

## De omgevingsrechtelijke aspecten bij kamerverhuur

Gepubliceerd: 23 februari 2017

Angela Coppelmans

Door ondernemers, (vastgoed)beleggers, maar ook door ouders van studenten die op kamers willen gaan wonen, wordt wel eens het idee geopperd om een 'gewone' koopwoning of een ander geschikt pand te kopen en kamergewijs aan studenten te verhuren. Het klinkt eenvoudig, maar stiekem komt daar heel wat bij kijken. In dit artikel wordt op hoofdlijnen ingegaan op de publiekrechtelijke aspecten die bij kamerverhuur aan de orde komen.

## Bestemmingsplan en strijdig gebruik

De ruimtelijke ordening van een gemeente wordt (mede) bepaald door de binnen die gemeente toepasselijke bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan geeft, zoals het woord al doet vermoeden, de bestemming(en) van een bepaald gebied aan. Zo wordt bijvoorbeeld onderscheid gemaakt tussen bestemmingen zoals wonen, horeca en detailhandel.

Op een gebouw waarop de bestemming 'wonen' rust, kan vanzelfsprekend een woning worden gebouwd en bewoond. Echter, onder de definitie 'woning' in een bestemmingsplan wordt veelal een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden verstaan. Het bewonen van een woning door meerdere studenten wordt in de regel niet als één huishouden beschouwd. Als één huishouden wordt namelijk beschouwd een meerderjarige alleenstaande, dan wel twee of meer personen waarvan er ten minste één meerderjarig is die duurzaam een gemeenschappelijk huishouden voeren. Nu studenten naar alle verwachting niet duurzaam (financiële) zorg voor elkaar zullen (en willen) dragen, is van een gemeenschappelijke huishouding geen sprake. Dat heeft tot gevolg dat, ook al is sprake van een gebouw met de bestemming woning, doordat geen sprake is van één huishouden, kamerbewoning in strijd is met het bestemmingsplan. En ook al kan de student zich in de BRP, de basisregistratie personen (voorheen de GBA, gemeentelijke basisadministratie) wel inschrijven op dat woonadres, is daarmee feitelijk gezien sprake van een illegale situatie. Immers, er wordt niet conform de bestemming gewoond.

Tegen een illegale situatie zoals hiervoor geschetst, kan door de gemeente handhavend worden optreden. Dat betekent in de praktijk dat per dag dat de illegale situatie voortduurt (hoge) dwangsommen worden verbeurd. De bevoegdheid van de gemeente om tot handhaving over te gaan is zeer ruim, de gemeente heeft daarin namelijk een grote beleidsvrijheid. Zo kan de gemeente bijvoorbeeld ook nog handhavend optreden in het geval waarin zij de situatie al jarenlang heeft gedoogd. Levert die aanzegging via dwangsommen niets op, dan kan zelfs uithuiszetting worden afgedwongen, op kosten van de eigenaar/verhuurder. Om te voorkomen dat een illegale situatie ontstaat – dat wil zeggen een situatie in strijd met het bestemmingsplan – en de gemeente handhavend kan optreden, is een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik nodig. Het aanvragen en verkrijgen van een dergelijke omgevingsvergunning is voor de aanvrager een kostbaar en ingewikkeld planologisch traject. Er is een fase van vooroverleg, een fase van inspraak en een fase van vergunningverlening.

## De omgevingsrechtelijke aspecten bij kamerverhuur

Gepubliceerd: 23 februari 2017

Angela Coppelmans

In dat vergunningentraject kan uiteraard ook de eventueel benodigde verbouwing van het pand worden meegenomen.

## Omzettingsvergunning onzelfstandige woonruimte

Op grond van de Huisvestingswet 2014 en de huisvestingsverordening van de meeste Nederlandse gemeenten geldt dat voor door de gemeenteraad aangewezen gebouwen een omzettingsvergunning ten name van de eigenaar van de woning aanwezig moet zijn. Als zo'n 'aangewezen' woning wordt gekocht kan deze vergunning op naam van de nieuwe eigenaar worden gesteld. Als een ander pand of een gewone woning wordt gekocht, moet de omzettingsvergunning worden aangevraagd en – vóór ingebruikname – worden verkregen. Ingebruikname zonder zo'n vergunning betekent ook hier dat sprake is van illegaal gebruik, met handhavingsbevoegd van de gemeente.

De vergunningverlening is aan verschillende criteria onderworpen. Zo kunnen de vergunningen worden geweigerd indien het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het belang van de koper-eigenaar bij vergunningverlening, of als het verlenen van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand of als deze is gelegen in een door het college aangewezen gebied. Deze toets is over het algemeen zéér strikt en gemeenten zijn terughoudend in het toestaan van de gevraagde omzetting.

## De vergunningaanvraag

Alleen de eigenaar van het pand of de woning kan een omgevingsvergunning strijdig gebruik en een omzettingsvergunning aanvragen. Gezien de strikte toetsing van vergunningaanvragen kan het raadzaam zijn om externe expertise in te schakelen, zodat de benodigde bewijzen en onderzoeksrapporten bij de aanvraag kunnen worden meegestuurd. Het is bovendien mogelijk om, voordat daadwerkelijk wordt overgegaan tot aankoop van een woning, concept vergunningaanvragen in te dienen. Indien vervolgens blijkt dat vergunningverlening mogelijk is, kan de woning worden aangekocht en kunnen de definitieve vergunningaanvragen worden gedaan.

## Conclusie

Zoals uit bovenstaand (globaal) beeld blijkt komt er bij een simpel plan om een 'gewone' woning of ander op het eerste oog geschikt pand aan te schaffen en de daarin gelegen kamers vervolgens te verhuren aan studenten. Onderzoek ter plaatse, ook van de juridische aspecten, kunnen teleurstellingen in de vorm van een financiële

## **De omgevingsrechtelijke aspecten bij kamerverhuur**

Gepubliceerd: 23 februari 2017

Angela Coppelmans

strop en een rechtsgeldig 'nee' van de gemeente voorkomen. Meer weten? Zoek contact met [Angela Coppelmans](#) of [Els Huisman](#).