

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 09.1839122

Registratienummer : GR 09.

Ingekomen op :

Onderwerp: Invoering Gebruiksbesluit voor kamerverhuur

Groningen,

Aan de raad,

Inleiding.

Vanaf 1 november 2008 geldt er een landelijk "Besluit brandveilig gebruik bouwwerken", kortweg het Gebruiksbesluit. Omdat het parlement hiertoe besloot kort vóór de inwerkingtreding, is een overgangsjaar ingelast; per 1 november 2009 moet het Gebruiksbesluit in alle gemeenten zijn geëffectueerd.

Het Gebruiksbesluit bevat landelijke, uniforme regels voor brandveiligheid. In het Gebruiksbesluit worden de brandveiligheidseisen dus in elke gemeente gelijk; het besluit komt in de plaats van wat afzonderlijke gemeenten hierover in hun bouw-verordeningen hadden opgenomen. In uw vergadering van 22 april 2008 bent u, bij de *evaluatie 25% norm bij kamerverhuurpanden*, geïnformeerd over de komst van het Gebruiksbesluit.

Dit voorstel beoogt u te laten besluiten over de invoering van het Gebruiksbesluit voor het taakveld kamerverhuur. De overige taakvelden van het Gebruiksbesluit zullen wij verwerken in een komende update van de Bouwverordening; wij wachten het VNG-model af alvorens u hierover een voorstel te doen. Tot die tijd heeft het Gebruiksbesluit rechtstreekse werking, dat wil zeggen dat gemeenten deze landelijke regeling moeten toepassen en dat bestaande gemeentelijke regelingen worden overruled.

Gevolgen Gebruiksbesluit.

Ons gemeentelijk kamerverhuurbeleid werkte tot nu toe met twee vergunningen. Beide vergunningen waren nodig voor het starten van een kamerverhuurbedrijf. Voor de zgn. *onttrekkingsvergunning* werd beoordeeld of een woning mocht worden onttrokken aan de particuliere woningvoorraad (van zelfstandige woningen) om te worden gebruikt als kamerverhuurbedrijf (onzelfstandige woningen). Voor de zgn. *exploitatievergunning* werd beoordeeld of het pand bouwkundig en qua brandveiligheid geschikt was (gemaakt) voor kamerverhuur.

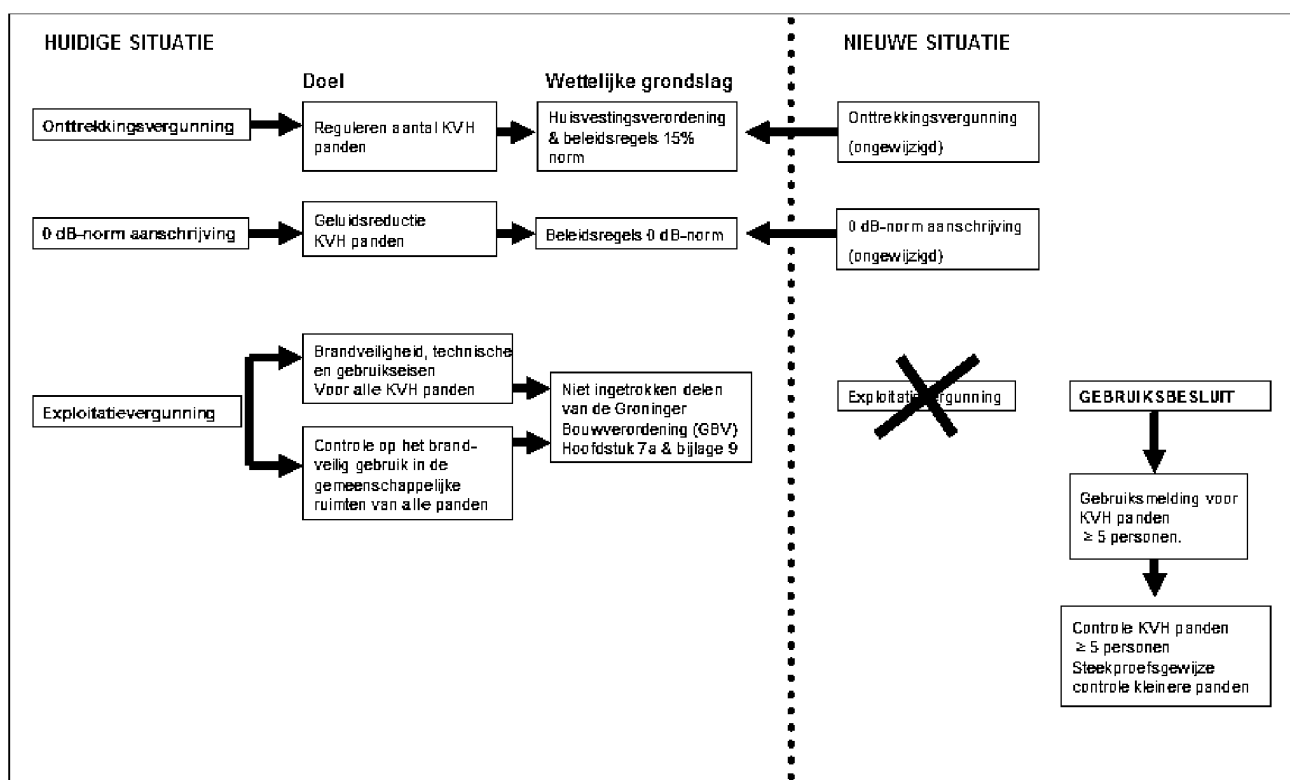
De invoering van het landelijke Gebruiksbesluit heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke onttrekkingsvergunning. Deze blijft bestaan, wat betekent dat de gemeente invloed houdt op het toe te laten aantal kamerverhuurbedrijven in een gebied.

Het Gebruiksbesluit heeft wel tot gevolg dat de gemeentelijke exploitatievergunning komt te vervallen. Het Gebruiksbesluit regelt grofweg dezelfde materie maar geldt voor panden waarin vijf of meer personen wonen, terwijl de gemeentelijke exploitatievergunning verplicht was voor kamerverhuurpanden met drie of meer huurders.

Voor de invoering van het Gebruiksbesluit is het noodzakelijk een aantal zaken te regelen:

1. exploitatievergunning laten vervallen;
2. intrekken van de "niet ingetrokken delen" van de Groninger Bouwverordening 2007;
3. aanpassen Huisvestingsverordening;
4. aanpassen Legesverordening;
5. nieuwe werkwijze van de controle bestaande en nieuwe kamerverhuurpanden;
6. invoeren controle van kamerverhuurpanden corporaties;
7. de financiën.

In de onderstaande figuur zijn de gevolgen van het Gebruiksbesluit voor het taakveld kamerverhuur weergegeven.



De gevolgen voor het huidige kamerverhuurbeleid zijn in grote lijnen als volgt.

Panden met 3 of 4 huurders.

1. afzonderlijke (gemeentelijke) regels voor brandveilig gebruik zijn niet langer toegestaan;
2. de exploitatievergunning vervalt. Hiermee vervalt ook de controle (door kamerverhuurinspecteurs) voor de verlenging van de exploitatievergunning, die één keer per drie jaar werd gedaan;
3. invoeren steekproefsgewijze gebruikscntrole door de Brandweer. Daarnaast extra inzet op het geven van *voorlichting* en mogelijkheid van controle tegen betaling;
4. de onttrekkingsvergunning blijft (en daarmee de mogelijkheid het aantal kamerverhuurpanden in een gebied te reguleren).

Panden met 5 of meer huurders.

1. de exploitatievergunning vervalt. Door het Gebruiksbesluit bestaat er voor kamerverhuurpanden nu een meldingsplicht;
2. de Brandweer controleert na deze melding of het desbetreffende pand voldoet aan de gestelde brandveiligheidseisen overeenkomstig het Gebruiksbesluit;
3. de jaarlijkse brandveiligheidscontrole door de Brandweer (controle op gebruik) blijft in stand;
4. de onttrekkingsvergunning blijft (en daarmee de mogelijkheid het aantal kamerverhuurpanden in een gebied te reguleren).

Juridische gevolgen inwerkingtreding Gebruiksbesluit.

Het Gebruiksbesluit verplicht de gemeente om de Bouwverordening aan te passen. Dit zullen wij doen na ontvangst van de modelverordening van de VNG. Verder heeft de minister bepaald dat het Gebruiksbesluit ook onmiddellijk directe werking heeft in de gemeentes. Dat betekent dat de regeling dus direct moet worden toegepast. De meldingsplicht voor kamerverhuurbedrijven met 5 of meer bewoners is dus al vanaf 1 november 2008 van kracht. Dit is onafhankelijk van het feit of een gemeente een exploitatievergunningstelsel heeft.

Juridische gevolgen van het intrekken van de exploitatievergunningplicht.

De gevolgen zijn dat voor nieuwe kamerverhuurbedrijven geen exploitatievergunning meer vereist is. Als het normale woningen betreft blijft de onttrekkingsvergunning wel vereist. Voor grote kamerverhuurbedrijven geldt dan de meldplicht in het kader van het Gebruiksbesluit en straks de aangepaste bouwverordening.

De verleende verunningen verliezen met de intrekking van de vergunningplicht hun kracht. Ze hebben met ingang van de dag van bekendmaking van het besluit geen werking meer. Voor die datum wel. Eigenaren van kamerverhuurpanden kunnen niet zeggen dat leges of gestelde eisen ten onrechte zijn opgelegd.

De overige juridische gevolgen.

De juridische gevolgen van het Gebruiksbesluit voor de "niet ingetrokken delen" van de Groninger Bouwverordening, voor de exploitatievergunning, voor de Huisvestingsverordening en voor de Legesverordening zijn in bijlage 1 beschreven.

Nieuwe werkwijze bij controle nieuwe en bestaande kamerverhuurpanden.

Nieuwe kamerverhuurpanden.

Eigenaren van nieuwe kamerverhuurpanden moeten ten minste vier weken voor aanvang van het gebruik van het bouwwerk een gebruiksmelding doen. Na een melding kunnen we controleren of het gebruik van het bouwwerk aan de algemene eisen van het Gebruiksbesluit voldoet. Deze controle vindt plaats voordat het kamerverhuurpand in gebruik kan worden genomen. Als de melding en het gebruik aan de eisen voldoen, krijgt de eigenaar van het kamerverhuurpand een bevestiging van het brandveilig gebruik.

Bestaande kamerverhuurpanden.

Alle eigenaren en beheerders van de bestaande kamerverhuurpanden zijn geïnformeerd over de consequenties van het Gebruiksbesluit. Eigenaren van een kamerverhuurpand die een gebruiksmelding moeten doen (5 en meer huurders), zijn verzocht dit binnen vier weken te doen. Als de melding en het gebruik aan de eisen voldoen, krijgt de eigenaar van het kamerverhuurpand een bevestiging van het brandveilig gebruik.

Invoeren werkwijze bij controle kamerverhuurpanden corporaties.

Het Gebruiksbesluit maakt geen onderscheid tussen meldingsplichtige gebouwen van particuliere kamerverhuurders en woningbouwcorporaties. We moeten dus ook de corporaties gaan controleren op het brandveilig gebruik van hun panden. Uiteraard gaat het ook hier alleen om de panden waarin 5 of meer bewoners wonen. Hierbij volgen we de werkwijze voor de bestaande kamerverhuurpanden.

Financiën.

Het Gebruiksbesluit heeft financiële gevolgen voor de gemeente. Het Gebruiksbesluit zorgt er immers voor dat de exploitatievergunning (inclusief heffing leges) niet in stand kan blijven. De controle van de brandveiligheid maakt nu nog onderdeel uit van de driejaarlijkse hercontrole van de exploitatievergunning. Daarnaast controleert de Brandweer nog jaarlijks de kamerverhuurpanden op het brandveilig gebruik.

Dat blijft zo voor de kamerverhuurpanden met 5 of meer bewoners: deze blijven we jaarlijks controleren op het brandveilig gebruik. Het gaat hierbij om circa 1100 panden. Daarnaast moeten we nu ook alle kamerverhuurpanden van de corporaties - waarin 5 of meer bewoners wonen - gaan controleren. Dit betreft circa 1000 panden.

Hoewel we kamerverhuurpanden, waarin 3 of 4 studenten wonen, niet meer controleren, willen we wél de studenten én de eigenaren van deze kamerverhuurpanden actief informeren over het brandveilig gebruik van het pand. Bovendien gaan we steekproefsgewijs deze panden controleren. Dit is omdat een quick scan brandveiligheid (zie bijlage 1) heeft aangetoond dat met name op het brandveilig gebruik - en niet zozeer op de brandveilige constructie en inrichting - het een en ander aan te merken valt. Daarnaast is de brandweer bereid tegen kostprijs deze panden te controleren en te adviseren. In totaal gaat het om circa 2000 panden.

Uit het vorenstaande komt naar voren dat het Gebruiksbesluit niet leidt tot minder gemeentelijke inzet.

Lastig punt is dat de werkzaamheden voor de verwerking en controle van de gebruiksmelding niet bij een kamerverhuurexploitant in rekening mogen worden gebracht.

Een gedeelte van de gemeentelijke ureninzet voor controle op het brandveilig gebruik van kamerverhuurpanden wordt tot nu toe gedekt uit de leges van de exploitatievergunning. Deze dekking verdwijnt door het Gebruiksbesluit, terwijl de workflow niet afneemt.

De onderstaande elementen van de gebruiksmelding kunnen niet in rekening worden gebracht:

1. Kosten automatiseringssysteem BWT+ t.b.v. de gebruiksmelding	€ 22.000,--
2. Kosten onderhoud BWT+ t.b.v. de gebruiksmelding	€ 51.000,--
3. Beoordelen gebruiksmelding en administratieve verwerking in BWT+	€ 79.000,--
4. Controle gebruiksmelding	€ 83.000,--

Totale ongedekte kosten gebruiksmelding € 235.000,--

Inkomsten uit het Gemeentefonds.

Elk pand dat via een onttrekkingsvergunning wordt omgezet van een zelfstandige wooneenheid naar onzelfstandige wooneenheden levert inkomsten uit het Gemeentefonds op. In 2008 zijn 175 onttrekkingsvergunningen verleend. Per onttrekkingsvergunning wordt gemiddeld 3,5 wooneenheid extra gerealiseerd. Totaal leverden de onttrekkingsvergunningen die in 2008 zijn verleend € 375.463,-- op. Uw raad heeft op 15 november 2005 besloten dat de vrij besteedbare inkomsten uit het Gemeentefonds gebruikt mogen worden voor maatregelen ten behoeve van kamerverhuurdoelstellingen. Het uitvoeren van het Gebruiksbesluit mag een duidelijke kamerverhuurdoelstelling genoemd worden.

Wij stellen dan ook voor de hieraan te ontleen inkomsten Gemeentefonds voor dit doel in te zetten.

Format begrotingswijzigingen RO/EZ en Bestuursdienst.

Begrotingswijziging 2009							
Betrokken dienst(en)		RO/EZ en BSD					
Naam voorstel		Implementatie Gebruiksbesluit voor Kamerverhuur					
Incidenteel / Structureel		Structureel					
Soort wijziging		Exploitatie					
Pr.gr.	Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht (Bouwleges kamerverhuur)	235.000-	235.000-	-			-
7.04	RO/EZ: Bouwtoezicht	235.000		235.000-			235.000-
9.04	BSD: Gemeentefonds (Algemene Uitkering)		235.000	235.000			235.000
Totale begrotingswijziging		-	-	-	-	-	-

Gelet op het vorenstaande stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de aangepaste werkwijze controle kamerverhuurpanden;
- II. de niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 2007 in te trekken en bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en publicatie in de Groninger Gezinsbode;
- III. de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening vast te stellen en bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en publicatie in de Groninger Gezinsbode;

- IV. de verordening tot wijziging van de Legesverordening vast te stellen en bekend te maken door plaatsing in het gemeenteblad en publicatie in de Groninger Gezinsbode;
- V. structureel een budget van € 235.000,-- ter beschikking te stellen ten behoeve van de uitvoering van de gebruiksmelding;
- VI. dit te dekken uit de extra inkomsten met betrekking tot de onttrekkingsvergunning extra gerealiseerde wooneenheden Gemeentefonds 2009;
- VII. de gemeentebegroting 2009 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.

- ontwerp -

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van
(bijlage raadsverslag nr.);

Glet op artikel 149 van de Gemeentewet;

BESLUIT:

vast te stellen de verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening.

Artikel I

In hoofdstuk 1 BEGRIPSBEPALINGEN worden de volgende definities toegevoegd:

- Hospitasituatie/hospes:* één hoofdhuurder of eigenaar-bewoner (>50% eigenaar) die zelf meer dan 50% van het bruto gebruiksoppervlak van de woning in gebruik heeft en maximaal 2 kamers aan derden verhuurd.
- Woongroep:* een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Ieder lid is ingeschreven in het GBA en draagt bij in het gebruik van voorzieningen als keuken en sanitair. Een woongroep is georganiseerd in een rechtspersoon en beschikt over een gezamenlijke rekening waarmee de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur.
- Ouder-kindconstructie:* de eigenaar van de woning is de ouder of voogd van één van de studenten en de student is ingeschreven bij een onderwijs-instelling. Wanneer de student de studie heeft afgerond of deze voortijdig beëindigd vervalt de ouder-kindconstructie. Dit is ook het geval wanneer de ouder de woning (door) verkoopt aan een derde.
- Kamerverhuurpand:* een gebouw of deel van een gebouw, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de huur van het verblijf) aan drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).

Exploitant:

hij die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een bedrijf als omschreven onder definitie kamerverhuurpand exploiteert.

Bovendien wordt de volgende definitie gewijzigd:

Verblijfsruimte: één verblijfsruimte als bedoeld in artikel 1.1 lid 1 van het Bouwbesluit.

In hoofdstuk V-A ONTTREKKING, SAMENVOEGING EN SPLITSING wordt artikel 26 gewijzigd. Het artikel komt als volgt te luiden:

Het college kan aan de onttrekkingsvergunning onder meer de volgende voorschriften verbinden:

1. bij het omzetten in onzelfstandige woonruimte dient binnen 6 maanden na het verlenen van de onttrekkingsvergunning te worden voldaan aan de eisen zoals die zijn beschreven in het Gebruiksbesluit of aan de Groninger Bouwverordening waarin het Gebruiksbesluit is verwerkt;
2. het college kan een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking, samenvoeging of omzetting;
3. Toegelaten Instellingen, zoals omschreven in artikel 70 van de Woningwet, zijn vrijgesteld van de vergunningplicht.

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de dag na die van de bekendmaking, met dien verstande dat de bepalingen die op grond van deze verordening worden gewijzigd van kracht blijven voor de tijdvakken waarvoor zij hebben gegolden.

Gedaan te Groningen ter openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

D.H. Vrieling.

J. Wallage.

- ontwerp -

DE RAAD VAN DE GEMEENTE GRONINGEN;

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders van
(bijlage raadsverslag nr.);

Gelet op artikel 229, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Gemeentewet;

BESLUIT:

vast te stellen de verordening tot wijziging van de Legesverordening.

Artikel I

A

In de tarieventabel behorende bij de Legesverordening vervalt onderdeel 5.7.

B

Onderdeel 5.13 van de tarieventabel behorende bij de Legesverordening luidt na
wijziging als volgt:

Legalisatievergunning:

de in de onderdelen 5.2, 5.3, 5.4, 5.6, 5.8, en 5.9 genoemde legestarieven worden
verdubbeld indien de vergunning wordt verleend ter opheffing van een illegale situatie
(legalisatievergunning).

Artikel II

Deze verordening treedt in werking met ingang van de achtste dag na die van de
bekendmaking, met dien verstande dat de bepalingen die op grond van deze verordening
worden gewijzigd van kracht blijven voor de tijdvakken waarvoor zij hebben gegolden.

Gedaan te Groningen ter openbare raadsvergadering van

De griffier,

De voorzitter,

D.H. Vrieling.

J. Wallage.

Bijlage 1 beschrijving juridische consequenties van het Gebruiksbesluit

Huidige situatie

In de niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 2007 (hoofdstuk 7a en bijlage 9) zijn regels opgenomen voor kamerverhuurpanden. Het gaat hierbij hoofdzakelijk om bouwkundige- en installatietechnische zaken én het brandveilig gebruik van kamergewijze verhuur vanaf 3 personen.

Op grond van de huidige Groninger Bouwverordening moeten kamerverhuurpanden een exploitatievergunning aanvragen. Deze vergunning bestaat voor het grootste deel uit brandveiligheidseisen. Het Gebruiksbesluit zorgt ervoor dat er geen aanvullende brandveiligheidseisen in de exploitatievergunning meer mogen worden gesteld.

Verder bestaat de exploitatievergunning uit bouwkundige- en installatietechnische eisen, die ook al geregeld worden in het Bouwbesluit. Bovendien mogen we in een bouwverordening geen eisen stellen die zwaarder zijn dan het Bouwbesluit. Daarnaast is in de Groninger Bouwverordening nog de eis gesteld dat iedere kamer een bepaalde minimumgrootte moet hebben. Het college heeft Woningbouwcorporaties vrijgesteld van de vergunningplicht.

Inhoud Gebruiksbesluit

Het Gebruiksbesluit geeft regelgeving voor kamergewijze verhuur vanaf 5 personen. Het regelt het brandveilig gebruik van nieuwe en bestaande kamerverhuurpanden. Het gebruik van deze kamerverhuurpanden moet vier weken voor het daadwerkelijke gebruik bij de Gemeente worden gemeld (meldingsplicht). Ook staan in het Gebruiksbesluit installatietechnische eisen (brandmeldinstallaties, vluchtwegaanduiding en noodverlichting) die een aanvulling zijn op het Bouwbesluit. Het Bouwbesluit regelt de bouwkundige- en installatietechnische zaken.

Alle kamerverhuurpanden met 5 bewoners of meer worden jaarlijks gecontroleerd. Dit geldt ook voor de kamerverhuurpanden die in eigendom zijn bij Woningbouwcorporaties. Woningbouwcorporaties zijn niet langer vrijgesteld.

Tot november 2008 zijn alle panden met 3 of 4 bewoners jaarlijks gecontroleerd. Met ingang van 1 november 2008, vallen deze kamerverhuurpanden echter buiten de (Gebruiksbesluit) definitie van kamerverhuur. Dit betekent dat we panden met 4 bewoners of minder niet meer op het brandveilig gebruik controleren. Ze worden beschouwd als een ‘reguliere’ woning en zijn niet meer te toetsen aan de brandveiligheidseisen uit de Bouwverordening, maar alleen aan de criteria voor een gewoon woonhuis volgens het Bouwbesluit. Het Gebruiksbesluit stelt geen extra voorwaarden aan ‘normale’ woningen.

Quick scan brandveiligheid in kamerverhuurpanden met minder dan 5 personen

Om de consequenties van de invoering van het Gebruiksbesluit in beeld te brengen, is door de diensten RO/EZ en de HVD een quick scan uitgevoerd. Voor dit onderzoek, gericht op de brandveiligheid, zijn vijftig kleine kamerverhuurpanden (3 of 4 bewoners) geselecteerd. Algemene conclusies:

1. de bouwkundige staat van de vluchtwegen is goed;

2. er zijn geen bouwtechnische of installatietechnische onvolkomenheden geconstateerd;
3. er zijn geen (brand) gevaarlijke situaties aangetroffen;
4. er zijn wel gebreken in het gebruik van het pand geconstateerd.

Uit het onderzoek blijkt dat vooral het *gebruik* van deze kamerverhuurpanden te wensen overlaat. Bijvoorbeeld volstaande vluchtwegen (fietsen). Daarom blijft het ondanks de invoering van het Gebruiksbesluit wenselijk om de kwaliteit van het brandveilig gebruik in kamerverhuurpanden met minder dan 5 personen te blijven bewaken. Als hulpmiddel zou daarbij kunnen worden gedacht aan het intensiveren van de voorlichting.

De exploitatievergunning

De huidige exploitatievergunning regelt het brandveilig gebruik, een aantal bouw- en installatietechnische zaken en de minimum kamergrootte. Door het Gebruiksbesluit mogen we in de exploitatievergunning geen extra eisen aan het brandveilig gebruik stellen. Daarnaast regelt het Bouwbesluit al de bouw- en de installatietechnische zaken voor kamerverhuurpanden. Hierdoor is het niet noodzakelijk om dit via de exploitatievergunning te regelen, omdat hiermee in feite dezelfde zaken in twee verschillende regelgevingen zijn vastgelegd. Bovendien verandert het Bouwbesluit periodiek en elke verandering moet dan steeds in de Groninger Bouwverordening worden gewijzigd. Vanwege het bovenstaande is het niet noodzakelijk om deze bouw- en installatietechnische zaken specifiek in de Groninger Bouwverordening (niet ingetrokken delen kamerverhuur) te beschrijven en daarmee de exploitatievergunning te regelen. Op basis van het Bouwbesluit kunnen we eenvoudig eigenaren aanschrijven op eventuele gebreken.

Er is dus maar één component van de exploitatievergunning die overblijft: de kamergrootte. In de Groninger Bouwverordening is opgenomen dat de kamers in een kamerverhuurpand, met een totale oppervlakte kleiner dan 50 m², minimaal 10.89m² moet zijn. Voor kamerverhuurpanden groter dan 50 m² dienen de kamers minimaal 12.96 m² te zijn. We hebben de afgelopen tijd gemerkt, onder andere door vragen van uw raad, dat deze twee verschillende eisen verwarrend werken. Bovendien blijkt dat de markt voor kleinere kamers afneemt doordat er voldoende grotere kamers beschikbaar zijn. Deze grotere kamers hebben over het algemeen de voorkeur van de studenten. Alleen in de binnenstad zijn kleine kamers nog goed verhuurbaar.

Vanwege het bovenstaande stellen wij u voor om de exploitatievergunning te laten vervallen. Alleen eisen voor een minimale kamergrote, welke eisen in de praktijk geen werkelijk nut meer hebben, is naar ons inzicht onvoldoende basis. Daarnaast draagt het vervallen van de exploitatievergunning bij aan de deregulering zoals de wetgever het Gebruiksbesluit heeft bedoeld. Als we bij de inspectie van onttrekkingsvergunning (brandonveilige) situaties tegenkomen die niet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit bestaande bouw, dan zullen we de verhuurder hierop aanschrijven. Het vervallen heeft financiële consequenties. Deze zijn beschreven in de paragraaf financiën.

Geen relatie met de onttrekkingsvergunning

Het vervallen van de exploitatievergunning heeft geen gevolgen voor de door u vastgestelde 15% norm voor kamerverhuurpanden. De 15% norm is gekoppeld aan de onttrekkingsvergunning op basis van de Huisvestingsverordening. Hieraan verandert niets. Voor een kamerverhuurpand met minimaal vier kamers (grootte is niet meer van belang) waarin minimaal drie personen wonen, blijft een onttrekkingsvergunning noodzakelijk.

Geen relatie met de 0 dB-norm

Het Gebruiksbesluit heeft geen relatie met de 0 dB-norm. We schrijven kamerverhuurpanden aan op basis van artikel 13 van de Woningwet om deze panden te laten voldoen aan de 0 dB-norm. De 0dB-norm is een technische norm die in het Bouwbesluit staat beschreven. Het vervallen van de exploitatievergunning heeft geen gevolgen voor het opleggen van de 0dB-norm.

Aanpak mogelijke overlast

Eventuele overlast door kamerverhuurpanden kunnen we nog steeds aanpakken. Dit kunnen we doen door de onttrekkingsvergunning in te trekken. Het vervallen van de exploitatievergunning doet hier niets aan af.

De niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 2007

Indien u instemt met het vervallen van de exploitatievergunning is het noodzakelijk om de betreffende bijlage bij Groninger Bouwverordening dienovereenkomstig aan te passen. De gestelde eisen aan de exploitatievergunning zijn beschreven in de niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening.

Bijna alle gestelde eisen doen met het vervallen van de exploitatievergunning niet meer ter zake. Slechts twee elementen zijn nog wel van belang. Het gaat hierbij om de definities van een kamerverhuurpand en de exploitant. Deze definities zullen we gaan opnemen in de Huisvestingsverordening. Het behoudt van deze definities zorgt er voor dat we bij de onttrekkingsvergunning duidelijk kunnen beschrijven wanneer deze vergunning noodzakelijk is. Met het intrekken van de niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening is de exploitatievergunning verdwenen.

De Huisvestingsverordening

Het vervallen van de exploitatievergunning zorgt er voor dat ook de Huisvestingsverordening moet worden aangepast. In deze verordening wordt als voorwaarde gesteld dat bij een onttrekkingsvergunning voldaan moet worden aan de eisen van de Groninger Bouwverordening (niet ingetrokken delen kamerverhuur; de exploitatievergunning). Deze bepaling zal dan ook worden verwijderd. In plaats van deze bepaling zullen we bij de onttrekkingsvergunning rechtstreeks verwijzen naar het Gebruiksbesluit en op termijn naar de aangepaste Groninger Bouwverordening.

Zoals eerder opgemerkt zullen de definities kamerverhuurpand en exploitant vanuit de Groninger Bouwverordening naar de Huisvestingsverordening worden verplaatst. Verder wordt in het Gebruiksbesluit gesproken over *Hospitasituatie* en *Woongroep* en *Ouder-Kindconstructie*. Om verwarring te voorkomen wordt een definitie van deze drie woonvormen in de Huisvestingsverordening opgenomen. Voor deze woonvormen gelden namelijk andere eisen dan voor kamerverhuurpanden. De definitie voor

verblijfsruimten in de Huisvestingsverordening geeft een verwijzing naar een oud Bouwbesluit artikel. In plaats van artikel 100 lid 4 is deze definitie nu beschreven in artikel 1.1. lid 1. Ook op dit punt stellen wij u raad voor de Huisvestingsverordening aan te passen.

Ons college heeft op 21 september 1995 besloten om Toegelaten Instellingen (TI: woningbouwcorporaties) vrij te stellen van de exploitatie- én onttrekkingsvergunningplicht. Dit omdat TI's een belangrijke volkshuisvestelijke taak hebben. Bovendien hanteren TI's al de geldende brandveiligheidseisen, waarbij ze door de kamerverhuurspecteurs geadviseerd worden. Er is hierdoor ook geen noodzaak voor een vergunningplicht. Voor een goede juridische verankering voor het vrijstellen van TI's van de vergunningplicht is het noodzakelijk om deze bepaling op te nemen in de Huisvestingsverordening. Hierdoor komen alle volkshuisvestelijke bepalingen in één verordening en hoeft er niet meer verwezen te worden naar (oude) besluiten.

Om bovenstaande redenen is in het raadsvoorstel een wijzigingsverordening voor de Huisvestingsverordening opgenomen.

De Legesverordening

In de huidige Legesverordening zijn bepalingen (paragraaf 5.7, artikel 5.7.1. en 5.7.2.) opgenomen voor de hoogte van de leges voor de exploitatievergunning. Deze bepaling zal worden verwijderd. Bovendien zit in artikel 5.13 een verwijzing naar paragraaf 5.7. Ook deze verwijzing wordt verwijderd.

Om bovenstaande redenen is in het raadsvoorstel een wijzigingsverordening voor de Legesverordening opgenomen.

Overige zaken

In een later stadium worden de overige zaken (geen kamerverhuur) van het Gebruiksbesluit in de Groninger Bouwverordening opgenomen. Dit doen we op het moment dat wij de beschikking krijgen over de nieuwe modelverordening van de VNG.

**Groninger Gezinsbode - Verplichte Mededelingen
ROEZ**

**Plaatsing: woensdag X april 2009
(Balkje: Bekendmaking)**

Implementatie Gebruiksbesluit voor kamerverhuur

De raad van de gemeente Groningen maakt bekend:

dat hij in zijn vergadering van 22 april 2009, besluitnummer, heeft besloten om de niet ingetrokken delen van de Groninger Bouwverordening 2007 in te trekken. Dit houdt in dat er voor een kamerverhuurpand geen exploitatievergunning meer noodzakelijk is. Daarnaast heeft hij besloten om de Huisvestingsverordening alsmede de Legesverordening conform de beschrijving van het voorstel vast te stellen.

Deze besluiten zijn bekendgemaakt door plaatsing in het Gemeenteblad met het nummer 2009-XX en treden in werking op de dag na die van de bekendmaking.

Deze besluiten liggen vanaf vandaag voor een ieder ter inzage en zijn kosteloos verkrijgbaar bij het Gemeentelijk Informatie Centrum (GIC), Kreupelstraat 1 (De Prefectenhof) te Groningen: open op maandag van 13.00-16.00 uur, dinsdag tot en met vrijdag van 9.00-16.00 uur, op donderdag ook van 18.00- 20.00 uur.

Groningen, X april 2009.