

Bijlage 1 Uitwerking beleidsregels woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur

30 maart 2023

Onderwerp: Meningsvormend raadsvoorstel Beleidsregels woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur

Zaaknummer: 2016102

Steller: Maurice van Noordenne

Team: Wonen

Inhoudsopgave

1. Inleiding
2. Definities woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur
3. Woningtoets
4. Leefbaarheidstoets
5. Voorschriften bij vergunningverlening
6. Controle en handhaving
7. Nieuwe wetgeving

1. Inleiding

De beleidsregels voor woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur worden vormgegeven als zogenoemd afwijkingenbeleid. De (meeste) bestemmingsplannen in Hoorn staan woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur niet toe¹. Wel kan in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend voor afwijkend gebruik. In beleidsregels moeten dan de voorwaarden beschreven zijn op basis waarvan een vergunning kan worden verleend. Dit betreft overigens altijd een tijdelijke vergunning voor 5 jaar.

Voor de toetsing van aanvragen geldt een afwegingskader, waarin bepaald wordt of een vergunning wordt verleend. Het afwegingskader bestaat uit een woningtoets en een leefbaarheidstoets. Bij de vergunningverlening worden voorschriften meegegeven.

De beleidsregels bieden toetsingscriteria om aanvragen te beoordelen. Dat oordeel moet uitspreken of de woning geschikt is en of de activiteit past in de omgeving. Het oordeel komt tot stand door het afwegen van de verschillende belangen.

Er is het individuele belang van de aanvrager versus de belangen van burens en omwonenden (behoud van een goed woon- en leefklimaat). Er is een individueel belang bij degenen die woonruimte zoeken. En er is het collectieve belang om te voorzien in voldoende huisvesting voor alle inwoners.

Enerzijds spelen bij de beoordeling 'woninggebonden' aspecten een rol. Die hebben te maken met de kwaliteit van de woonruimte die ontstaat bij woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur. Voorbeelden zijn de grootte van de woonruimte, en geluidsisolatie. Sommige 'woninggebonden' aspecten hebben ook invloed op de leefbaarheid.

Anderzijds spelen bij de afweging van belangen meerdere omgevings- en/of leefbaarheidsaspecten, zoals stedenbouwkunde, intensiteit gebruik openbare ruimte, cultuurhistorie, etc.:

- het ene gebied is kwetsbaarder (qua leefbaarheid) dan het andere, door verschillen in bevolkingssamenstelling, bevolkingsdichtheid, woningdichtheid, etc.
- de kwaliteit en het gebruik van de openbare ruimte, waaronder de (auto)parkeerbalans (aanbod versus vraag) kan van straat tot straat verschillen.

¹ Maximaal 1 huishouden per woning. Woningdelen is wel toegestaan in bestemmingsplan Binnenstad (bestemmingen Centrum 1 en 2 en Gemengd; bestemming Wonen bevat een ontheffingsmogelijkheid).

- bijzondere aandacht is er voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden (de linten, de binnenstad) en monumenten.

In de beleidsregels zijn diverse waarborgen ingebouwd voor behoud van de leefbaarheid. Via de woningtoets wordt indirect, via de leefbaarheidstoets wordt direct gestuurd op behoud van de leefbaarheid. Als niet wordt voldaan aan de woningtoets wordt de vergunning niet verleend. Als niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets wordt de aanvraag ook afgewezen.

Van belang is tot slot ook dat kan worden ingegrepen bij overlast. Het instrumentarium dat daarvoor beschikbaar is (en komt), wordt toegelicht in paragraaf 6.

2. Definities woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur

Definitie woningdelen:

Woningdelen is het gezamenlijk gebruiken van een woning door maximaal drie volwassenen. In een kamer mag in beginsel maximaal één persoon worden gehuisvest.

Er is geen sprake van kamergewijze verhuur en/of inwonen/hospitaverhuur. Er is één huurovereenkomst voor de gehele woning. De eigenaar woont niet in de woning.

Definitie woningsplitsing:

Van één bestaande woning worden meerdere zelfstandige woningen gemaakt. Een woning is een complex van ruimten voor één huishouden. Bij woningsplitsing wordt dus, anders dan bij woningdelen, bouwkundig ingegrepen.

Definitie kamerverhuur:

Situatie waarbij de eigenaar in de woning woont (hoofdbewoner) en maximaal 2 kamers verhuurt aan maximaal 2 personen op basis van maximaal 2 huurcontracten tussen de eigenaar en de huurders. De eigenaar-bewoner moet voor minimaal 10% eigenaar van de woning zijn.

3. Woningtoets

Woningdelen:

1. Minimale omvang woning: 80 m² gebruiksoppervlak (GBO)².
2. Gemiddeld GBO kamers min. 14 m², als er geen, en min. 12 m² als er voldoende toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn.
3. Toereikende gezamenlijke voorzieningen: een gezamenlijke woonkamer (min. 7,5 m²) én een gezamenlijke keuken (min. 5 m²) én een gemeenschappelijke natte cel/toilet.
4. In plaats van een losse woonkamer en keuken kan ook een woonkeuken van min. 12,5 m².
5. Alle voorzieningen in de woning worden gedeeld en verantwoordelijkheden worden gezamenlijk gedragen.
6. Tenminste één verblijfsruimte in de kamer heeft daglichttoetreding via de gevel of via een hellend dak.
7. De (hoofd)toegang tot de kamers vindt rechtstreeks plaats via de hoofdmassa, en alle kamers zijn vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar.
8. De aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen leidt niet tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen.
9. Als de woningscheidende wand van de kamer niet is uitgevoerd als ankerloze spouwmuur wordt een voorziening aangebracht om geluidhinder te voorkomen, bijvoorbeeld een voorzetwand.

Woningsplitsing:

1. Een woning mag bouwkundig maximaal in 2 delen worden gesplitst.
2. Minimale oppervlakte te splitsen woning: 120 m² GBO (Centrum 100 m² GBO).

² Oppervlakten bepaald volgens NEN 2580.

3. Minimale oppervlakte nieuw te vormen woning: 50 m² GBO (Centrum 40 m²).
4. Bij monumentale woningen (rijks-, provinciaal of gemeentelijk) of woningen met cultuurhistorische waarden mag splitsing geen afbreuk doen aan deze waarden van de woning of de directe omgeving van een monument, beoordeeld door Team Erfgoed.
5. Binnenstad: splitsen van de begane grond is niet mogelijk.
6. Bij bouwkundig splitsen (verbouw) hoger niveau geluidbescherming dan Bouwbesluit 2012, namelijk nieuwbouweisen als bedoeld in artikel 3.16 van het Bouwbesluit 2012.
7. Tenminste één verblijfsruimte in de zelfstandige woonruimte heeft daglichttoetreding via de gevel.
8. De (hoofd)toegang vindt rechtstreeks via de hoofdmassa plaats, waarbij alle zelfstandige woonruimten vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar zijn.
9. De aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen leidt niet tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen.
10. In het geval dat de woningscheidende wand van de zelfstandige woonruimte niet is uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, wordt in de verblijfsruimten een voorziening aangebracht om geluidhinder te voorkomen, bijvoorbeeld een voorzetwand.

Kamerverhuur:

1. De oppervlakte van een kamer is minimaal 12 m².
2. Kamerverhuur vindt niet plaats in bijbehorende bouwwerken.

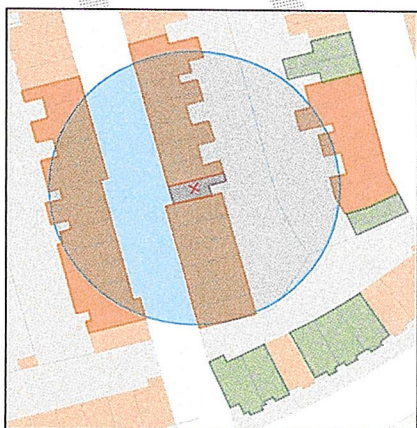
4. Leefbaarheidstoets

4.1 Algemene lijn: afstandsregel en beperking (extra) mensen

De gemiddelde woningbezetting is de afgelopen 40 jaar met 15% afgenomen. Toch moet voorkomen worden dat te veel woningen binnen een gebied door te veel (volwassen) mensen worden bewoond. Kritische (leefbaarheids)factoren zijn onder meer het autobezit en de parkeerbalans (saldo van vraag naar en aanbod van parkeerplaatsen) in een straat of buurt. Om die reden wordt enerzijds het aantal woningen in een straat dat benut kan worden voor woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur beperkt. Anderzijds wordt het aantal (extra) mensen dat per woning gehuisvest kan worden beperkt.

Afstandsregel

- Voor woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur van 2 kamers wordt in de meeste wijken van Hoorn een afstandsregel ingevoerd van 30 meter bij grondgebonden woningen.
- De 30 meter-regel houdt in dat een woning waarvoor vergunning wordt aangevraagd niet geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door een straal van 30 meter gemeten vanuit het zwaartepunt van een bestaande woning waarin woningdelen plaats vindt, die gesplitst is, of waar kamerverhuur van 2 kamers plaatsvindt (zie figuur 1).
- Voor kamerverhuur van maximaal 1 kamer geldt de afstandsregel niet (*alternatief*: er wordt geen vergunning verleend voor kamerverhuur als in de belendende woning één kamer wordt verhuurd).



Figuur 1: grondgebonden woningen, straal is 30 meter.

- Voor appartementen geldt het volgende:
Geen vergunning wordt verleend voor een appartement in een appartementengebouw als in twee appartementen onder, boven, naast of één appartement diagonaal van het betreffende appartement al woningdelen plaats vindt of kamerverhuur van 2 kamers. In onderstaande figuur 2 wordt het gewenste gevelbeeld geïllustreerd.
- Voor kamerverhuur van maximaal 1 kamer geldt de 'afstandsregel' niet (*alternatief*: er wordt geen vergunning verleend voor kamerverhuur als in een appartement onder, boven of naast het appartement één kamer wordt verhuurd).



Figuur 2: appartementen, gevelbeeld

Beperking (extra) mensen

- Bij woningdelen kan de woning door maximaal 3 mensen worden gedeeld.
- Bij woningsplitsing kan de woning in maximaal 2 zelfstandige woningen worden gesplitst.
- Bij kamerverhuur kunnen maximaal 2 kamers aan maximaal 2 personen worden verhuurd.

4.2 Overige onderdelen leefbaarheidstoets

Bij 4.1 is al ingegaan op de afstandsregel en de beperking van het aantal (extra) mensen dat kan worden gehuisvest. De overige onderdelen van de leefbaarheidstoets zijn:

- De meest recente score in de Wijkmonitor wordt gezien.
- Er wordt gekeken naar mogelijke meldingen/klachten over en rondom de woning, gedaan bij de gemeente en de politie.
- Er wordt gekeken naar andere aspecten die plaatselijk een hoge druk op de leefomgeving veroorzaken, zoals probleemhuishoudens, veiligheidsissues, criminaliteit, aanwezigheid maatschappelijke voorziening, etc. Eventueel wordt navraag gedaan bij de 'wijkregisseur' en/of de wijkagent.
- Voorwaarde voor vergunningverlening is dat de parkeerdruk in het betreffende gebied dit toe laat. En dat er geen parkeerplaatsen moeten worden toegevoegd, uitgaand van de geldende parkeernormen.
- In geval van woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur dient bij een twee onder één kap-woning 1 parkeerplaats op eigen terrein en bij een vrijstaande woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd. Voorwaarde daarbij is dat er een enkele, dubbele of lange oprit beschikbaar is volgens Bijlage V van de Parkeernormennota Hoorn 2018. Bij andere woningtypen vindt parkeren van motorvoertuigen plaats in de openbare ruimte.
- Voor de woonfunctie in de binnenstad geldt dat bewonersvergunningen worden verleend volgens een plafond en wachtlijststelsel. Als de parkeervraag hoger is dan het parkeeraanbod worden geen vergunningen verleend en komen bewoners op een wachtlijst te staan.
- Er dient voldoende ruimte te zijn of te worden gemaakt voor het stallen van fietsen en voor afvalbakken.
- Als de aanvraag een cultuurhistorisch waardevolle woning of een monument betreft of de betreffende woning nabij een monument is gelegen, wordt een erfgoedtoets uitgevoerd.

De integrale beoordeling vindt ambtelijk plaats door de 'kleine omgevingstafel', die wekelijks bijeenkomt.

4.3 Gebiedsgerichte specificaties

- Woningdelen, woningsplitsing of kamerverhuur is niet toegestaan op **bedrijventerreinen**.
- In de **binnenstad** kennen de bestemmingen 'Centrum 1', 'Centrum 2' en 'Gemengd' geen beperkingen voor woningsplitsing, de bestemming 'Wonen' biedt een ontheffingsmogelijkheid. In alle gevallen wordt een aanvraag voor woningsplitsing regulier getoetst aan ruimtelijk relevante aspecten.
- In de binnenstad kan om deze reden voor woningsplitsing geen afstandsregel ingevoerd worden.
- In de binnenstad wordt geen vergunning verleend voor het splitsen van woningen op de begane grond.
- Nog bezien wordt of ten aanzien van woningsplitsing in de binnenstad nadere (beperkende) stedenbouwkundige eisen (moeten) worden geformuleerd voor vergunningsvrij bouwen, om voldoende 'lucht' binnen het bebouwde gebied te houden.
- Voor de binnenstad wordt voor woningdelen en de verhuur van 2 kamers een ruimhartiger regime voorzien dan in overig Hoorn. Door het voor de binnenstad geldende parkeervergunningstelsel is de parkeerdruk gereguleerd. Er is slechts een begrensd aantal parkeervergunningen beschikbaar. Gedacht wordt aan een beperking van de afstandsregel voor woningdelen en kamerverhuur (2 kamers), bijvoorbeeld 20 meter in plaats van 30 meter, wellicht ook geen afstandsregel. Een alternatief voor 'geen afstandsregel' is dat er geen vergunning wordt verleend voor woningdelen of verhuur van 2 kamers als een belendende woning wordt gedeeld, is gesplitst of als daar 2 kamers worden verhuurd.
- Bij **monumentale woningen of woningen met cultuurhistorische waarden** mag woningdelen, woningsplitsing of kamerverhuur geen afbreuk doen aan de monumentale of cultuurhistorische waarden van de woning. Het mag ook geen afbreuk doen aan de directe omgeving van een monument.
- Voor de cultuurhistorisch waardevolle **linten** (bestemming 'Woondoeleinden Lintbebouwing') wordt nog nader bezien wat kan worden toegestaan. Rekening houdend met het 'Beeldkwaliteitsplan De Linten' (in voorbereiding). Het betreft de linten Dorpsstraat, Koewijzend, Bangert, Westerblokker, De Hulk, Keern en Lageweg. Belangrijk is dat het groene en open karakter blijft bestaan, en tweedelijsbebouwing wordt tegengegaan. Gedacht wordt aan de volgende uitgangspunten:
 - woningdelen toestaan, met een ruimere afstandsregel, bijvoorbeeld een straal van 50 meter.
 - woningsplitsing (in beginsel wel horizontaal, niet verticaal/kavelsplitsing) alleen toestaan voor het hoofdgebouw, met een ruimere afstandsregel, bijvoorbeeld een straal van 50 meter, waarbij eventueel nadere (beperkende) stedenbouwkundige eisen worden geformuleerd voor vergunningsvrij bouwen.
 - voor kamerverhuur van maximaal 1 kamer geldt de afstandsregel niet.
 Alternatief is dat de genoemde linten voornamelijk worden uitgesloten van woningdelen en/of woningsplitsing, en de (on)mogelijkheden worden meegenomen in het kader van het lopende project 'Beeldkwaliteitsplan De Linten'.

4.4 Voorstellen afstandsregel samengevat

Per gebied kan een andere afstandsregel worden toegepast.

Een alternatief voor de binnenstad is dat geen afstandsregel wordt toegepast. Of de regel dat aanvragen alleen 'om en om' kunnen worden vergund, zodat geen woningdelen of kamerverhuur (2 kamers) wordt toegepast in naast elkaar gelegen woningen.

Het voorstel is bij de verhuur van 1 kamer geen afstandsregel toe te passen. Ook hierbij is een alternatief dat aanvragen alleen 'om en om' kunnen worden vergund, zodat geen kamerverhuur wordt toegepast in naast elkaar gelegen woningen.

In onderstaande Tabel 1 zijn de opties samengevat.

Tabel 1: Opties afstandsregel

Afstandsregel	Woningdelen	Woningsplitsen	Kamerverhuur	
	straal	straal	2 kamers	1 kamer
Binnenstad	20 meter (of om en om)	geen	20 meter (of om en om)	geen (of om en om)
Overig Hoorn	30 meter	30 meter	30 meter	geen (of om en om)
Linten	50 meter	50 meter	50 meter	geen (of om en om)

5. Voorschriften bij vergunningverlening

Een nieuw element dat met deze beleidsregels wordt ingevoerd, betreft specifieke voorschriften bij de vergunningverlening. De verhuurder dient te voldoen aan de volgende eisen:

- verslag draagvlak direct omwonenden (kamerverhuur en woningdelen)
- beheerplan met huishoudelijk reglement (huis- en leefregels) (woningdelen)
- verhuurder/beheerder is 24/7 bereikbaar voor huurders en direct omwonenden (contactgegevens worden over en weer uitgewisseld)
- schriftelijk vastgelegde huurovereenkomst
- planschadeovereenkomst met verhuurder (woningdelen).

Voor de huurder gelden de volgende eisen (via de verhuurder op te leggen):

- inschrijven in BRP
- verblijf langer dan 4 maanden
- kennismaken met de burens + schriftelijk, ondertekend verslag, uitwisselen contactgegevens (kamerverhuur en woningdelen)
- schriftelijke huurovereenkomst.

6. Controle en handhaving

Goede toetsing van aanvragen (woningtoets, leefbaarheidstoets) en het meegeven van voorschriften bij vergunningverlening zijn erop gericht overlast te voorkomen, maar kunnen die niet uitsluiten. Controle en handhaving zijn het noodzakelijke sluitstuk.

Controle vindt (periodiek) plaats naar aanleiding van meldingen. In alle gevallen worden verhuurders daarop aangesproken. Indien van toepassing geldt dat ook voor huurders. Als daar aanleiding voor is, ontvangen de overlastgevers een formele waarschuwing.

Bij herhaalde overlast kan de gemeente een last onder dwangsom opleggen, waarbij overtredingen dienen te worden hersteld op straffe van een dwangsom (boete). De gemeente kan ook een last onder bestuursdwang opleggen. In dat geval kan de gemeente bij overtredingen, op kosten van de overtreder, het gevraagde herstel (laten) uitvoeren.

Er wordt nog gezien op welke gronden de gemeente bij (herhaalde) overtredingen de verleende vergunning zou kunnen intrekken.

7. Nieuwe wetgeving

Wet goed verhuurderschap

Deze wet is op 21 maart 2023 aangenomen en zal per 1 juli 2023 of 1 januari 2024 in werking treden.

Deze wet biedt:

- Algemene landelijke regels voor verhuurders en verhuurbemiddelaars (ter bescherming van woningzoekenden en huurders). De regels betreffen onder meer het voorkomen en tegengaan van discriminatie, intimidatie, schriftelijke vastlegging van de huurovereenkomst, en een informatieplicht.

- b) Bestuurlijke boete bij (herhaalde) overtreding van de algemene regels.
- c) Plicht voor gemeenten tot het instellen van een meldpunt en het handhaven van de algemene regels.
- d) Een gebiedsgerichte verhuurdervergunning; de raad kan besluiten in een verhuurverordening een verhuurverbod in te stellen voor aangewezen categorieën woonruimte, in bepaalde gebieden. Alleen indien dat noodzakelijk en geschikt is om de leefbaarheid in het gebied te behouden. Het college kan landelijk geüniformeerde voorwaarden verbinden aan de vergunning:
 - o wijze waarop verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan regels goed verhuurderschap
 - o maximale huurprijs en maximale huurverhogingspercentage van zelfstandige woonruimte in gereguleerde huursector, en
 - o het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.
- e) De bevoegdheid voor gemeenten om een vergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten in te stellen. Hiermee kunnen eisen gesteld worden aan verhuurders in relatie tot het aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden en de voorzieningen die aanwezig moeten zijn ten behoeve van (het bereiden en bewaren van) voedsel en (persoonlijke) hygiëne.

Het Rijk financiert de kosten voor implementatie en handhaving vanaf de begroting van 2023 via het Gemeentefonds. De kosten en opbrengsten van gemeentelijke keuzes, zoals de invoering van de verhuurdervergunning, zijn nog onvoldoende inzichtelijk. De minister zal met de VNG afspraken maken over de monitoring van deze kosten.

Wet betaalbaar huren

De 'Wet betaalbaar huren' brengt vanaf (naar verwachting) 1 januari 2024 de meeste kamerhuren onder het Woningwaarderingstelsel, waarmee woekerprijzen tot het verleden zullen gaan behoren. Deze wet geeft de gemeente onder meer de mogelijkheid om huurprijzen te toetsen.