



## Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2010

### Afdeling 1 Algemeen

#### Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

##### Artikel 1.1 Begripsbepalingen

1. In deze verordening wordt verstaan onder:
  - a. **wet**: de Huisvestingswet;
  - b. **besluit**: het Huisvestingsbesluit;
  - c. **woonruimte**: woonruimte als bedoeld in artikel 1, eerste lid, sub b van de wet;
  - d. **zelfstandige woonruimte**: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
  - e. **huishouden**: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren en waarvan tenminste één persoon meerderjarig is of daarmee gelijkgesteld;
  - f. **onzelfstandige woonruimte, kamer**: woonruimte, niet zijnde woonruimte bestemd voor inwoning, welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
  - g. **gemeenschappelijke voorzieningen**: ruimten, opstelplaatsen, aansluitingen, installaties, apparatuur en dergelijke die gebruikt kunnen worden door de bewoners van twee of meer kamers;
  - h. **bedrijf**: onderneming van industrie, ambacht, detailhandel of horeca of een instelling van zakelijke dienstverlening;
  - i. **dienstverlenende instelling**: instelling van maatschappelijke, sociale of medische dienstverlening;
  - j. **onttrekkingsvergunning**: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, sub a van de wet;
  - k. **samenvoegingsvergunning**: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, sub b van de wet;
  - l. **splitsingsvergunning**: de vergunning als bedoeld in artikel 33 van de wet;
  - m. **omzettingsvergunning**: de vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, sub c van de wet;
  - n. **kamerverhuur**: de verhuur van een deel van al dan niet zelfstandige woonruimte ten behoeve van (langdurige) bewoning aan personen voor welke bewoning inschrijving in het bevolkingsregister noodzakelijk is;
  - o. **kamerverhuurpand**: gebouw of een deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan twee of meer personen;
  - p. **exploitant**: persoon die als eigenaar, bedrijfsleider, beheerder of anderszins een pand als omschreven onder n exploiteert;
  - q. **woningcomplex**: samengesteld geheel van tenminste drie gestapelde woningen;
  - r. **Bouwverordening**: de geldende Bouwverordening van de gemeente Eindhoven;
  - s. **bouwtechnisch rapport**: een bouwtechnisch rapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.



- t. **huurprijs**: huurprijs als bedoeld in artikel 1, eerste lid, sub j van de wet;
- u. **huurprijsgrens**: huurprijsgrens als bedoeld in artikel 6, derde lid, van de wet;
- v. **huisvestingsvergunning**: de vergunning als bedoeld in artikel 7 van de wet;
- w. **inwonend**: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden in gebruik is genomen;
- x. **woningcorporatie**: de door burgemeester en wethouders aan te wijzen toegelaten instelling, werkzaam in die gemeente;
- y. **Noodverordening**: deze Regionale Nood-Huisvestingsverordening;
- z. **standplaats**: standplaats als bedoeld in artikel 1, eerste lid, sub h van de Woningwet;
- aa. **woonwagen**: woonwagen als bedoeld in artikel 1, eerste lid, sub e van de Woningwet;
- bb. **standplaatsvergunning**: vergunning als bedoeld in artikel 7, eerste lid van de Huisvestingswet;
- cc. **deelnemende gemeenten**: deelnemende gemeenten als bedoeld in artikel 1, eerste lid, sub b van de Regeling Samenwerkingsverband Regio Eindhoven 2005;
- dd. **College**: College van Burgemeester en Wethouders;
- ee. **kamerbewoningvergunning**: vergunning als bedoeld in artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c van de wet.
- ff. **Bestuurlijke boete**: bestuurlijke boete als bedoeld in artikel 85a van de wet.

## **Hoofdstuk 2 Werkingsgebied Regionale Nood-Huisvestingsverordening**

### **Artikel 2.1 Reikwijdte**

1. Deze Noodverordening is van toepassing op:
  - a. de gemeente Eindhoven, voor wat betreft Afdelingen 1, 2 en 5 van deze Noodverordening, alleen voor het grondgebied van de gemeente Eindhoven;
  - b. de gemeente Helmond, voor wat betreft Afdelingen 1, 3 en 5 van deze Noodverordening, alleen voor het grondgebied van de gemeente Helmond;
  - c. de deelnemende gemeenten, voor wat betreft Afdelingen 1, 4 en 5 van deze Noodverordening, met uitzondering van de gemeenten genoemd in de bijlage 1, waarbij het Dagelijks Bestuur tevens de bevoegdheid heeft op verzoek van een individuele gemeente de bijlage te wijzigen wat betreft het al dan niet vermelden van die gemeente.

### **Afdeling 2 Huisvesting gemeente Eindhoven**

## **Hoofdstuk 3 Het onttrekken en samenvoegen van woonruimte**

### **Artikel 3.1 Vergunningsvereiste**

De verboden, bedoeld in artikel 30, eerste lid, sub a en b van de wet gelden voor alle woonruimten.

### **Artikel 3.2 Aanvragen van een onttrekkingsvergunning en van een samenvoegingsvergunning**

1. De aanvraag van een onttrekkingsvergunning en van een samenvoegingsvergunning wordt op een door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven beschikbaar te stellen formulier ingediend.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht verschaft de aanvrager de navolgende gegevens:
  - a. plaats en aard van de te onttrekken of samen te voegen woonruimte;
  - b. een duidelijke omschrijving van de gronden waarop de aanvraag berust;
  - c. de namen van de bewoners van de te onttrekken of samen te voegen woonruimte.

### **Artikel 3.3 Criteria voor vergunningverlening**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven toetsen een aanvraag om een onttrekkingsvergunning of samenvoegingsvergunning in ieder geval aan:
  - a. de Woonvisie van de gemeente Eindhoven;
  - b. Stedelijke Inrichtings- en Beheerplannen voor het gebied waarin de woonruimte is gelegen;
  - c. Masterplannen;
  - d. Buurtbeheerplannen;
  - e. convenanten met wijk- en dorpsraden.
2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven weigeren de onttrekkingsvergunning en de samenvoegingsvergunning in het belang van het behoud of de samenstelling van woonruimtevoorraad indien:
  - a. dit belang zwaarder weegt dan het belang van aanvrager en het volkshuisvestingsbelang niet kan worden gediend door het stellen van voorwaarden welke voorwaarden zijn geformuleerd in de in lid 1 van dit artikel genoemde plannen'
  - b. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van onttrekkingsvergunning of samenvoegingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.
3. De onttrekkingsvergunning en de samenvoegingsvergunning ten behoeve van een bedrijf en/of dienstverlenende instelling wordt verleend indien:
  - a. de aanvraag strekt tot uitbreiding van een bedrijf of dienstverlenende instelling ten laste van een in het betrokken gebouw aanwezige woonruimte die niet voldoet aan de wettelijke vereisten voor woningen ingevolge de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
  - b. de woonruimte slechts toegankelijk is via het bedrijf of de dienstverlenende instelling en indien de onttrekking en of samenvoeging geschiedt ten behoeve van dat bedrijf en/of de dienstverlenende instelling;
  - c. er sprake is van onttrekking of samenvoeging van een dienstwoning;
  - d. er sprake is van een onttrekking of samenvoeging van woonruimte waarbij vaststaat dat een redelijk groot deel van de woonruimte als woonruimte gebruikt blijft worden. Onder een redelijk groot deel wordt minimaal verstaan een keuken, woonkamer, slaapkamer en sanitaire voorzieningen.

### **Artikel 3.4 Tijdelijke vergunning**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen een onttrekkingsvergunning en samenvoegingsvergunning voor een bepaalde termijn verlenen indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke onttrekking of samenvoeging rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die situatie niet langer dan vijf jaar zal duren.

### **Artikel 3.5 Het vervallen van de vergunning**

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1 onderscheidenlijk artikel 3.4 vervalt indien:

- a. de vergunninghouder het gebruik van het gebouw waarvoor de onttrekkingsvergunning of samenvoegingsvergunning is verleend, beëindigt;
- b. het gebouw, waarvoor de vergunning geldt, uiterlijk twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit is verwoest, vernield of beschadigd, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten.



### **Artikel 3.6 Voorwaarden en voorschriften**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen aan een vergunning bedoeld in artikel 3.1 onderscheidenlijk artikel 3.4 voorwaarden en voorschriften verbinden, zoals vastgelegd in:

- a. De woonvisie van de gemeente Eindhoven;
- b. Stedelijke Inrichtings- en Beheerplannen voor het gebied waarin de woonruimte is gelegen;
- c. Masterplannen;
- d. Buurtbeheerplannen.

### **Artikel 3.7 Intrekken van de vergunning**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen de vergunning intrekken, indien:
  - a. de ter verkrijging van de vergunning verstrekte gegevens zodanig onjuist of onvolledig blijken te zijn, dat op de aanvraag een andere beslissing zou zijn genomen indien bij de beoordeling daarvan de juiste omstandigheden volledig bekend zouden zijn geweest;
  - b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en/of voorschriften niet worden nagekomen;
  - c. de vergunninghouder een jaar na de dagtekening van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt;
  - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel tot een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.
2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen, bij aangetekende brief is gewaarschuwd, dat zij de vergunning zullen intrekken, indien voor een te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en hij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven te doen horen.

## **Hoofdstuk 4 Splitsing in appartementsrechten**

### **Artikel 4.1 Vergunningsvereiste**

Het verbod als bedoeld in artikel 33 van de wet geldt voor alle woonruimte.

### **Artikel 4.2 Aanvragen van een splitsingsvergunning**

1. De aanvraag om een splitsingsvergunning wordt op een door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven beschikbaar te stellen formulier ingediend.
2. Onverminderd het bepaalde in artikel 4.2 van de Algemene wet bestuursrecht verschaft de aanvrager de volgende gegevens:
  - a. kadastrale ligging van het te splitsen gebouw;
  - b. bouwjaar van het te splitsen gebouw;
  - c. het aantal appartementsrechten waarin het recht op het gebouw zal worden gesplitst;
  - d. de tegenwoordige en toekomstige bestemming van de te vormen appartementsrechten;
  - e. de namen en adressen van de bewoners van het te splitsen gebouw;
  - f. een splitsingsplan dat voldoet aan de vereisten als neergelegd in artikel 109 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek en het krachtens dat artikel vastgestelde besluit betreffende splitsing in appartementsrechten;
  - g. een taxatierapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw, opgemaakt door een beëdigd makelaar. Dit rapport bevat in elk geval een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw.

### **Artikel 4.3 Gronden tot weigering van een splitsingsvergunning**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen een splitsingsvergunning weigeren indien:
  - a. het gebouw of gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, één of meer woonruimten bevat die verhuurd worden of die laatstelijk verhuurd zijn geweest, dan wel, indien het gebouw of het gedeelte van een gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, voorzover het geheel of gedeeltelijk verhuurd is geweest voor bewoning, geheel of gedeeltelijk voor een ander doel dan voor bewoning in gebruik is genomen;
  - b. niet is gewaarborgd dat die woonruimte of woonruimten na de voorgenomen splitsing bestemd blijven voor verhuur tot bewoning;
  - c. het belang dat de aanvrager bij de splitsing heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud van de woonruimtevoorraad. Bij de beoordeling van het belang van het behoud voor de woonruimtevoorraad worden mede de ligging en de te verwachten vraag naar de in het betreffende gebouw of de in een gedeelte van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, opgenomen woonruimte betrokken;
  - d. voor het gebied, waarin het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft, is gelegen een stadsvernieuwingsplan als bedoeld in artikel 31 van de Wet op de stads- en dorpsvernieuwing of Leefmilieuverordening, als bedoeld in artikel 9 van die wet van kracht is, dan wel meteen ontwerp voor zodanig plan of zodanige verordening of voor een herziening daarvan in procedure is;
  - e. het ontwerp voor dat plan of voor die verordening ad d, dan wel voor de herziening daarvan ter inzage is gelegd voordat de aanvraag van de splitsingsvergunning is ingediend, dan wel, indien de aanvraag krachtens artikel 4.4 is aangehouden, voordat die aanhouding is geëindigd;
  - f. de voorgenomen splitsing nadelige gevolgen heeft voor de met het plan of de verordening sub d nagestreefde of na te streven doeleinden;
  - g. het belang dat de vergunningaanvrager bij de splitsing heeft, niet opweegt tegen het belang van het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing;
  - h. de toestand van het gebouw waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet en de desbetreffende gebreken niet door het treffen van voorzieningen of het aanbrengen van verbeteringen kunnen worden opgeheven, dan wel onvoldoende is verzekerd dat die gebreken zullen worden opgeheven. Van gebreken in dit lid bedoeld is in ieder geval sprake indien: Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven ingevolge de artikelen 14 t/m 28 van de Woningwet een aanschrijving hebben gedaan en deze aanschrijving nog niet is uitgevoerd; het gebouw, waarop de aanvraag om een splitsingsvergunning betrekking heeft één of meer woonruimten bevat, die ingevolge de artikelen 29 t/m 39 van de Woningwet onbewoonbaar zijn verklaard;
  - i. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de woningsplitsingsvergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - j. de aanvraag betrekking heeft op een gebouw in een door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven aangewezen gebied als vermeld in artikel 4.9.



#### **Artikel 4.4 Aanhouden van de splitsingsaanvraag**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven houden de beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning aan, indien:

voor het gebied waarin het gebouw is gelegen waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 21 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening van kracht is voordat de aanvraag om vergunning werd ingediend en redelijkerwijs verwacht mag worden dat de uitvoering van sanerings-, reconstructie- of verbeteringsplannen nadelig zal worden beïnvloed door het afgeven van de vergunning en de mogelijk daaraan verbonden rechtsgevolgen.

#### **Artikel 4.5 Beslissing op de aanvraag van een splitsingsvergunning**

1. Burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven beslissen op een aanvraag als bedoeld in artikel 4.1 binnen acht weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. Zij kunnen hun beslissing eenmaal voor ten hoogste acht weken verdagen.

#### **Artikel 4.6 Het verbinden van voorwaarden en voorschriften aan een splitsingsvergunning**

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kan aan een splitsingsvergunning voorwaarden en voorschriften verbinden met betrekking tot:

- a. de samenstelling van de woonruimtevoorraad;
- b. het voorkomen van belemmering van de stadsvernieuwing;
- c. het voorkomen van splitsing van rechten op gebouwen waarvan de toestand uit oogpunt van indeling of staat van onderhoud zich geheel of ten dele tegen splitsing in appartementsrechten of de verlening van deelnemings- of lidmaatschapsrechten verzet.

#### **Artikel 4.7 Het vervallen van de vergunning**

Een vergunning als bedoeld in artikel 4.1 vervalt indien:

- a. de vergunninghouder het gebruik van het gebouw waarvoor de splitsingsvergunning is verleend beëindigt;
- b. het gebouw, waarvoor de vergunning geldt, uiterlijk twee jaar nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit is verwoest, vernield of beschadigd, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten.

#### **Artikel 4.8 Intrekken van de vergunning**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen de vergunning intrekken, indien:
  - a. de ter verkrijging van de vergunning verstrekte gegevens zodanig onjuist of onvolledig blijken te zijn, dat op de aanvraag een andere beslissing zou zijn genomen indien bij de beoordeling daarvan de juiste omstandigheden volledig bekend zouden zijn geweest;
  - b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
  - c. de vergunninghouder een jaar na de dagtekening van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt;
  - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.
2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven gaan niet tot intrekking van de vergunning over, voordat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat zij de vergunning zullen intrekken, indien voor een te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en hij in de gelegenheid is



gesteld zich door of namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven te doen horen.

#### **Artikel 4.9 Aanwijzen gebieden**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen gebieden aanwijzen waarvoor geldt dat iedere aanvraag om een splitsingsvergunning wordt geweigerd, omdat blijkt de buurtthermometer vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat vergunningverlening zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

### **Hoofdstuk 5 Het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte**

#### **Artikel 5.1 Werkingsgebied**

Het in artikel 30, eerste lid, sub c, van de wet vervatte verbod is van toepassing op alle woonruimten, waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan:

1. drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning; of
2. twee of meer personen, indien de eigenaar tevens woonachtig is in de betreffende woning.

#### **Artikel 5.2 Vergunningvereiste; omzettingsvergunning**

Het is verboden een woonruimte, aangewezen in artikel 5.1 met het oog op het behoud of samenstelling van de woonruimte voorraad, zonder vergunning van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven van zelfstandige- in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

#### **Artikel 5.3 Aanvragen van een omzettingsvergunning**

1. De aanvraag voor een omzettingsvergunning wordt in drievoud ingediend bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven op een door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven voorgeschreven formulier dat op verzoek van de aanvrager ter beschikking wordt gesteld en gaat vergezeld van de volgende informatie en bescheiden in drievoud:
  - a. naam en adres van de eigenaar of diens gemachtigde;
  - b. gegevens over de huidige situatie:
    - aantal kamers;
    - aantal bewoners;
    - woonoppervlak;
    - woonlaag;
    - een door een deskundige opgemaakt bouwtechnisch rapport betreffende het gebouw en de tot afzonderlijke woonruimte bestemde gedeelten van het gebouw. Dit rapport bevat in elk geval mede een beschrijving en een beoordeling van de onderhoudstoestand van het gebouw;
  - c. gegevens van de beoogde situatie:
    - bestemming;
    - bouwtekening met vermelding van functie/bouwvergunning;
    - tekening met gevelaanzichten;
    - kadastrale kaart;
    - aantal onzelfstandige woonruimten, kamers.
2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven zijn bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde bescheiden nadere regels te stellen of aanvullende gegevens op te vragen omtrent de inhoud, uitvoering en vorm van indiening.



#### **Artikel 5.4 Gronden tot weigering van een omzettingsvergunning**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen een vergunning weigeren indien:
  - a. het belang dat de aanvrager bij omzetting heeft niet opweegt tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Bij de beoordeling van het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad worden mede betrokken de ligging en de te verwachten vraag naar het type woonruimte waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft.
  - b. een eerder aan de aanvrager of zijn rechtsverkrijgende verleende omzettingsvergunning minder dan vier jaar geleden werd ingetrokken op grond van een der in artikel 5.8, eerste lid, sub a en b genoemde redenen.
2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven weigeren een vergunning indien:
  - a. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omzettingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
  - b. de aanvraag betrekking heeft op een gebouw in een door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven aangewezen gebied als vermeld in artikel 5.5.

#### **Artikel 5.5 Aanwijzen gebieden**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen gebieden aanwijzen waarvoor geldt dat iedere aanvraag om een omzettingsvergunning wordt geweigerd omdat blijktens de buurtthermometer vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat vergunningverlening zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

#### **Artikel 5.6 Woningcomplex**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen in afwijking van artikel 5.4, lid 2 een omzettingsvergunning verlenen wanneer de aanvraag een woningcomplex, als bedoeld in artikel 1.1, onder q betreft, Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven van mening zijn dat er geen ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of buurt ontstaat; en de aanvraag alle ruimten van het woningcomplex betreft.

#### **Artikel 5.7 Beslissing op aanvraag omzettingsvergunning**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven beslissen op een aanvraag als bedoeld in artikel 5.2 binnen 12 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. In afwijking van het eerste lid kunnen Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven hun beslissing op een aanvraag eenmaal voor ten hoogste 12 weken verdagen.
3. Van de in artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht geregelde bevoegdheid om de aanvraag wegens onvolledigheid niet te behandelen, kan slechts gebruik worden gemaakt indien de aanvrager binnen vier weken na ontvangst van de aanvraag in de gelegenheid is gesteld de aanvraag aan te vullen binnen een door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven te bepalen redelijke termijn.
4. In de omzettingsvergunning vermelden Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven de volgende informatie:
  - a. de mededeling dat binnen één jaar van de omzettingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
  - b. de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft;



- c. het aantal kamers.

#### **Artikel 5.8 Het vervallen van de omzettingsvergunning**

Een vergunning als bedoeld in artikel 5.2 vervalt van rechtswege indien:

- a. het gebouw, waarvoor de vergunning geldt, uiterlijk twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit is verwoest, vernield of beschadigd, niet zodanig is hersteld dat weer voldaan wordt aan de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften;
- b. de vergunninghouder het gebruik van het gebouw waarvoor de omzettingvergunning is verleend beëindigt.

#### **Artikel 5.9 Intrekken van de omzettingsvergunning**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen de omzettingvergunning intrekken indien:
  - a. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
  - b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nagekomen;
  - c. de vergunninghouder een jaar na onherroepelijk worden van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt;
  - d. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat handhaving van de vergunning zou leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid, dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft;
  - e. de exploitant een vergunning, als bedoeld in hoofdstuk 6 van de Bouwverordening gemeente Eindhoven, voor het gebouw waarop de omzettingvergunning betrekking heeft, is geweigerd, dan wel ingetrokken;
  - f. het aantal onzelfstandige woonruimten en/of het aantal bewoners afwijkt van het in de aanvraag vermelde aantal.
2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven gaan niet eerder tot intrekking van de vergunning over, dan dat degene te wiens aanzien het besluit tot intrekking wordt genomen bij aangetekende brief is gewaarschuwd dat zij de vergunning zullen intrekken, indien voor een door hen te bepalen datum niet zodanige maatregelen en/of voorzieningen zijn getroffen, dat alsnog aan de desbetreffende bepalingen van deze verordening wordt voldaan en hij/zij in de gelegenheid is gesteld zich door of namens Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven te doen horen.

#### **Artikel 5.10**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 5.2 voorwaarden en voorschriften verbinden, zoals vastgelegd in:

- De Woonvisie van de gemeente Eindhoven;
- Stedelijke Inrichtings- en Beheersplannen voor het gebied waarin de woonruimte is gelegen;
- Masterplannen;
- Buurtbeheersplannen.

#### **Artikel 5.11 Hardheidsclausule**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eindhoven zijn bevoegd, voor haar eigen grondgebied, in gevallen waarin de toepassing van afdelingen 1, 2 en 5 van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.



### **Artikel 5.12 Overgangsbepaling**

Eigenaren van kamerverhuurpanden, die bestonden vóór 12 december 2007, worden geacht ten aanzien van deze panden te beschikken over een omzettingsvergunning, voor zover zij binnen een periode van één jaar na genoemde datum ter beoordeling van burgemeester en wethouders dit schriftelijk aannemelijk hebben gemaakt.

## **Afdeling 3 Huisvesting gemeente Helmond**

### **Hoofdstuk 6 Verdeling van woonruimte**

#### **Artikel 6.1 Huurprijsgrens**

Het bepaalde in dit hoofdstuk is uitsluitend van toepassing op woonruimte met een huurprijs beneden de huurprijsgrens, eigendom van of in beheer bij een woningcorporatie.

#### **Artikel 6.2 Register van woningzoekenden**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond dragen zorg voor het aanleggen en bijhouden van een register van woningzoekenden of dragen deze zorg over aan door hen aan te wijzen woningcorporaties.
2. In dit register worden alle huishoudens die daarom verzoeken als woningzoekenden ingeschreven. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond kunnen hieromtrent nadere regels stellen.

#### **Artikel 6.3 Verzoek om inschrijving**

Het verzoek om als woningzoekende te worden ingeschreven in het in het vorige artikel bedoelde register wordt gericht aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond op een door hen aangegeven wijze na overleg met de door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond aangewezen woningcorporaties.

#### **Artikel 6.4 Bewijs van inschrijving**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond verstrekken aan de in het register ingeschreven woningzoekenden een bewijs van inschrijving.
2. Het bewijs van inschrijving blijft, behoudens het in het derde en vierde lid gestelde, één jaar geldig.
3. De inschrijving in het register van woningzoekenden kan telkens met een periode van één jaar verlengd worden.
4. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond halen een inschrijving door, indien:
  - a. de woningzoekende een woning van een woningcorporatie accepteert;
  - b. de woningzoekende niet meer aan de vereisten voor inschrijving voldoet;
  - c. de woningzoekende daarom schriftelijk of per e-mail verzoekt;
  - d. de woningzoekende bij de inschrijving onjuiste gegevens heeft verstrekt.

#### **Artikel 6.5 Informatieverstrekking**

Eigenaren van woonruimten die zelf een registratie van woningzoekenden bijhouden zijn desgevraagd verplicht de informatie waarover zij in dat verband beschikken aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond te verstrekken.



#### **Artikel 6.6 Vergunningvereiste**

1. Het is verboden zonder een huisvestingsvergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 6.1, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden de in het vorige lid bedoelde woonruimte voor bewoning in gebruik te geven aan een huishouden dat niet beschikt over een huisvestingsvergunning.

#### **Artikel 6.7 Aanvragen van een huisvestingsvergunning**

1. De aanvraag van een huisvestingsvergunning wordt ingediend bij Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond. De woningzoekende is verplicht bewijsstukken te verstrekken indien Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond dit verzoeken.
2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond besluiten de aanvraag niet verder te behandelen, indien de aanvrager niet aannemelijk kan maken dat hij, indien hij een huisvestingsvergunning voor de in de aanvraag aangegeven woonruimte krijgt, die woonruimte ook daadwerkelijk in gebruik zal kunnen nemen, één en ander echter met uitzondering van de gevallen, genoemd in artikel 23, lid 3, van de wet (medehuuderschap).
3. Op of bij de huisvestingsvergunning vermelden Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond in elk geval de volgende informatie:
  - a. de mededeling dat binnen 2 maanden nadat de woning ter beschikking is gesteld van de huisvestingsvergunning gebruik gemaakt moet worden;
  - b. de namen van de personen die als vergunninghouder worden aangemerkt;
  - c. het aantal personen dat de woonruimte in gebruik neemt;
  - d. de verschuldigde kosten.

#### **Artikel 6.8 Criteria voor vergunningverlening**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond verlenen de huisvestingsvergunning, indien wordt voldaan aan nader door hen vast te stellen regels, welke regels na overleg met de woningcorporaties worden vastgesteld.

#### **Artikel 6.9 Intrekking**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond kunnen een huisvestingsvergunning intrekken, indien:

- a. de vergunninghouder de erin vermelde woonruimte niet binnen de door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond bij de verlening van de vergunning gestelde termijn in gebruik heeft genomen;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder onjuist verstrekte gegevens.

#### **Artikel 6.10 Leeftijd**

Ten minste één der leden van het huishouden moet meerderjarig zijn of daarmee gelijkgesteld.

#### **Artikel 6.11 Verblijfsstatus**

De leden van het huishouden moeten óf de Nederlandse nationaliteit bezitten óf over een geldige verblijfsvergunning in Nederland beschikken.

#### **Artikel 6.12**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond stellen jaarlijks na overleg met de woningcorporaties in verband met de toewijzing van woonruimte vast:

- a. de te hanteren methodiek;
- b. de te leveren prestaties;



- c. de informatieverstrekking.

#### **Artikel 6.13 Melding van ter beschikking komen**

1. De eigenaar van een woonruimte als bedoeld in artikel 6.1, is verplicht het ter beschikking komen van die woonruimte onverwijld aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond te melden. Het daaromtrent in artikel 18 van de wet bepaalde is van overeenkomstige toepassing.
2. Een woonruimte wordt geacht ter beschikking te zijn gekomen, wanneer:
  - a. degene die de woonruimte in gebruik heeft aan de eigenaar het gebruik daarvan heeft opgezegd;
  - b. de woonruimte is ontruimd;
  - c. de woonruimte als zodanig niet langer in gebruik is, tenzij aannemelijk wordt gemaakt dat dit slechts korte tijd het geval is;
  - d. op enigerlei andere wijze is gebleken dat de woonruimte te huur is.
3. De eigenaar dient de burgemeester of door de burgemeester aan te wijzen gemeenteambtenaren in de gelegenheid te stellen de woonruimte te inspecteren ter vaststelling van de in de vorige leden genoemde gegevens.

#### **Artikel 6.14 Melding van leegstand**

1. Zodra de leegstand van een woonruimte langer duurt dan 3 maanden, is de eigenaar verplicht daarvan melding te doen aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond.
2. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond noteren de ingevolge het eerste lid aangemelde woonruimte in een leegstandregister.

#### **Artikel 6.15 Mandatering**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond zijn bevoegd de uitoefening van de bevoegdheden krachtens artikelen 6.3 tot en met 6.9 te mandateren aan woningcorporaties.

#### **Artikel 6.16 Hardheidsclausule**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond zijn bevoegd, voor haar eigen grondgebied, in gevallen waarin de toepassing van afdelingen 1, 3 en 5 van deze verordening naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leidt ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze verordening.

### **Hoofdstuk 7 Kamerbewoning<sup>1</sup>**

#### **Artikel 7.0 Aanvullende begripsbepalingen :**

Indien één van onderstaande begripsbepalingen ook voorkomt onder art 1.1 van deze verordening treden onderstaande begripsbepalingen daarvoor in de plaats.

- a. **huishouden**: een alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en welke een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren.
- b. **gebruiksoppervlakte**: gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.
- c. **onderlinge verbondenheid**: in vast verband levende relatiepartners en personen met een bloedverwantschap tot en met de tweede graad.
- d. **gebouw**: als bedoeld in artikel 1 onder c van de Woningwet
- e. **kamerbewoningspand**: een gebouw of een deel van een gebouw waar in onzelfstandige woonruimten huisvesting wordt verschaft aan twee of meer afzonderlijke huishoudens,

<sup>1</sup> Hoofdstuk 7 is gewijzigd bij besluit van de Regioraad op 23 april 2009

De gewijzigde verordening is in werking getreden op 1 mei 2009



behoudens in het geval van twee huishoudens waarbij tenminste één van beide bestaat uit een eenpersoonshuishouden.

#### **Artikel 7.1 Vergunningvereiste**

1. Het is een eigenaar verboden om zonder of in afwijking van een kamerbewoningvergunning van burgemeester en wethouders een kamerbewoningspand in gebruik te geven, te nemen of te houden.
2. De vergunning is strikt persoonlijk en niet overdraagbaar;
3. Voor een kamerbewoningspand dat ook gebruiksvergunning of gebruiksmeldingsplichtig is, geldt het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken.
4. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid van dit artikel is niet vereist voor het verlenen van huisvesting in kloosters, ziekenhuizen, verpleeginrichtingen, internaten, en in soortgelijke instellingen.

#### **Artikel 7.2 Aanvragen van een kamerbewoningvergunning**

1. De aanvraag om een kamerbewoningvergunning wordt door de eigenaar ingediend op een door burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond beschikbaar te stellen formulier.
2. De aanvrager moet de navolgende gegevens in 3-voud verstrekken bij zijn aanvraag:
  - a. naam en adres van de eigenaar van het pand;
  - b. een aanduiding van de onzelfstandige woonruimte, die zal worden verhuurd of in gebruik zal worden gegeven;
  - c. een opgave van het maximaal aantal personen dat men wil huisvesten;
  - d. een bouwkundige tekening schaal 1:100, waarop is aangegeven de indeling van het gebouw en de bestemming van alle ruimten en vertrekken met een aanduiding van de juiste inwendige maten van lengte, breedte en hoogte;
  - e. een aanduiding van de overige vertrekken en ruimten, die ook ter beschikking zullen worden gesteld;
  - f. per kamerbewoningspand wordt niet meer dan een aanvraag tegelijk in behandeling genomen.
3. Bij de aanvraag wordt door de aanvrager een verklaring omtrent het gedrag overlegd.
4. Voor zover dit voor een juiste beoordeling van de aanvraag nodig is, kunnen door of namens burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond nadere gegevens of stukken gevraagd worden.

#### **Artikel 7.3 Beslissing op de aanvraag van een kamerbewoningvergunning**

1. Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond beslissen op een aanvraag als bedoeld in artikel 7.2 binnen 12 weken na de dag waarop de aanvraag is ontvangen.
2. Zij kunnen hun beslissing eenmaal voor ten hoogste 6 weken verdagen.
3. Indien blijkt dat aan of in het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, zonder de daartoe vereiste bouwvergunning, verbouwingen of veranderingen zijn danwel worden uitgevoerd, kunnen Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond, in afwijking van het bepaalde in het eerste en tweede lid, de beslissing op de aanvraag aanhouden tot het tijdstip van beslissing omtrent de bouwvergunning en - in het bevestigende geval - het gebouw geheel in overeenstemming is gebracht met het bij die vergunning behorende, goedgekeurde bouwplan. Van deze aanhouding doen zij, voor afloop van de in het eerste lid genoemde termijn, schriftelijke mededeling aan de aanvrager.
5. Strekt het besluit, als in het eerste lid bedoeld, tot het verlenen van de gevraagde kamerbewoningvergunning, dan voegen zij daarbij een gewaarmerkt exemplaar van de op de



vergunning betrekking hebbende tekeningen en bescheiden.

#### **Artikel 7.4 Criteria voor weigering van een kamerbewoningvergunning**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond weigeren de vergunning indien:

- a. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat door het verlenen van de kamerbewoningvergunning de openbare orde, veiligheid of gezondheid wordt geschaad;
- b. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de kamerbewoningvergunning zal leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag om een kamerbewoningvergunning betrekking heeft. Een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw is in ieder geval aanwezig indien binnen een straal van 100 meter, getrokken vanaf de hoofdingang van het pand waarvoor de vergunning is aangevraagd, al een gebouw geheel of gedeeltelijk aanwezig is dat wordt gebruikt voor het verlenen van huisvesting als bedoeld in artikel 7.1, eerste lid, of meer dan 10% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de betreffende straat wordt gebruikt voor het verlenen van huisvesting als bedoeld in artikel 7.1 eerste lid;
- c. het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft, niet voldoet aan de bepalingen van de Bouwverordening en het Bouwbesluit;
- d. de aanvrager het gebouw niet in overeenstemming heeft gebracht met de vereisten, zoals genoemd in artikel 7.10;
- e. een eerder aan de aanvrager verleende kamerbewoningvergunning, minder dan vier jaar geleden werd ingetrokken op grond van een van de in artikel 7.5 sub a en b genoemde redenen;
- f. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de aan de kamerbewoningvergunning verbonden voorschriften niet worden nageleefd;
- g. er strijd is met het geldende bestemmingsplan en er geen ontheffing is verleend van de voorschriften van dat bestemmingsplan;
- h. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat de feitelijke toestand niet in overeenstemming is met hetgeen in de aanvraag is vermeld;
- i. er van de aanvrager geen verklaring omtrent het gedrag is ontvangen;
- j. er niet wordt voldaan aan op het moment van de aanvraag geldende parkeernormen.

#### **Artikel 7.5 Intrekken van de kamerbewoningvergunning**

Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond kunnen de vergunning intrekken, indien:

- a. de ter verkrijging van de vergunning verstrekte gegevens zodanig onjuist of onvolledig blijken te zijn, dat op de aanvraag een andere beslissing zou zijn genomen indien bij de beoordeling daarvan de juiste omstandigheden volledig bekend zouden zijn geweest;
- b. de aan de vergunning verbonden voorwaarden of voorschriften niet worden nagekomen;
- c. niet meer wordt voldaan aan het gestelde in artikel 7.4, sub c en d;
- d. de verplichtingen, als bedoeld in artikel 7.7, na schriftelijke waarschuwing, niet worden nagekomen;
- e. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat het in stand laten van de vergunning zal leiden tot een verstoring van de openbare orde, veiligheid of gezondheid dan wel tot een verstoring van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de vergunning betrekking heeft.



### **Artikel 7.6 Het vervallen van de kamerbewoningvergunning**

Een vergunning als bedoeld in artikel 7.1 vervalt van rechtswege indien:

- a. de vergunninghouder 26 weken, anders dan door overmacht, na de dagtekening van de vergunning daarvan nog geen gebruik heeft gemaakt;
- b. drie jaar zijn verstreken gerekend vanaf de datum van afgifte van de vergunning, tenzij uiterlijk twee maanden voorafgaand aan de vervaldatum een verlenging van de vergunning is aangevraagd;
- c. indien het pand waarvoor de kamerbewoningvergunning werd verleend in eigendom is overgedragen;
- d. indien de vergunninghouder het gebruik van het gebouw voor het verhuren of ter beschikking stellen van onzelfstandige woonruimte voor de duur van minimaal 26 weken beëindigt;
- e. indien het gebouw, waarvoor de vergunning geldt, uiterlijk twee jaren nadat het door brand of een vergelijkbare calamiteit is verwoest, vernield of beschadigd, niet zodanig is hersteld dat weer wordt voldaan aan de vergunningvereisten voor bewoning van onzelfstandige woonruimte.

### **Artikel 7.7 Verplichtingen van de vergunninghouder**

De vergunninghouder is verplicht:

- a. er voor te zorgen dat alle in het gebouw aanwezige ruimten, die zijn bestemd voor gemeenschappelijk gebruik met inbegrip van tuinen en erven, bij voortduring in ordelijke en zindelijke staat worden gehouden, zulks onverminderd de plicht van de eigenaar of de vergunninghouder dan wel de bewoners om uit hoofde van andere wettelijke voorschriften daaraan te voldoen;
- b. de in het gebouw woonachtigen op de onder a van dit artikel vermelde verplichtingen te wijzen door middel van een op een voor allen toegankelijke plaats op te hangen schriftelijke kennisgeving, welke zodanig bevestigd moet zijn, dat zij bij voortduring duidelijk zichtbaar en leesbaar is;
- c. de vergunning en de daarbij behorende gewaarmerkte tekening op te hangen of te bevestigen op een plaats, die voor de in artikel 7.11 bedoelde ambtenaren steeds toegankelijk is en op zodanige wijze, dat genoemde stukken bij voortduring duidelijk zichtbaar en leesbaar zijn;
- d. in de onmiddellijke nabijheid van de plaats, waar de vergunning is opgehangen of bevestigd, een duidelijk leesbaar opschrift aan te brengen met de naam, het adres, de woonplaats en het telefoonnummer van de vergunninghouder en een lijst van de bewoners per kamer, en deze bij iedere wijziging van de gegevens onmiddellijk dienovereenkomstig aan te passen;
- e. nabij of op de toegangsdeuren een kamernummer aanbrengen;
- f. er voor te zorgen, dat het gebouw naar het oordeel van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond in voldoende mate is voorzien van de mogelijkheid om zich op hygiënische en veilige wijze van afval te ontdoen;
- g. er op toe te zien, dat de in het gebouw aanwezige vluchtwegen van elke belemmering worden vrijgehouden;
- h. alle op het verlenen van onzelfstandige huisvesting betrekking hebbende bescheiden en beschikkingen krachtens deze verordening vereist of gegeven, ter onmiddellijke beschikking te hebben en deze op eerste aanvraag van de in artikel 7.11 bedoelde ambtenaren ter inzage over te leggen;
- i. binnen een week schriftelijk aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond te melden als het in gebruik geven of hebben van onzelfstandige woonruimte is beëindigd;
- j. aan Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond binnen 24 uur schriftelijk



- mededeling te doen van het onbruikbaar worden van het gebouw of een gedeelte daarvan als gevolg van brand of een andere calamiteit;
- k. er voortdurend voor zorg te dragen, dat het gebouw en de daarin aanwezige ruimten blijven voldoen aan de bij of krachtens de Bouwverordening en het Bouwbesluit gestelde bepalingen en door Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond vast te stellen uitvoeringsvoorschriften als bedoeld in artikel 7.10;

#### **Artikel 7.8 Voorschriften**

1. Burgemeester en Wethouders kunnen aan de vergunning voorschriften verbinden.
2. De in het eerste lid bedoelde voorschriften kunnen onder meer betrekking hebben op:
  - a. de wijze van het gebruik van een kamerbewoningspand;
  - b. overlastbeperking;
  - c. de veiligheid in het kamerbewoningspand en nabije omgeving.
3. De aan de vergunning verbonden voorschriften kunnen door burgemeester en wethouders worden gewijzigd. Daarnaast kunnen burgemeester en wethouders nieuwe voorschriften aan de vergunning verbinden.

#### **Artikel 7.9 Toezichthouders**

1. Met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening zijn belast: de politieambtenaren van de Regiopolitie Brabant-Zuidoost en de Koninklijke marechaussee Noord-Brabant/Limburg, voor zover zij werkzaam zijn binnen een territoriaal onderdeel dat een deel van de gemeente Helmond omvat, alsmede ieder voor zover het betreft zaken welke aan zijn toezicht zijn toevertrouwd, de ambtenaren van de gemeentelijke dienst Stedelijke ontwikkeling & Beheer, de ambtenaren van de afdeling Preventie van de gemeentelijke Brandweer, de ambtenaren van de gemeentelijke afdeling Bestuurs- en Juridische Zaken en de ambtenaren van de Milieudienst Regio Eindhoven.
2. Voorts zijn met het toezicht op de naleving van het bepaalde bij of krachtens deze verordening belast de bij besluit van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Helmond aan te wijzen personen.

#### **Artikel 7.10 Uitvoeringsvoorschriften**

Burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond kunnen nadere regels vaststellen ten aanzien van de eisen waaraan gebouwen of gedeelten daarvan, in welke kamerbewoning als bedoeld in deze verordening plaatsvindt, moeten voldoen met betrekking tot:

- a. de inrichting en de installaties;
- b. de bestemming en het gebruik van de vertrekken;
- c. de hygiëne, de gezondheid en de veiligheid;
- d. het aantal personen, dat ten hoogste in een woonruimte of in een gedeelte van een woonruimte verblijf mag worden verschaft.

#### **Artikel 7.11 Overgangsbepaling**

Indien kan worden aangetoond dat vóór de inwerkingtreding van deze verordening reeds een bewoningsvorm aanwezig was welke door de gemeente niet in strijd werd geacht maar onder deze verordening als vergunningplichtig geldt, bestaat de mogelijkheid om binnen 3 maanden na inwerkingtreding van deze verordening hiervoor een kamerbewoningvergunning aan te vragen. Bij de beoordeling van deze aanvragen wordt het "100 meter" en het "10%" -criterium als opgenomen in artikel 7.4 onder b buiten beoordeling gelaten.



## **Afdeling 4      Standplaatsen van woonwagens**

### **Hoofdstuk 8    Standplaatsen van woonwagens**

#### **Artikel 8.1      Verbodsbepaling**

Het is verboden zonder vergunning van het College met een woonwagen, of met een voertuig dat geen woonwagen is, een standplaats in gebruik te nemen of te houden.

#### **Artikel 8.2      Aanvragen van vergunning**

1. Degene die in de gemeente een standplaats in gebruik wil nemen met een woonwagen, moet hiervoor een schriftelijke aanvraag indienen, op een aanvraagformulier dat het College daartoe beschikbaar stelt.
2. De aanvrager verstrekt bij het indienen van de aanvraag aan het College de volgende gegevens:
  - a. de naam, burgerlijke staat en personalia van de aanvrager en van de personen die eventueel tot het huishouden behoren;
  - b. het adres van herkomst;
  - c. het adres, inclusief huisnummer, van de locatie waar de aanvrager standplaats wenst in te nemen.

#### **Artikel 8.3      Voorwaarden voor inschrijving**

1. Het College gaat over tot inschrijving op de wachtlijst of voorranglijst indien:
  - a. de aanvrager 18 jaar of ouder is; en
  - b. het aanvraagformulier volledig is ingevuld.
2. Als datum van inschrijving geldt de datum van ontvangst van het aanvraagformulier.
3. Mocht de datum van ontvangst van twee of meer aanvragen dezelfde zijn, dan wordt door loting de volgorde bepaald.
4. Na ontvangst krijgt de aanvrager zo spoedig mogelijk een inschrijvingsbewijs.

#### **Artikel 8.4      Wachtlijst**

1. Het College stelt een wachtlijst vast van kandidaten die voor een standplaats in aanmerking wensen te komen.
2. De wachtlijst vermeldt de namen van de kandidaten in volgorde van inschrijving.

#### **Artikel 8.5      Voorranglijst**

1. Als kandidaten, die in aanmerking komen voor de wachtlijst, kunnen aantonen dat zij legaal in een woonwagen op een standplaats wonen of niet minder dan één jaar geleden, gerekend vanaf de datum van indiening van de aanvraag, op een woonwagenlocatie hebben gewoond, wordt hun naam vermeld op de voorranglijst.
2. De voorranglijst vermeldt de namen van de kandidaten in de volgorde van inschrijving.

#### **Artikel 8.6      Vervallen van de inschrijving**

De inschrijving als gegadigde voor een standplaats van een woonwagen vervalt:

- a. indien de ingeschrevene andere woonruimte wordt toegewezen en hij deze woonruimte heeft geaccepteerd, waaronder dient te worden verstaan een andere standplaats, een woning of een ligplaats;
- b. indien de ingeschrevene na inschrijving kenbaar maakt dat hij geen gebruik meer wenst te maken van de inschrijving, hetzij door mondelinge of schriftelijke mededeling, hetzij doordat



- de aanvrager gedurende langere tijd niet reageert op het herhaalde verzoek van de gemeente nadere gegevens te verstrekken;
- c. bij overlijden van de ingeschrevene.

#### **Artikel 8.7 Toewijzing**

1. Het College wijst alleen dan een standplaats toe, indien de aanvrager staat ingeschreven op de wacht- of voorrangslijst.
2. De standplaats wordt toegewezen aan een aanvrager wiens naam boven aan de lijst staat, met dien verstande dat gegadigden op de voorrangslijst voorgaan boven de gegadigden op de wachtlijst.

#### **Artikel 8.8 Hardheidsclausule**

Het College kan artikel 8.7 buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover toepassing gelet op het doel van deze verordening leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

#### **Artikel 8.9 Verlenen van de vergunning**

1. Een standplaatsvergunning wordt verleend voor een onbepaalde periode, is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.
2. Het College aan een standplaatsvergunning voorschriften verbinden.

#### **Artikel 8.10 Intrekken van de vergunning**

Het College kan de standplaatsvergunning intrekken indien:

- a. de standplaats niet binnen een termijn van vier weken na de bekendmaking van het besluit tot verlening van de vergunning wordt ingenomen. Indien de termijn is verlengd en de standplaats nog niet is ingenomen, kan de vergunning na afloop van de termijn van de verlenging worden ingetrokken of;
- b. de vergunninghouder schriftelijk te kennen heeft gegeven hiervan geen gebruik te maken of;
- c. gebleken is dat de aanvrager bij de inschrijving onjuiste of onvolledige gegevens heeft verstrekt of;
- d. de vergunninghouder in strijd handelt met de bepalingen van deze verordening of met aan de vergunning verbonden voorschriften; of
- e. de vergunninghouder het gebruik van de standplaats heeft beëindigd.

### **Afdeling 5 Overige bepalingen**

#### **Hoofdstuk 9 Overige bepalingen**

##### **Artikel 9.1 Strafbepaling**

1. Overtreding van het bij of krachtens deze verordening bepaalde en de daarbij gegeven voorschriften en beperkingen worden gestraft met hechtenis van ten hoogste drie maanden of geldboete van de tweede categorie en kan bovendien worden gestraft met openbaarmaking van de rechterlijke uitspraak.
2. Overtreding van het bij of krachtens deze verordening bepaalde en de daarbij gegeven voorschriften en beperkingen wordt gestraft met een geldboete van de eerste categorie.



### **Artikel 9.2 Toezicht**

1. Met het toezicht op de naleving van het bij of krachtens deze verordening bepaalde zijn belast de daartoe door Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Eindhoven en Helmond, voor haar eigen grondgebied, aangewezen ambtenaren.
2. Met de opsporing van de in de artikelen 3.1, 4.1, 5.1 en 6.6 genoemde strafbare feiten zijn, behalve de in artikel 141 van het Wetboek van Strafvordering en de in artikel 75 van de wet aangewezen ambtenaren, belast de in het eerste lid genoemde ambtenaren, voorzover zij door de minister van Justitie daartoe zijn aangewezen.
3. De in het eerste lid genoemde ambtenaren hebben de bevoegdheden als genoemd in artikel 76, 77 en 78 van de wet.

### **Artikel 9.3 Overleg bij wijziging**

Bij de voorbereiding van een besluit tot wijziging van afdelingen 1, 2 en 3 van deze verordening plegen Burgemeester en Wethouders van de gemeenten Eindhoven en Helmond, overleg met de door hen aangewezen woningcorporaties en met andere daarvoor naar hun oordeel in aanmerking komende organisaties die binnen de gemeente op het gebied van de woonruimteverdeling werkzaam zijn.

### **Artikel 9.4 Bestuurlijke boete**

1. Onverminderd de bevoegdheid tot het toepassen van bestuursdwang en het opleggen van een last onder dwangsom, hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om bij overtredingen van artikel 7 en 30, eerste lid, van de Huisvestingswet een bestuurlijke boete op te leggen.
2. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 7, tweede lid of artikel 30, eerste lid, van de Huisvestingswet en binnen 5 jaar opnieuw dezelfde overtreding is geconstateerd wordt de overtreding beboet met een hogere boete.
3. Indien aan de overtreder een bestuurlijke boete is opgelegd voor overtreding van artikel 7, tweede lid of artikel 30, eerste lid, van de Huisvestingswet en de overtreding vanuit bedrijfsmatige exploitatie van woonruimte is geconstateerd, wordt de overtreding beboet met een hogere bestuurlijke boete.
4. De te hanteren boetes door burgemeester en wethouders, voor de overtreding van artikel 7 en artikel 30, eerste lid, van de Huisvestingswet staan vermeld in bijlage 2.

## **Hoofdstuk 10 Overgangs- en slotbepalingen**

### **Artikel 10.1 Citeertitel en inwerkingtreding**

1. Deze verordening kan worden aangehaald als "Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2010".
2. Deze verordening treedt in werking op de achtste dag na die waarop zij is bekendgemaakt, met dien verstande dat:
  - Afdeling 2 onmiddellijk in werking treedt na bekendmaking en werkt terug tot en met 4 december 2007.
  - Afdeling 3 onmiddellijk in werking treedt na bekendmaking en werkt terug tot en met 1 januari 2006.

### **Artikel 10.2 Duur**

1. Deze verordening verliest haar geldigheid:
  - a. op de eerste dag van de maand, twee jaar na vaststelling; of
  - b. op het moment van vaststelling van de Regionale Huisvestingsverordening.



**Artikel 10.3 Intrekkings- en overgangsbepaling**

De verordening Regionale huisvestingsverordening voor standplaatsen van woonwagens van 1 juli 1999 wordt ingetrokken, met dien verstande dat zij van toepassing blijft op aanvragen die zijn ingediend voor de datum van inwerkingtreding van deze verordening.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de Regioraad van 28 juni 2010.

De voorzitter,

R. van Gijzel.

de secretaris,

drs. H.J.G. Engels



BIJLAGE 1

---

Bij artikel 2.1, eerste lid, c, van de Regionale Nood-Huisvestingsverordening.

De Regionale Nood-Huisvestingsverordening is niet van toepassing op standplaatsen van woonwagens in de gemeenten:

Bergeijk  
Deurne  
Veldhoven  
Eindhoven  
Someren

---



## BIJLAGE 2

| <b>Overtreiding</b>   | <b>Boetebedrag<br/>1<sup>o</sup> keer</b> | <b>Boetebedrag<br/>recidive</b> |
|---|---|---------------------------------|
| In gebruik <u>nemen</u> van woonruimte zonder vergunning<br>Artikel 7, eerste lid Huisvestingswet                                       | € 340,-                                   | € 340,-                         |
| In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder vergunning:<br>• niet-bedrijfsmatige exploitatie<br>Artikel 7, tweede lid Huisvestingswet | € 5.000,-                                 | € 10.000,-                      |
| In gebruik <u>geven</u> van woonruimte zonder vergunning:<br>• bedrijfsmatige exploitatie<br>Artikel 7, tweede lid Huisvestingswet      | € 7.000,-                                 | € 18.500,-                      |
| Onttrekken, samenvoegen c.q. omzetten zonder vergunning:<br>• niet-bedrijfsmatige exploitatie<br>Artikel 30, eerste lid Huisvestingswet | € 7.000,-                                 | € 12.000,-                      |
| Onttrekken, samenvoegen c.q. omzetten zonder vergunning:<br>• bedrijfsmatige exploitatie<br>Artikel 30, eerste lid Huisvestingswet      | € 12.000,-                                | € 18.500,-                      |

### Toelichting

Omdat alleen Helmond toepassing heeft gegeven aan artikel 7 van de Huisvestingswet, geldt dit artikel alleen voor hen. Artikel 30 van de Huisvestingswet geldt zowel voor Eindhoven als voor Helmond.

### *Recidive*

Van recidive is sprake indien dezelfde persoon binnen 5 jaar na beëindiging van de overtreiding opnieuw een overtreiding begaat betreffende hetzelfde artikel.

### *Opnieuw dezelfde gedraging*

Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor dezelfde gedraging, maar wel indien het feit zich tweemaal voordoet. Wanneer is sprake van "opnieuw dezelfde gedraging"?

1. De eerste overtreiding moet beëindigd zijn, wanneer het gaat om dezelfde woonruimte. Er kan niet tweemaal een boete worden opgelegd voor hetzelfde feit. Wordt bij dezelfde woonruimte opnieuw dezelfde overtreiding begaan, nadat er sprake is geweest van een beëindiging van de eerste overtreiding, dan geldt dit wel als "opnieuw dezelfde gedraging".
2. Wordt eenzelfde overtreiding begaan met betrekking tot een andere woonruimte, dan is er sprake van "opnieuw dezelfde gedraging". Een overtreder overtreedt immers tweemaal hetzelfde artikel en de daarin beschermde norm.



3. "Opnieuw dezelfde gedraging" moet om een overtreding van hetzelfde artikel in de Huisvestingswet gaan.

#### *Bedrijfsmatige exploitatie*

Van een bedrijfsmatige exploitatie is in de volgende gevallen sprake:

1. De overtreder verhuurt aantoonbaar meerdere woonruimten. Uit de omvang van de exploitatie blijkt het bedrijfsmatige aspect. Iemand die zich bedrijfsmatig bezig houdt met exploitatie behoort de regelgeving te kennen.
2. De overtreder houdt zich beroepsmatig bezig met regelgeving omtrent huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.
3. Uit de omvang van onzelfstandige bewoning kan ook een bedrijfsmatig karakter van de exploitatie blijken: bij meer dan vier personen, kan dit aangemerkt worden als kamerverhuur in de zin van het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken. De exploitant dient bij een exploitatie van die omvang ook te zorgen voor een brandveilig gebruik en op de hoogte te zijn van de overige regelgeving.
4. Onttrekking van woonruimte is enkel bedrijfsmatig indien dit vanuit commercieel oogpunt plaatsvindt. Onttrekking in het kader van het voeren van een bedrijf (opslag supermarkt, meelsilo voor een bakkerij, of een logiesfunctie), maar ook het in gebruik hebben van woonruimte met een hennepkwekerij, is als een onttrekking vanuit commercieel oogpunt te beschouwen.
5. Samenvoeging van een woonruimte is niet bedrijfsmatig, tenzij de overtreder zich beroepsmatig bezig houdt met huisvesting en exploitatie van onroerend goed. Hieronder vallen in ieder geval: vastgoedontwikkelaars, makelaars, woning- en kamerbemiddelingsbureaus en bedrijven die zich bezig houden met huisvesting van hun eigen werknemers. Het bedrijfsmatige aspect van de exploitatie vloeit voort uit de aard van het bedrijf of beroep van de overtreder.

d.d. 28 juni 2010