen in de bouwverordening.
- Uw raad besloot destijds:

*in de bouwverordening op het onderdeel "geluidwering tussen ruimten en bescherming tegen geluid van installaties" de voorschriften met betrekking tot de geluidsisolatie tussen kamerverhuurpanden en aangrenzende woningen zoals tot 24 november 2004 verwoord in artikel 2.8 lid 1, 2 en 4 van de bijlage als bedoeld in de artikelen 7a.3 en 7a.4 van de Groninger Bouwverordening opnieuw op te nemen.;
deze aanpassing van de bouwverordening na een periode van minimaal een jaar te evalueren;*

- Aangezien deze motie sterk afweek van ons collegeadvies en wij zekerheid wilden over de juridische haalbaarheid, hebben wij destijds het advies ingewonnen van de stadsadvocaat.

Deze komt tot de volgende conclusies.

De gemeente Groningen heeft op grond van artikel 108 Gemeentewet, en niet op basis van de woningwet, de bevoegdheid om aanvullende (technische) eisen te stellen aan het verlenen van de exploitatievergunning, mits gezegd kan worden dat het een onderwerp regelt dat de gemeentelijke huishouding betreft. Alleen een uitdrukkelijke koppeling met de bouwvergunningverlening wordt door de Woningwet doorkruist. Mede om die reden adviseert de stadsadvocaat, gelet op de systematiek van de Woningwet, het onderwerp te regelen in een aparte verordening (en dus niet in de Bouwverordening).

Concreet komt een en ander er op neer, dat de gemeente in zijn algemeenheid de bevoegdheid heeft om boven het Bouwbesluit (gebruiks-)regels te stellen met betrekking tot geluidswering in de exploitatievergunning.

- consultatie raadsfractie.

In verband met de gecompliceerdheid van de materie is op ambtelijk niveau een aantal individuele gesprekken gevoerd met de woordvoerders van de fracties die destijds de motie hadden ondertekend.

Tijdens deze gesprekken is een viertal opties besproken te weten:

1. volledige uitvoering raadsmotie;
2. beperkte uitvoering ad I.;
3. piepsysteem (via generieke ontheffing);
4. geen geluidsnorm (toepassing/aanscherping bestaand instrumentarium).

De meerderheid van uw raad gaf destijds te kennen voor optie 3 te zullen adviseren. Bij de keuze voor deze optie hebben de omvang en de aard van het geluidprobleem alsmede de effecten van geluidreducerende maatregelen een belangrijke rol gespeeld. De omvang en aard van het geluidprobleem drukken wij in onderstaande cijfers uit van het bureau Meldpunt Overlast:

- totaal aantal overlast klachten: 4257 (over 20 maanden);
- totaal aantal klachten over studenten: 121 (2,8%);

- geluidklachten over studenten: 84 (1,9%);
- top-3 klachten: luidruchtig leven, midden in de nacht met veel lawaai thuiskomen en harde muziek.

Verder zijn de effecten van de inpassende geluidreducerende maatregelen beperkt indien de geluidbron zich op straat, op balkons, buitentrappen bevindt dan wel geluidoverlast zich via open ramen en deuren verspreidt. Inpassende geluidsreductie kan worden bereikt door de volgende bouwkundige maatregelen:

- zwevende vloeren;
- voorzetwanden;
- dichten van geluidlekken.

Hierbij moet worden bedacht, dat er ondanks de toepassing van de 0dB-norm een hinderpercentage van 10%-25% blijft.

Aangezien ook wij optie 3 een werkbare optie vinden in combinatie met het bestaande instrumentarium flankerend beleid, de inzet van de inspecteurs en controleurs kamerverhuur, de politie en de bepalingen in de APVG en de nieuwe kamerverhuur-verordening, werken wij genoemde optie onderstaand verder uit. De overige drie opties treft u in uitgewerkte vorm aan in bijlage 3.

Uitwerking optie 3.

De keuze voor deze optie betekent praktisch het volgende:

- de geluidnorm 0dB komt terug in gemeentelijke verordening kamerverhuurpanden;
- alle verhuurders van bestaande en nieuwe kamerverhuurpanden krijgen een generieke ontheffing van genoemde norm;
- de ontheffing vervalt, indien zich een situatie voordoet die precies wordt omschreven in een beleid; dit beleid dient o.i. voor alle partijen helder en “kort door de bocht” te zijn;
- de desbetreffende eigenaar wordt dan aangeschreven tot een geluidonderzoek door een deskundig bureau + handhavingstraject (als bij optie 1).

In onderstaande tabel hebben wij de voor- en de nadelen van optie 3 tegenover elkaar gezet

Voordelen	Nadelen
duidelijke relatie tussen maatregelen en overtreders	gevoel rechtsongelijkheid bij verhuurders
gering beslag op de ambtelijke capaciteit	mogelijke aanzuigende werking op klachten
beperk aantal verhuurders dat moet investeren	
objectivering klacht door beleid	
aanpak doet recht aan “gering” aantal klachten	
geen reductie bestaande kamerverhuurpanden	

Juridische vertaling optie 3.

Drie belangrijke uitvoeringsconsequenties van de raadsnotie en de keuzeoptie 3 zijn:

- het opnemen van een ontheffingsmogelijkheid in de Groninger Bouwverordening;
- tijdelijk terugplaatsen van artikel 2.8 in bijlage 9 (gebruikseisen) van de Groninger Bouwverordening;
- het opstellen van een beleid.

Tijdelijke terugplaatsing geluidsnorm in de gemeentelijke bouwverordening.

Wij hebben vanwege de langdurige voorbereiding besloten om het geluidaspect los te koppelen van een aantal andere in ontwikkeling zijnde maatregelen op het terrein van kamerverhuurpanden. De gemeentelijke kamerverhuurverordening (op grond van de Gemeentewet) zal op een later

tijdstip worden gemaakt zodra alle onderdelen die hier in ondergebracht zullen worden, gereed zijn.

Het gaat hier om zaken als:

- het herzien van de definitie van kamerverhuurpand, waardoor ruim 1000 panden extra onder de gemeentelijke regelgeving kamerverhuur zullen gaan vallen;
- gebruiks- en brandveiligheidseisen in het kader van de in voorbereiding zijnde landelijke uniformering voorschriften brandveilig gebruik bouwwerken;
- het onderbrengen van kamersgewijzeverhuur door corporaties onder de gemeentelijke regelgeving kamerverhuur;
- het overplaatsen van alle bepalingen in de bouwverordening inzake kamerverhuurpanden;
- huisregels voor bewoners van kamerverhuurpanden.

Hierover zal intensief worden gesproken met verhuurderorganisaties en andere marktpartijen zoals de NVM.

Wij stellen als voorlopige maatregel voor, om het geluidsartikel eerst terug te plaatsen in de Groninger Bouwverordening. Zodra de beleidsvoorbereiding voor de andere maatregelen is afgerond, zal de geluidsnorm worden ondergebracht in een aparte gemeentelijke kamerverhuurverordening, zoals de stadsadvocaat adviseerde. Hierin zullen alle maatregelen op kamerverhuurgebied worden geconcentreerd.

Geluidsartikel in bijlage 9 van hoofdstuk 5, niet ingetrokken delen.

Aangezien de oude tekst van het geluidsisolatie-artikel niet meer bruikbaar is, onder andere vanwege een niet juiste verwijzing naar het Bouwbesluit, hebben wij deze aangepast. Deze technische eisen zijn gekoppeld aan de exploitatievergunning en verwijzen naar de eisen die het Bouwbesluit stelt aan nieuwbouw. Deze nieuwbouw-eisen zullen nu dus, wat geluidsisolatie betreft, ook gesteld worden aan de bestaande kamerverhuurpanden indien op basis van het beleid hiertoe aanleiding bestaat.

Voor de redactie van dit artikel verwijzen wij naar bijlage 9 van hoofdstuk 5 van de Bouwverordening.

Het beleid.

Het beleid is het instrument om te bepalen of de generieke ontheffing vervalt en de geluidbeperkende maatregelen inwerking treden. Het beleid bevat een aantal stappen die moeten zijn doorlopen, alvorens de 0dB-norm in werking treedt. Via dit beleid wordt een dossier opgebouwd, dat in gerechtelijke procedures als onderlegger zal functioneren.

Voorstel:

Op grond van bovenstaande stellen wij u voor als volgt te besluiten.

- I. de Groninger Bouwverordening 2007 vast te stellen;
- II. de Groninger Bouwverordening 2004 in te trekken.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

De burgemeester,

De secretaris,

J. Wallage.

H.P. Bakker.

5. NIET INGETROKKEN DELEN VAN DE GRONINGER BOUWVERORDENING 1998

Laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit

Datum bekendmaking: 8 december 2004.

Datum inwerkingtreding: 9 december 2004.

Hoofdstuk 7a Kamerverhuurpanden

Artikel 9.1 Welstandscriteria

Artikel 12 Straf-, overgangs- en slotbepalingen

1. GRONINGER BOUWVERORDENING 2004

INHOUDSOPGAVE

2. BIJLAGEN BIJ DE GRONINGER BOUWVERORDENING 2004

3. TOELICHTING BIJ DE GRONINGER BOUWVERORDENING 2004

**4. BIJLAGEN BIJ DE TOELICHTING OP DE GRONINGER
BOUWVERORDENING 2004**



VERORDENING

Groninger Bouwverordening 2004

Overzicht wijzigingen vanaf 26 maart 2003

- * Raadsbesluit van 26 maart 2003, nr. 11. **Gemeenteblad**
2003-19
Datum bekendmaking: 9 april 2003.
Datum inwerkingtreding: 17 april 2003.

- * Laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 28 januari 2004, nr. 5i. **Gemeenteblad**
2004-03
Datum bekendmaking: 18 februari 2004.
Datum inwerkingtreding: 19 februari 2004.
De wijzigingen bevinden zich in deel 1, deel 2, deel 3 en deel 4 van de Groninger Bouwverordening 2004.

- * Laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 24 november 2004, nr. 5f.
Gemeenteblad 2004-61
Datum bekendmaking: 8 december 2004.
Datum inwerkingtreding: 9 december 2004.
De wijzigingen bevinden zich hoofdstuk 7a, Kamerverhuurpanden.

- * Laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 7 juli 2005, nr. 7i.
Gemeenteblad 2005-50
Datum bekendmaking: 13 juli 2005.
Datum inwerkingtreding: 21 juli 2005.

INHOUDSOPGAVE

De hoofdstukken 1 tot en met 7 en 8 tot en met 12 zijn met uitzondering van hoofdstuk 7A, Kamerverhuurpanden, artikel 9.1 en de toepasselijke straf-, overgangs- en slotbepalingen, per 1 januari 2003 vervallen (raadsbesluit d.d. 18 december 2002).

7A. KAMERVERHUURPANDEN	219
Artikel 7a.1 Begripsomschrijvingen	219
Artikel 7a.2 Exploitatievergunning	219
Artikel 7a.3 Gebruikseisen	219
Artikel 7a.4 Aanvraag exploitatievergunning	219
Artikel 7a.5 Termijn van beslissing	220
Artikel 7a.6 Weigeren exploitatievergunning	220
Artikel 7a.7 Geldingsduur van de exploitatievergunning	220
Artikel 7a.8 Intrekken exploitatievergunning	221
Artikel 7a.9 Verplicht aanwezige bescheiden	221
9. HET WELSTANDSTOEZICHT	221
Artikel 9.1 Welstandscriteria	221
12. STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN	221
Artikel 12.1 Strafbare feiten	221
Artikel 12.7 Overgangsbepalingen exploitatievergunning kamerverhuur	222
Bijlagen	
9. Bijlage als bedoeld in de artikelen 7a.3 en 7a.4 'Gegevens en bescheiden aanvraag exploitatievergunning kamerverhuurpand' Eisen met betrekking tot een kamerverhuurpand	223
Artikel 1.1 In de aanvraag op te nemen gegevens	223
Artikel 1.2 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden	223
Artikel 1.3 Tekeningen bij een aanvraag om bouwvergunning	224
Artikel 1.4 Eisen ten aanzien van tekeningen	224
Artikel 2.1 Kamers (verblijfsruimten)	224
Artikel 2.2 Toiletruimte	224
Artikel 2.3 Badruimte	224
Artikel 2.4 Aanrecht en opstelplaats voor een kooktoestel (keuken)	224
Artikel 2.5 Bergruimte	224
Artikel 2.6 Warmwatervoorziening	225

Artikel 2.7	Telefoon-, radio- en televisie-aansluiting	225
Artikel 2.8a	Geluidsisolatie ander perceel	225
Artikel 2.8b	Geluidsisolatie zelfde perceel	225
Artikel 2.9	Overbevolking (maximaal aantal bewoners) ²²⁴	
Artikel 2.10	Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte en reinheid	226
Artikel 2.11	Overige eisen	226
Artikel 3.1	Constructieve veiligheid	226
Artikel 3.2	Beperking van de ontwikkeling van brand	226
Artikel 3.3	Beperking van uitbreiding van brand	226
Artikel 3.4	Vluchten en vluchtmogelijkheden	226
Artikel 3.5	Bestrijden van brand	227
Artikel 3.6	Noodverlichting en vluchtwegaanduiding	227
Artikel 3.7	Ontruimingsalarminstallatie	227
Artikel 3.8	Definities	227
Artikel 4.1	Verlichting/electrische installatie	227
Artikel 4.2	Installaties voor verwarming en kookdoeleinden	227
Artikel 4.3	Voorzieningen voor de afvoer van rook	228
Artikel 4.4	Ontruimingsalarminstallatie	228
Artikel 4.5	Vluchtwegaanduidingen (transparanten)	228
Artikel 4.6	Flessengasinstallatie/gasflessen	228
Artikel 4.7	Vluchtwegen en (nood)uitgangen	228
Artikel 4.8	Stoffering en versiering	229
Artikel 4.8	Stoffering en versiering	229
Artikel 4.9	Afval	229
Artikel 4.10	Opslag van materialen	229
Artikel 4.11	Periodieke controle	229
Artikel 4.12	Doorlopend toezicht	229
Artikel 4.13	Brandveiligheidsinstructies	230

7a. KAMERVERHUURPANDEN

Artikel 7a.1 Begripsomschrijvingen

Dit hoofdstuk verstaat onder:

- a. kamerverhuurpand : een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) aan drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben);
- b. exploitant : hij die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een bedrijf als omschreven onder a exploiteert;
- c. huishouden : het geen onder dit begrip verstaan wordt in de Huisvestingsverordening van de gemeente Groningen.

Artikel 7a.2 Exploitatievergunning

Het is verboden om zonder of in afwijking van een exploitatievergunning van burgemeester en wethouders een kamerverhuurpand in gebruik te hebben of te houden. Burgemeester en wethouders kunnen bepaalde categorieën kamerverhuurpanden vrijstellen van het verkrijgen van de vergunning.

Artikel 7a.3 Gebruikseisen

1. Voor het exploiteren van een kamerverhuurpand worden onverminderd het bepaalde in de hoofdstukken 6 en 7 van deze verordening, eisen vastgesteld die in het kader van de veiligheid, alsmede de gezondheid, de reinheid en hygiëne van de gebruikers van dat kamerverhuurpand noodzakelijk zijn.

Deze gebruikseisen zijn vermeld in bijlage 9 van deze verordening en worden door burgemeester en wethouders vastgesteld.

2. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van deze gebruikseisen, voor zover anders dan door toepassing van dat voorschrift het kamerverhuurpand of het betrokken gedeelte daarvan tenminste dezelfde mate van veiligheid, reinheid en hygiëne en bescherming van de gezondheid, biedt, als is beoogd met het betrokken voorschrift.

3. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van artikel 2.8 van bijlage 9. Burgemeester en wethouders stellen beleidsregels vast ter zake het verlenen van deze ontheffing.

Artikel 7a.4 Aanvraag exploitatievergunning

1. Bij het indienen van de aanvraag moet de aanvrager gebruik maken van de door of namens burgemeester en wethouders vastgestelde formulieren.
2. Bij de aanvraag moeten de gegevens en bescheiden worden overgelegd als genoemd in bijlage 9 van de verordening.

3. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden moeten in viervoud worden ingediend.
4. De aanvraag en de daarbij behorende bescheiden moeten in het Nederlands zijn gesteld.
5. De bij de aanvraag om vergunning behorende bescheiden moeten door de aanvrager of diens gemachtigde worden ondertekend dan wel worden gewaarmerkt.
6. Indien de aanvraag betrekking heeft op een wijziging van een bestaande situatie, moet uit de aanvraag en de daarbij behorende bescheiden de bestaande en de nieuwe toestand duidelijk blijken.
7. De aanvrager krijgt door of namens burgemeester en wethouders een ontvangstbewijs toegezonden of uitgereikt, waarin de datum van de ontvangst is vermeld.

Artikel 7a.5 Termijn van beslissing

1. Burgemeester en wethouders beslissen op een aanvraag voor een vergunning binnen 13 weken na de dag waarop de aanvraag ontvangen is.
2. Burgemeester en wethouders kunnen hun beslissing voor ten hoogste 13 weken verdagen.
3. In afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid houden burgemeester en wethouders de beslissing aan indien:
 - a. voor hetzelfde kamerverhuurpand een bouwvergunning, danwel een toestemming tot gebruikswijziging als bedoeld in het vigerende bestemmingsplan is vereist en op de aanvraag, danwel wijziging van het gebruik, nog niet is beslist;
 - b. voor hetzelfde kamerverhuurpand een vergunning tot woonruimte-onttrekking op grond van de Huisvestingswet is vereist en op die vergunningsaanvraag nog niet is beslist;
 - c. op hetzelfde kamerverhuurpand een aanschrijving rust wegens strijd met de voorschriften van het Bouwbesluit, de delen over bestaande bouwwerken, als bedoeld in één der artikelen 14, 17 of 18 van de Woningwet, en deze binnen de in het eerste lid vermelde termijn is verzonden, doch aan die aanschrijving niet is voldaan.
4. De in het derde lid bedoelde aanhouding eindigt zes weken nadat is beslist op de aanvraag om bouwvergunning, op een gebruikswijziging als bedoeld onder letter a van het derde lid, danwel op een verzoek om woonruimte-onttrekking als bedoeld onder letter b van het derde lid of nadat is voldaan aan de aanschrijving als bedoeld onder letter c van het derde lid.

Artikel 7a.6 Weigeren exploitatievergunning

De vergunning wordt in ieder geval geweigerd indien één van de volgende omstandigheden zich voordoet:

- a. de in de aanvraag vermelde wijze van gebruik van het kamerverhuurpand niet voldoet aan de in bijlage 9 van de verordening vermelde gebruikseisen;
- b. de bouwvergunning danwel de toestemming tot gebruikswijziging op grond van een geldend bestemmingsplan en/of een geldende leefmilieuverordening in de zin van de Wet op de Stads- en dorpsvernieuwing is geweigerd;
- c. de vergunning tot woonruimte-onttrekking is geweigerd;
- d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de exploitatievergunning kamerverhuur zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag om een exploitatievergunning kamerverhuur betrekking heeft.

Artikel 7a.7 Geldingsduur van de exploitatievergunning

1. De vergunning heeft een geldingsduur van maximaal 3 jaar. Deze periode kan telkens met 3 jaar worden verlengd.
2. De verlenging dient uiterlijk 3 maanden voor het aflopen van de vergunning te worden aangevraagd.
3. Burgemeester en wethouders kunnen bij een verzoek om verlenging van de vergunning het overleggen van bescheiden als bedoeld in artikel 7a.4 vorderen.
4. Indien niet tijdig een verlenging van de vergunning is aangevraagd vervalt de verleende vergunning en dient opnieuw een vergunning te worden aangevraagd.

Artikel 7a.8 Intrekken exploitatievergunning

1. Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning in ieder geval intrekken indien:
 - a. blijkt, dat zij de vergunning ten gevolge van onjuiste of onvolledige gegevens hebben verleend;
 - b. blijkt dat de exploitant niet heeft voldaan aan, danwel in strijd handelt met de in bijlage 9 van de verordening vermelde gebruikseisen;
 - c. van de vergunning geen gebruik wordt gemaakt binnen 26 weken na het onherroepelijk worden van de vergunning, danwel van de vergunning gedurende een periode van 26 weken of langer geen gebruik is gemaakt;
 - d. het belang waarvoor de vergunning is verleend dit vereist op grond van een verandering van de technische inzichten en/of verandering van de omstandigheden gelegen buiten het kamerverhuurpand, opgetreden na het verlenen van de vergunning, en het niet mogelijk lijkt door het stellen of het wijzigen van voorwaarden dat belang voldoende te beschermen;
 - e. de vergunning tot woonruimte-onttrekking is ingetrokken;
 - f. de samenstelling van (een gedeelte van) het gebouw waarin het kamerverhuurpand is gevestigd wordt veranderd;
 - g. de tot het kamerverhuurpand behorende installaties of voorzieningen worden veranderd;
 - h. burgemeester en wethouders overgaan tot aanschrijving krachtens de Woningwet van het gebouw waarin het kamerverhuurpand is gevestigd;

- i. burgemeester en wethouders het gebouw waarin het kamerverhuurpand is gevestigd onbewoonbaar hebben verklaard.
 - j. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de exploitatie-vergunning kamerverhuur zou leiden tot een ernstige verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de exploitatievergunning kamerverhuur betrekking heeft.’
2. Burgemeester en wethouders gaan niet over tot intrekking dan nadat zij de houder van de vergunning hebben gehoord.

Artikel 7a.9 Verplicht aanwezige bescheiden

De exploitant is verplicht om het daarvoor bestemde exemplaar van de vergunning en de bewonersvoorlichting, in de entreehal van het kamerverhuurpand waarop de vergunning betrekking heeft, goed zichtbaar op te hangen.

9. HET WELSTANDSTOEZICHT

Artikel 9.1 Welstandscriteria

1. Bij de beoordeling of een bouwwerk voldoet aan redelijke eisen van welstand als bedoeld in artikel 12 van de Woningwet wordt acht geslagen op de volgende aspecten:
 - a. de aanvaardbaarheid van het bouwwerk in relatie tot de karakteristiek van de reeds aanwezige bebouwing, de openbare ruimte, het landschap dan wel de stedenbouwkundige context;
 - b. massa, structuur, maat en schaal, detaillering, materiaalkeuze en kleurstelling;
 - c. samenhang in het bouwwerk of de bouwwerken voor wat betreft de onderlinge relatie tussen de samenstellende delen daarvan.
2. Indien de gemeenteraad een beleid voor de visuele kwaliteit van de gebouwde omgeving heeft geformuleerd en openbaar gemaakt in planologische maatregelen, beleidsnota's, deelnotities dan wel de daarbijbehorende ontwerpen wordt, onverminderd het bepaalde in het eerste lid, het bouwwerk aan dat beleid getoetst.

12. STRAF-, OVERGANGS- EN SLOTBEPALINGEN

Artikel 12.1 Strafbare feiten

Overtreding van de voorschriften genoemd in de artikelen 7a.2, 7a.3, 7a.9, geldt als strafbaar feit en wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste vier maanden of geldboete van de derde categorie.

Artikel 12.7 Overgangsbepalingen exploitatievergunning kamerverhuur

Een vergunning als bedoeld in artikel 4 van de Verordening op de verblijfsinrichtingen 1985 vastgesteld bij raadsbesluit van 19 februari 1986, laatstelijk gewijzigd bij raadsbesluit van 7 januari 1987, onder nummer 13a, geldt als vergunning voor een kamerverhuurpand als bedoeld in artikel 7a.2.

Aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 2 van de Verordening op de verblijfsinrichtingen 1985 die zijn ingediend vóór het in werking treden van deze wijziging van de bouwverordening en waarop ten tijde van het in werking treden van deze wijziging nog niet is beslist, worden behandeld op grond van de in deze wijziging vervatte criteria, tenzij het voordien geldende recht voor de aanvrager gunstiger is.

Bijlage als bedoeld in de artikelen 7a.3 en 7a.4

Gegevens en bescheiden aanvraag exploitatievergunning kamerverhuurpand.
Eisen met betrekking tot een kamerverhuurpand.

*Paragraaf 1 Gegevens en bescheiden aanvraag exploitatievergunning kamerverhuurpand
(artikel 7a.4)*

Artikel 1.1 In de aanvraag op te nemen gegevens

De aanvraag om een exploitatievergunning kamerverhuurpand als bedoeld in artikel 7a.2 moet de volgende gegevens bevatten.

- a. de naam en het correspondentieadres in Nederland van de aanvrager;
- b. indien een gemachtigde is aangewezen, diens naam en correspondentie-adres in Nederland;
- c. de naam en het adres waarop de vergunning gesteld moet worden;
- d. het adres van het kamerverhuurpand;
- e. de kadastrale aanduiding van het kamerverhuurpand;
- f. het aantal personen waarvoor het kamerverhuurpand is of zal worden ingericht;
- g. het aantal kamers dat in het kamerverhuurpand aanwezig is of zal zijn;
- h. de wijze van verwarming van het kamerverhuurpand;
- i. de vermelding of in het kamerverhuurpand het volgende aanwezig is:
 - noodverlichtingsinstallatie;
 - vluchtwegaanduiding;
 - ontruimingsalarminstallatie, handbediening;
 - ontruimingsalarminstallatie, automatisch;
 - telefoonaansluiting.

Artikel 1.2 Bij de aanvraag in te dienen bescheiden

De aanvraag om een exploitatievergunning kamerverhuurpand als bedoeld in artikel 7a.2 moet zijn voorzien van de volgende tekeningen:

- a. een bouwkundige plattegrond van elke bouwlaag van het kamerverhuurpand op een schaal van tenminste 1:100, aangevende:
 - de afmetingen van het kamerverhuurpand en binnen het kamerverhuurpand gelegen ruimten;
 - de aanduiding, overeenkomstig het woordgebruik in het Bouwbesluit, van de functie van elke ruimte of elke groep van bij elkaar behorende ruimten;
 - de hoogteligging van de verschillende vloeren van het kamerverhuurpand;
 - de trappen en de vloerafscheidingen;
 - de deuren en daglichtopeningen in de uitwendige scheidingsconstructies en, voor zover van belang voor het vluchten bij brand, tevens de inwendige scheidingsconstructies;
 - het aanrecht, de wastafel, de opstelplaats van kooktoestel, wasapparaat, warmwatertoestel en de opstelplaats van stooktoestel of stookruimte;
 - de meterkast(en) of meterruimte;
 - de voorzieningen voor het verversen van binnenlucht, de voorzieningen voor de toevoer van lucht of verbrandingstoestellen en de leidingkokers;
 - de fietsenstalling;
 - de aan te brengen brandveiligheidsvoorzieningen zoals de plaats van de brandslanghaspels, draagbare brandblustoestellen, noodverlichtinginstallatie, vluchtwegaanduidingen (transparenten), ontruimingsalarminstallatie, nooduitgangen en zelfsluitende deuren;
 - de toe te passen brandwerende materialen.

- b. Een situatie van het kamerverhuurpand, vermeldende de kadastrale aanduiding, de straat en het huisnummer op een schaal van tenminste 1:1000.

Artikel 1.3 Tekeningen bij een aanvraag om bouwvergunning

Indien een aanvraag om een bouwvergunning vereist is, zijn de in bijlage 9 artikel 1.2 genoemde tekeningen niet vereist.

Het genoemde in bijlage 9 artikel 1.2 leden a en c moet dan op de tekeningen, behorende bij een aanvraag om een bouwvergunning, worden vermeld.

Artikel 1.4 Eisen ten aanzien van tekeningen

De tekeningen moeten duidelijk en zaakkundig zijn uitgevoerd, een en ander overeenkomstig het gestelde in bijlage 1 artikel 6.

Paragraaf 2 Technische eisen met betrekking tot de gezondheid, reinheid en hygiëne van een kamerverhuurpand (artikel 7a.3)

Artikel 2.1 Kamers (verblijfsruimten)

1. Eis: De in een kamerverhuurpand gelegen kamers moeten een vloeroppervlakte hebben van tenminste:
 - a. 3,3 m x 3,3 m, indien de gebruiksoppervlakte van een kamerverhuurpand kleiner is dan 50 m², of
 - b. 3,6 m x 3,6 m, indien de gebruiksoppervlakte van een kamerverhuurpand 50 m² of meer is.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 45).

2. Eis: Worden het aanrecht en het kooktoestel in de kamer gesitueerd, dan zal die ruimte, naast de vloeroppervlakte bedoeld in het eerste lid, tevens een vloeroppervlakte van tenminste 2,1 m x 1,2 m moeten omvatten voor plaatsing- en gebruiksruimte voor de keukenvoorziening.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 45).

Artikel 2.2 Toiletruimte

Eis: In een kamerverhuurpand moet voor elke vijf bewoners tenminste één afsluitbare toiletruimte aanwezig zijn.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 46 en 58).

Artikel 2.3 Badruimte

Eis: In een kamerverhuurpand moet voor elke acht bewoners tenminste één afsluitbare badruimte aanwezig zijn.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 47 en 59).

Artikel 2.4 Aanrecht en opstelplaats voor een kooktoestel (keuken)

1. Eis: In een kamerverhuurpand moeten een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel aanwezig zijn.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 53 en 62).

2. Eis: Zijn een aanrecht en een opstelplaats voor een kooktoestel in een aparte keukenruimte (verblijfsruimte) gelegen, dan moet deze een vloeroppervlakte hebben van tenminste 5 m², waarvan de breedte tenminste 1,8 m en de hoogte boven die oppervlakte tenminste 2,4 m is. De vloeroppervlakte van tenminste 5 m² te rekenen tot en met 4 personen. Voor elke extra bewoner moet de vloeroppervlakte van 5 m² met tenminste 1 m² worden vergroot.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 45).

Artikel 2.5 Bergruimte

Eis: Tot een kamerverhuurpand moet tenminste één, van buiten het kamerverhuurpand toegankelijke, afsluitbare bergruimte behoren, met een vloeroppervlakte van tenminste 3,5 m², waarvan de breedte tenminste 1,5 m en de hoogte boven die oppervlakte tenminste 2,1 m is. De vloeroppervlakte van tenminste 3,5 m² te rekenen tot en met 4 personen. Voor elke extra bewoner moet de vloeroppervlakte van 3,5 m² met tenminste 1 m² worden vergroot.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 48).

Artikel 2.6 Warmwatervoorziening

Eis: In een kamerverhuurpand moet, een voorziening voor warmwater aanwezig zijn.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 38).

Artikel 2.7 Telefoon-, radio- en televisie-aansluiting

Eis: In een kamerverhuurpand moet op elke kamer, opdat telecommunicatiesignalen kunnen worden opgevangen, een aansluitpunt hiervoor aanwezig zijn.

Op elke bouwlaag in een gemeenschappelijke ruimte moet een aansluitpunt voor een telefoontoestel aanwezig zijn.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 66).

Artikel 2.8a Geluidsisolatie ander perceel

1. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan 0 dB.
2. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan 5 dB.
3. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied, van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan -5dB.
4. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte, niet zijnde een verblijfsgebied, van een op een ander perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan 0 dB.
5. Indien door de aard en samenstelling van de constructie niet aan de gestelde eis kan worden voldaan, dienen er zodanig maatregelen te worden getroffen, dat de hinder ten gevolge van lucht- als contactgeluid tot een minimum wordt beperkt.
6. Burgemeester en wethouders kunnen met betrekking tot de leden 1 tot en met 5 de voorwaarde stellen, dat de voorzieningen op basis van een erkend adviesbureau op te stellen advies worden uitgevoerd.

Artikel 2.8b Geluidsisolatie zelfde perceel

1. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op hetzelfde perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan 0 dB.

2. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een op een hetzelfde perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan 5 dB.
3. De volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte niet zijnde een verblijfsgebied, van een hetzelfde perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan -5 dB.
4. De volgens NEN 5077 bepaalde isolatie-index voor contactgeluid voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte, niet zijnde een verblijfsgebied, van een op hetzelfde perceel gelegen, aangrenzende woonfunctie, is niet kleiner dan 0 dB.
5. In afwijking van het derde en vierde lid, is geen eis gesteld aan de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een op hetzelfde perceel gelegen, besloten gemeenschappelijke verkeersruimte.
6. In afwijking van het eerste tot en met het vierde lid, geldt geen eis voor de karakteristieke isolatie-index voor luchtgeluid en de isolatie-index voor contactgeluid, voor de geluidsoverdracht van een gemeenschappelijke ruimte naar een andere gemeenschappelijke ruimte indien op die ruimten uitsluitend dezelfde gebruiksfuncties zijn aangewezen.
7. Indien door de aard en samenstelling van de constructie niet aan de gestelde eis kan worden voldaan, dienen er zodanig maatregelen te worden getroffen, dat de hinder ten gevolge van lucht- als contactgeluid tot een minimum wordt beperkt.
8. Burgemeester en wethouders kunnen met betrekking tot de leden 1 tot en met 7 de voorwaarde stellen, dat de voorzieningen op basis van een erkend adviesbureau op te stellen advies worden uitgevoerd.

Artikel 2.9 Overbevolking (maximaal aantal bewoners)

Eis: Het is verboden een kamerverhuurpand te bewonen met of toe te staan dat een kamerverhuurpand wordt bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte.
Niveau: Bouwverordening (artikel 7.1.1).

Artikel 2.10 Het weren van schadelijk of hinderlijk gedierte en reinheid

1. Eis: Het normale onderhoud van een kamerverhuurpand dient zodanig te geschieden dat een kamerverhuurpand zich in een zindelijke staat bevindt.
Niveau: Bouwverordening (artikel 7.4.1 lid 1).
2. Eis: In een kamerverhuurpand dient afval op zodanige wijze te worden bewaard dat schadelijk en hinderlijk gedierte niet wordt aangetrokken.
Niveau: Bouwverordening (artikel 7.4.1 lid 2).

Artikel 2.11 Overige eisen

1. Van toepassing zijn alle artikelen uit het Bouwbesluit en de (Groninger) Bouwverordening voor zover hier niet anders is bepaald.
2. Daar waar in het Bouwbesluit en/of de (Groninger) Bouwverordening 'woning' wordt genoemd 'kamerverhuurpand' moet worden gelezen.

Paragraaf 3 Technische eisen met betrekking tot de brandveiligheid van een kamerverhuurpand (artikel 7a.3)

Artikel 3.1 Constructieve veiligheid

1. Eis: Trappen en vloeren waarover een vluchtmogelijkheid voert: brandwerendheid van 30 minuten met betrekking tot bezwijken.
Niveau (Nieuwbouw artikel 3, lid 6).
2. Eis: Hoofddraagconstructies indien een verblijfsvloer hoger is gelegen dan 5 m respectievelijk 13 m: brandwerendheid van 30 respectievelijk 60 minuten met betrekking tot bezwijken.
Niveau: Bouwbesluit (Bestaande bouw artikel 73), Ministeriële regelgeving RBC, artikel 3, tabel 1).

Artikel 3.2 Beperking van de ontwikkeling van brand

1. Eis: Bijdrage tot brandvoortplanting in de vluchtwegen (met uitzondering van 5%): tenminste klasse 2 voor wanden en plafonds en klasse T1 voor vloeren.
Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw, artikel 13, leden 3 en 4).
2. Eis: Bijdrage tot brandvoortplanting in de overige ruimten (met uitzondering van 5%): klasse 4 voor wanden en plafonds en klasse T3 voor vloeren.
Niveau: Bouwbesluit (Bestaande bouw artikel 84, lid 2).

Artikel 3.3 Beperking van uitbreiding van brand

1. Eis: WBDBO tussen de brandcompartimenten is 60 minuten.
Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 14, lid 2, waarbij artikel 14, lid 3 niet van toepassing is).
2. Eis: De WBDBO tussen de sub-brandcompartimenten is 30 minuten.
Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw, Ministeriële regelgeving RBC artikel 38, lid o).
3. Eis: De WBDBO tussen de (sub)brandcompartimenten en de vluchtweg is 30 minuten.
Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 14, lid 1).
4. Eis: Alle deuren die de bouwlagen scheiden moeten zelfsluitend zijn.
Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 16, lid 7).

Artikel 3.4 Vluchten en vluchtmogelijkheden

1. Eis: Vanuit een (sub)brandcompartiment dient over tenminste twee onafhankelijke vluchtwegen gevlucht te kunnen worden.
Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 16, lid 1).
2. Eis: Rookproductie van wanden en plafonds in vluchtwegen c.q. vluchtmogelijkheden (met uitzondering van 5%): 5,4 m-1 klasse 1 of 2,2 m-1 klasse 2.
Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 16, lid 3).
3. Eis: Boekproductie van wanden en plafond in andere ruimten (met uitzondering van 5%): 10 m-1.
Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 16, lid 2).

Artikel 3.5 Bestrijden van brand

Eis: Iedere bouwlaag moet met het oog op brandbestrijding te zijn voorzien van een brandslanghaspel of een draagbaar brandblustoestel.
Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 18, leden 5, 6 en 7).

Artikel 3.6 Noodverlichting en vluchtwegaanduiding

Eis: Een kamerverhuurpand waarin 10 en meer personen kunnen worden gehuisvest moet in een besloten verkeersruimte en in de vluchtwegen een voorziening voor noodstroom aanwezig zijn welke gedurende 60 minuten een verlichtingssterkte van 1 lux kan geven, alsmede de vluchtweg-aanduidingen verlicht.

Niveau: Bouwbesluit (Nieuwbouw artikel 17, lid 4).

Artikel 3.7 Ontruimingsalarminstallatie

Eis: Een kamerverhuurpand waarin 10 en meer personen kunnen worden gehuisvest, moet zijn voorzien van een ontruimingsalarminstallatie.

Niveau: Bouwverordening (artikel 5.2.2).

Artikel 3.8 Definities

1. Als een brandcompartiment moet worden aangemerkt:
 - het totale gebouw en/of één of meer met elkaar in verbinding staande afzonderlijke besloten ruimten waardoor geen vluchtweg voert, met een totale gebruiksoppervlakte van niet meer dan 500 m² (Bouwbesluit, NEN 6082).
2. Als een sub-brandcompartiment moet worden aangemerkt:
 - een verblijfseenheid met een oppervlakte van niet meer dan 40 m² en/of één of meer met elkaar in verbinding staande overige ruimten waardoor geen vluchtweg voert, met een totale gebruiksoppervlakte van minimaal 3,5 m² en maximaal 40 m² (Bouwbesluit, NEN 6082).

Paragraaf 4 Gebruikseisen voor een kamerverhuurpand (artikel 7a.3)

Artikel 4.1 Verlichting/electrische installatie

1. Het is verboden een verlichtingsinstallatie of een verlichtingstoestel op zodanige wijze te gebruiken, dat het gebruik:
 - door de eigenschappen van die installatie of dat toestel zelf gevaar oplevert voor het ontstaan van brand;
 - door de wijze waarop die installatie of dat toestel is opgesteld of aangebracht, gevaar oplevert voor het ontstaan van brand.
2. Het in het eerste lid bedoelde gevaar als gevolg van de eigenschappen wordt niet geacht aanwezig te zijn bij het gebruik van elektrische sterkstroominstallaties voor lage spanning, die voldoen aan de veiligheidsvoorschriften voor laagspanningsinstallaties, opgenomen in NEN 1010, uitgave 1988.

Artikel 4.2 Installaties voor verwarming en kookdoeleinden

1. In de stookruimte mogen geen brandbare goederen worden opgeslagen/opgesteld. Stooktoestellen die buiten een stookruimte zijn opgesteld, moeten vrij worden gehouden van brandbare goederen.
2. Een opening ten behoeve van ventilatie, op grond van enige regeling geëist, mag niet worden afgesloten.
3. Het is verboden een verwarmingsinstallatie of verwarmingstoestel op zodanige wijze te gebruiken, dat het gebruik:
 - door de eigenschappen van die installatie of dat toestel zelf gevaar oplevert voor het ontstaan van brand;
 - door de wijze waarop die installatie of dat toestel is opgesteld of aangebracht gevaar oplevert voor het ontstaan van brand.
4. Het in bijlage 9, artikel 4.2.3 bedoelde gevaar als gevolg van de eigenschappen wordt niet geacht aanwezig te zijn bij het gebruik van:
 - centrale verwarmingsinstallaties die voldoen aan de veiligheidseisen voor centrale

verwarmingsinstallaties, opgenomen in NEN 3028, uitgave 1986;
centrale verwarmingsinstallaties voor het stoken van gas dat wordt gedistribueerd door middel van pijpleidingen welke installaties bovendien voldoen aan de gasinstallatievoorschriften, opgenomen in NEN 1078, uitgave 1987, en in NEN 1078-A (aanvulling op NEN 1078),
uitgave 1991;

5. Het is verboden een verwarmingstoestel met afvoergelegenheid voor het stoken van vaste of vloeibare brandstof te gebruiken indien de verbrandingsgassen daarvan niet worden afgevoerd door middel van een doeltreffende voorziening voor de afvoer van rook.
6. Het is verboden een verwarmingstoestel voor het stoken met gas te gebruiken indien de verbrandingsgassen daarvan niet worden afgevoerd door middel van een doeltreffend rookkanaal of gasafvoerkanaal.

Artikel 4.3 Voorzieningen voor de afvoer van rook

1. Het is verboden een rookkanaal te gebruiken dat niet doeltreffend is gereinigd.
2. Het is verboden een rookkanaal uit te branden.
3. Het is verboden een rookkanaal of gasafvoerkanaal te gebruiken, indien dit gebruik door de toestand waarin dat rookkanaal of dat gasafvoerkanaal zich bevindt dreigend gevaar levert voor de veiligheid van personen.
4. Het is verboden een rookkanaal waarin brand heeft gewoed te gebruiken voordat het is gereinigd en zonodig hersteld.
5. Het is verboden een rookkanaal te gebruiken als dit zonder een inrichting tot het opvangen van vonken dreigend gevaar oplevert voor het ontstaan van brand.

Artikel 4.4 Ontruimingsalarminstallatie

1. De ontruimingsalarminstallatie moet altijd voor onmiddellijk gebruik beschikbaar zijn. De ontruimingsalarminstallatie moet in een goede staat verkeren en voldoen aan het gestelde in hoofdstuk 2 van het boek 'Een brandveilig gebouw installeren' (Uitgave Nederlandse Brandweer Federatie).
2. De ontruimingsalarminstallatie moet éénmaal per maand worden gecontroleerd op een goede werking en zonodig gerepareerd.

Artikel 4.5 Vluchtwegaanduidingen (transparanten).

Indien op grond van bijlage 9, artikel 3.6 noodverlichting in het kamerverhuurpand aanwezig is, moeten de vluchtwegaanduidingen (transparanten) hierop aangesloten zijn.

Artikel 4.6 Flessengasinstallatie/gasflessen

Een flessengasinstallatie voor verwarming of kookdoeleinden is niet toegestaan. Aanwezigheid van flessengas voor andere doeleinden is eveneens niet toegestaan.

Artikel 4.7 Vluchtwegen en (nood)uitgangen

1. De vluchtwegen moeten altijd over de minimaal vereiste breedte zijn vrijgehouden van obstakels.
Dit geldt eveneens voor het als verlengstuk van de vluchtwegen aan te merken gedeelte van het aansluitend terrein.
2. Op de vloeren van de vluchtwegen zijn losliggende leidingen en snoeren niet toegestaan.
3. Een (nood)uitgang deur moet bij aanwezigheid van personen in het kamerverhuurpand uitsluitend zodanig zijn gesloten, dat de (nood)uitgang deur van binnen uit ogenblikkelijk over de minimaal vereiste breedte kan worden geopend zonder dat hiertoe gebruik moet worden gemaakt van een sleutel of een ander los voorwerp.

4. Waar op de bij de exploitatievergunning kamerverhuurpand behorende tekening(en) als zodanig is aangegeven, moet duidelijk zichtbaar het opschrift: 'NOODDEUR VRIJ-HOUDEN' en/of 'NOODUITGANG' zijn aangebracht met tenminste 8 centimeter hoge letters, volgens NEN 3011, uitgave 1986.

Artikel 4.8 Stoffering en versiering

1. Stoffering en versiering in vluchtwegen moeten vrijgehouden worden van spots en andere warm wordende apparatuur, waarvan de oppervlaktetemperatuur meer dan 80°C bedraagt.

2. De toegepaste bekledingsmaterialen in vluchtwegen moeten voldoen aan:
 - NEN 1775, uitgave 1991, Klasse T1 ten behoeve van vloeren;
 - NEN 6065, uitgave 1991, Klasse 2 ten aanzien van overige aankleding en versiering;
 - NEN 1722, uitgave 1986, en NEN 1722a (aanvulling op NEN 1722), uitgave 1988, Klasse niet gemakkelijk ontvlambaar ten aanzien van gordijnen;
 - NEN 6066, uitgave 1991, optische rookdichtheid $< 2,2/m$.

Artikel 4.9 Afval

Afval moet worden verzameld in veilig opgestelde goed af te sluiten containers van moeilijk brandbaar materiaal, voorzover de containers binnen het kamerverhuurpand zijn opgesteld.

Artikel 4.10 Opslag van materialen

Buiten de daartoe op de bij de exploitatievergunning kamerverhuurpand behorende tekening(en) aangegeven ruimten mogen in het kamerverhuurpand geen brandbare, brandbevorderende en bij brandgevaar opleverende stoffen aanwezig zijn.

Artikel 4.11 Periodieke controle

1. Tenminste eenmaal per jaar moet door een ter zake kundige het nodige onderhoud worden verricht en een controle worden gehouden op de reinheid en de goede werking van en zonodig gerepareerd, voor zover van toepassing, onderstaande voorzieningen:
 - brandslanghaspels;
 - draagbare brandblustoestellen;
 - telefooninstallaties;
 - sluitingsmechanisme van de zelfsluitende deuren;
 - noodverlichtingsinstallatie en vluchtwegaanduidingen (transparanten);
 - ontruimingsalarminstallatie;
 - beweegbare onderdelen van (nood-)uitgangen, vluchttrappen en vluchtfladders.
2. De met controle belaste ambtenaren kunnen tijdstippen bepalen en de wijze aangeven waarop een en ander wordt beproefd.

Artikel 4.12 Doorlopend toezicht

1. Gedurende de tijd dat bewoners in een kamerverhuurpand aanwezig zijn, moet een voor de naleving van de exploitatievergunning kamerverhuur verantwoordelijk persoon aangewezen zijn die de aanwijzingen van de met controle belaste ambtenaren op eerste aanzegging uitvoert of doet uitvoeren.
2. Door of namens de vergunninghouder moet er doorlopend worden toegezien, dat voor zover van toepassing:
 - vluchtwegen, of aanduidingen daarvan (transparanten), goed zichtbaar zijn;
 - vluchtwegen goed bereikbaar zijn;
 - vluchtwegen en het als verlengstuk van de vluchtwegen aan te merken gedeelte van het aansluitend terrein, met de daarbij behorende deuren en (nood-)uitgangen, niet versperd zijn door obstakels;
 - vluchtwegen worden vrijgehouden van begroeiing, sneeuw en ijs;
 - (nood)verlichting goed functioneert;
 - telefoons goed bereikbaar zijn;
 - brandblusmiddelen goed bereikbaar zijn;
 - het sluiten van rook- en/of brandwerende deuren c.q. luiken niet wordt belemmerd en dat deze voortdurend gesloten zijn;
 - elektrische snoeren, stekkers en toestellen in goede staat verkeren;
 - geen brandgevaarlijke situaties ontstaan door onveilig gebruik van vuur, gas en/of elektrici-

teit;
meldpunten ten behoeve van de ontruimingsalarminstallatie goed bereikbaar zijn;
gebreken direct worden hersteld.

Artikel 4.13 Brandveiligheidsinstructies

1. In een kamerverhuurpand moet de instructie 'Hoe te handelen bij brand' in overleg met de controle belaste ambtenaren te zijn opgehangen op iedere bouwlaag en nabij de hoofdtoegang.
2. De bewoners van een kamerverhuurpand dienen door of namens de vergunninghouder geïnstrueerd te worden in de voor hun geldende brandveiligheidsinstructies.