

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.

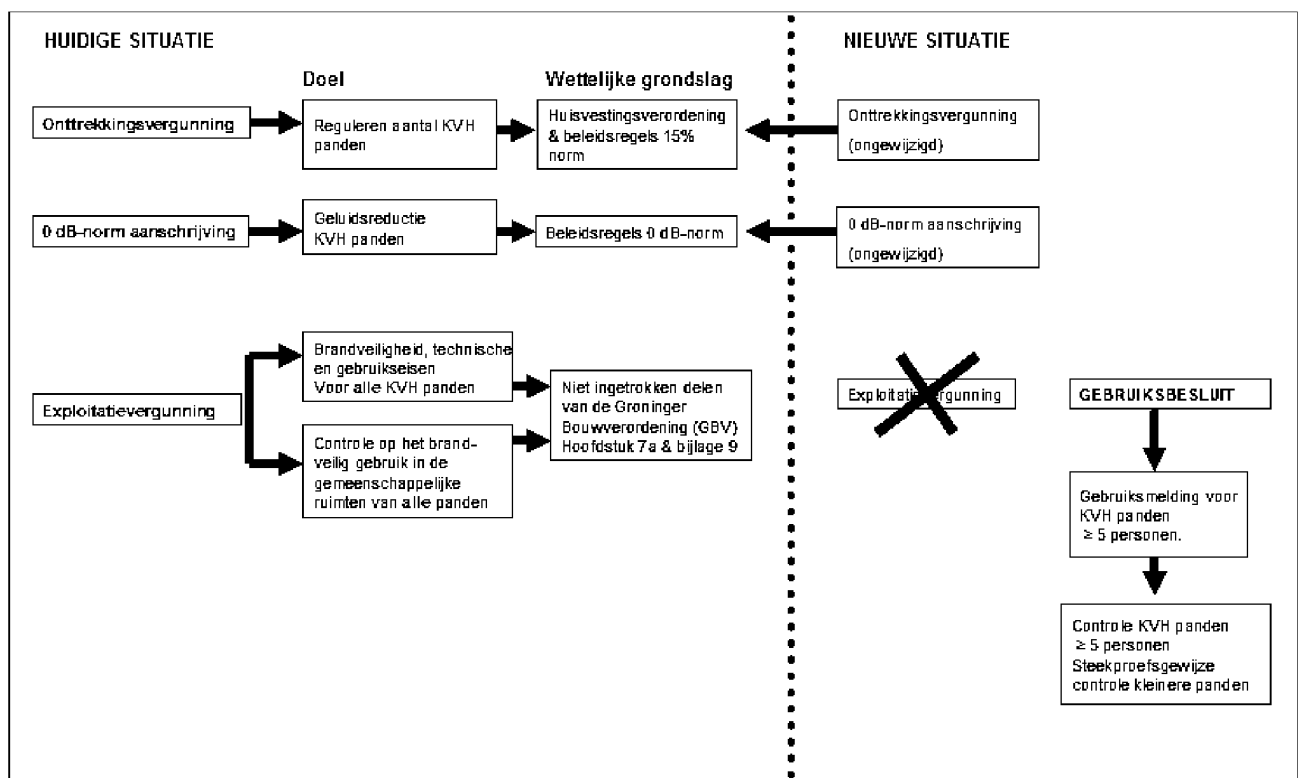
De invoering van het landelijke Gebruiksbesluit heeft geen gevolgen voor de gemeentelijke onttrekkingsvergunning. Deze blijft bestaan, wat betekent dat de gemeente invloed houdt op het toe te laten aantal kamerverhuurbedrijven in een gebied.

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 exploitatievergunningenstelsel 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.