Beleidsregels woningsplitsen en kamerverhuur gemeente Medemblik 2024

1. Aanleiding en doel

In de Woonvisie 2024-2028 is opgenomen dat de gemeente Medemblik het beter benutten van de bestaande woningvoorraad wil faciliteren. Aanvullend op het nieuwbouwprogramma draagt het beter benutten van de bestaande woningvoorraad namelijk bij aan het realiseren van meer woonruimte binnen de gemeente. Daarnaast wordt hierdoor ook woonruimte toegevoegd die beter aan sluit bij de (toekomstige) huishoudens in de gemeente: Medemblik telt relatief veel woningen met een groot gebruiksoppervlak, terwijl huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden. Deze demografische ontwikkeling is het gevolg van de vergrijzing, ouderen die langer zelfstandig thuis blijven wonen, de toename van het aantal echtscheidingen en de toename aan alleenstaande personen in aandachtsgroepen, waaronder uitstroom maatschappelijke opvang/beschermd wonen en statushouders. Deze behoefte aan kleine, betaalbare woonruimte is aangetoond in het in 2023 door adviesbureau Sweco uitgevoerde woonbehoefteonderzoek.
Het beter benutten van de bestaande voorraad kan niet op grote schaal worden toegepast, omdat per individueel perceel maar een geringe hoeveelheid woonruimte toegevoegd kan worden. Toch is hierdoor wel impact te maken: Ten opzichte van nieuwbouw is relatief snel woonruimte toe te voegen en het gros van de woningen in de gemeente staat er al. Tegelijkertijd heeft het toevoegen van elke woonruimte effect op de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving en moet het toevoegen van woonruimte goed afgewogen worden tegen mogelijke gevolgen voor aspecten zoals bijvoorbeeld de kwaliteit en (brand)veiligheid van de woonruimte, beeldkwaliteit, parkeerdruk en leefbaarheid.

<u>Leeswijzer</u>
Dit beleid richt zich op de volgende manieren om de bestaande woningvoorraad beter te benutten:

- Het splitsen van woningen
- Kamerverhuur in woningen
- Vergunningsvrije mogelijkheden

We omschrijven de definities van woningsplitsen en kamerverhuur en onderbouwen we onze visie hierop. Daarnaast omschrijven we in beleidsregels onder welke voorwaarden hiervoor een omgevingsvergunning verleend kan worden om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. De basis voor deze beleidsregels ligt in het in regionaal verband uitgevoerde onderzoek naar het toevoegen van betaalbare woonruimte binnen de bestaande woningvoorraad door adviesbureau Wyzer. Vervolgens is door adviesbureau Bugel Hajema een basisset aan regels opgesteld voor elke regiogemeente.
Tot slot benoemen we de vergunningsvrije mogelijkheden binnen de gemeente Medemblik om de woningvoorraad beter te benutten.

Aanvullend op dit beleid worden door de gemeente Medemblik separate beleidsregels opgesteld voor het wonen in bijgebouwen en transformatie van vrijkomend (agrarisch) vastgoed naar wonen, om ook op die manier het kleinschalig toevoegen van woonruimte te faciliteren.

Deze beleidsregels worden twee jaar na inwerkingtreding geëvalueerd door het college. Het college rapporteert over deze evaluatie aan de gemeenteraad.

2. Wettelijke grondslag

Algemene Wet Bestuursrecht (Awb)

Beleidsregels hebben een wettelijke basis in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Een beleidsregel zal veelal criteria bevatten op basis waarvan de bestuurlijke belangenafweging plaats moet vinden. Op grond van artikel 4:81 Awb kan ter motivering van een besluit slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn, voor zover deze is vastgelegd in beleidsregels.

Omgevingsplan

Het college van burgemeester en wethouders (het college) kan afwijken van het geldende omgevingsplan op basis van vastgestelde beleidsregels. Bij woningsplitsing en kamerverhuur is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het omgevingsplan. Een omgevingsvergunning om van het tijdelijk deel van het omgevingsplan af te wijken betreft een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). De reguliere procedure is in beginsel van toepassing op elke omgevingsvergunning; ook op de BOPA. Hiervoor geldt een beslistermijn van acht weken, die met zes weken kan worden verlengd. Beleidsregels woningsplitsing en kamerverhuur hangen onder het omgevingsplan.

Huisvestingswet 2014

De Huisvestingswet 2014 geeft gemeenten een handvat om de woningmarkt te reguleren in tijden dat het nodig is. Naast woonruimteverdeling kan een gemeente ook aanpassingen aan (een deel van) de woningvoorraad vergunningplichtig maken via een huisvestingsverordening. Het uitgangspunt van de wet is dat er alleen van deze instrumenten gebruik gemaakt wordt als de situatie op de woningmarkt zodanig is dat er redenen zijn om dit te reguleren, zoals bij een aangetoond tekort aan betaalbare woonruimte. De gemeente Medemblik besluit in 2025 over het implementeren van een huisvestingsverordening. Wanneer de gemeente Medemblik nadere regels vastlegt voor het omzetten, wijzigen of onttrekken van woningen in een Huisvestingsverordening, is aanvullend op een omgevingsvergunning ook een splitsings- of omzettingsvergunning nodig.

Onderstaande beleidsregels zijn zowel voor het verlenen van planologische medewerking als voor het verlenen van een vergunning op grond van de Huisvestingsweg 2024, wanneer de gemeente Medemblik een huisvestingsverordening implementeert, van toepassing.

3. Reikwijdte beleidsregels

Deze beleidsregels zijn van toepassing op:

1. Woningsplitsen
2. Kamerverhuur

Uitgesloten van deze regels zijn:

a. bedrijfswoningen
b. bedrijventerreinen
c. logiesverstrekking voor toeristische verhuur
d. huisvesting short- en midstay buitenlandse werknemers[1]

[1] Short- en midstay faciliteiten voor huisvesting van buitenlandse werknemers vallen niet onder dit beleid. Het gaat hierbij om het bedrijfsmatig aanbieden van tijdelijk verblijf op logiesbasis en niet onder wonen. Regels voor de huisvesting van buitenlandse werknemers die hun hoofdverblijf elders hebben zijn opgenomen in de Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik.

4. Definities

BEDRIJFSWONING:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

Bbl: Besluit Bouwwerken Leefomgeving, opvolger van het Bouwbesluit 2012 onder de Omgevingswet

BRP: Basisregistratie Personen van de gemeente Medemblik

GBO:
Gebruiksoppervlakte van de woonruimte, zoals gedefinieerd in de NEN2580

HUISHOUDEN:
persoon of groep personen waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen.

KAMERVERHUUR:
de verhuur van onzelfstandige woonruimten, waarbij geen sprake is van hospitaverhuur.

ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE:
woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

PRESTATIEAFSPRAKEN
Een vrijwillige, maar niet vrijblijvende overeenkomst tussen gemeente, de in de gemeente actieve toegelaten instellingen en hun huurdersorganisaties om gezamenlijke volkshuisvestelijke doelen te bereiken.

TOEGELATEN INSTELLING
Door de Autoriteit Woningcorporaties toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

WONING:
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding;

WONINGOMZETTING:
Met woningomzetting wordt een zelfstandige woonruimte omgezet naar onzelfstandige woonruimtes ten behoeve van kamerverhuur.

WONINGSPLITSEN:
met het splitsen van een woning wordt van één bestaande woning meerdere zelfstandige woonruimte gemaakt.

ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE:
woonruimte met een eigen toegang, huisnummer en kadastrale eenheid die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

5. Woningsplitsen

Toelichting Definitie:
Bij woningsplitsen wordt een bestaande woning gesplitst waardoor er één of meerdere zelfstandige woningen ontstaan. Bij het splitsen van woningen wordt bouwkundig en juridisch ingegrepen. Uiteindelijk ontstaan er twee of meer zelfstandige woningen met een eigen kadastrale eenheid en huisnummer. Bij een

kadastrale splitsing, waarbij meerdere woningen op één perceel zijn gerealiseerd hoort ook een Vereniging van Eigenaren, waarin afspraken over onder andere de opstalverzekering en het onderhoud worden gemaakt. De woningen hebben eigen nutsaansluitingen en worden ook individueel belast met gemeentelijke heffingen.

Visie:

Het splitsen van woningen is met name geschikt voor relatief grote woningen waarin nu bijvoorbeeld een huishouden woont waarvoor de woning eigenlijk te groot is. Het college wil zo min mogelijk belemmeringen opwerpen met betrekking tot woningsplitsing, mits bij woningsplitsing iedere op zichzelf staande woning een aantrekkelijke woning wordt en splitsing geen afbreuk doet aan de woonomgeving. De gemeente toetst binnenkomende aanvragen aan de hand van onderstaande regels.

Regels:

Een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan/omgevingsplan voor het splitsen van een bestaande woning, niet zijnde een bedrijfswoning uitsluitend wordt verleend, wanneer aan de volgende criteria wordt voldaan:

a. Gesplitste woningen hebben een eigen kadastrale eenheid, adres en nutsaansluiting.
b. Er wordt een erfinrichtingsplan ingediend bij de vergunningaanvraag waaruit een goede landschappelijke inpassing van het hoofdgebouw, de verschillende woningdelen, bijgebouwen en verdere erfinrichting blijkt. De toegang tot de woningen vindt via de voor- of zijgevel plaats. Indien er voor de oorspronkelijke woning gebruik gemaakt wordt van minicontainers voor het inzamelen van huisvuil, geldt dat in het erfinrichtingsplan rekening gehouden moet worden met aanvullende opstelplaatsen voor drie minicontainers per aanvullende zelfstandige woonruimte.
c. Bij bouwkundige ingrepen aan de buitenzijde van de woning en de erfinrichting de beeldkwaliteit wordt getoetst aan de hand van de welstandsnota van de gemeente Medemblik.
d. De initiatiefnemer aantoont op welke wijze de gesplitste woningen op een goede en veilige wijze op de openbare weg worden ontsloten. Afhankelijk van de vorm wordt dit publiekrechtelijk op privaatrechtelijk geborgd. Constructies zoals ‘recht van overpad’ worden zoveel mogelijk vermeden.
e. In beginsel mag bij woningsplitsing het totale aantal vierkante meters voor bijgebouwen niet toenemen. Bij goede motivering kan het college hiervan afwijken.
f. De minimale oppervlakte van de woning die gesplitst wordt is 120 m^2 GBO. De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning na splitsing is 40 m^2 GBO.
g. De woningen moeten voldoen aan de minimale eisen die het Bbl daaraan stelt bij verbouw.
h. Het Bbl stelt bij verbouw geen aanvullende geluidseisen (geen eis of laag bij gedateerde woningen). Bij woningsplitsing wordt als extra eis gesteld om een hoger niveau van bescherming tegen geluidoverlast te realiseren tussen de afgesplitste woningen, dan het Bbl voorschrijft. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij de huidige voorschriften voor nieuwbouw als bedoeld in artikel 4.113 en 4.4 van het Bbl:
    1. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 52 dB.
    2. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 47 dB.
    3. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet groter 54 dB.

4. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel is niet groter dan 64 dB.

i. Parkeren van auto's vindt op eigen terrein plaats, met dien verstande dat hiervan, conform de geldende Nota Parkeernormen gemeente Medemblik, in incidentele gevallen van kan worden afgeweken door het college;
j. Parkeren van fietsen vindt plaats op eigen terrein in daarvoor bestemde overdekte stallingsvoorzieningen.
k. De initiatiefnemer informeert directe buren en maken waar nodig afspraken, conform het participatieprotocol van de gemeente Medemblik.
l. Eventuele nadeelcompensatie kan verhaald worden op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer tekent hiertoe een overeenkomst met de gemeente.
m. De te splitsen woning is minimaal vijf jaar voor aanvraag van de splitsingsvergunning opgeleverd.
n. Het college gemotiveerd kan afwijken van het bepaalde onder a t/m m.

6. Kamerverhuur

Toelichting definitie:

Bij kamerverhuur worden kamers binnen één woning individueel verhuurd aan verschillende individuen. De eigenaar van de woning woont niet zelf in de woning. Onder kamerverhuur verstaan we meer specifiek: de verhuur van onzelfstandige woonruimten. Dit houdt in dat de bewoners een eigen, individueel af te sluiten kamer hebben met een eigen huurovereenkomst, maar één of meerdere voorzieningen delen met anderen, zoals een woonkamer, keuken en sanitaire voorzieningen. De woning en de woonvoorzieningen worden gezamenlijk gebruikt door de verschillende huurders.

Visie:

De gemeente Medemblik ziet kamergewijze verhuur als een flexibele woonvorm die kan bijdragen aan de vaak acute woonbehoefte van specifieke doelgroepen, zoals alleenstaande jongeren, statushouders en andere kwetsbare doelgroepen. Om ongewenste effecten op de woonomgeving en leefbaarheid te beperken, is het uitgangspunt dat vergunningen voor kamergewijze verhuur in woongebieden alleen verleend worden voor woningen die in bezit zijn van toegelaten instellingen. Met deze partijen wordt in de prestatieafspraken vastgelegd hoe leefbaarheid in de woningen en woonomgeving, door bijvoorbeeld spreiding van kwetsbare doelgroepen wordt geborgd. De betaalbaarheid en kwaliteit van de woonruimte en het effect op de leefbaarheid en de woonomgeving bij kamergewijze verhuur door andere partijen kan niet worden gegarandeerd. Kamergewijze verhuur in woningen gelegen in woongebieden die niet in het bezit zijn van toegelaten instellingen wordt daarom niet toegestaan.

Regels:

Een omgevingsvergunning in afwijking van het omgevingsplan voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimten voor kamerverhuur wordt verleend voor een bestaande woning van een toegelaten instelling. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het informeren van de directe buren, conform het participatieprotocol van de gemeente Medemblik.

De volgende ontbindende voorwaarden zijn van toepassing op de vergunning. Wanneer hier niet aan wordt voldaan kan het college besluiten de vergunning in te trekken:

a. De kamerverhuur vindt in het hoofdgebouw van de bestaande situatie plaats
b. In één woning mogen maximaal vier afzonderlijke kamers worden verhuurd, ten behoeve van maximaal één volwassen huurder per kamer.

c. De kamergrootte van de te verhuren privé kamer(s) bedraagt minimaal 12 m2 GBO per individuele huurder
d. De toegang tot de te verhuren kamers vindt rechtstreeks via de woonkamer of hal/gang plaats, waarbij alle gemeenschappelijke voorzieningen vanuit de woonkamer of hal/gang intern bereikbaar zijn.
e. De woning beschikt over toereikende (gezamenlijke) voorzieningen: een woonkamer, keuken (gezamenlijk minimaal 10m2 GBO) en een toilet en douchevoorziening.
f. De woning voldoet aan de minimale vereisten die het Bbl bestaande bouw stelt
g. Als de scheidende wand van de kamer(s) niet is uitgevoerd als ankerloze spouwmuur wordt een voorziening getroffen om geluidshinder te voorkomen, bijvoorbeeld met een voorzetwand.
h. Er moet worden voldaan aan de geldende Nota Parkeernormen gemeente Medemblik.
i. Parkeren van fietsen vindt plaats op eigen terrein in daarvoor bestemde overdekte stallingsvoorzieningen. Per verhuurde kamer is minimaal één stallingsplek voor één fiets beschikbaar.
j. De huurders van de kamers staan ingeschreven in de BRP
k. De verhuurder houdt zich aan de Wet Goed Verhuurderschap
l. De eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor het afdragen van de lokale heffingen (OZB, afvalstoffenheffing en rioolheffing).
m. Naast de kale huur van de kamer brengt de verhuurder de kosten voor energie, water, internet en het gebruikersdeel van de lokale heffingen op transparante wijze in rekening bij individuele huurder via de servicekosten.
n. Als gevolg van de kamerverhuur in de woning vindt geen onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van de betreffende woning plaats.
o. Het college kan gemotiveerd afwijken van het bepaalde onder a t/m n.

7. Vergunningsvrije mogelijkheden

Hospitaverhuur

Als maximaal twee volwassenen, die geen onderdeel uitmaken van het huishouden van de hoofdbewoner, een kamer per volwassene huren bij de hoofdbewoner en minder dan 50% van het gebruiksoppervlak (conform NEN2580) bewonen, dan is sprake van hospitabewoning. Omdat de hoofdbewoner voor meer dan 50% in de woning blijft wonen, is er geen sprake van woningomzetting naar onzelfstandige wooneenheden. Individuele huurders hebben een eigen huurovereenkomst. Individuele kamers hebben een oppervlakte van gemiddeld minimaal 12m2 GBO. Alle inwoners van de woning staan ingeschreven in de BRP. Deze richtlijnen zijn door het Rijk bepaalt, de gemeente Medemblik sluit hierbij aan. Deze vorm van huisvesting legt over het algemeen weinig beslag op de omgeving. Door de beperkte impact van hospitabewoning kan dit goed samengaan met bestaande ruimtelijke functies in de omgeving. Deze vorm van kamerverhuur vormt daarom een uitzondering op de regels ten aanzien van kamerbewoning. Indien aan de definitie wordt voldaan is hiervoor geen vergunning voor nodig.
In het geval de hoofdbewoner zelf de woning huurt dient deze wel toestemming te vragen bij de verhuurder. Het inkomen van de onderhuurder heeft geen effect op de huurtoeslag van de hoofdhuurder, wanneer de huurovereenkomst is gedeeld met de Belastingdienst. In het geval de hoofdbewoner eigenaar is van de woning dient deze toestemming te vragen bij de hypotheekverstrekker. De eigenaar en/of hoofdbewoner van de woning is verantwoordelijk voor het afdragen van de lokale heffingen (OZB, afvalstoffenheffing en rioolheffing).

Woongroepen:

In een woongroep wonen drie of meer meerderjarige personen in een zelfstandige woonruimte op basis van gelijkwaardigheid, in onderlinge verbondenheid en continuïteit. Er is dus geen sprake van een hoofdhuurder/eigenaar die individuele kamers verhuurt aan andere bewoners. Er wordt gebruik gemaakt

van dezelfde voorzieningen: verblijfruimtes zijn niet individueel afsluitbaar en woonlasten (waaronder de huur, gemeentelijke heffingen en energielasten) worden betaald vanuit een gemeenschappelijke rekening. Alle meerderjarige bewoners staan individueel op de huur- of koopovereenkomst vermeld of vormen een vereniging, met als enige doelstelling het in onderlinge verbondenheid en continuïteit bewonen van de woning. Alle bewoners van de woning staan ingeschreven in de BRP. Bij vertrek van één bewoners, bepalen de achtergebleven bewoners op basis van gelijkwaardigheid wie de nieuwe bewoner wordt (coöptatie). Nieuwe bewoners worden opgenomen in de huur- of koopovereenkomst, danwel lid van de vereniging. Omdat woongroepen voldoen aan de definitie van een huishouden, is voor het bewonen van een zelfstandige woonruimte door woongroepen geen omgevingsvergunning nodig.

Onzelfstandige huisvesting statushouders en kwetsbare inwoners:
In de Woonvisie 2024-2028 is gesteld dat statushouders en overige kwetsbare inwoners, zoals uitstromers vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, passend moeten worden gehuisvest. Vanwege de hoge druk op de sociale huurvoorraad en het beleid om intramurale zorg te beperken waar mogelijk, wordt daarvoor ook de mogelijkheid tot onconventionele oplossingen genoemd. Dit kunnen tijdelijke verblijfsvormen zijn in een onzelfstandige wooneenheid, waarbij statushouders of kwetsbare inwoners zorg of begeleiding krijgen om uiteindelijk door te kunnen stromen naar een reguliere woonruimte. De woningcorporatie (toegelaten instelling) verhuurt in deze gevallen een woning aan een professionele intermediar die verantwoordelijk is voor de huisvesting en zorg of begeleiding. Om te voorkomen dat dit soort projecten niet gerealiseerd kunnen worden door de beleidsregels, worden dit soort initiatieven uitgezonderd. Gemeente en woningcorporaties (toegelaten instellingen) maken gezamenlijk afspraken over deze onzelfstandige huisvestingsvormen in het kader van de prestatieafspraken, in samenspraak met de betrokken professionele intermediars. Het bieden van professionele en passende begeleiding en het borgen van de leefbaarheid in de woonomgeving krijgt binnen deze afspraken nadrukkelijke aandacht.

Visie vergunningsvrije mogelijkheden: Hospitaverhuur, woongroepen en onzelfstandige huisvesting van statushouders en kwetsbare inwoners dragen bij aan de beschikbaarheid en betaalbaarheid van woonruimte voor alleenstaande woningzoekenden en het beter benutten van de bestaande woonruimte. Naast het bieden van passende woonruimte helpen deze woonvormen bij het tegengaan van eenzaamheid en woonlastenverlaging. Tegelijkertijd zijn we behoedzaam voor de negatieve gevolgen van overbewoning op de woonomgeving en willen we de woonkwaliteit voor huurders borgen.

Het verhuren van een woning aan drie of meer volwassen bewoners, waarbij geen sprake is van een woongroep, hospitaverhuur of onzelfstandige huisvesting van statushouders of kwetsbare doelgroepen in een woning van een toegelaten instelling is in strijd met het omgevingsplan en wordt niet toegestaan. Inwoners kunnen melding doen bij de gemeente bij een vermoeden van illegale verhuur. De gemeente toetst vervolgens aan de hand van de bovenstaande definities voor hospitaverhuur, woongroepen en onzelfstandige huisvesting van statushouders en kwetsbare inwoners of hier sprake van is.

8. Hardheidsclausule

Indien de gestelde voorwaarden voor woningomzetting of woningsplitsing leidt tot onevenredige gevolgen voor één of meer belanghebbende(n) kan het college gemotiveerd afwijken van de betreffende voorwaarde(n).

9. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking
2. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: Beleidsregels woningsplitsen en kamerverhuur gemeente Medemblik 2024.

10. Ondertekening

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op 11 juli 2024

De griffier, De voorzitter,