

Afgelopen november heeft de gemeenteraad ingestemd met nieuwe regels omtrent kamerverhuur. Dit heeft effecten op zowel nieuwe situaties, als al jarenlang bestaande studentenhuizen.

Door onduidelijkheid over de vergunningen de afgelopen jaren, weten verhuurders vaak niet precies welke vergunningen ze moeten hebben. Hierdoor kan het zijn dat een studentenhuis onbedoeld niet volledig vergund is. Dit komt omdat er de afgelopen jaren verschillende dingen gewijzigd zijn.

- Vóór 2007: geen vergunning nodig, kamerverhuur was vergunningsvrij
- Vanaf 2008: omzettingsvergunning nodig, bovendien had je een omgevingsvergunning nodig om te mogen verhuren in afwijking van het bestemmingsplan .
- Vanaf 2018: geen omzettingsvergunning of kamerverhuurvergunning meer, maar een omgevingsvergunning. Dit geldt voor alle kamerverhuurpanden.
- Vanaf 2020: Voor nieuwe vergunningen geldt de 30m-straal regel. Er komt een overgangsregeling voor bestaande, niet volledig vergunde kamerverhuurpanden.

Echter heeft de gemeente bij het afgeven van de omzettingsvergunningen nooit gekeken of kamerverhuur ook in het bestemmingsplan past (kamerverhuur i.p.v. wonen, omgevingsvergunning om te mogen verhuren in afwijking van het bestemmingsplan). Daarom kan het zijn dat panden een omzettingsvergunning hebben, maar geen omgevingsvergunning, terwijl de huisbaas in de stellige overtuiging is dat alles klopt.

Nu heeft de gemeente een overgangsregeling ingesteld van één jaar. Het is nog onduidelijk wanneer de gemeente dat jaar precies laat ingaan, waarschijnlijk over een of enkele maanden. Binnen die tijd mag voor elk kamerverhuurpand dat a) alleen een omzettingsvergunning heeft óf aantoonbaar vóór december 2007 in gebruik was als kamerverhuurpand b) géén overlast veroorzaakt, een omgevingsvergunning worden aangevraagd, die dan ook wordt verleend. Echter zijn bepaalde 'op slot' gebieden hiervan voorlopig uitgezonderd.

Dit zijn:

- Woensel-West
- Limbeek-Noord en Zuid,
- Bennekel-Oost
- Doornakkers-Oost en West
- Hemelrijken
- Gildebuurt

In deze gebieden geldt het overgangsrecht dus nog niet. De gemeente gaat waarschijnlijk eerst afwachten wat er in de overige gebieden gebeurt, daar eerst handhaven en daarna pas in de 'op slot' gebieden handhaven. Dit zou dus vanaf ongeveer 2022 kunnen gebeuren.

Stappenplan:

Vestidehuis? → Je zit prima.

Particulier huis? → Vraag je huisbaas of hij zowel een omzettingsvergunning heeft als een omgevingsvergunning, om te mogen verhuren in afwijking van het bestemmingsplan.

Ja → Je zit prima.

Nee → Kijk of je in een 'op slot' gebied zit.

Ja → Er geldt nog geen overgangsregeling voor je huis. Echter, volgens toezegging van de wethouder volgt er over een jaar een overgangsregeling voor de op slot gebieden waardoor legalisatie mogelijk is. Houd er rekening mee dat het pand en de bewoners geen overlast geven, want dan zal het niet gelegaliseerd worden.

Nee → Vraag je huisbaas of het huis dan wel een omzettingsvergunning heeft, of al aantoonbaar voor 2007 in gebruik was. Zorg dat je geen overlast veroorzaakt.

Ja → Vraag de huisbaas om de komende maanden goed in de gaten te houden wanneer de gemeente de beleidsregels laat ingaan en binnen één jaar na ingangsdatum de omgevingsvergunning aan te vragen. → Je zit prima.

Nee → Je woont in een illegaal studentenhuus. Het is wel nog mogelijk om binnen een jaar een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze zal worden getoetst aan de oude beleidsregels, op basis van leefbaarheid, woonkwaliteit en woonomgeving, maar niet de 30m-straal regel. Houd er rekening mee dat je pand en de bewoners geen overlast geven, want dan zal het niet gelegaliseerd worden