

Adviesrapport ‘Woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur’ voor de regio Westfriesland

Juni 2021

Wyzer

WESTFRIESLAND

Bob Vroom
Janoe Musch
Merel Huisman
Larissa Willemse

Managementsamenvatting

Korte weergave van de uitkomsten

Aanleiding

In Westfriesland staat de vraag naar kleinschalige betaalbare woonruimten niet in verhouding tot het aanbod. Dit heeft onder andere een remmende werking op de uitstroom vanuit de intramurale voorzieningen zoals beschermd wonen en maatschappelijke opvang en vergroot de kans op dakloosheid voor gescheiden inwoners en jongeren. De regio Westfriesland wil de aankomende jaren extra inzetten op de bouw van goedkope en middeldure woningen. Dit biedt echter geen oplossing voor de korte termijn. Voor de korte termijn wil de regio Westfriesland met dit onderzoek in kaart brengen of de bestaande woningvoorraad slimmer kan worden ingezet door woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen te faciliteren en promoten. Dit moet resulteren in een verlaging van vraag naar sociale huurwoningen en een versnelling van uitstroom vanuit de intramurale voorzieningen.

Oplossingsrichting

Uit de regionale analyse blijkt: woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur is veelal niet bij rechte toegestaan. Dit betekent dat in de meeste gevallen een omgevingsvergunning nodig is. Als regio kan je dit ten eerste faciliteren door met beleidsregels een vaststaand kader te schetsen. Ten tweede zijn er een aantal wooninitiatieven waarbij woningdelen, -splitsen en kamerverhuur wordt toegepast die ingezet kunnen worden buiten een omgevingsvergunning om. Er zijn dus twee verschillende sporen te belopen binnen het organiseren van woningdelen, -splitsen en kamerverhuur om de bestaande woningvoorraad effectiever in te zetten: beleidsregels enerzijds en wooninitiatieven anderzijds.

Advies

Wij adviseren om in te zetten op een mix van woningdelen, -splitsen en kamerverhuur door het opstellen van regionale beleidsregels, welke lokaal worden vastgesteld, én het inzetten van initiatieven. Bij het vaststellen van het beleid zijn de benoemde aandachtspunten van belang. Succes is mede afhankelijk van actief informeren en faciliteren om particulieren en andere actoren te bewegen en te enthousiasmeren om een aanvraag in te dienen.

Randvoorwaarden

Voor de start van het opstellen van beleidsregels en het implementeren van de wooninitiatieven zijn een aantal randvoorwaarden van belang om woningdelen, -splitsen en kamerverhuur te kunnen faciliteren. Het belangrijkste hierbij is het informeren en stimuleren van inwoners. Aangezien de markt voor sociale verhuur al overbelast is, adviseren wij om voornamelijk woningdelen, -splitsen en kamerverhuur te promoten onder particulieren. Daarnaast is uitgezocht dat de omgevingsvergunning, de omgevingswet, de provincie Noord-Holland en het woonakkoord 2020-2025 geen belemmering vormen voor het opstellen van het beleid en het implementeren van de wooninitiatieven.

Aandachtspunten

Woningsplitsen, -delen en kamerverhuur brengt een vergroting van de woningvoorraad met zich mee waarbij een aantal aandachtspunten van belang zijn. De aandachtspunten zijn belangrijk om mee te nemen in het regionaal beleid om zo het woningdelen, -splitsen en kamerverhuur succesvol te laten zijn. Woningdelen, -splitsen en kamerverhuur heeft ieder zijn eigen ruimtelijke en sociale aandachtspunten zoals woon en leefklimaat, straatbeeld, huurrecht en huurbescherming en de kostendelersnorm.

Inhoudsopgave

Managementsamenvatting 2
Inhoudsopgave 3

1. Inleiding **4**
Aanleiding 4
Onderzoeksvraag 4
Onderzoeksopzet 4
Leeswijzer 5
Landelijke voorbeelden 5
Initiatieven 5

2. Doelgroep en urgentie van het onderzoek **6**

3. Oplossingsrichting **8**
Begrippen 8
Analyse documenten 9
Oplossingsrichting 9

4. Randvoorwaarden **11**

5. Woningdelen **14**
Landelijke voorbeelden 14
Initiatieven 14
Aandachtspunten 14
Initiatief (1) Parentshouses 16
Initiatief (2) Tijdelijk onder dak 18

6. Woningsplitsen **20**
Landelijke voorbeelden 20
Initiatieven 22
Aandachtspunten 22
Initiatief (1) Duowonen 23

7. Kamerverhuur **25**
Landelijke voorbeelden 25
Initiatieven 25
Aandachtspunten 25
Initiatief (1) Onder de pannen 27
Initiatief (2) Kamers met aandacht 30

8. Advies **32**
Woningdelen 32
Woningsplitsen 32
Kamerverhuur 32
Beleidsregels 33
Initiatieven 33
Impact-inspanningsmatrix initiatieven 34
Overzicht woningdelen, -splitsen en kamerverhuur 35

Bronnenlijst **36**
Bijlagen **41**

Bijlage 1. Bestaande regelingen 41
Bijlage 2. Randvoorwaarden 43
Bijlage 3. Wooninitiatieven 51
Bijlage 4. Aandachtspunten bij beleidsregels en initiatieven 54
Bijlage 5. Aanwezigheidslijst presentaties 71

1. Inleiding

Aanleiding, onderzoeksvraag en onderzoeksopzet

Aanleiding

In Westfriesland staat de vraag naar kleinschalige betaalbare woonruimten niet in verhouding tot het aanbod. Dit heeft onder andere een remmende werking op de uitstroom vanuit de intramurale voorzieningen. De regio Westfriesland wil de aankomende jaren, mede tegen de achtergrond van een extra impuls van de aanpak van dak- en thuisloosheid, extra inzetten op de bouw van goedkope en middel dure woningen. Dit biedt echter geen oplossing voor de korte termijn.

Bestaande woningvoorraad slimmer inzetten

Voor de korte termijn wil de regio Westfriesland met dit onderzoek onderzoeken of de bestaande woningvoorraad slimmer kan worden ingezet door woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing te gaan faciliteren en te promoten. Dit moet resulteren in een verlaging van vraag naar sociale huurwoningen en een versnelling van uitstroom vanuit de intramurale voorzieningen. Op dit moment zijn er wachtlijsten voor dure intramurale plekken, terwijl een aantal van deze plekken wordt bezet door cliënten die uitstroom klaar zijn. Bezetting van intramurale plekken door uitstroomklare cliënten moet zoveel mogelijk worden voorkomen.

Urgentie van het onderzoek

In de regio Westfriesland zijn al een aantal regelingen die ingezet kunnen worden voor specifieke doelgroepen en wanneer een inwoner met spoed een woning nodig heeft. De inzet van deze regelingen wordt begrensd door het beperkt aantal beschikbare sociale huurwoningen. In de regio Westfriesland is de gemiddelde inschrijfduur bij het toewijzen van een sociale huurwoning **9,5 jaar** en de zoekduur gemiddeld **3,9 jaar**. Het is niet waarschijnlijk dat deze wachttijden de komende jaren minder lang zullen worden, ondanks dat er nieuwe woningen bijgebouwd worden. Daarom is het belangrijk dat er goed gekeken wordt naar het effectief inzetten van de bestaande woningvoorraad om de uitstroommogelijkheden te vergroten.

Onderzoeksvraag

Dit rapport geeft advies op de vraag hoe de gemeenten in de regio Westfriesland woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing kunnen realiseren, zodat de bestaande woningvoorraad efficiënter kan worden ingezet. In dit adviesrapport staan gedragen en juridisch getoetste implementatie-adviezen voor de regio die direct uitvoerbaar zijn. De volgende vraag staat centraal:

Welke vormen van woningdelen, -splitsing en kamerverhuur zijn mogelijk in de regio Westfriesland en wat is randvoorwaardelijk per Westfriese gemeente nodig om dit te realiseren?

Onderzoeksopzet

Dit onderzoek bestaat uit verschillende onderzoeksmethoden die hebben geleid tot dit adviesrapport. Het gaat hierbij om persona's, deskresearch van landelijke initiatieven, analyse van documenten uit Westfriesland, een sociale en ruimtelijke analyse en het creëren van draagvlak. Op de volgende pagina leggen we de onderzoeksopzet uit.

Onderzoeksopzet	
Persona's	Persona's zijn opgesteld aan de hand van casussen uit de regio Westfriesland om de doelgroep duidelijk in beeld te brengen.
Deskresearch landelijke initiatieven	Deskresearch is uitgevoerd naar landelijke wooninitiatieven die getoetst zijn aan de persona's om te onderzoeken of ze voldoen aan de woonbehoefte van de regio. Daarnaast is gekeken naar gemeenten die woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur al faciliteren.
Analyse documenten Westfriesland	Gemeenten uit de regio Westfriesland zijn gevraagd om documenten aan te leveren die te maken hebben met huidig beleid. Deze documenten zijn geanalyseerd.
Sociale en ruimtelijke analyse	Randvoorwaardelijke zaken en aandachtspunten zijn in kaart gebracht die belangrijk zijn voor de uitvoering middels deskresearch en de analyse.
Creëren van draagvlak	Per gemeente van de regio Westfriesland is tweemaal een presentatie gegeven. In de eerste presentatie zijn de persona's en de uitkomsten van de deskresearch en analyse gedeeld. In de tweede presentatie de richting van het advies, randvoorwaarden en de aandachtspunten (zie bijlage 5 voor een aanwezigheidslijst wie bij de presentaties aanwezig waren).

Leeswijzer

Centraal in het rapport staan het woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur. In hoofdstuk 2 is de doelgroep die centraal staat beschreven. In hoofdstuk 3 is de oplossingsrichting toegelicht. Vervolgens staan in hoofdstuk 4 de randvoorwaarden die van belang zijn om aan te voldoen voorafgaand aan het uitvoeren van de oplossingsrichting. In hoofdstuk 5, 6 en 7 staan achtereenvolgens woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur beschreven. Per optie is weergegeven welke landelijke voorbeelden er zijn, welke wooninitiatieven hieronder vallen én passend zijn voor de regio Westfriesland en welke aandachtspunten belangrijk zijn bij het opstellen van de beleidsregels of het implementeren van de wooninitiatieven. De aandachtspunten worden in de hoofstukken kort benoemd en staan in bijlage 4 volledig uitgewerkt. Tot slot bevat hoofdstuk 8 het advies hoe de regio Westfriesland woningdelen, splitsen en kamerverhuur kan faciliteren. Inclusief een verdere uitwerking van de initiatieven en doelgroepen.

Landelijke voorbeelden

De regio Westfriesland is niet de enige regio in Nederland waar (kwetsbare) inwoners moeizaam uitstromen naar een eigen woonplek. In heel Nederland is er een tekort aan betaalbare woningen en is er sprake van een lange inschrijfduur voor sociale huurwoningen. De regio Westfriesland is daardoor niet de enige regio die op zoek is naar oplossingen om de uitstroom te vergroten. De gemeenten die woningdelen, -splitsen en/of kamerverhuur al faciliteren, doen dit door middel van het opstellen van beleid. Hierdoor ontstaan er duidelijke kaders wat de mogelijkheden zijn. De mogelijkheden verschillen per gemeente. Hoe de gemeenten dit in hun beleid hebben verwerkt, is toegelicht in hoofstukken 5, 6 en 7. Zodoende kan inspiratie verkregen worden hoe de gemeenten binnen regio Westfriesland het woningdelen, -splitsen en kamerverhuur kunnen stimuleren en faciliteren. Gemeenten die reeds werken met beleid op gebied van woningdelen, -splitsen en kamerverhuur zijn gevraagd om hun ervaringen te delen. Gemeente Schagen heeft hierop gereageerd.

Wooninitiatieven

Naast dat woningdelen, -splitsen en kamerverhuur gestimuleerd kan worden door het opstellen van beleid, is dit ook mogelijk middels diverse wooninitiatieven gericht op kwetsbare doelgroepen. De wooninitiatieven bieden onderdak aan een specifieke doelgroep waarbij ze een kamer kunnen huren, samen met anderen een woning delen of een studio huren. Middels deskresearch zijn de landelijke wooninitiatieven in beeld gebracht. Vervolgens zijn deze getoetst aan de persona's om te onderzoeken of ze voldoen aan de woonbehoefte van de regio. Dit onderzoek richt zich alleen op woonvormen, geen (zorg-)voorzieningen. Daarom zijn de landelijke wooninitiatieven niet hoofdzakelijk gericht op het bieden van ondersteuning, dit kan eventueel ambulant ingezet worden. De initiatieven kunnen eventueel aangepast worden aan regionale en/of lokale behoeften. Denk hierbij aan de mogelijkheid tot het verlengen van de woonduur.

2. Doelgroep

Urgentie van het onderzoek

In de inleiding staat: “bezetting van intramurale plekken door uitstroomklare cliënten moet zoveel mogelijk worden voorkomen.” Deze uitstroomklare cliënten op intramurale plekken staan in dit onderzoek centraal én andere (kwetsbare) inwoners. Denk bij deze kwetsbare inwoners aan dak- en thuislozen, aan cliënten die uitstromen uit de maatschappelijke opvang / een instelling van beschermd wonen / jeugdzorg, mensen die een eigen woning zoeken na een scheiding of jongeren die op zichzelf willen wonen. Deze kwetsbare inwoners ervaren veel moeite om een eigen woning te verkrijgen, terwijl dit essentieel is om ergere problematiek te voorkomen (bijvoorbeeld dak- en thuisloosheid). Centraal in dit onderzoek staat dus het bevorderen van de uitstroom uit intramurale plaatsen, het voor komen van dak- en thuisloosheid en instroom in de maatschappelijke opvang.

Om een juist advies te kunnen geven over de mogelijkheden betreffende woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen is meer inzicht in de doelgroep noodzakelijk. Hierin staan de volgende vragen centraal:

- ❑ Wie is de doelgroep?
- ❑ Wat zijn de kenmerken van de doelgroep?
- ❑ Welke wensen en behoeften zijn er op het gebied van wonen?
- ❑ Waar lopen ze tegenaan in hun woonwens?

Om deze vragen te beantwoorden zijn er persona’s opgesteld. Bij het analyseren van de wooninitiatieven worden deze getoetst aan de hand van de persona’s. Hierdoor kan er gekeken worden of een bepaald initiatief wel bijdraagt aan de oplossing voor de problematiek van de doelgroep. Bij het in kaart brengen van randvoorwaardelijke zaken en aandachtspunten is de input vanuit de persona’s ook meegenomen.

Persona’s

De toegang van de maatschappelijke opvang, beschermd wonen en jeugdprofessionals uit de regio Westfriesland zijn gevraagd om fictieve casussen aan te dragen.

In totaal zijn er zes persona’s opgesteld:

- ❑ Sjoerd Koolhaas die wil uitstromen uit de maatschappelijke opvang;
- ❑ Kees de Groot die wil uitstromen uit beschermd wonen;
- ❑ Johan van der Eijk die wil uitstromen uit beschermd wonen;
- ❑ Mariëlle Veenstra die een eigen woning zoekt na een scheiding;
- ❑ Hendrik Kistemaker die een eigen woning zoekt na een scheiding;
- ❑ Martine Nijhof en Stefan de Vries, beiden jongeren die op zichzelf willen gaan wonen.

Uit de analyse van de persona’s zijn een aantal kenmerken gekomen die bijna alle persona’s bevatten én belangrijk zijn voor dit onderzoek.

- ❑ De doelgroep beschikt over minimale inkomsten;
- ❑ Door de minimale inkomsten kan de doelgroep vaak geen gebruik maken van particuliere verhuur;
- ❑ De doelgroep heeft behoefte aan kleine woonruimte;
- ❑ De doelgroep maakt vanwege de lange inschrijfduur vaak geen kans op een sociale huurwoning;
- ❑ Door de stress rondom het vinden van een woonruimte en de lange zoekduur, kan de problematiek van de doelgroep weer verergeren;
- ❑ De doelgroep valt vaak tussen wal en schip.

De persona's zijn gebaseerd op echte casussen uit de regio Westfriesland, maar de namen zijn fictief om de anonimiteit te waarborgen. De persona's zullen als een rode draad door het adviesrapport heen lopen.

Huidige regelingen

In de regio Westfriesland wordt er al veel gedaan om deze doelgroep aan een woning te helpen. Zo zijn er een aantal bestaande regelingen waar onze doelgroep aanspraak op kan maken:

- ❑ Urgentieregeling (inclusief urgentieverordening);
- ❑ Spoedzoekersregeling;
- ❑ Pilot uitstroom MO/BW;
- ❑ Jongerenwoningen;
- ❑ Jongerengeschikte woningen;
- ❑ Kamers met kansen.

Een uitgebreide beschrijving van deze regelingen staat in bijlage 1.

Onze doelgroep komt vaak wel in aanmerking voor één of meerdere van bovenstaande regelingen, maar beschikbaarheid van sociale huurwoningen is essentieel voor het succesvol inzetten van deze regelingen. Het probleem is dat al deze regelingen uit dezelfde vijver van goedkope kleinschalige woonruimten vissen: de sociale verhuur. Zoals in de inleiding benoemd is er simpelweg een tekort aan sociale huurwoningen. Hierdoor loopt de wachttijd voor deze regelingen en voor de normale sociale verhuur op. In de regio Westfriesland is de gemiddelde inschrijfduur bij het toewijzen van een sociale huurwoning 9,5 jaar en de zoekduur gemiddeld 3,9 jaar. Het is niet waarschijnlijk dat deze wachttijden de komende jaren als gevolg van de nieuwbouw minder lang zullen worden.

Ondanks dat er dus al van alles gedaan is, is er nog steeds een huisvestingsprobleem voor deze doelgroep. Regio Westfriesland wil daarom graag zien hoe er minder aanspraak gemaakt kan worden op de sociale woningvoorraad. Daarom wordt er met dit advies gekeken naar een tweede spoor: het effectief inzetten van de bestaande woningvoorraad (vooral van particulieren) om de uitstroommogelijkheden te verbreden en minder afhankelijk te worden van de sociale woningvoorraad.

Regionale wensen t.b.v. wooninitiatieven (op basis van input uit de presentaties voor de verschillende gemeenten)

- ❑ Langere woonduur in de wooninitiatieven om een stabiele basis te creëren voor de (kwetsbare) inwoner;
- ❑ Aparte huurovereenkomsten voor elke huurder;
- ❑ Aparte energiecontracten voor elke huurder;
- ❑ Houd rekening met de huurtoeslag;
- ❑ Houd rekening met de regelingen vanuit de Participatiewet.



3. Oplossingsrichting

Definities, analyse bestemmingsplannen en oplossingsrichting

Definities

Centraal in dit onderzoek staat het slimmer inzetten van de bestaande woningvoorraad door woningdelen, -splitsen en kamerverhuur. Deze termen kunnen breed geïnterpreteerd worden. Daarom zijn er definities opgesteld die leidend zijn in dit onderzoek.

Woningdelen
Bij woningdelen kiezen verschillende personen in een bepaalde samenstelling ervoor om samen in één woning te wonen en de woonvoorzieningen (gedeeltelijk) te delen, zonder dat zij een liefdesrelatie hebben of een gezin vormen. Juridisch gezien gaat het hier dan niet om één huishouden.

Woningsplitsen
Met het splitsen van een woning wordt van één bestaande woning meerdere zelfstandige woningen gemaakt. Een woning is een complex van ruimten voor de huisvesting van één huishouden. Bij het woningsplitsen wordt dus, anders dan bij woningdelen, bouwkundig ingegrepen.

Elke woning krijgt zijn eigen toegang en woonvoorzieningen en wordt dus een zelfstandige woning.

Onzelfstandige woonruimte
Een onzelfstandige woonruimte is een woonruimte waarbij de toegang, de keuken en het toilet gedeeld worden met bewoners van andere kamers of woningen.

Kamerverhuur
Onder kamerverhuur verstaan we de verhuur van onzelfstandige woonruimten. Dit houdt in dat de bewoners een eigen kamer hebben, maar één of meerdere voorzieningen delen met anderen. De woning en de woonvoorzieningen worden gezamenlijk gebruikt door de verschillende huurders. Een voorbeeld van een onzelfstandige woonruimte en kamerverhuur is het bewonen van een kamer in een studentenhuis.

Kamerverhuur is een vorm van woningdelen, maar woningdelen is niet altijd kamerverhuur.

Hospita
Hospitaverhuur is wanneer iemand een kamer in zijn of haar eigen woning verhuurt. De verhuurder, tevens zelf woonachtig op het adres, deelt woonvoorzieningen met de huurder.

Zelfstandige woonruimte
Een zelfstandige woonruimte beschikt over een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot kan worden gedaan. Zo hebben andere personen dan de bewoner(s) geen toegang tot de woonruimte. Verder moeten de volgende woonvoorzieningen in de ruimte aanwezig zijn: een woon-/slaapkamer, een keuken met aanrecht, aan- en afvoer van water en aansluiting voor een kooktoestel en een toilet met waterspoeling.

Analyse documenten

Belangrijk bij dit onderzoek zijn de **bestemmingsplannen**. In een **bestemmingsplan** worden de gebruiks- en de bouwmogelijkheden vastgelegd voor een gebied. Een bestemmingsplan regelt: wat is één woning en wie mag in één woning wonen. Binnen de regio Westfriesland is dit niet uniform geregeld. Dit is niet ongebruikelijk.

Bestemmingsplanstelsel regio Westfriesland

Globaal werkt het bestemmingsplanstelsel binnen de regio als volgt:

I. De bestemming **wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor **woonhuizen**.
II. Een **woonhuis** is een gebouw dat één (of soms meer) **woning(en)** omvat.
III. Een **woning** is een complex van ruimten/gedeelte van een gebouw voor de **huisvesting van één huishouden**.
IV. Een **huishouden** is binnen de regio Westfriesland op **verschillende wijzen gedefinieerd**, waarbij verschillende personen en samenstellingen mogen wonen in een woning.

'Wonen' doe je binnen een 'woonhuis' in een 'woning'. Een 'woning' is voor de 'huisvesting' van een groep personen/samenstelling van personen, het 'huishouden'.

Analyse woningdelen en kamerverhuur

Bij woningdelen is een stringente definitie van woning of huishouden ongunstig. Binnen de regio Westfriesland zijn er geen uniforme definities van 'woning' en 'huishouden'; soms stringent (traditioneel gezin), soms al wat breder (persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan). De definities van huishouden en woning zijn belangrijk voor woningdelen en kamerverhuur, want:

- ❑ Als de samenstelling van personen die wil wonen in één woning voldoet aan de definitie van huishouden, dan mogen zij wonen in de woning.
- ❑ Als een bepaalde samenstelling van personen in één woning wilt wonen, maar het bestemmingsplan sluit dit uit dan is een omgevingsvergunning benodigd voor het gebruik in strijd met het bestemmingsplan.

Als het in strijd is met het bestemmingsplan dan wordt er op dit moment per geval bekeken of woningdelen of kamerverhuur op de gewenste locatie haalbaar is. Binnen de regio Westfriesland is woningdelen en kamerverhuur niet opgenomen in beleidsregels.

Analyse woningsplitsen

Woningsplitsen is niet specifiek geregeld in de regio Westfriesland. Dit betekent dat per geval wordt bekeken of woningsplitsing op de gewenste locatie haalbaar is.
Voor het bouwkundig splitsen van één woning in meerdere zelfstandige woningen is in (bijna) alle gevallen een omgevingsvergunning benodigd. De aanvrager van een omgevingsvergunning voor de splitsing zal een aantal juridische drempels moeten nemen. Bestemmingsplannen regelen vaak dat een bouwvlak één woning mag bevatten. Daarnaast ontstaat bij woningsplitsing de ruimte voor een afzonderlijk en zelfstandig tweede huishouden. De omgevingsvergunning zal dus in de meeste gevallen moeten worden verleend voor de activiteiten 'bouwen' en 'handelen in strijd met het bestemmingsplan'.
Binnen de regio Westfriesland is geen aparte splitsingsvergunning ingevolge een verordening benodigd.

Koggenland heeft reeds regels opgenomen in welke gevallen afgeweken kan worden van het bestemmingsplan voor het huisvesten van meerdere huishoudens in één woning mits er wordt voldaan aan een tiental criteria. In het buitengebied van de regio Westfriesland is het in bepaalde gevallen mogelijk om bestaande stolpen te splitsen.

Oplossingsrichting

Uit de regionale analyse blijkt: woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur is in de meeste gevallen niet bij rechte toegestaan; in de meeste gevallen is een omgevingsvergunning nodig. De beslissing om een omgevingsvergunning te verlenen voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan is een ‘discretionaire bevoegdheid’ van de het college van B&W. Het college mag dus tot in vergaande mate een afweging maken tussen de belangen van enerzijds de aanvrager en anderzijds het algemeen belang/de omwonenden.

Binnen woningdelen, -splitsen en kamerverhuur zijn er ook een aantal initiatieven die ingezet kunnen worden buiten de beleidsregels om. Er zijn dus twee verschillende sporen te belopen binnen het organiseren van woningdelen, -splitsen en kamerverhuur om de bestaande woningvoorraad effectiever in te zetten: beleidsregels enerzijds en initiateven anderzijds. Tot slot bestaat er ook de mogelijkheid om op beide sporen in te zetten. Hieronder worden de verschillende opties verder uitgewerkt.

Optie 1. Beleidsregels
Op dit moment wordt er dus per casus gekeken welke afweging er gemaakt wordt. Met regionale beleidsregels voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van woningdelen, -splitsen en kamerverhuur kunnen algemene criteria worden opgesteld waaraan binnen de regio moet worden voldaan om een ontwikkeling mogelijk te maken. Tevens bieden deze beleidsregels ook de mogelijkheid om de couleur locale te behouden, gezien de beleidsregels lokaal vastgesteld moeten worden per gemeente. De beleidsregels kunnen worden vastgesteld door het college en zijn daarmee een praktische oplossing op de korte termijn.

Het opstellen van beleidsregels kent vele voordelen:
- ❑ Beleidsregels bepalen hoe het college omgaat met aanvragen voor woningdelen, -splitsen en kamerverhuur.
- ❑ Beleidsregels scheppen duidelijkheid wanneer afwijken van het bestemmingsplan voor woningdelen, -splitsen en kamerverhuur mogelijk is en wanneer het desgewenst niet kan.
- ❑ Ongewenste groei en vergunningen voor ongewenste gebieden kunnen worden uitgesloten.
- ❑ Het college houdt wél de discretionaire bevoegdheid en de touwtjes in handen.

In dit onderzoek wordt middels juridische randvoorwaarden en aandachtspunten (ruimtelijk/sociaal) een voorzet op het vaststellen van regionaal beleid om af te wijken van het bestemmingsplan wanneer woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur niet bij rechte is toegestaan.

Optie 2. Initiatieven
Landelijk zien we verschillende initiatieven rondom woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur welke toepasbaar zijn voor de regio Westfriesland. Deze initiatieven worden verder toegelicht in hoofdstukken 5, 6 en 7. Om deze te realiseren is het opstellen van beleidsregels niet nodig, deze optie is dus sneller te realiseren. Het uitvoeren van de initiatieven sluit niet uit dat er een omgevingsvergunning benodigd is voor het splitsen van de woning, woningdelen of kamergewijze verhuur. Echter, dan kan op basis van het initiatief een omgevingsvergunning worden verleend en zijn er geen beleidsregels benodigd. Het is dan een casuïstieke situatie met een casuïstieke motivatie bij de te verlenen omgevingsvergunning. Wel is de impact van deze oplossingsrichting minder groot dan als er beleid wordt opgesteld wat woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur voor iedereen faciliteert.

Optie 3. Beleidsregels en initiatieven
Bij de derde optie wordt zowel ingezet op beleidsregels als initiatieven. Deze oplossingsrichting heeft de grootste impact, maar kost ook het meeste tijd en geld om te implementeren.

4. Randvoorwaarden

Belangrijke randvoorwaarden voorafgaand aan de uitvoering

Inleiding

Middels het vaststellen van regionaal beleid omtrent woningdelen, -splitsen en kamerverhuur worden heldere kaders geschept die aangeven wanneer er afgeweken mag worden van het bestemmingsplan om woningdelen, -splitsen en kamerverhuur toe te staan. Hierbij zijn een aantal randvoorwaarden van belang waar rekening mee moet worden gehouden om woningdelen, -splitsen en kamerverhuur überhaupt mogelijk te maken. De randvoorwaarden zijn in beeld gebracht middels de beleidsdocumenten die de Westfriese gemeenten hebben aangeleverd en ervaringen van andere gemeenten met woningdelen, -splitsen en kamerverhuur. De randvoorwaarden worden hieronder kort toegelicht en zijn uitgebreid te vinden in bijlage 2.

4.1 Beschikbaarheid woningvoorraad

Om woningdelen, -splitsen en kamerverhuur te realiseren in de regio Westfriesland, dienen huizen beschikbaar gesteld te worden waar de initiatieven gerealiseerd kunnen worden. Ten eerste huizen vanuit de woningvoorraad van woningcorporaties, woningbedrijven en/of particulieren (investeerders) waarbij ingezet kan worden op delen, splitsen en kamerverhuur. Ten tweede dienen particulieren gestimuleerd te worden die woonachtig zijn in een woning via private koop, huur of woningcorporatie om hun huis open te stellen om kamerverhuur, woningsplitsen en woningdelen te realiseren. Advies is om vooral in te zetten op het tweede spoor. Bij de kopjes informeren en faciliteren wordt stil gestaan hoe de regio Westfriesland dit kan doen.

4.2 Omgevingsvergunning

Het college van B&W is bevoegd om een omgevingsvergunning af te geven. De criteria die in de beleidsregels worden opgesteld maken het makkelijker om een omgevingsvergunning toe te kennen of af te wijzen.

4.3 Omgevingswet

De omgevingswet vormt geen belemmering voor het opstellen van beleid rondom woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur.
Daarnaast biedt de decentralisatie die de Omgevingswet beoogd ook kansen voor meer gebiedsgericht of functiegericht maatwerk. Voornamelijk bij de vertaling van de zogeheten 'Bruidsschat' is er veel vrijheid aan de gemeente toebedeeld.

4.4 De Provincie Noord-Holland en het WOONAKKOORD 2020 – 2025

Gelet op de bestaande wet- en regelgeving en het woonakkoord levert de provincie Noord-Holland geen belemmering voor het opstellen van beleid voor woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur.

4.5 Parkeerproblematiek

In sommige gebieden is reeds parkeerproblematiek. Daar wordt de toepassing van beleid en/of initiatieven moeilijk uitvoerbaar.

4.6 Arbeidsmigranten – handhaving illegale bewoning en handelen in strijd met de omgevingsvergunning

Zoals later wordt toegelicht is het weren van arbeidsmigranten op basis van de beleidsregels niet mogelijk. Het is dus raadzaam om rekening te houden met initiatiefnemers die de beleidsregels gebruiken voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dat hiermee potentiële overlast en ophef in de buurt wordt verwacht is voorstelbaar. Echter, met een (tijdelijke) omgevingsvergunning en eventuele vergunningvoorschriften kan veel sturing worden gegeven aan de huisvesting van arbeidsmigranten.

Illegale situaties of situaties in strijd met een verleende omgevingsvergunning zijn niet te controleren en niet te sturen. Het is daarom ons advies om te investeren in capaciteit voor handhaving. Wanneer het beleid goed rekening houdt met alle aandachtspunten dienen alsnog illegale situaties én excessen te worden gehandhaafd.
Wanneer een initiatiefnemer voldoet aan de beleidsregels, en dus rekening houdt met alle aandachtspunten, zal de te verwachten overlast voor de omgeving minimaal zijn, of in elk geval niet anders dan bij personen, niet arbeidsmigranten zijnde. Wanneer er wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning, of als er sprake is van een illegale woonsituatie die niet vergund is, zal stringent moet worden opgetreden om de werking van de beleidsregels te borgen.

4.7 Informeren van inwoners

Zowel voor het toepassen van de initiatieven als de uitvoering van beleidsregels is het van groot belang dat mensen en organisaties de benodigde informatie kunnen vinden. Het volledig informeren is dan ook een randvoorwaarde voor het slagen van het effectiever inzetten van de bestaande woningvoorraad. Naast dat de eventuele beleidsregels gepubliceerd moeten worden is het raadzaam om de beleidsregels uit te leggen op bijvoorbeeld de website en de plaatselijke huis-aan-huiskrant.
Daarnaast heeft deze verandering impact op de directe leefomgeving van omwonenden en kunnen voor onrust zorgen. Deze onrust gaat tot vragen leiden. Het is dus raadzaam om deze vragen te verwachten en beantwoording intern af te stemmen.
De nationale ombudsman heeft uitgangspunten opgesteld voor informerende communicatie vanuit de overheid. De overheid moet bij informatieverstrekking rondom vergunningverlening het burgerperspectief centraal stellen. Dit betekent dat de wijze van informeren wordt afgestemd op de diversiteit aan burgers. De overheid zal meer moeten doen dan juridisch gezien verplicht is, als dat nodig is om burgers te kunnen bereiken. Oog hebben voor diversiteit en inclusie vormt daarbij de rode draad. Op deze manier hebben zoveel mogelijk burgers de mogelijkheid om hun stem te laten horen en gaan er geen kansen verloren. De Nationale ombudsman heeft uitgangspunten geformuleerd die recht doen aan wat burgers van de overheid mogen verwachten. De beleidsregels en/of de initiatieven moeten vindbaar, leesbaar en te begrijpen zijn. In het tekst vak op de volgende pagina zijn voorbeelden zichtbaar hoe de initiatieven naar de inwoner gecommuniceerd kunnen worden.

4.8 Faciliteren

Alleen het aanbieden van de juiste informatie lijkt niet voldoende voor een geslaagde toepassing van de beleidsregels en/of initiatieven. De gemeente kan een proactieve rol innemen bij een zachte landing van beleid en/of initiatieven.

Vanzelfsprekend zijn beleidsregels al faciliterend van aard omdat het voor een ieder duidelijk wordt wat de afwegingskaders zijn bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur. Middels een omgevingsvergunning faciliteert de gemeente de mogelijkheid om woningsplitsen, woningdelen of kamerverhuur mogelijk te maken. Hierbij is echter de verhouding één op één tussen de initiatiefnemer en de gemeente, de buurt is hierbij derde belanghebbende.

Het is daarom raadzaam om proactief buurten en/of wijken te informeren als er initiatieven in de omgeving worden geïmplementeerd. Een belangrijk onderdeel in het voortraject van een initiatief, is het betrekken van de direct omwonenden. Een geslaagd wooninitiatief met kwetsbare doelgroepen, valt of staat met een zachte landing in de buurt. Bij overlast na realisatie van een wooninitiatief, zonder dat bewoners zijn geïnformeerd, komt het protest extra hard terug op het bord van de initiatiefnemer en de gemeente. Door het tijdig informeren en betrekken van buurtgenoten, kunnen wensen worden meegenomen en vrees worden weggenomen. Zodoende kan er meer draagvlak gecreëerd worden voor de komst van het initiatief. Bezwaren van buurtgenoten kunnen wellicht zelfs omgezet worden in een positieve bijdrage aan het welslagen van het initiatief.

Vaak neemt de gemeente veelal een proactieve houding aan bij grootschalige projecten waarbij het faciliteren en informeren van de omgeving centraal staat. Dit wordt bij kleine initiatieven, als één omgevingsvergunning niet gedaan. De gemeente kan er voor kiezen om in dit geval een proactieve houding aan te nemen om een zachte landing in de gemeente te faciliteren, met in ogenschouw de reikwijdte van het gehele beleid. Bijvoorbeeld in de gebieden waar woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur toegestaan wordt of initiatieven worden geïmplementeerd.

Promoten initiatieven onder particulieren

- ❑ Verspreid flyers van de wooninitiatieven op openbare plekken zoals de bibliotheek.
- ❑ Deel promotiefilmpjes van de initiatieven via (lokale) bioscopen en in streekbussen.
- ❑ Deel succesverhalen van de initiatieven via het (lokale) nieuws. Zowel via de websites, lokale nieuws, de regiokrant als de plaatselijke radiozender.
- ❑ Zet berichten op de websites van de zorgorganisaties en woningcorporaties die betrokken zijn bij het initiatief en laat het hen delen in de nieuwsbrieven.
- ❑ Organiseer (online) bijeenkomsten om geïnteresseerden te informeren over het initiatief.
- ❑ Er kan ook gekozen worden voor een wijkgerichte aanpak. Wanneer men kamers wil organiseren in een specifieke wijk, kunnen lokale ondernemers betrokken worden in de werving.
- ❑ Deel contactgegevens zodat geïnteresseerden vragen kunnen tellen en een link naar een website waar men meer informatie kan vinden.

Gemeente Bergeijk ter inspiratie

De gemeente Bergeijk is in 2020 een campagne gestart.
Met deze campagne roept Bergeijk haar inwoners op om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Een groot deel van de achtduizend bestaande woningen in de gemeente Bergeijk is groot en ruim, maar sluit daarom niet aan bij de vraag naar kleinere huizen van doelgroepen zoals senioren, alleenstaanden en starters. De gemeenteraad stemde daarom in met het plan om die discrepantie te verkleinen. De gemeente is nu een campagne gestart met gelikte infographics om onder de aandacht te brengen dat inwoners meer met hun woning kunnen doen. Deze website met infographics is een vertaling van de vastgestelde beleidsregels.

Daarnaast heeft de gemeente een aanmeldformulier op de website geplaatst waar mensen hun ideeën kunnen aanleveren ter beoordeling.



5. Woningdelen

Landelijke voorbeelden, initiatieven en aandachtspunten

Landelijke voorbeelden

Gemeente Bergeijk heeft de beleidsregel ‘Betere benutting bestaande woningvoorraad’ opgesteld. Ter promotie gebruikt Bergeijk veel infographics om haar inwoners te stimuleren om bijvoorbeeld hun woningen te delen door het beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld inwoning of gezamenlijke woning met meerdere huishoudens. Met de campagne wil de gemeente bewustwording creëren dat het tekort aan woningen een groot probleem is en dat de gemeente de hulp van inwoners nodig heeft om het probleem op te lossen. Advies aan de regio Westfriesland is om dit voorbeeld te volgen en ook beleid rondom betere benutting van de woningvoorraad op te stellen en dit te promoten op de website.

Initiatieven

‘**Parentshouses**’ en ‘**Tijdelijk onder dak**’ zijn de twee wooninitiatieven van woningdelen welke het best geschikt zijn voor de regio Westfriesland, waarbij de kanttekening gemaakt dient te worden dat dit tijdelijke oplossingen zijn. Tijdelijk onder dak richt zich op de woningen van de woningcorporaties die binnen een paar jaar gesloopt of gerenoveerd worden. Dit maakt dat de woningen tijdelijk voor het project beschikbaar zijn. Andere woningzoekenden hoeven zodoende niet langer op de wachtlijst te wachten op een sociale huurwoning. Een Parentshouse is een huis waar drie tot zes ouderunits zijn gecreëerd waar de ouders kunnen verblijven. Kanttekening hierbij is dat een woning beschikbaar gesteld dient te worden. Om de woningcorporaties niet nog meer te belasten adviseren wij de gemeenten om zich te richten op particuliere investeerders. De twee initiatieven staan uitgebreid beschreven op pagina’s 16 en 18. In bijlage 3 zijn nog meer voorbeelden te vinden ter inspiratie.

Aandachtspunten

Ruimtelijke aandachtspunten

❑ Verkeer en parkeren

Meer bewoners levert meer vraag naar auto’s en/of fietsen op. Indien het huidige parkeerbeleid in de gemeente niet toereikend is dan kan er worden gekozen voor het opnemen van regels voor het parkeren van (motor)voertuigen en fietsen.

❑ Woon en leefklimaat

Verschillende personen die in een bepaalde samenstelling ervoor kiezen om samen in één woning te wonen en de woonvoorzieningen (gedeeltelijk) te delen kan druk opleveren voor de buurt/omgeving.
Voorkomen van clustervorming kan door een limiet te stellen aan het af te geven vergunningen binnen bepaalde stralen en/of afstanden. Bijvoorbeeld door quotum of afstandscriteria per vergunning. In wijken waar de leefbaarheid nu reeds onder druk staat of gebieden waar de parkeerdruk reeds tot overlast zorgt is het raadzaam om woningdelen te weigeren of te minimaliseren.

❑ Leefbaarheidstoets

Stel objectieve in plaats van subjectieve criteria. Dit doe je door het opnemen van verschillende beleidscriteria en voorschriften.

❑ Technische eisen

Vereis een minimaal gebruiks-woonoppervlakte en stel eisen bij eventuele interne verbouwing. Zie bijlage B4.2.3. voor advies over deze op te stellen eisen.

❑ Bergingsruimte

Vereis bergingsruimte voor bijvoorbeeld fietsen, afvalcontainers en tuinmeubilair om overlast te voorkomen.

❑ Arbeidsmigranten
Houd er rekening mee dat ook arbeidsmigranten gebruik kunnen maken van woningdelen.
❑ Voorkomen ongereguleerde groei van vergunningen
Stel criteria op die voor een limiet zorgen voor een maximaal aantal vergunningen en monitor de aangevraagde vergunningen (inclusief eventuele klachten).
❑ Bezwaar en beroep
Omwonenden kunnen in bezwaar gaan tegen een omgevingsvergunning voor woningdelen. Zorg dat je de belangen van de omwonenden als criteria duidelijk meeweegt in het wel of niet goedkeuren van een omgevingsvergunning.
❑ Planschade
(grootschalig) Woningdelen kan planschade opleveren. Om het risico van een planschade-claim voor de gemeente te beperken, zal de gemeente een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer.
❑ Leges
Initiatiefnemers moeten leges betalen voor een vergunning voor woningdelen. De gemeenteraad kan besluiten om leges af te schaffen, om woningdelen mee te stimuleren.

Sociale aandachtspunten
❑ Huurrecht/huurbescherming
Bij woningdelen probeert de verhuurder (huisjesmelker) vaak de huurprijsbescherming te ontwijken door de groep één overeenkomst aan te bieden voor een zelfstandige woonruimte, waarbij geen huurprijsbescherming geldt en dus een hoge huur gevraagd kan worden. Advies aan de regio is om verhuurders te stimuleren om individuele huurcontracten af te sluiten tussen de verhuurder en de huurders, waarbij rekening wordt gehouden met de maximale huur gelet op het puntensysteem voor onzelfstandig woonruimte. De gemeente kan dit zelfs verplichten door dit op te nemen in de huisvestingsverordening naar het voorbeeld van gemeente Amsterdam.
❑ Huurtoeslag
Bij onzelfstandige woonruimten zoals bij woningdelen, komt de huurder in principe niet in aanmerking voor huurtoeslag. Aangezien de doelgroep veelal een laag inkomen heeft, is het belangrijk om rekening te houden met reële huurprijzen.

❑ Kostendelersnorm
Wanneer volwassenen met elkaar een woning delen, en één van hen of meerderen een bijstandsuitkering ontvangen en niet aan de benoemde uitzonderingseisen voldoen, wordt in principe de kostendelersnorm toegepast. De Participatiewet biedt enkele mogelijkheden om de kostendelersnorm niet toe te passen, echter blijft dit voorbehouden voor uitzonderingsgevallen.

Advies afwijken kostendelersnorm
Gemeente Dordrecht heeft onderzoek gedaan naar het toepassen van individueel maatwerk voor wat betreft afwijken van de kostendelersnorm door de Sociale Dienst. Als problemen ontstaan bij toepassing van de kostendelersnorm passen zij op verschillende manieren maatwerk toe. Bijvoorbeeld door tijdelijk de kostendelersnorm te negeren als het gaat om een crisissituatie, dit kan op grond van artikel 18 Participatiewet. Of door tijdelijk een briefadres toe te kennen, zodat de jongere niet is ingeschreven op het adres waar hij verblijft. Maatwerk is dus zeker ook mogelijk voor de regio Westfriesland en er wordt geadviseerd om afspraken te maken met WerkSaam om de mogelijkheden maximaal op te rekken als daar aanleiding voor is, zoals geschetst in de voorbeelden van gemeente Dordrecht. Tegelijk is een meer structurele oplossing wenselijk, namelijk een categorale uitsluiting van jongeren tot 27 jaar als het gaat om toepassing van de kostendelersnorm. Hiervoor is wijziging van de landelijke wetgeving vereist. In bijlage B4.8 wordt hier meer over toegelicht.

❑ Leefbaarheid
Middels woningdelen wordt er extra woonruimte gecreëerd binnen de bestaande woningvoorraad. Dit heeft als gevolg dat er meer inwoners op hetzelfde oppervlakte leven en van dezelfde voorzieningen gebruikmaken. Aandacht moet worden besteed om de leefbaarheid in de wijk te behouden. Een zachte landing in de buurt is van groot belang voor de doelgroep. Stimuleer bij wooninitiatieven voor kwetsbare doelgroepen dat er een bemiddelende partij aanwezig is die de inwoners screent, inwoners matcht aan elkaar en die gedurende het wonen contact met de inwoners onderhoud om vinger aan de pols te houden.

Parentshouses

Initiatief | Woningdelen

Organisatie

Stichting Parentshouses Nederland is een landelijke koepelorganisatie voor aangesloten Parentshouses in verschillende steden en regio's. Het ondersteunt lokale initiatieven en stichtingen bij en na de oprichting van één of meerdere Parentshouses. Via participatie-overeenkomsten kunnen lokale initiatiefnemers en stichtingen zich aansluiten. Op dit moment zijn er lokaal vier stichtingen en veertien Parentshouses aangesloten.

Doelgroep

De Parentshouses zijn bedoeld voor ouders die gaan scheiden, zich middenin een scheiding bevinden of al zijn gescheiden. Tevens is het toegankelijk voor mensen die een time-out hebben in hun relatie. De ouders kunnen vanwege oplopende spanningen niet meer bij elkaar in een huis wonen.

Omschrijving

Een Parentshouse is een huis waar drie tot zes ouderunits zijn gecreëerd waar één van de ouders kan verblijven. De ouders wonen op deze manier beide in de buurt van de kinderen zodat ze met hen in contact kunnen blijven en kunnen aansluiten bij hun sociale leven. De kinderen hebben de mogelijkheid om hun vader/moeder op te zoeken en om er te kunnen verblijven.

De huurprijzen van een Parentshouse verschillen per gemeente. In gemeente Olst-Wijhe/Raalte zijn de huurprijzen €390 tot €490 per maand. In Amsterdam zijn de huurprijzen €690 tot €800 euro per maand. De voorzieningen, zoals de keuken, wc en badkamer, worden gedeeld met de andere ouders. De maximale verblijfsduur is een jaar. Waar nodig kunnen de ouders gekoppeld worden aan mentale en praktische steun.

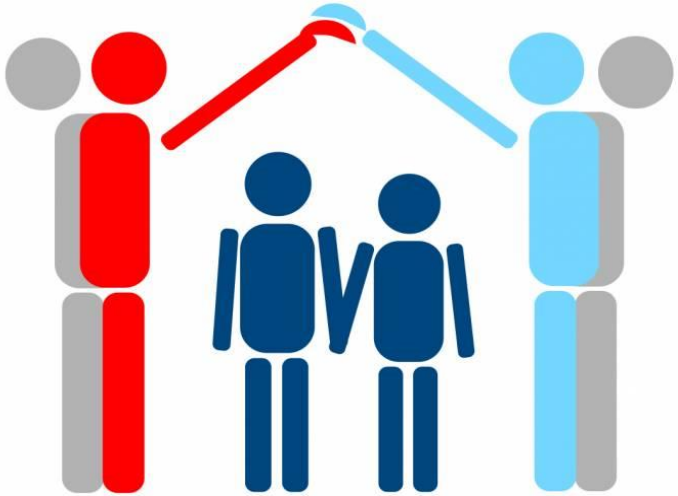
De lokale invulling van de Parentshouses verschilt per gemeente. Het kan gaan om een gezamenlijk initiatief van een woningcorporatie, gemeente en maatschappelijke dienstverlening zoals in gemeente Olst-Wijhe/Raalte maar het kan ook opgericht worden door betrokken burgers zoals in Regio Amersfoort. De toegang tot de Parentshouses is in Zutphen belegd bij het Scheidingsloket, in Ols-Wijhe/Raalte is de toegang belegd bij het Centrum Jeugd en Gezin.

Waar wordt het initiatief al uitgevoerd?

Amsterdam, regio Amersfoort, Zutphen, Olst-Wijhe-Raalte, Lisse en Deventer.

Meer informatie:

https://www.parentshouses.nl/



Denk hierbij aan: Mariëlle Veenstra

Leeftijd	32
Geslacht	Vrouw
Functie	Werkloos
Burg. Staat	Gescheiden
Woonplaats	Stede Broec
Huidige verblijfsituatie	Woont bij ex

"Mariëlle staat niet ingeschreven bij de sociale verhuur […]. Een huis kopen is geen optie en particuliere huurprijzen kan ze niet betalen."



Huidige leefsituatie

Mariëlle woont samen met haar twee kinderen bij haar ex (36). Ze zijn gescheiden, maar wonen nog wel samen bij gebrek aan andere woonruimte. Vader werkt fulltime en is de kostwinner. Op zijn naam staat de woning. Mariëlle heeft zelf geen inkomsten. De thuissituatie is erg instabiel; er is constant ruzie thuis. Ouders verblijven in toerbeurten in de woning. Mariëlle wil weg met de kinderen, omdat het geen goede omgeving voor hen is. Vader werkt fulltime en kan daardoor niet voor de kinderen zorgen.

Wensen op het gebied van wonen

Mariëlle wil met haar kinderen naar een andere woning. Het liefst in dezelfde plaats zodat de kinderen naar hun eigen school kunnen blijven gaan en hun sociale netwerk behouden. Ook kunnen de kinderen zo hun vader makkelijk blijven zien. Aangezien Mariëlle zelf (nog) geen inkomsten heeft, kan zij geen hoge huurkosten betalen. De huurprijzen moeten dus laag zijn. Tevens moet het huis geschikt zijn voor drie inwoners: Mariëlle en haar twee kinderen.

Waar loopt Mariëlle in haar woonwens tegenaan?

Mariëlle staat niet ingeschreven bij de sociale verhuur. Dit maakt dat zij niet zelfstandig in aanmerking komt voor een sociale huurhuis vanwege de beperkte inschrijfduur. Een huis kopen is geen optie en particuliere huurprijzen kan ze niet betalen. Voor deze situatie is er wel de spoedzoekersregeling in het leven gekomen. Bij een scheiding kan de persoon in kwestie een aanvraag indienen voor de spoedzoekersregeling. Echter, dit moet gepaard gaan met een brief van een hulpverlener. Niet in alle gevallen is die aanwezig. Mariëlle wordt daarom doorverwezen naar het sociaal wijkteam.

Mariëlle wordt gekoppeld aan een casushouder. De thuissituatie wordt in de gaten gehouden en er wordt meegedacht over oplossingen op korte termijn, zoals tijdelijk verblijf in het netwerk, op campings en dergelijke of dat vader elders kan verblijven in plaats van moeder met de kinderen. Het wijkteam vraagt samen met moeder een uitkering aan.

Tijdelijk Onder Dak

Initiatief | Woningdelen

Organisatie

De Regenboog Groep zet zich in voor mensen in (sociale) armoede zodat zij weer actief deel kunnen nemen in de maatschappij. Dit kan gaan om mensen met psychische problemen, daklozen, verslavingsproblematiek en mensen met schulden. Tijdelijk Onder Dak is een pilot die is ontstaan vanuit samenwerking met de gemeente Amsterdam en diverse woningcorporaties.

Doelgroep

Tijdelijk Onder Dak is bedoelt voor economische daklozen die vooral een woonprobleem ervaren. Ze verdienen te weinig voor het kopen van een woning of om te huren in particuliere sector. Maximaal verdienen ze €38.035. Ze staan niet lang genoeg inschreven bij de sociale woningbouw en hebben geen recht op urgentie. Omdat ze weinig andere problemen hebben, komen zie niet in aanmerking voor maatschappelijke opvang. Voorwaarden om mee te doen aan Tijdelijk Onder Dak, is dat ze zelfredzaam zijn, sociaal vaardig, geen ernstige psychische of verslavingsproblematiek hebben, inkomen hebben om sociale huurprijs te betalen en geen huisvestingszorg nodig hebben voor kinderen. Ze dienen gemotiveerd te zijn om stappen vooruit te zetten.

Omschrijving

De woningcorporaties melden wanneer er een woning leegkomt bij De Regenbooggroep. De Regenbooggroep selecteert twee personen die op de wachtlijst staan. De personen ondertekenen een contract en schrijven zich in bij de gemeente Amsterdam. Zij betalen de sociale huurprijs voor de woning. Tevens worden er afspraken gemaakt over het zelf zoeken naar een structurelere woonplek en eventueel betaald werk. Een contactpersoon begeleidt de bewoners: houdt contact met de bewoners en ondersteunt bij zoeken naar vast onderdak en andere zaken die geregeld moeten worden. Hierbij kan men denken aan beginnende schulden. Maatschappelijke dienstverlening van De Regenboog Groep kan hiervoor ingezet worden. De bewoners kunnen er maximaal één jaar wonen.

De woningen die worden verhuurd aan de economisch daklozen, zijn woningen die binnen paar jaar gesloopt of gerenoveerd worden. Dit maakt dat de woningen tijdelijk voor het project beschikbaar zijn. Andere woningzoekenden hoeven zodoende niet langer op de wachtlijst te wachten op een sociale huurwoning. Tijdelijk Onder Dak is eind 2020 gestart als pilot voor een jaar.

Waar wordt het initiatief al uitgevoerd?

Pilot in Amsterdam draait.

Meer informatie:

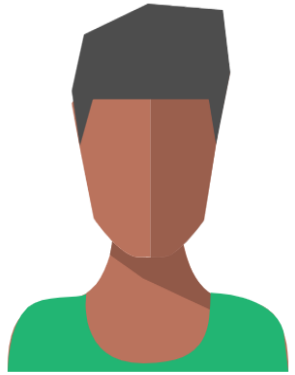
https://www.deregenboog.org/tijdelijk-onder-dak



Denk hierbij aan: Johan van der Eijk

Leeftijd	55
Geslacht	Man
Functie	Werkloos / vrijwilligerswerk
Burg. Staat	Gescheiden
Woonplaats	Hoorn
Huidige verblijfsituatie	Beschermde woonvorm

"Wanneer Johan reageert op woningen via sociale verhuur, eindigt hij steeds redelijk bovenaan, maar vist telkens achter het net. Doordat hij wel bovenaan eindigt, komt hij niet in aanmerking voor de uitstroomregeling."



Huidige leefsituatie

Johan woont al een aantal jaar in een beschermde woonvorm. Daarvoor heeft hij twee jaar op straat en in de maatschappelijke opvang gezworven. Johan was alcoholverslaafd, raakte door allerlei problemen zijn baan kwijt en had geen contact meer met zijn kinderen. Inmiddels is Johan van de alcohol af, doet hij vrijwilligerswerk en raakt het contact met zijn kinderen herstelt.

Wensen op het gebied van wonen

Doordat het nu zo goed gaat met Johan, is er geen noodzaak meer tot beschermd wonen en zal zijn indicatie binnenkort aflopen. Het liefst wil Johan in zijn huidige buurt blijven wonen: dichtbij het station zodat hij zijn kinderen kan blijven bezoeken en dichtbij het steunpunt waar hij zijn vrijwilligerswerk uitoefent. Hij kent hier de mensen en loopt het steunpunt binnen voor een kop koffie en een praatje. Daarnaast is het extra belangrijk voor Johan dat hij vlakbij het station blijft wonen, omdat hij slecht ter been is. Hij kan geen lange afstanden lopen of fietsen.

Johan is bang om in een nieuwe wijk te wonen omdat hij het lastig vindt om opnieuw een sociaal netwerk op te bouwen. Hij is bang dat hij vereenzaamt. Daarnaast wil Johan absoluut niet terug naar een aantal buurten omdat hij in de periode dat hij op straat zwierf, hier veelvuldig is geweest. Hij dronk in deze buurten alcohol in het park en op andere plekken. Bekenden van hem zwerven daar nog rond en zullen hem als het even kan een biertje aanbieden. Johan heeft de angst dat hij in deze buurten opnieuw in de verleiding komt om alcohol te gaan gebruiken en zo weer terug bij af is.

Waar loopt Johan in zijn woonwens tegenaan?

Johan staat al langer dan 7 jaar ingeschreven bij de sociale verhuurder. Wanneer Johan reageert op woningen via sociale verhuur, eindigt hij steeds redelijk bovenaan, maar vist telkens achter het net. Doordat hij wel bovenaan eindigt komt Johan niet in aanmerking voor de uitstroomregeling.

6. Woningsplitsen

Landelijke voorbeelden, initiatieven en aandachtspunten

Landelijke voorbeelden

Gemeente Dalfsen

Gemeente Dalfsen stimuleert woningsplitsen door de regeling ‘slopen voor kansen’. Het college maakt woningsplitsen mogelijk, maar dan moet er elders in het buitengebied landschap ontsierende bebouwing, zoals een boerenschuur of loods, worden gesloopt als tegenprestatie.

Gemeente Bergeijk

Gemeente Bergeijk heeft de beleidsregel ‘Betere benutting bestaande woningvoorraad’ opgesteld. Ter promotie gebruikt Bergeijk veel infographics om haar inwoners te stimuleren om hun woning beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld woningsplitsen. Met de campagne wil de gemeente bewustwording creëren dat het tekort aan woning een groot probleem is en dat de gemeente de hulp van inwoners nodig heeft om het probleem op te lossen.

Gemeente Schagen

In de bestemmingsplannen en in de regels van het Rijk staan bepaalde omstandigheden wanneer er afgeweken mag worden van het bestemmingsplan. Dit zijn de zogenoemde kruimelgevallen. Gemeente Schagen stimuleert woningsplitsen door de mogelijkheden die de wet biedt om af te wijken extra onder de aandacht te brengen

Wat is de ervaring van de gemeente Schagen?

Door de gemeente wordt de regeling als bijzonder prettig, makkelijk leesbaar en duidelijk ervaren. Er is een persbericht gewijd aan het publiceren van deze regeling. Ook heeft de gemeente het idee dat er veel gebruik van de regeling wordt gemaakt, met name bij woningsplitsen. Waar de gemeente in de praktijk tegenaan loopt is dat bij het toevoegen van woningen doormiddel van functiewijziging het er toe leidt dat de 35m2 die als ondergrens is bepaald nog niet geborgd is. Hier zou gemeente Schagen graag een uniforme bestendige beleidslijn voor willen hanteren.

Gemeente Nijmegen

Gemeente Nijmegen maakt het splitsen van woningen makkelijker door verruiming van de parkeerregels. Pandeigenaren die een woning willen opsplitsen in gebieden waar betaald parkeren geldt, krijgen meer ruimte om parkeren op straat mogelijk te maken.
In principe moet een eigenaar de parkeerbehoefte van bewoners oplossen op eigen terrein. Als dit absoluut niet kan, wil het college toestaan dat een deel van de parkeerbehoefte op straat kan worden opgelost met bewonersvergunningen.

Voor een gesplitste woning in een betaald parkeren gebied kan straks per bewoner één vergunning worden aangevraagd. Per pand worden er maximaal vijf parkeervergunningen vergeven. Concreet betekent dit dat bijvoorbeeld twee bewoners met aparte adressen in hetzelfde pand ieder één parkeervergunning kunnen aanvragen, in totaal dus twee. Voor een pand met tien bewoners die apart staan geregistreerd als bewoners geldt dat zij in totaal vijf vergunningen kunnen aanvragen, omdat dit het maximum is.

Gemeente Bronckhorst

Gemeente Bronckhorst maakt woningsplitsen makkelijker door afwegingscriteria op te stellen voor starters, ouderen, laag tot middeninkomens en kwetsbare doelgroepen. De lokale woonvisie 2019-2025 biedt ruimte voor nieuwe initiatieven, maar geeft ook duidelijke kaders mee. Nieuwe initiatieven worden integraal afgewogen aan de hand van een set afwegingscriteria. Daarnaast gelden er voor het splitsen van een woning specifieke voorwaarden en afwegingscriteria.

Afwegingscriteria Bronckhorst

Gemeente Bronckhorst biedt zowel binnen als buiten de bebouwde kom de ruimte aan woningsplitsen. Uitgangspunt daarbij is dat de extra gecreëerde woning voorziet in de behoefte van een van de prioritaire doelgroepen. Als basis gelden daarbij de volgende twee voorwaarden: 1) er wordt voorzien in een concrete woonbehoefte. De aanvraag moet daarom door de huidige en toekomstige bewoners gezamenlijk worden ingediend bij de gemeente. 2) Er vindt vereffening plaats. Hieronder vallen bijvoorbeeld verduurzamingsmaatregelen of een extra bijdrage aan landschappelijke inpassing. Daarnaast gelden een aantal specifieke ruimtelijke criteria die zijn gericht op binnen de bebouwde kom als daarbuiten. Om aanvragen op het gebied van woningsplitsen en daarbij behorende woningbouw te toetsen, is er een afwegingskader opgesteld met criteria waar aanvragen aan moeten voldoen. Deze zijn inzichtelijk gemaakt op de website van de gemeente voor inwoners. Middels plaatjes, zeer duidelijke als/dan situaties en een beslisboom is het in één oogopslag inzichtelijk of splitsing mogelijk is.

Gemeente Winterswijk

Gemeente Winterswijk stimuleert woningsplitsen in het buitengebied. In de opgestelde omgevingsvisie voor het buitengebied van Winterswijk staan de beleidsuitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen op de langere termijn. Woningsplitsen is hiermee een stuk eenvoudiger. De ‘ja, mits’-benadering staat hierbij voorop, waarbij ruimtelijke ontwikkelingen worden toegestaan mits er aan bepaalde voorwaarden is voldaan. De regels zijn dus vereenvoudigd en er wordt alleen getoetst of er niet toevallig op die ene plek negatieve effecten van de splitsing optreden. De gemeente hoopt hiermee sneller een oordeel te kunnen geven

Gemeente Maastricht

De gemeente Maastricht heeft al vele jaren beleid voor het woningsplitsen en kamerverhuur. Maastricht is een studentenstad en zij hebben dus ook al vele jaren ervaring met de behoefte aan met name kamerverhuur en woningsplitsing. In 2015 hebben zij een evaluatie uitgevoerd naar hun bevindingen.

Zij hanteerden nee, tenzij in stedelijke woonmilieus en ja, mits in niet-stedelijke woonmilieus. De conclusie van het onderzoek:

- ❑ Splitsing en omzetting ontwikkelen zich binnen doelen en randvoorwaarden.
- ❑ Amendement in 2013 (strengere eisen, geen maatwerk) leidt tot minder aanvragen en goedkeuringen.
- ❑ Groei in (gevoelde) overlast.
- ❑ Juridische bezwaarmakers vrijwel allemaal ontkracht.

De conclusie van de evaluatie was dat de beleidsregels om bijstelling vroegen:

- ❑ Toets leefbaarheid beter toespitsen op de situatie.
- ❑ Aansluiting zoeken bij landelijk geldende normen (bijv. Bouwbesluit).
- ❑ Regels in verhouding brengen met handhaving erop.

Daarnaast hebben zij gekozen voor het instrumentarium uit te breiden met de Huisvestingsverordening zodat een aparte splitsing benodigd is voor het woningsplitsen, en dat deze vergunning vervolgens ook ingetrokken kan worden.
Nota bene: de gemeenten binnen de regio Westfriesland hebben geen huisvestingsverordening, en er is dus geen aparte splitsingsvergunning benodigd voor het splitsen van een woning. Deze splitsingsvergunning wordt dus niet verleend, en kan dus ook niet worden ingetrokken.

Advies voor regio Westfriesland

Aanbeveling voor de regio Westfriesland is het opstellen van afwegingscriteria in beleidsregels en dit inzichtelijk maken voor de inwoners, zoals gedaan in Bronckhorst. Voor gemeente Koggenland zou een ‘slopen voor kansen’ regeling een optie zijn, dit is namelijk meer gericht op het buitengebied. En qua informeren en faciliteren van inwoners wordt de lijn van Bergeijk aangeraden.

Initiatieven

‘Duowonen’ is een wooninitiatief wat zich richt op het splitsen van woningen. Senioren bij wie een deel van de woning leeg staat, kunnen hun woning splitsen. Hierdoor ontstaat er een extra woning waar een jongvolwassene kan gaan wonen. Dit initiatief staat op pagina 23 omschreven. De jongvolwassene stroomt na een aantal jaar door naar een eigen (koop-)woning. Voor dit wooninitiatief hoeft er geen extra woning beschikbaar gesteld te worden, er wordt namelijk binnen de bestaande woningvoorraad extra woningen gecreëerd. Daarom is dit initiatief erg passend voor de regio Westfriesland.

Aandachtspunten

Ruimtelijke aandachtspunten

❑ Verkeer en parkeren

Meer bewoners levert meer vraag naar auto’s/fietsen op. Indien het huidige parkeerbeleid in de gemeente niet toereikend is dan kan er worden gekozen voor het opnemen van regels voor het parkeren van (motor)voertuigen en fietsen.

❑ Woon en leefklimaat

Kleinere woningen met meer huishoudens kan druk opleveren voor de buurt/omgeving. Voorkomen van clustervorming kan door een limiet te stellen aan het aantal af te geven vergunningen binnen bepaalde stralen en/of afstanden. Bijvoorbeeld door quotum of afstandscriteria per vergunning. In wijken waar de leefbaarheid nu reeds onder druk staat of gebieden waar de parkeerdruk reeds tot overlast zorgt is het raadzaam om woningsplitsen te weigeren of te minimaliseren.

❑ Leefbaarheidstoets

Stel objectieve in plaats van subjectieve criteria. Dit doe je door het opnemen van verschillende beleidscriteria en voorschriften.

❑ Technische eisen woning

Vereis een minimaal gebruiks-woonoppervlakte bij het splitsen van een woning en stel eisen bij de verbouwing. Zie bijlage B4.2.3. voor advies over deze op te stellen eisen.

❑ Bergingsruimte

Vereis bergingsruimte voor bijvoorbeeld fietsen, afvalcontainers en tuinmeubilair om overlast te voorkomen.

❑ Arbeidsmigranten

Houd rekening met arbeidsmigranten die gebruik maken van beleid of initiatieven.

❑ Voorkomen ongereguleerde groei van vergunningen

Stel criteria op die voor een limiet zorgen voor een maximaal aantal vergunningen en monitor de aangevraagde vergunningen (inclusief eventuele klachten).

❑ Straatbeeld

Verstening bij verbouw zoals een extra dakraam of deur kan het straatbeeld veranderen. Houdt ook rekening met de wens van meer schuurtjes. Je kan stellen dat het plan stedenbouwkundig akkoord moet zijn bevonden door de stedenbouwkundige of een uitbreiding of vergroting van de woning ten behoeve van de woningsplitsing of woningdelen uit te sluiten door bijvoorbeeld te eisen dat het creëren van één of meer extra woningen binnen de bestaande contouren van een hoofdgebouw vereist is.

❑ Invloed op omliggende (agrarische) bedrijven

Eis in je beleid dat de splitsing milieu hygiënisch uitvoerbaar is.

❑ Bezwaar en beroep

Omwonenden kunnen in bezwaar gaan tegen een omgevingsvergunning voor woningdelen. Zorg dat je de belangen van de omwonenden als criteria duidelijk meeweegt in het wel of niet goedkeuren van een omgevingsvergunning.

❑ Planschade

(grootschalig) Woningsplitsen kan planschade opleveren. Om het risico van een planschade-claim voor de gemeente te beperken, zal de gemeente een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer.

❑ Leges

Initiatiefnemers moeten leges betalen voor een vergunning voor woningdelen. De gemeenteraad kan besluiten om leges af te schaffen, om woningsplitsen mee te stimuleren.

Sociale aandachtspunten

❑ Huurtoeslag

Huurtoeslag kan verkregen worden bij zelfstandige woonruimten, die bij woningsplitsen ontstaan. Dit is daarnaast afhankelijk van de huurkosten, inkomen, vermogen en dat van eventuele medebewoners.

❑ Leefbaarheid

Middels woningsplitsen wordt er extra woonruimte gecreëerd binnen de bestaande woningvoorraad. Dit heeft als gevolg dat er meer inwoners op dezelfde oppervlakte leven en van dezelfde voorzieningen gebruikmaken. Aandacht moet worden besteed om de leefbaarheid in de wijk te behouden. Dit kan onder andere gedaan worden door een maximaal aantal splitsingen per wijk toe te staan.

Duowonen

Initiatief | Woningsplitsen

Organisatie

Stichting Statiegeld op Jeugd zet zich in om betaalbaar wonen, huur en/of koop, mogelijk te maken voor jongvolwassenen. De stichting heeft innovatieve ideeën om nieuwe woonvormen te introduceren en bevordert hiermee duurzame leefomgevingen. Momenteel is de stichting bezig met het uitrollen van de pilot Duowonen.

Doelgroep

Duowonen is gericht op jongvolwassenen en senioren. De senior kan zijn woning laten splitsen waardoor er een extra woonruimte ontstaat voor een jongvolwassene. De jongvolwassene dient open te staan om hulptaken in en rondom het huis uit te voeren voor de senior.

Omschrijving

Veel senioren hebben ruimte over in huis die door een jongvolwassene goed benut kan worden. Wanneer een senior ervoor kiest om mee te doen aan Duowonen, wordt de woning kadastraal gesplitst. De verantwoordelijkheid, en daarmee de kosten, komen in principe voor rekening van de eigenaar van de woning. De nieuw ontstane woonunit biedt woonruimte voor een jongvolwassene. Jongvolwassenen ervaren momenteel veel moeite om een woonruimte te vinden in verband met hoge huur- en huizenprijzen. De woonunit is gemiddeld vijftig vierkante meter, geschikt voor één persoon. De jongvolwassene kan de woonunit huren of kopen, waarbij de voorkeur uitgaat naar huur. Een vast deel van de huur die de jongvolwassene betaalt, komt terecht in een denkbeeldige statiegeldpot. Dit als tegenprestatie voor de hulp die wordt geboden aan de senior. Dit geld is bedoeld voor de kosten koper die de jongvolwassene nodig heeft om zelf een woning te kopen. De overige huur ontvangt de senior. Het idee is dat de jongvolwassene na enkele jaren vertrekt. Stichting Statiegeld dient als sociaal regisseur. De stichting zorgt voor de koppeling tussen de jongvolwassene en de senior en ziet erop toe dat de jongvolwassene de hulptaken uitvoert.

In de pilot in Son en Breugel, verkoopt een senior echtpaar hun bovenverdieping aan de woningcorporatie, waarbij ze zelf op de benedenverdieping blijven wonen. Vanuit de verkoop ontvangt de senior geld, plus de senior ontvangt ondersteuning van de jongvolwassene. De woningcorporatie breidt hun woningvoorraad zo uit. Wanneer de benedenverdieping in de verkoop gaat, heeft de woningcorporatie het eerste recht op koop.

Waar wordt het initiatief al uitgevoerd?

Er loopt momenteel een pilot in Son en Breugel. De wens van de stichting is om het breder in Nederland uit te rollen. Er kan contact opgenomen worden met de stichting mocht de regio hierin interesse hebben.

Meer informatie:

https://www.st-soj.nl/ en https://vng.nl/artikelen/jong-en-oud-in-een-huis



Denk hierbij aan: Martine en Stefan

Leeftijd	20
Geslacht	Vrouw
Functie	Kapper
Burg. Staat	Ongehuwd
Woonplaats	Medemblik
Huidige verblijfsituatie	Bij vader



Huidige leefsituatie van Martine

Martine volgt een kappersopleiding. Ze heeft de opleiding bijna afgerond en heeft al een betaalde baan in een salon in Medemblik. Ze woont nog thuis bij haar vader. Haar vader heeft sinds het overlijden van haar moeder een bijstandsuitkering. Martine wordt binnen een aantal maanden 21 jaar. In verband met de kostendelersnorm, die ingaat wanneer Martine 21 wordt, wil vader het liefst dat Martine uit huis gaat. Als Martine thuis blijft wonen op haar 21e, wordt vader namelijk gekort op zijn uitkering. Naast het opspelen van de kostendelersnorm, wil Martine ook graag uit huis.

Wensen op het gebied van wonen

Martine wil graag een plek waar ze zelfstandig kan wonen. Tegelijk vindt ze het wel gezellig als ze huisgenoten heeft. Daarom is ze op zoek naar een kamer.

Waar loopt Martine in haar woonwens tegenaan?

Martine staat nog maar twee jaar ingeschreven bij sociale verhuur. Een eigen woning is dan ook nog niet mogelijk. Ze merkt dat er weinig aanbod is van kamers. Aangezien Martine al werkt, heeft ze aan studentenhuizen geen behoefte.



Leeftijd	19
Geslacht	Man
Functie	Student
Burg. Staat	Ongehuwd
Woonplaats	Enkhuizen
Huidige verblijfsituatie	Bij moeder

Huidige leefsituatie van Stefan

Stefan volgt een opleiding bij Inholland in Alkmaar. Hij woont bij zijn moeder in Enkhuizen. Zijn moeder heeft een bijstandsuitkering. De ouders van Stefan zijn gescheiden en het contact met vader is verbroken. Moeder kampt met depressiviteits-klachten. Hij ervaart de thuissituatie als benauwend en de spanning tussen moeder en Stefan loopt op. Stefan wil daarom op zichzelf gaan wonen. Stefan heeft een bijbaantje bij de Albert Heijn. Naast deze inkomsten, heeft Stefan ook studiefinanciering.

Wensen op het gebied van wonen

Stefan wil graag in Enkhuizen blijven wonen. Hij heeft hier zijn sociale netwerk en de nabijheid van OV. Daarnaast wil hij een oogje in het zeil blijven houden op zijn moeder, vanwege haar onstabiele psychische gezondheidssituatie. Hij zou graag een studio willen huren of een kamer.

Waar loopt Stefan in zijn woonwens tegenaan?

Stefan komt nog lang niet in aanmerking voor een sociale huurwoning, aangezien hij nog maar een jaar ingeschreven staat. Particuliere huur kan Stefan niet van zijn inkomsten betalen.

7. Kamerverhuur

Landelijke voorbeelden, initiatieven en aandachtspunten

Landelijke voorbeelden

Gemeente Bergeijk

Gemeente Bergeijk heeft de beleidsregel 'Betere benutting bestaande woningvoorraad' opgesteld. Ter promotie gebruikt Bergeijk veel infographics om haar inwoners te stimuleren om hun woning beschikbaar te stellen voor bijvoorbeeld kamergewijze verhuur. Met de campagne wil de gemeente bewustwording creëren dat het tekort aan woningen een groot probleem is en dat de gemeente de hulp van inwoners nodig heeft om het probleem op te lossen.

Gemeente Maastricht

De gemeente Maastricht heeft al vele jaren beleid voor het woningsplitsen en kamerverhuur. Maastricht is een studentenstad en zij hebben dus ook al vele jaren ervaring met de behoefte aan met name kamerverhuur en woningsplitsing. In 2015 hebben zij een evaluatie uitgevoerd naar hun bevindingen. Zij hanteerden nee, tenzij in stedelijke woonmilieus en ja, mits in niet-stedelijke woonmilieus. De conclusie van het onderzoek:

- ❑ Splitsing en omzetting ontwikkelen zich binnen doelen en randvoorwaarden.
- ❑ Amendement in 2013 (strengere eisen, geen maatwerk) leidt tot minder aanvragen en goedkeuringen.
- ❑ Groei in (gevoelde) overlast.
- ❑ Juridische bezwaarmakers vrijwel allemaal ontkracht

De conclusie van de evaluatie was dat de beleidsregels om bijstelling vroegen:

- ❑ Toets leefbaarheid beter toespitsen op de situatie.
- ❑ Aansluiting zoeken bij landelijk geldende normen (bijv. Bouwbesluit).
- ❑ Regels in verhouding brengen met handhaving erop.

Initiatieven

Op het gebied van kamerverhuur zijn er twee wooninitiatieven die het meest geschikt zijn voor de regio. Dit zijn de initiatieven 'Onder de pannen' en 'Kamers met aandacht'. Daarbij moet rekening gehouden worden dat de initiatieven zijn gericht op tijdelijk verblijf. Onder de pannen is gericht op verblijf van één jaar en Kamers met aandacht gericht op verblijf van één tot vijf jaar. Voor beide initiatieven is geen extra woonruimte benodigd. Het richt zich op het creëren van extra woonruimte (kamers) bij particulieren waardoor er niet meer druk komt op de woningcorporaties. Andere woningzoekenden hoeven niet langer te wachten op een sociale huurwoning. Deze twee initiatieven staan uitgebreid beschreven op pagina's 27 en 29.

Aandachtspunten

Ruimtelijke aandachtspunten

❑ Verkeer en parkeren

Bij kamerverhuur zijn voornamelijk een stijging van het aantal fietsen te verwachten, deze moeten gestald worden. Zorg bij kamerverhuur dat er voldoende ruimte is op eigen terrein voor het stallen van fietsen.

❑ Woon- en leefklimaat

Verschillende personen die in een bepaalde samenstelling ervoor kiezen om samen in één woning te wonen. Het delen van woonvoorzieningen kan druk opleveren voor de buurt/omgeving. Voorkomen van clustervorming kan door een limiet te stellen aan het af te geven vergunningen binnen bepaalde stralen en/of afstanden. Bijvoorbeeld door quotum of afstandscriteria per vergunning. In wijken waar de leefbaarheid nu reeds onder druk staat of gebieden waar de parkeerdruk reeds tot overlast zorgt is het raadzaam om kamerverhuur te weigeren of te minimaliseren.

Ruimtelijke aandachtspunten (vervolg)

❑ Leefbaarheidstoets

Stel objectieve in plaats van subjectieve criteria. Dit doe je door het opnemen van verschillende beleidscriteria en voorschriften.

❑ Technische eisen woning

Bouwbesluit 2012 regelt brandveiligheid en andere eisen expliciet voor kamergewijze verhuur, aandacht voor nadere eisen. Zie bijlage B4.2.3. voor advies over deze op te stellen eisen.

❑ Participatie en verantwoordelijkheid

Omdat door kamerverhuur de cohesie van de buurt verandert en eventueel bezwaren ontstaan in de omgeving kan een participatieplan worden gevraagd waarin centraal staan: de huisregels, overleg met de buurt en een aanspreekpunt binnenshuis.

❑ Bergingsruimte

Vereis bergingsruimte voor bijvoorbeeld fietsen, afvalcontainers en tuinmeubilair om overlast te voorkomen.

❑ Arbeidsmigranten

Houd rekening met arbeidsmigranten die gebruik maken van beleid of initiatieven.

❑ Voorkomen ongereguleerde groei

Stel criteria op die voor een limiet zorgen voor een maximaal aantal vergunningen en monitor de aangevraagde vergunningen (inclusief eventuele klachten).

❑ Bezwaar en beroep

Omwonenden kunnen in bezwaar gaan tegen een omgevingsvergunning voor woningdelen. Zorg dat je de belangen van de omwonenden als criteria duidelijk meeweegt in het wel of niet goedkeuren van een omgevingsvergunning.

❑ Planschade

(grootschalig) Kamerverhuur kan planschade opleveren. Om het risico van een planschade-claim voor de gemeente te beperken, zal de gemeente een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer.

❑ Leges

initiatiefnemers moeten leges betalen voor een vergunning voor woningdelen. De gemeenteraad kan besluiten om leges af te schaffen, om woningsplitsen mee te stimuleren.

Sociale aandachtspunten

❑ Inkomstenbelasting

Bij inkomsten uit verhuur voor een deel van de woning kan er sprake zijn van kamerverhuurvrijstelling. Dit betekent dat er over deze inkomsten geen belasting betaalt hoeft te worden. Dit kan interessant zijn voor enkele wooninitiatieven en bij het algemeen promoten van kamerverhuur.

❑ Huurtoeslag

Een kamerhuurder maakt geen aanspraak op huurtoeslag, gezien er een onzelfstandige woonruimte gehuurd wordt. Een verhuurder ontvangt in sommige gevallen al huurtoeslag. De huurtoeslag kan onder aantal voorwaarden worden behouden, omdat de huurder niet gezien wordt als toeslagenpartner.

❑ Kostendelersnorm

Voor mensen die individueel middels een commercieel contract een kamer huren en bijstand ontvangen, geldt dat de kostendelersnorm niet van toepassing is. Voor de verhuurder is de kostendelersnorm (ook) niet van toepassing, maar de verhuurder kan wel gekort worden op de uitkering vanwege inkomsten uit verhuur/onderhuur.

❑ Leefbaarheid

Middels kamerverhuur wordt er extra woonruimte gecreëerd binnen de bestaande woningvoorraad. Dit heeft als gevolg dat er meer inwoners op dezelfde oppervlakte leven en van dezelfde voorzieningen gebruikmaken. Aandacht moet worden besteed om de leefbaarheid in de wijk te behouden.

Onder de Pannen

Initiatief | Kamerverhuur

Organisatie

Onder de Pannen is opgezet door De Regenboog Groep. De Regenboog Groep zet zich in voor mensen in (sociale) armoede zodat zij weer actief deel kunnen nemen in de maatschappij. Dit kan gaan om mensen met psychische problemen, daklozen, verslavingsproblematiek en mensen met schulden. De Regenboog Groep biedt ook maatjesprojecten, inloophuizen, maatschappelijk werk en re-integratie aan voor deze doelgroep.

Doelgroep

Onder de Pannen is bedoeld voor mensen die recentelijk dakloos zijn geraakt door scheiding of verlies van werk, waardoor ze hun huur of hypotheek niet meer kunnen betalen. De doelgroep is te zelfredzaam om in aanmerking te komen voor de maatschappelijke opvang, kan niet bij hun eigen netwerk terecht om te logeren en staan niet lang genoeg ingeschreven bij de sociale woningbouw voor verkrijgen van een huurwoning.

Omschrijving

Mensen die een kamer in huis over hebben, kunnen deze legaal verhuren aan mensen die dringend behoefte hebben aan woonruimte. Het gaat hierbij om onderverhuur. De verhuurder wordt hierbij niet gekort op zijn uitkering of toeslagen. Er wordt een huurcontract van maximaal een jaar afgesloten waarbij de huurder geen rechten opbouwt. De verhuurder ontvangt een financiële tegemoetkoming zonder dat dit gevolgen heeft voor de mogelijk te ontvangen uitkering en/of toeslagen.

Huurschulden van de verhuurder kunnen tot €2.500 vergoed worden door de Regenboog Groep, via het fonds “Kleine schuld, grote winst”. Samen met de Regenboog Groep bepaalt de verhuurder wie er in de kamer komt wonen.

Voor de huurder geldt dat die zich tijdens het verblijf, zich vanuit een stabiele basis kan focussen op structurele vorm van huisvesting. Hiermee wordt voorkomen dat problemen zich nog verder opstapelen. De huurder mag zich op het adres van de verhuurder inschrijven waardoor de huurder een postadres heeft. De verwachting is dat de huurder binnen jaar zijn leven weer op orde heeft.

De Regenboog Groep vraagt om toestemming tot deelname aan Onder de Pannen bij de woningcorporatie. Toestemming van de woningcorporatie is vereist. Naast afspraken met de woningcorporatie, maakt de Regenboog Groep ook afspraken met de gemeente en uitkeringsinstanties zodat de verhuurder niet wordt gekort op uitkeringen en toeslagen. Tevens vormt de Regenboog Groep de bemiddelende partij tussen de verhuurder en huurder zodat de verhuurder garantie heeft op de huurbetaling.

Waar wordt het initiatief al uitgevoerd?

Amsterdam, Zaanstad, Haarlem, Haarlemmermeer en Beverwijk.

Meer informatie:

https://www.onderdepannen.nl/

DE REGENBOOG GROEP

Denk hierbij aan (1): Hendrik Kistemaker

Leeftijd	42
Geslacht	Man
Functie	Werkloos
Burg. Staat	Gescheiden
Woonplaats	Drechterland
Huidige verblijfsituatie	Bij ouders

"Hendrik heeft urgentie aangevraagd […] Echter is hij afgewezen omdat zijn situatie niet urgent bevonden werd. Hij kan namelijk bij zijn ouders verblijven."



Huidige leefsituatie

Recentelijk is Hendrik gescheiden. Hij en zijn toenmalige partner hadden veel ruzie en discussies. Het ging niet meer samen. Ze hebben geen kinderen. Hendrik en zijn ex woonden ze in een huurwoning die op naam van zijn ex staat. Zijn ex kan in de woning blijven wonen, Hendrik moet echter op zoek naar een eigen woning. Hij heeft geen betaald werk en ontvangt een bijstandsuitkering. Momenteel verblijft hij bij zijn ouders die in Hoorn wonen.

Wensen op het gebied van wonen

Hoewel Hendrik goed met zijn ouders overweg kan, heeft hij behoefte aan een eigen woning. Dit kan zijn een huis of een appartement. Omdat Hendrik alleen een bijstandsuitkering ontvangt, is het van belang dat de huurprijs laag is. De voorkeur van Hendrik is om in gemeente Hoorn te wonen. Hij heeft hier al vele jaren gewoond waardoor hij hier veel sociale contacten heeft opgedaan. Naast zijn ouders wonen ook veel vrienden van Hendrik in Hoorn.

Waar loopt Hendrik in zijn woonwens tegenaan?

Hendrik staat niet ingeschreven als woningzoekende in de regio. Dit maakt dat hij geen inschrijftijd heeft opgebouwd. Op korte termijn maakt hij daarom geen aanspraak op een eigen woning via de sociale verhuur. Hendrik heeft urgentie aangevraagd voor een huurwoning. Echter is hij afgewezen omdat zijn situatie niet urgent bevonden werd. Hij kan namelijk bij zijn ouders verblijven en dreigt daarmee niet dakloos te raken. Ook heeft hij een aanvraag voor de spoedszoekersregeling ingediend. Daar is hij voor afgewezen omdat zijn huidige woningsituatie niet onhoudbaar bevonden werd. Particuliere huurprijzen kan Hendrik niet betalen en een koophuis al helemaal niet.

Denk hierbij aan (2): Kees de Groot

Leeftijd	25
Geslacht	Man
Functie	Leerwerkplaats
Burg. staat	Ongehuwd
Woonplaats	Hoorn
Huidige verblijfsituatie	Beschermde woonvorm

"De klachten die Kees had vóór beschermd wonen lijken weer terug te komen, door de stress van het naderende woonprobleem."



Huidige leefsituatie

Kees woont in een beschermd wonen voorziening, omdat hij door zijn autisme onvoldoende zelfredzaam is en niet zelfstandig kon wonen. Hij had toezicht en ondersteuning in de nabijheid nodig. Kees heeft sociale contacten vanuit de leerwerkplaats en hij ontmoet andere jongeren in het autismecafé in de binnenstad van Hoorn. Kees reist inmiddels zelfstandig met de bus of met de fiets bij mooi weer. In de drie jaar dat hij beschermd woont, heeft Kees veel stappen gemaakt richting zelfstandigheid. Binnen de beschermde woonvorm woonde Kees eerst op een groepswoning en inmiddels heeft hij zijn eigen appartement, waarbij hij heeft geleerd zelfstandig voor zijn huishouden te zorgen. Doordat Kees voldoende stappen heeft gemaakt, is Kees toe aan uitstromen naar een zelfstandige woning.

Wensen op het gebied van wonen

Kees zou het liefst in de omgeving van Hoorn blijven wonen, omdat deze omgeving bekend voor hem is en hij hier zijn sociaal netwerk heeft opgebouwd. Zijn begeleiders hebben met hem besproken dat hij wel zijn zoekcriteria moet verbreden, omdat de mogelijkheden beperkt zijn. Kees zoekt nu in omliggende dorpen, maar Kees zou wel graag in de nabijheid van openbaar vervoer wonen, zodat hij naar Hoorn toe kan voor zijn werk op de leerwerkplaats.

Waar loopt Kees in zijn woonwens tegenaan?

Kees heeft zich niet meteen vanaf zijn 18e jaar ingeschreven bij de woningbouwvereniging, waardoor hij nu pas vier inschrijfjaren heeft. Dit zijn te weinig jaren om zelf een woning te gaan huren, dus de opties om uit te stromen zijn beperkt. Terug naar zijn ouders draagt niet bij aan Kees zijn herstel. De verwachting is dat Kees dan weer terugvalt in oude patronen en het geleerde niet vast blijft houden.

Door de naderende transformatie van beschermd wonen naar zelfstandig wonen en de beperkte mogelijkheden om een woning te vinden, waarbij de beschermd wonen indicatie ook op een gegeven moment afloopt, brengt dit veel stress mee. Door de stress zien begeleiders meer psychische klachten bij Kees terugkomen die hij vóór het beschermd wonen ook had. Ook lijken geleerde vaardigheden de laatste tijd minder te beklijven, waardoor weer meer aansturing door begeleiding nodig is. Nadat Kees zijn vaste begeleider hem heeft kunnen geruststellen dat Kees ook op zijn nieuwe woonplek begeleiding zal ontvangen, geeft dit enigszins rust. Nu alleen nog een woning vinden.

Kamers met Aandacht

Initiatief | Kamerverhuur

Organisatie

Stichting Kamers met Aandacht is een non-profit organisatie met als doel positieve uitstroom uit de jeugdzorg te bevorderen en daardoor het aantal dak- en thuisloze jongeren te verminderen. Stichting Kamers met Aandacht zoekt voor jongeren naar kamers bij particulieren. Hier is, naast ambulante begeleiding, ook informele steun aanwezig in de vorm van huisgenoten of betrokken buren. Kamers met Aandacht is in januari 2019 opgericht door Bianca van der Neut en heeft ondertussen al meerdere regiocoördinatoren in dienst.

Doelgroep

Jongeren tussen 18 en 23 jaar die nu nog verblijven in een jeugdhulp- of WMO- instelling of dak- en thuisloos zijn geworden nadat ze jeugdzorg hebben ontvangen. De jongeren hebben een dagbesteding van minimaal 24 uur per week en betalen zelf hun kamer middels inkomsten vanuit werk of studiefinanciering. De jongeren hebben geen verslaving of psychiatrische problematiek die hun dagelijks functioneren in de weg staat.

Omschrijving

Kamers met Aandacht bemiddelt kamers bij particulieren voor de jongeren. Hierbij kan men denken aan kamers bij gezinnen, hospita's, woongroepen, gastenverblijven of studentenhuizen. Stichting Kamers met Aandacht screent de aangemelde jongeren en verhuurders en maken een zorgvuldige match. Tevens organiseert de stichting begeleiding voor de jongeren en blijft de gehele huurovereenkomst betrokken als achterwacht voor de verhuurder. Er wordt gewerkt met tijdelijke huurcontracten van minimaal één en maximaal vijf jaar. Jongeren ontvangen minimaal eenmaal per week ambulante begeleiding op de locatie, zolang de verhuurder en begeleider dit nodig achten.

Wanneer een regio/gemeente de wens heeft om dit initiatief uit te werken, kan er contact opgenomen worden met de Stichting Kamers met Aandacht. Zodoende kunnen er samenwerkingsafspraken opgesteld worden over de implementatie van het wooninitiatief. Daar worden (jeugd-)zorgorganisaties en lokale wijkteams bij betrokken. Vanuit de stichting is er een regiocoördinator betrokken bij de implementatie en uitvoering van Kamers met Aandacht. De regiocoördinator vormt de verbindende factor tussen de gemeente, jeugdhulp, verhuurders en de jongeren.

Waar wordt het initiatief al uitgevoerd?

Den Haag, Utrecht stad, Utrecht Zuidoost, Lekstroom, Gooi en Vechtstreek, Dordrecht, Zuid Holland Zuid, Leiden en Amsterdam.

Meer informatie:

https://kamersmetaandacht.nl/



Denk hierbij aan: Sjoerd Koolhaas

Leeftijd	28
Geslacht	Man
Functie	Werkloos
Burg. Staat	Ongehuwd
Woonplaats	Enkhuizen
Huidige verblijfsituatie	Maatschappelijke opvang

"Sjoerd heeft behoefte aan een woonplek waar hij tot rust kan komen. Een stabiele basis waar hij met ondersteuning stappen kan zetten in zijn herstel"



Huidige leefsituatie

Een aantal jaar geleden is Sjoerd het huis uitgezet door zijn ouders. De situatie was thuis onhoudbaar. Dit werd mede veroorzaakt door Sjoerd zijn ggz-problematiek en schulden. Sjoerd heeft vervolgens jarenlang van bank naar bank geleefd binnen zijn netwerk, maar nu is zijn netwerk opgebruikt. Momenteel verblijft Sjoerd in de nachtopvang van het Leger des Heils, onder voorwaarde dat hij zijn medicatie inneemt onder begeleiding. Sjoerd houdt tot nu toe dagbesteding niet vol; hij weet niet wat hij wil en kan. Er wordt met hem gewerkt aan een perspectiefplan. Sjoerd heeft een bewindvoerder en heeft per week beperkt leefgeld. Hij ontvangt een daklozenuitkering.

Wensen op het gebied van wonen

Sjoerd heeft behoefte aan een woonplek waar hij tot rust kan komen. Een stabiele basis waar hij met ondersteuning verdere stappen kan zetten in zijn herstel, zoals het vinden van een passende daginvulling en het weer opbouwen van een constructief sociaal netwerk. De locatie van de woning maakt voor Sjoerd niet heel veel uit. Liefst blijft hij wel in de omgeving van Enkhuizen wonen.

Waar loopt Sjoerd in zijn woonwens tegenaan?

Sjoerd is pas vier jaar ingeschreven als woningzoekende. De wachttijd voor sociale huur is 8-10 jaar. Hier komt hij niet voor in aanmerking. Sjoerd is daarnaast te oud om in aanmerking te komen voor jongerenwoningen, die zijn tot 23 jaar. Sjoerd vist zodoende uit de vijver met sociale huurwoningen waar iedereen tussen 23 - 55 jaar uit vist en die woningen zijn er beperkt.

Een deel van die woningen gaat namelijk naar statushouders, pilot uitstroom, urgenten, spoedzoekers etc. Een particuliere kamer/woning kan Sjoerd de komende jaren niet veroorloven. Deze kosten liggen te hoog en eisen een inkomen wat drie keer zo hoog is als de huur. Anti-kraak kan mogelijk wel lukken, mits de huur erg laag is.

Optie als Vriendenhuis wordt momenteel onderzocht, maar het betalen van de eigen bijdrage à €500,- per maand is pas haalbaar zodra Sjoerd betaald werk vindt en weet te behouden. Uitstroomperspectief is er dus nog niet.

8. Advies

Landelijke voorbeelden, initiatieven en aandachtspunten

In dit onderzoek staat centraal welke vormen van woningdelen, -splitsen en kamerverhuur mogelijk zijn in de regio Westfriesland en wat randvoorwaardelijk per Westfriese gemeente nodig is om dit te realiseren?

Advies aan de regio Westfriesland is het opstellen van beleidsregels én het inzetten van initiatieven om woningdelen, -splitsen en kamerverhuur te faciliteren.

Wij adviseren om in te zetten op een mix van woningdelen, -splitsen en kamerverhuur door het opstellen van regionale beleidsregels welke lokaal worden vastgesteld én het inzetten van initiatieven. Het is belangrijk dat er ruimte geboden wordt aan alle aanvragen om een zo groot mogelijk effect te zien op het slimmer inzetten van de bestaande woningvoorraad, mits deze aanvragen voldoen aan de aandachtspunten. De aandachtspunten dienen verwerkt te worden in de criteria van het op te stellen beleid.

Wij verwachten dat de meeste aanvragen in eerste instantie vanuit woningsplitsen en kamerverhuur komen. Hier kan het promoten op de website voldoende zijn. Met woningsplitsen heb je het grootste effect in het effectiever benutten van de woningvoorraad in de regio Westfriesland. Voor woningdelen zal naar verwachting wel een actievere promotie moeten plaatsvinden dan het alleen plaatsen op de website. Binnen het woningdelen, -splitsen en kamerverhuur zitten voor- en nadelen.

Woningdelen

De grootste uitdaging bij woningdelen is het vinden van een samenstelling van een groep personen die een woning met elkaar gaan delen. Dit kan gestimuleerd worden door bijvoorbeeld actief contact te zoeken met instellingen voor beschermd wonen of maatschappelijke opvang en daar al mensen bundelen.

Woningsplitsen

Woningsplitsen levert het meeste op. Van één woning worden immers, meerdere woningen gemaakt. Hierdoor heeft de regio Westfriesland meer woningen beschikbaar, die ook nog betaalbaarder worden. Hiervan zullen voornamelijk gescheiden mensen en jongvolwassenen gebruik maken. Vaak is er voor woningsplitsen wel een verbouwing nodig, wat een drempel kan zijn om hiermee aan de slag te gaan.

Kamerverhuur

Bij kamerverhuur moet er binnen het gebouw aan bouwkundige eisen worden voldaan. Deze zijn redelijk gemakkelijk te behalen en daarom is dit de snelste vorm van alle drie. Het zorgt voornamelijk voor meer winst bij een initiatiefnemer, wat ervoor kan zorgen dat particuliere investeerders hier gevoelig voor zijn. Groot nadeel bij kamerverhuur is dat personen (vaak) geen recht hebben op huurtoeslag. Voor alle doelgroepen is kamerverhuur een goede (tijdelijke) oplossing, waarbij er voor cliënten die uitstromen uit beschermd wonen of maatschappelijke opvang wel begeleiding moet zijn in het maken van een goede match met andere huurders.

Op pagina 35 hebben we een kort overzicht gemaakt van woningdelen, -splitsen en kamerverhuur met de initiatieven, landelijke voorbeelden en aandachtspunten.

Ook aan het opstellen van beleidsregels of het implementeren van initiatieven zitten voor- en nadelen.

Beleidsregels

Binnen het beleid dienen algemene criteria, zoals benoemd bij de aandachtspunten, te worden opgesteld waarbinnen de regio aan moet worden voldaan om woningsplitsen, -delen en kamerverhuur te stimuleren. Deze kunnen lokaal worden vastgesteld door he college en kunnen daarmee op korte termijn gerealiseerd worden. Daarnaast kent het opstellen van beleidsregels de volgende voordelen:

- ❑ Beleidsregels bepalen hoe het college omgaat met aanvragen voor woningdelen, -splitsen en kamerverhuur.
- ❑ Beleidsregels scheppen duidelijkheid wanneer afwijken van het bestemmingsplan voor woningdelen, -splitsen en kamerverhuur mogelijk is en wanneer het desgewenst niet kan.
- ❑ Ongewenste gebieden kunnen worden uitgesloten.
- ❑ Het college houdt wél de discretionaire bevoegdheid en de touwtjes in handen.
- ❑ Gemeenten hebben de ruimte om het regionaal beleid naar eigen voorkeur aan te passen. Zodoende kan de couleur locale behouden blijven.

Initiatieven

Het toepassen van initiatieven heeft als voordeel dat er maar één omgevingsvergunning per initiatief afgegeven hoeft te worden, dat er vaak al ervaringen zijn opgedaan en dat er een organisatie bij betrokken is die kan ondersteunen bij de implementatie van een initiatief. Voor de start van het opstellen van beleidsregels en het implementeren van initiatieven zijn een aantal randvoorwaarden van belang waar rekening mee moet worden gehouden om woningdelen, -splitsen en kamerverhuur überhaupt te kunnen starten. Het belangrijkste hierbij is informeren en faciliteren van inwoners. Aangezien de markt voor sociale verhuur al overbelast is, adviseren wij om voornamelijk woningdelen, -splitsen en kamerverhuur te promoten onder particulieren. Een uitwerking hoe er gepromoot kan worden staat in hoofdstuk 4. Daarnaast is uitgezocht dat de omgevingsvergunning, de omgevingswet, de provincie Noord-Holland en het woonakkoord 2020-2025 geen belemmering vormen voor het opstellen van beleid of het implementeren van initiatieven. Naast het feit dat woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur een vergroting van de woningvoorraad met zich meebrengt, levert het ook een aantal aandachtspunten op. De aandachtspunten zijn belangrijk om mee te nemen in het regionaal beleid om zo het woningdelen, -splitsen en kamerverhuur succesvol te laten zijn. Elke soort (woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur) heeft zijn eigen aandachtspunten. Op de volgende pagina staan de verschillende aandachtspunten op het gebied van woningdelen, -splitsen en kamerverhuur verwerkt in een overzichtelijke tabel.

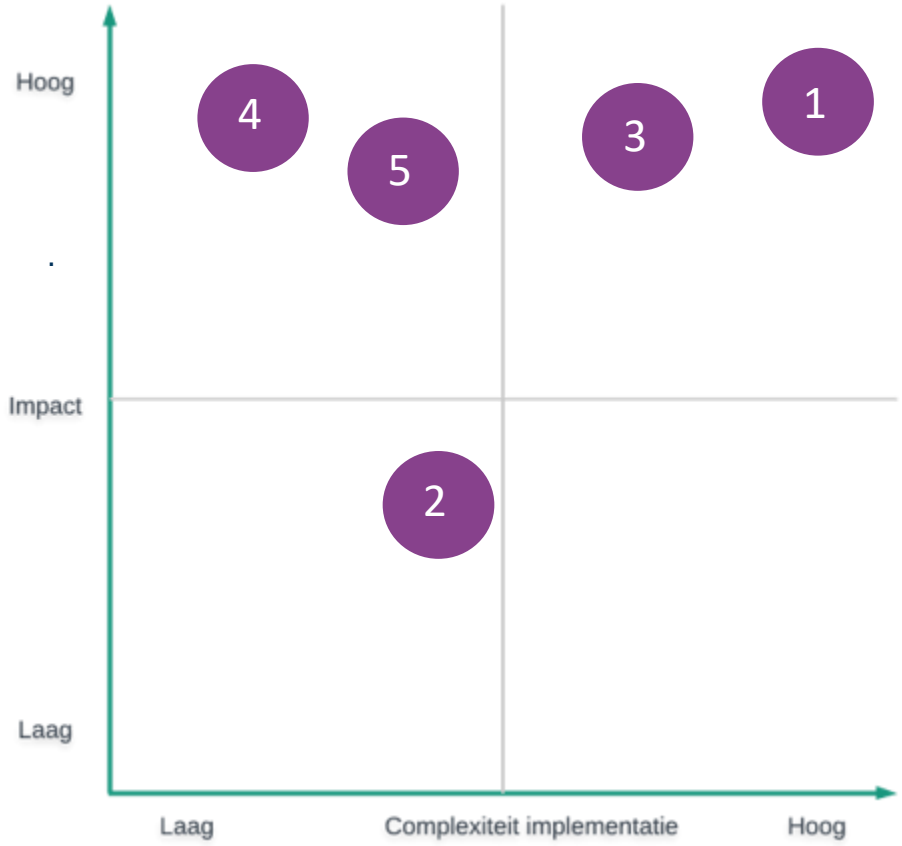
De initiatieven zijn geplot in een **impact-inspanningsmatrix**. De matrix is gebaseerd op het PICK-model (George, 2003) met vier kwadranten die aanbevelingen een waardering geven op de mate van impact en inspanning (zie pagina 34 voor de tabel en matrix).

- ❑ **Possible** zijn de ‘quick wins’, deze hebben niet veel impact maar zijn eenvoudig te implementeren.
- ❑ **Implement** zijn initiatieven die eenvoudig te implementeren zijn en hebben een hoge impact.
- ❑ **Challenge** zijn initiatieven die een grote impact hebben, maar waarbij er ook een grote inspanning gevraagd wordt.
- ❑ **Kill** zijn initiatieven waarbij het gaat om oplossingen die weinig impact hebben en veel moeite kosten.

Tot slot

Tot slot adviseren wij de gemeenten uit de regio om voorafgaand aan het opstellen van de beleidsregels of het implementeren van initiatieven eerst een goed beeld te krijgen van de ‘problematiek’. Als een gemeente bijvoorbeeld veel uitstroom uit beschermd wonen of maatschappelijk opvang heeft, is een andere inzet van beleidsregels of wooninitiatieven van belang dan wanneer een gemeente veel jongeren heeft die moeilijk aan huisvesting komen. Daarbij is ook de omvang van het ‘probleem’ belangrijk; om welke aantallen gaat het?

Impact-inspanningsmatrix initiatieven



	Initiatief	Doelgroep	WD/WS/KV	Particulier of sociale verhuur
1	Parentshouses	Ouders in scheiding	Woningdelen	Sociale verhuur
2	Tijdelijk onderdak	Economische daklozen	Woningdelen	Sociale verhuur
3	Duo wonen	Senioren en jongvolwassenen	Woningsplitsen	Particulier
4	Kamers met aandacht	Jongeren	Kamerverhuur	Particulier
5	Onder de pannen	Economische daklozen	Kamerverhuur	Particulier

Overzicht woningdelen, -splitsen en kamerverhuur

Soort	Initiatieven	Landelijke voorbeelden	Aandachtspunten	
Woningdelen	❑ Parentshouses ❑ Tijdelijk onder dak	❑ Gemeente Bergeijk (infographics)	❑ Verkeer en parkeren ❑ Woon- en leefklimaat ❑ Leefbaarheidstoets ❑ Technische eisen woning ❑ Bergingsruimte ❑ Arbeidsmigranten ❑ Voorkomen ongereguleerde groei	❑ Bezwaar en beroep ❑ Planschade ❑ Leges ❑ Huurprijsbescherming ❑ Huurtoeslag ❑ Kostendelersnorm ❑ Leefbaarheid
Woningsplitsen	❑ Duowonen	❑ Gemeente Dalfsen (slopen voor kansen) ❑ Gemeente Bergeijk (infographics) ❑ Gemeente Schagen (promoten kruimelgevallen) ❑ Gemeente Nijmegen (verruiming parkeerregels) ❑ Gemeente Bronckhorst (opstellen afwegingscriteria) ❑ Gemeente Maastricht (evaluatie woningsplitsen en kamerverhuur) ❑ Gemeente Winterswijk (woningsplitsen buitengebied)	❑ Verkeer en parkeren ❑ Woon- en leefklimaat ❑ Leefbaarheidstoets ❑ Technische eisen woning ❑ Bergingsruimte ❑ Arbeidsmigranten ❑ Voorkomen ongereguleerde groei	❑ Straatbeeld ❑ Invloed op omliggende (agrarische) bedrijven ❑ Bezwaar en beroep ❑ Planschade ❑ Leges ❑ Huurtoeslag ❑ Leefbaarheid
Kamerverhuur	❑ Onder de pannen ❑ Kamers met aandacht	❑ Gemeente Bergeijk (infographics) ❑ Gemeente Maastricht (evaluatie woningsplitsen en kamerverhuur)	❑ Verkeer en parkeren ❑ Woon- en leefklimaat ❑ Leefbaarheidstoets ❑ Technische eisen woning ❑ Participatie en verantwoordelijkheid ❑ Bergingsruimte ❑ Arbeidsmigranten ❑ Voorkomen ongereguleerde groei	❑ Bezwaar en beroep ❑ Planschade ❑ Leges ❑ Inkomstenbelasting ❑ Huurtoeslag ❑ Kostendelersnorm ❑ Leefbaarheid

Achterhoek nieuws Winterswijk (23-02-2017). *Gemeente stelt zich soepeler op bij ontwikkelingen in buitengebied.* Geraadpleegd maart 2021, via https://www.achterhoeknieuwswinterswijk.nl/nieuws/algemeen/138981/gemeente-stelt-zich-soepeler-op-bij-ontwikkelingen-in-buitengebied-

AD (28-11-2019). *Nieuwe regels om opkopers van Schiedamse woningen te remmen: 'Middel tegen verloedering'.* Geraadpleegd mei 2021, via https://www.ad.nl/waterweg/nieuwe-regels-om-opkopers-van-schiedamse-woningen-te-remmen-middel-tegen-verloedering~a634a5e5/

Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. (25-05-2011). ECLI:NL:RVS:2011:BQ5896. Geraadpleegd mei 2021, via https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2011:BQ5896

Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State. (27-03-2013) ECLI:NL:RVS:2013:BZ7446. Geraadpleegd mei 2021, via https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2013:BZ7446

Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (28-01-2015). ECLI:NL:RVS:2015:219. Geraadpleegd mei 2021, via https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RVS:2015:219

Algemene wet bestuursrecht (01-04-2021). Geraadpleegd maart 2021, via https://wetten.overheid.nl/BWBR0005537/2021-04-01

Belastingdienst (z.d.). *Verhuur deel eigen woning (kamerverhuurvrijstelling)*. Geraadpleegd op 22 april 2021, van https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/woning/eigen_woning/u_hebt_een_woning/verhuur_deel_eigen_woning_kamerverhuurvrijstelling

Besluit Omgevingsrecht (01-01-2020). *Bijlage II.* Geraadpleegd april 2021, via https://wetten.overheid.nl/BWBR0027464/2020-01-01#BijlageII

BNR (z.d.) *Experts: versoepel regels woningdelen om huizentekort te verlichten.* Geraadpleegd 24 maart 2021, van https://www.bnr.nl/nieuws/bouw-woningmarkt/10434353/experts-versoepel-regels-woningdelen-om-huizentekort-te-verlichten

Bouwbesluit 2012 (01-04-2021). Geraadpleegd april 2021, via https://rijksoverheid.bouwbesluit.com/Inhoud/docs/wet/bb2012

De Regenbooggroep (z.d.). *Tijdelijk Onder Dak*. Geraadpleegd op 10 maart 2021, van https://www.deregenboog.org/tijdelijk-onder-dak

Desisio - ontwikkelingsbedrijf Noord-Holland Noord Namens de zeven gemeenten in West-Friesland (22 maart 2020). *Arbeidsmigranten in WestFriesland.* Geraadpleegd op 9 juni 2021, via https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=medemblik&id=100106502

De Stentor (07-11-2019). *Splitsen van huizen is een plaag in delen van Zwolle; gemeente zet de rem erop.* Geraadpleegd mei 2021, via https://www.destentor.nl/zwolle/splitsen-van-huizen-is-een-plaag-in-delen-van-zwolle-gemeente-zet-de-rem-erop~acb5db71/#:~:text=AD%20De%20Dordtenaar-,Splitsen%20van%20huizen%20is%20een%20plaag%20in%20delen%20van%20Zwolle,direct%20omheen%20straks%20niet%20meer.

FRIS (z.d.). *Verhuur aan meerdere personen: wat zijn de regels?* Geraadpleegd maart 2021, via https://fris.nl/verhuur-aan-meerdere-personen-wat-zijn-de-regels

Gemeente Almelo (08-09-2020) *Beleidsregels Kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlaktemaat voor woningen.* Geraadpleegd april 2021, via http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Almelo/643737/CVDR643737_1.html

Gemeente Amsterdam (z.d). *De regels voor woningdelen zijn veranderd Wat betekent dat voor mijn woongroep?* Geraadpleegd april 2021, via https://www.amsterdam.nl/veelgevraagd/?caseid=%7B2B1A8E25-E756-4E51-9DFE-79C20989897C%7D

Gemeente Arnhem (z.d) *Regels woningsplitsen en verkamering.* Geraadpleegd 19 mei 2021, via https://www.arnhem.nl/stad_en_wijken/projecten/Regels_woningsplitsing_en_verkamering#:~:text=%E2%80%8B%E2%80%8B%E2%80%8B%E2%80%8BDe,groter%20te%20zijn%20dan%20110m2.

Gemeente Bergeijk (18-07-2020). *Beleidsregel betere benutting bestaande woningvoorraad.* Geraadpleegd april 2021, via https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Historie/Bergeijk/642622/CVDR642622_1.html

Gemeente Bergeijk (z.d.) *Beter benutten bestaande woningvoorraad*. Geraadpleegd april 2021, via https://www.bergeijk.nl/home/beter-benutten-bestaande-woningvoorraad_48926/

Gemeente Bronckhorst (z.d.) *Afwegingscriteria woningbouw initatieven voorwaarden woningsplitsing.* Geraadpleegd maart 2021, via https://www.bronckhorst.nl/home/afwegingscriteria-woningbouwinitiatieven_46445/

Gemeente Bronckhorst (2019). *Woonvisie Bronckhorst 2019-2025*. Geraadpleegd juni 2021, via https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR638342

Gemeente Dalfsen (z.d) *Woningsplitsing.* Geraadpleegd maart 2021, via https://www.dalfsen.nl/home/alle-onderwerpen_258/product/woningsplitsing_1270.html?pk_campaign=Redirects&pk_kwd=woningsplitsing#

Gemeente Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec (z.d.) *Alle bestemmingsplannen en beleidsregels parkeren*. Geraadpleegd vanaf maart 2021

Gemeente Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec (z.d.). *Beantwoording vragen en opmerkingen.* Geraadpleegd vanaf maart 2021.

Gemeente Hoorn (z.d.) *Hoorn stopt met vergunningen huisvesting arbeidsmigranten.* Geraadpleegd op 21 april 2021, van https://www.hoorn.nl/nieuws/Hoorn-stopt-met-vergunningen-huisvesting-arbeidsmigranten.html?utm_campaign=RSSfeed

Gemeente Hoorn (z.d.) *Koopwoning verhuren*. Geraadpleegd mei 2021, via https://www.hoorn.nl/tijdelijkverhuren

Gemeente Koggenland (z.d). *Tijdelijke verhuur leegstand pand.* Geraadpleegd mei 2021, via https://www.koggenland.nl/home/wat-wilt-u-regelen_43013/product/tijdelijke-verhuur-leegstaand-pand_645.html#:~:text=U%20mag%20uw%20leegstaande%20pand,vergunning%20aan%20bij%20de%20gemeente.

Gemeente Leiden (z.d.). *Woning splitsen*. Geraadpleegd april 2021, via https://gemeente.leiden.nl/inwoners-en-ondernemers/wonen-en-bouwen/omgevingsvergunningen/woning-splitsen/

Gemeente Maastricht (12-05-2015). *Evaluatie en verkenning beleid woningsplitsing en omzetting naar kamers.* Geraadpleegd 19 mei 2021, via https://www.maastrichtbeleid.nl/beleidsinformatie/Stadsronde/2015/Evaluatie%20beleid%20woningsplitsing/Evaluatie%20beleid%20woningsplitsing

Gemeente Nijkerk (06-02-2020). *Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Nijkerk houdende regels omtrent de beleidsnota woningsplitsing en kamerbewoning.* Geraadpleegd april 2021, via http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Nijkerk/CVDR644259.html

Gemeente Nijmegen (z.d). *Aanpak woningnood: splitsen van woningen wordt makkelijker door verruiming parkeernormen.* Geraadpleegd maart 2021, via https://www.nijmegen.nl/over-de-gemeente/dossiers/dossier-kamerverhuur/splitsen-van-woningen-makkelijker/#:~:text=Heeft%20u%20een%20woning%20die%20u%20wilt%20opsplitsen%20in%20aparte%20zelfstandige%20woonruimtes%3F&text=De%20eigenaar%20van%20een%20pand,meer%20bewonersvergunningen%20per%20pand%20toe.

Gemeente Schagen (26-05-2020) *Paraplu-omgevingsplan 1e tranche.* Geraadpleegd april 2021, via https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0441.BPPARAPLU1-VA01/r_NL.IMRO.0441.BPPARAPLU1-VA01.html

Gemeente Utrecht (08-07-2020) *BELEIDSREGELS Wijziging samenstelling van de woonruimtevoorraad (woningsplitsen en omzetten) GEMEENTE UTRECHT.* Geraadpleegd mei 2021, via https://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtmloutput/Historie/Utrecht%20%28Utr%29/625458/CVDR625458_2.html

Gemeente Zaanstad (02-04-2020). *Stop op vergunningen kamerverhuur en woningsplitsing.* Geraadpleegd mei 2021, via https://www.zaanstad.nl/mozard/!suite05.scherm1070?mNwb=23534&mNwc=1

Gemeente Zwolle (20-04-2021). *Gemeente pakt ongewenste splitsing aan.* Geraadpleegd mei 2021, via https://www.zwolle.nl/organisatie/nieuws/gemeente-pakt-ongewenste-splitsing-woningen-aan

Het Parool (10-12-2019). *Wethouder Laurens Ivens: 'Corporaties kiezen kant van de huisjesmelker'.* Geraadpleegd april 2021, via https://www.parool.nl/nieuws/wethouder-laurens-ivens-corporaties-kiezen-kant-van-de-huisjesmelker~ba3a0611/

Het Parool (28-02-2019). *'Huisjesmelkers hebben vrij spel'.* Geraadpleegd april 2021, via https://www.parool.nl/nieuws/huisjesmelkers-hebben-vrij-spel~bef850cd/

Huisvestingswet 2014 (01-01-2021) Geraadpleegd april 2021, via https://wetten.overheid.nl/BWBR0035303/2021-01-01

IJzeradvocaten (z.d.) *Kamerverhuurders in Nijmegen opgelet!* Geraadpleegd april 2021, via https://www.ijzeradvocaten.nl/bibliotheek/kamerverhuurders-in-nijmegen-opgelet

Infomil (z.d.). *Planschade.* Geraadpleegd april 2021, via https://www.infomil.nl/onderwerpen/landbouw/gezondheid/handreiking/juridische/planschade/

Intermaris (z.d.). *Jongerenwoningen*. Geraadpleegd op 24 maart 2021, van https://www.intermaris.nl/ik-zoek/huurwoning/jongerenwoningen

Intermaris (z.d.) *Kamers met kansen*. Geraadpleegd op 24 maart 2021, van https://www.intermaris.nl/kamersmetkansen

Intermaris (z.d.). *Urgentie*. Geraadpleegd op 23 maart 2021, van https://www.intermaris.nl/ik-zoek/meer-informatie/urgentie

Leegstandswet (13-06-2018). Geraadpleegd mei 2021, via https://wetten.overheid.nl/BWBR0003403/2018-06-13

Kansrijk Wonen (z.d.). *Wat is Kansrijk Wonen?*. Geraadpleegd op 10 maart 2021, van https://kansrijk-wonen.nl/wat-is-kansrijk-wonen/

Koolmees, W. (2021, 17 mei). *Uitvoering en evaluaite Participatiewet* [Kamerbrief]. Geraadpleegd van https://www.tweedekamer.nl/kamerstukken/brieven_regering/detail?id=2021Z08112&did=2021D17821

Koop mijn pand in Utrecht (z.d). *Pand in Utrecht splitsen in 2 woningen. Hoe?.* Geraadpleegd 19 mei 2021,via https://www.koopmijnpandinutrecht.nl/hoe_boven_en_benedenwoning_in_utrecht_splitsen.php

Nationale ombudsman (08-03-2019). *Informeren = Publiceren?.* Geraadpleegd 19 mei 2021, via https://www.nationaleombudsman.nl/system/files/onderzoek/2019004%20Onderzoek%20Behoorlijke%20informatieverstrekking%20aan%20omwomenden%20rondom%20vergunningverlening.pdf

NH nieuws (25-08-2020) P*urmerendse bewoners tegen woningsplitsing, zorgen over leefbaarheid.* Geraadpleegd mei 2021, via https://www.nhnieuws.nl/nieuws/271917/purmerendse-bewoners-tegen-woningsplitsing-zorgen-over-leefbaarheid

NH Nieuws (2 juli 2020). *Woningtekort onder arbeidsmigranten: Westfriese gemeenten worden aan het werk gezet.* Geraadpleegd op 9 juni 2021, via https://www.nhnieuws.nl/nieuws/269610/woningtekort-onder-arbeidsmigranten-westfriese-gemeenten-worden-aan-het-werk-gezet

NUL20: Wonen en bouwen in de metropoolregio Amsterdam (2020). *Pilot 'Tijdelijk Onder Dak'*. Geraadpleegd op 10 maart 2021, van https://www.nul20.nl/dossiers/pilot-tijdelijk-onder-dak

Omgevingswet met Stb-wijzigingen (22-04-2021), Geraadpleegd mei 2021, van https://iplo.nl/regelgeving/stelsel-omgevingswet/overzicht-geconsolideerde-teksten-omgevingswet/?_ga=2.8400181.1888237523.1621416734-2114864923.1612516439

Omroep West (06-12-2017). *Haagse politiek wil snel een rem op het opsplitsen van woningen.* Geraadpleegd mei 2021, via https://www.omroepwest.nl/nieuws/3557974/Haagse-politiek-wil-snel-een-rem-op-het-opsplitsen-van-woningen

Parentshouses Nederland (z.d.) *Parentshouses Nederland*. Geraadpleegd op 10 maart 2021, van https://www.parentshouses.nl/

Platform 31 (z.d.) *Beter benutten bestaande bouw.* Geraadpleegd maart 2021, van https://www.platform31.nl/thema-s/wonen/beter-benutten-bestaande-bouw

Provincie Noord-Holland (z.d.). *Omgevingsverordening NH2020.* Geraadpleegd april 2021, via https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Projecten/Omgevingswet/Omgevingsverordening

Rechtbank Oost-Brabant (11 november 2020) ECLI:NL:RBOBR:2020:5560. Geraadpleegd op 9 juni 2021, via https://uitspraken.rechtspraak.nl/inziendocument?id=ECLI:NL:RBOBR:2020:5560

Regio Westfriesland (z.d.). *Samenwerkingsovereenkomst Pilot Uitstroom regio Westfriesland.* Geraadpleegd op 23 maart 2021, van https://api1.ibabs.eu/publicdownload.aspx?site=medemblik&id=2805e45f-fe84-4596-bc0d-629d629c16d6

Regio Westfriesland en Provincie Noord-Holland. *Woonakkoord 2020-2025.* Geraadpleegd maart 2021, via https://regiowestfriesland.nl/sites/default/files/inline-files/2020-11-05%20bijlage%201%20Woonakkoord%202020-2025_0.pdf

RIGO Research en Advies (2020). *De Hoornse woningmarkt: Tweede actualisatie woningmarktonderzoek (concept)*.

Rijksoverheid (z.d.). *Wat is de kostendelersnorm in de bijstand?* Geraadpleegd op 22 april 2021, van https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/bijstand/vraag-en-antwoord/wat-is-de-kostendelersnorm-in-de-bijstand

Schulink (z.d.). *Bijstand & woonsituatie*. Geraadpleegd op 21 april 2021, van https://hoorn.antwoordop.nl/bijstand/459958-bijstand-woonsituatie

Stibbeblog (31-03-2015). *Afspraken tussen de overheid en burger: maak duidelijk of het een vergunningvoorschrift of privaatrechtelijke overeenkomst is.* Geraadpleegd mei 2021, via http://www.stibbeblog.nl/all-blog-posts/public-law/afspraken-tussen-de-overheid-en-burger-maak-duidelijk-of-het-een-vergunningvoorschrift-of-privaatrechtelijke-overeenkomst-is/

Stichting Statiegeld Op Jeugd (z.d.). *Duo-wonen; laat de vergrijzing kantelen.* Geraadpleegd op 11 maart 2021, van https://www.st-soj.nl/

Toeslagen Belastingdienst (z.d.). *Ik verhuur een deel van mijn woning*. Geraadpleegd op 22 april 2021,van https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/prive/toeslagen/wijzigingen_doorgeven/welke_wijzigingen_moet_ik_doorgeven/wonen/ik_krijg_een_onderhuurder/

Visser, René (2021). Intern document (z.d.). *Jongeren in de Participatiewet / de kostendelersnorm.*

VNG (z.d.) *Doorkruisingsleer*. Geraadpleegd mei 2021, via https://vng.nl/artikelen/doorkruisingsleer

VNG (z.d.). *Leges*. Geraadpleegd mei 2021, via https://vng.nl/artikelen/leges

Weer Thuis, Leiderdorp, Rijnhart Wonen & De Binnenvest. (z.d.). *De friendswoning: Realisatie van een friendswoning voor 3 jongeren die vanuit de maatschappelijke opvang nu een volgende stap naar zelfstandigheid zetten*. Geraadpleegd op 14 april 2021 van, https://www.rijnhartwonen.nl/files/200901-friendswoning-leiderdorp-evaluatieverslag-def-versie.pdf

Wet op de huurtoeslag (2021). Geraadpleegd op 22 april 2021, van https://wetten.overheid.nl/BWBR0008659/2021-01-01

Wieringa advocaten, dhr. Bjorn Mulder (22-05-2019). *Zeven belangrijke punten bij woning splitsen in Amsterdam.* Geraadpleegd mei 2021, via https://www.wieringa-advocaten.nl/nl/weblog/2019/05/22/zeven-belangrijke-punten-bij-woning-splitsen-in-amsterdam

Woningwet (01-04-2021). Geraadpleegd april 2021, via https://wetten.overheid.nl/BWBR0005181/2021-04-01

Wooninfo (z.d.) *Woningdelen in Amsterdam*. Geraadpleegd maart 2021, via https://www.wooninfo.nl/vraagbaak/woning-zoeken/woningdelen/

Woonmatch west-friesland (z.d.). *De meest gestelde vragen over Woonmatch West-Friesland*. Geraadpleegd op 24 maart 2021, van https://www.woonmatchwestfriesland.nl/pagina/de-meest-gestelde-vragen-over-woonmatch-west-friesland

Regeling	Omschrijving	Redenen niet voldoende
Urgentieregeling (incl. urgentieverordening)	Om recht te hebben op urgentie moet er aan meerdere voorwaarden voldaan worden. De persoon moet: - Ingeschreven staan als woningzoekende bij Woonmatch Westfriesland; - Minimaal 1 jaar in Westfriesland wonen; - Een inkomen hebben lager dan €44.655; - Een woonprobleem hebben die buiten eigen schuld is ontstaan, bijvoorbeeld door medische of financiële omstandigheden waarbij iemand dreigt dakloos te raken. De Regionale Urgentiecommissie bespreekt de urgentie-aanvragen en bepaalt of iemand er recht op heeft. Wanneer iemand urgentie krijgt, houdt dit in dat de persoon een woning krijgt toegewezen in de gemeente waar de persoon woont. Wordt deze niet geaccepteerd? Dan vervalt de urgentie.	Een beperkt aantal sociale huurhuizen worden toegewezen aan de urgentieregeling. Maar het aantal mensen die recht hebben op urgentie, is groter dan het aantal woningen die voor de urgentieregeling beschikbaar is. Dit veroorzaakt een wachttijd voordat iemand een woning middels urgentie krijgt toegewezen. Om de wachttijd te beperken, wordt de urgentiecommissie steeds strenger in het toewijzen.
Spoedzoekersregeling	Wanneer iemand niet in aanmerking komt voor urgentie maar wel snel en acuut een woning nodig heeft, kan men zich aanmelden voor de spoedzoekersregeling bij Woonmatch Westfriesland. Naast leeftijds- en inkomenseisen dient de persoon ook aan de volgende eisen te voldoen: - Persoon heeft geen vaste verblijfplaats of is inwonend, én heeft een onhoudbare woonsituatie; OF - Er zijn relationele problemen en de inwonende kinderen kunnen aantoonbaar niet in de woning blijven wonen. De spoedzoeker krijgt voorrang bij woonadvertenties waarbij er voorrang voor spoedzoekers geldt. De volgorde tussen de spoedzoekers wordt bepaald door de oorspronkelijke inschrijfdatum of zoekrecht bij Woonmatch.	Net als bij de urgentieregeling, geldt ook bij de spoedzoekersregeling dat maar een deel van de beschikbare woningen bestemd zijn voor de spoedzoekers. Het aantal beschikbare woningen bestemd voor de spoedzoekersregeling is te weinig voor het aantal spoedzoekers. De spoedzoekers die het langst staan ingeschreven, hebben het eerste recht op een woning. Hierbij wordt geen onderscheid gemaakt in de mate van woningnood die ervaren wordt.
Pilot uitstroom MO/BW	De pilot is ontstaan vanuit een samenwerking tussen de zeven Westfriese gemeenten en Westfriese woningcorporaties. Cliënten die uitstroom klaar zijn worden huisvesting aangeboden zodat zij weer zelfstandig deel kunnen nemen aan de maatschappij en doorstroming vanuit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen gestimuleerd wordt. Dakloosheid onder jongeren kan zo worden voorkomen	Voordat men van de pilot gebruik kan maken, moet er aan strenge eisen voldaan zijn. Men kan pas deelnemen aan de pilot als de persoon zelf alles geprobeerd heeft om uit te stromen, waarbij er geen alternatieven zijn (zoals aanvragen van urgentieregeling of uitstroom op eigen kracht) en er geen reden is om de cliënt nog langer intramuraal te huisvesten.

Regeling	Omschrijving	Redenen niet voldoende
Pilot uitstroom MO/BW (vervolg)	en ervaring wordt opgedaan met het structureel organiseren van de uitstroom. De doelgroep omvat: cliënten die intramuraal wonen in maatschappelijke opvang en beschermd wonen, jongeren (18+) met een zorgbehoefte die vanwege hun leeftijd uitstromen uit de intramurale jeugdzorg en oud-alleenstaande minderjarige vreemdelingen tussen de 18 en 23 jaar.	
Jongerenwoningen	Een jongerenwoning is een sociale huurwoning met een relatief lage huur en een klein woonoppervlakte bedoelt voor jongeren tussen de 18 en 23 jaar. Er wordt een tijdelijk huurcontract getekend waarbij de jongere maximaal vijf jaar in de woning kan wonen. De inschrijfduur bij Woonmatch wordt behouden waardoor er gereageerd kan worden op een gewone sociale huurwoning.	De jongerenwoningen bieden een tijdelijke woonoplossing waarna ze veelal alsnog te weinig inschrijfjaren hebben om voor een sociale huurwoning in aanmerking te komen. Daarnaast is het bedoelt voor een kleine groep jongeren, alleen die tussen de 18 en 23 jaar zijn.
Jongerengeschikte woningen	Jongeren van 18 tot 23 jaar kunnen voor jongerengeschikte woningen, afhankelijk van het inkomen, een huurkorting krijgen zodat er huurtoeslag aangevraagd kan worden. Nadat de 23e leeftijd bereikt wordt, vervalt de korting en wordt de gebruikelijke huurprijs betaalt. Voor deze woning wordt een normaal huurcontract afgesloten waarna de inschrijfduur bij Woonmatch vervalt.	Deze woningen bieden wel een langdurige woonoplossing. Echter geldt hiervoor ook dat deze woningen voor een beperkte leeftijdscategorie beschikbaar zijn.
Kamers met kansen	Kamers met Kansen is een woonvoorziening voor jongeren van 18 tot en met 25 jaar die door omstandigheden niet langer thuis kunnen wonen. Meerdere jongeren wonen gezamenlijk in een woning waarbij ondersteuning wordt geboden door een coach. De jongeren leren binnen circa anderhalf jaar zelfstandig op eigen benen te staan en krijgen hiervoor begeleiding bij het leren, werken, wonen en in de persoonlijke levenssfeer. Kamers met Kansen is een samenwerking tussen gemeente Hoorn, Intermaris en dnoDoen.	Kamers met Kansen is een voorziening waarbij professionele ondersteuning wordt ingezet om de jongeren zelfstandig te leren worden. Het gaat hierbij om een zorgvoorziening. Daarnaast is het een tijdelijke voorziening waar de jongeren ongeveer anderhalf jaar kunnen wonen. Daarna dienen ze door te stromen naar een zelfstandige woning.

Omgevingsvergunning

Wanneer woningdelen, -splitsen of kamerverhuur op basis van het geldende bestemmingsplan niet mag, kan de gemeente toestemming verlenen middels een omgevingsvergunning. Op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het verboden om zonder een omgevingsvergunning gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Als een bepaald gebruik ruimtelijk als gewenst wordt gezien maar deze is in strijd met het bestemmingsplan, kan met een afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend.

Kruimelgeval

Een omgevingsvergunning kan worden verleend op basis van het Besluit omgevingsrecht (Bor). In dit besluit worden categorieën van gevallen aangegeven waarmee met een eenvoudige procedure een omgevingsvergunning kan worden verleend. Een van de gevallen is benoemd in artikel 4, lid 9 van bijlage II Bor. Hier staat: “het gebruiken van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten, en van bij die bouwwerken aansluitend terrein, mits, voor zover gelegen buiten de bebouwde kom, het uitsluitend betreft een logiesfunctie voor werknemers of de opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen”;

Het voorgaande betekent concreet dat voor het gebruik van gebouwen en het aansluitend terrein in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning kan worden verleend, als geen sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. Dit geldt slechts voor gebruik van gebouwen binnen de bebouwde kom. Buiten de bebouwde kom geldt dit uitsluitend voor zover het betreft een logiesfunctie voor werknemers of opvang van asielzoekers of andere categorieën vreemdelingen.

Tijdelijke omgevingsvergunning

Daarnaast is het op grond van artikel 4, lid 11 van bijlage II Bor (“het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar”) mogelijk om woningdelen of kamerverhuur tijdelijk toe te staan. Je kunt er voor kiezen om woningdelen of kamerverhuur tijdelijk te vergunnen, om zo te kijken of het niet tot onevenredige overlast en ruimtelijk onaanvaardbaarheid leidt.

Splitsen bestaande woning in twee woningen (een beneden en een bovenwoning)

Bij de toepassing van een kruimelgeval (artikel 4 bijlage II Bor) mag het aantal woningen niet toenemen. Dit staat in artikel 5 van bijlage II Bor. Gelukkig is de toepassing van artikel 4, lid 9 en lid 11 van bijlage II Bor als uitzondering benoemd. Aangezien bij de woningsplitsing, woningdelen en kamerverhuur gebruik wordt gemaakt van artikel 4, lid 9 of eventueel artikel 4, lid 11 mag het aantal wél woningen toenemen.

Daarnaast is het niet relevant of het aantal woningen gelijk blijft volgens de feitelijke situatie maar of het aantal woningen gelijk blijft naar de bebouwingsmogelijkheden die het bestemmingsplan biedt, zoals de Afdeling in haar uitspraak van 27 maart 2013, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7446 heeft bepaald.

Woningsplitsen in het buitengebied

In het buitengebied van de regio Westfriesland zijn veel woningen potentieel geschikt voor woningsplitsing. Hierbij valt te denken aan zowel voormalige agrarische bedrijfswoningen als aan burgerwoningen. Op basis van de geldende bestemmingsplannen van het buitengebied is woningsplitsing niet mogelijk.
Het is helaas niet mogelijk om een woning te splitsen in het buitengebied met een kruimelgeval. De vergunning die ingevolge de Bor gebruikt wordt om het splitsen toe te staan, kan namelijk alleen gebruikt binnen de bebouwde kom. Bij de interpretatie van het begrip 'bebouwde kom' moet de gemeente zelf bepalen wat zij onder bebouwde kom verstaat. Het is vaak geregeld in de vorm van beleidsregels gedaan. Daarbij worden vaak definities uit andere wetten gebruikt. Volgens vaste jurisprudentie van de Raad van State wordt de grens van de bebouwde kom bepaald door de feitelijke situatie en de aard van de omgeving.
Ondanks dat een omgevingsvergunning voor het splitsen buiten de bebouwde kom op grond van een 'kruimelgeval' niet mogelijk is, is het wel mogelijk om woningsplitsing in het buitengebied toe te staan middels een uitgebreide procedure. Een omgevingsvergunning verlenen blijft dus, met een zwaardere procedure, wel mogelijk. De aanvraag omgevingsvergunning moet dan wel worden voorzien van een ruimtelijke onderbouwing. Deze ruimtelijke onderbouwing en aanvraag kan natuurlijk ook aansluiting zoeken bij het opgestelde beleid.

Rol van de omgevingswet

De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder meer om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet staat voor een goed evenwicht tussen het benutten en beschermen van de leefomgeving. De Omgevingswet beoogt een verregaande vereenvoudiging van het stelsel van wetgeving voor de ontwikkeling en het beheer van de leefomgeving (omgevingsrecht). De Omgevingswet treedt vooralsnog 1 juli 2022 in werking.

Kruimelgevallen

Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure standaard van toepassing op een afwijkingsprocedure en bestaat er dus geen reden meer om een kruimelgevallenlijst toe te passen. Dit is geregeld in artikel 16.65 Omgevingswet en artikel 10.24 Omgevingsbesluit.

De kruimwelgevallenregeling komt niet terug via het Besluit activiteiten leefomgeving of een andere AMvB. De mogelijkheden die de gemeente nu heeft op basis van art. 4 onderdeel 9 bijlage II Bor blijven dus gewoon bestaan en worden verder uitgebreid met alles wat we nu nog met een uitgebreide procedure doen. De invoering van de Ow leidt tot vereenvoudiging van procedures voor een ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’.

Kanttekening hierbij is dat het bevoegd gezag de uitgebreide procedure van toepassing kan verklaren (ook art 16.65 Omgevingswet) en het dus zelf weer ingewikkeld kan maken voor een aanvrager om een vergunning te krijgen voor woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur.

Vastgesteld beleid na intreding omgevingswet

Vastgesteld beleid dat geldt onder de huidige wet- en regelgeving blijft onder het overgangsrecht van de Invoeringswet Omgevingswet van toepassing. Dit beleid zal veelal gaan over de uitvoering van bepalingen over bijvoorbeeld woningsplitsing en kamerverhuur in bestemmingsplannen. De huidige bestemmingsplannen worden bij invoering van de Omgevingswet onderdeel van het tijdelijke Omgevingsplan dat tot 2030 in stand kan blijven. Op 1 januari 2022 verandert er dus in wezen niet zo heel veel, behalve dat de beleidsregels verwijzen naar oude wetgeving.

Tussen nu en 2030 zal de gemeente wel moeten zorgen dat alle regels over de fysieke leefomgeving worden geïntegreerd in het uiteindelijke Omgevingsplan. De mogelijkheid om bepaalde zaken te regelen in beleidsregels die onder het Omgevingsplan hangen blijven daarbij bestaan. Regels hoeven dus niet altijd in het Omgevingsplan zelf te worden opgenomen.

De bestaande mogelijkheden uit de Huisvestingswet worden vooralsnog niet opgenomen in Omgevingswet of het Omgevingsplan. Wanneer de gemeenten binnen de regio Westfriesland gebruik maken van een Huisvestingsverordening op basis van deze wet dan blijft deze Huisvestingsverordening gewoon van kracht.
Echter, de gemeenten binnen de regio Westfriesland kennen de gezamenlijke verordening ''Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland Gemeente 2019' en deze verordening regelt geen zaken met betrekking tot woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur zoals een losstaande splitsingsvergunning.

Indien de gemeenten binnen de regio Westfriesland beleid opstellen voor woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur is het dus niet nodig om de beleidsregels na invoering van de Omgevingswet razendsnel opnieuw te laten vaststellen. Om verwarring te voorkomen kan het geen kwaad om er wel mee aan de slag te gaan, maar dat is er meer op gericht dat regels gestroomlijnd moeten worden om in 2030 klaar te zijn met de ombouw van het stelsel. De gemeente kan niet nu al het beleid opstellen op grond van de Omgevingswet, met verwijzing naar de juiste artikelen uit de Omgevingswet, omdat deze wet nog niet in werking is getreden.

Conclusie

De omgevingswet vormt geen belemmering voor het opstellen van beleid rondom woningdelen, woningsplitsen en kamerverhuur. De Omgevingswet biedt zelfs kansen voor meer maatwerk in de toekomst. Dat wordt besproken op de volgende pagina.

Kansen van de omgevingswet – decentralisatie

De Omgevingswet beoogd een grootschalige decentralisatie. Het gaat hier bijvoorbeeld om onderwerpen die op dit moment vallen onder het Activiteitenbesluit, de Activiteitenregeling, het Besluit omgevingsrecht, het Bouwbesluit 2012 en de Woningwet. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet moet dit in het omgevingsplan geregeld worden. Door een deel van die regels op een lager niveau onder te brengen kunnen ze met meer maatwerk worden toegepast en ontstaat voor het decentrale bevoegde gezag ook meer beleidsruimte, zo is het idee. Voor onderwerpen als geur, trilling of geluid wordt bijvoorbeeld straks een minimale en maximale norm gesteld die de bandbreedte bepalen waarbinnen gemeenten zelf kunnen afwegen.
Wanneer regels van het Rijk naar gemeenten overgaan moet een voorziening getroffen worden om te voorkomen dat deze regels vervallen voordat de gemeente vergelijkbare of vervangende regels heeft kunnen stellen. De tijdelijke oplossing hiervoor, bedoeld om een rechtsvacuüm te voorkomen, wordt de ‘bruidsschat’ genoemd. Door de bruidsschat in het omgevingsplan van rechtswege op te nemen wordt het beschermingsniveau in de tussentijd gecontinueerd. Bij het wijzigen van het omgevingsplan van rechtswege zal de gemeenteraad een keuze moeten maken over hoe om te gaan met de regels in de bruidsschat. De gemeenteraad moet grofweg de keuze maken tussen het wel, niet, of in aangepaste vorm opnemen van de bruidsschat in omgevingsplan. Gemeenten hebben zo de mogelijkheid om de bruidsschatregels gebiedsgericht of themagericht te wijzigen. Daarmee ontstaat de ruimte om daadwerkelijk maatwerk toe te passen en regels toe te snijden op de lokale situatie. De gemeente moet dus goed nadenken over haar strategie en de regels uit de bruidsschat binnen dit kader bewust heroverwegen.

Kansen van de omgevingswet - maatwerk

De Omgevingswet zorgt voor meer mogelijkheden voor initiatieven en voor lokaal maatwerk. Gemeenten stellen regels in hun omgevingsplan, maar kunnen er ook meer ruimte mee bieden. De uitdaging bij het maken van een omgevingsplan is om zowel ruimte als rechtszekerheid te bieden. Maatwerk kan hier een brug tussen vormen. Daarvoor is wel een goede onderbouwing nodig. Wanneer een gemeente een initiatief moet beoordelen dat in strijd is met een of meerdere regels van het omgevingsplan, kan worden overwogen te kiezen voor een maatwerkoplossing.



De doelenbenadering biedt daarbij houvast. Bij de beoordeling wordt bepaald hoe het initiatief afwijkt van de oogmerken en of kan worden aangesloten bij andere oogmerken of andere doelen van het omgevingsplan. De maatwerkvoorwaarden die verbonden worden aan het toestaan van een initiatief zorgen voor samenhang met de doelen en de oorspronkelijke regels. Onderbouw de afweging aan de hand van noodzaak, geschiktheid en proportionaliteit

De Provincie Noord-Holland en het Woonakkoord 2020 – 2025

Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening aangetoond worden dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte. De ladder duurzame verstedelijking is sinds 1 oktober 2012 opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening en is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op deze wijze wordt getracht de ruimte in de stedelijke gebieden optimaal te benutten. De wet schrijft voor bij welke besluiten expliciet getoetst moet worden aan de ladder. Een ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt door gebruik te maken van een van de onderdelen van de kruimellijst, valt daar niet onder. Maar een kruimelgeval mag niet in strijd zijn met het wettelijke criterium van een ‘goede ruimtelijke ordening’. Dit geldt voor elke afwijking en dus ook voor een kruimelgeval. De ladder voor duurzame verstedelijking is in feite niet meer dan een nadere invulling van het criterium ‘goede ruimtelijke ordening’. De ladder bevordert tenslotte ‘zorgvuldig ruimtegebruik’. Via de motivering van een ‘goede ruimtelijke ordening’ kunnen daarom bepaalde eisen van artikel 3.1.6 Bor aan de motivering van een kruimelgeval toch een rol van betekenis spelen.

Gezien de woningbehoefte in de regio en het feit dat er binnen de regio minder aanbod aan woningbouwprojecten is dan er behoefte is, worden geen belemmeringen voorzien met vergunningen voor woningsplitsen en woningdelen, kamerverhuur. Bovendien past woningsplitsing goed in de visie van zorgvuldig ruimtegebruik wat de Rijksoverheid en de regio Westfriesland nastreven.

Rol provincie kleine woonplannen binnen BSG

De provincie geeft aan zich in principe minimaal bemoeien met kleine woonplannen binnen BSG. Echter, ook deze kleine projecten tellen mee binnen de regionale capaciteit. Daarom dienen deze kleine woonplannen ook te worden meegenomen in de regionale programmering, ten minste als verzamelcategorie. Hetzelfde geldt voor kruimelgevallen.

Het Woonakkoord

Dit woonakkoord is gesloten tussen Gedeputeerde Staten van Noord-Holland, ‘de Provincie’ en de colleges van burgemeester en wethouders van de bestuurlijke regio Westfriesland, zijnde gemeente Drechterland, gemeente Enkhuizen, gemeente Hoorn, gemeente Koggenland, gemeente Medemblik, gemeente Opmeer en gemeente Stede Broec, hierna genoemd ‘de regio’. In het woonakkoord bevestigen partijen hun bestuurlijke intenties. Partijen hebben met het woonakkoord geen juridisch afdwingbare verplichtingen beoogd vast te leggen. Het woonakkoord loopt tot 1 januari 2026. Het woonakkoord vervangt het Regionaal Actie Programma Wonen 2017-2020. De bestaande regionale woningbouwprogrammering met het afwegingskader wonen Westfriesland 2019 of diens opvolger blijven we toepassen en is een apart document bij dit woonakkoord.

Het woonakkoord ziet voornamelijk op nieuwe woningbouwopgaves. Uitgangspunt bij het invullen van de woningbouwopgave is binnenstedelijk en rond OV locaties bouwen.

De regio heeft tot doel om de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren.
Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio’s van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio’s aantrekken. De regio zet hiertoe in op: versnelling van de woningbouwopgave met een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod voor iedere doelgroep; het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad; leefbaar en bereikbaar Westfriesland tot in de kern; onderscheidende en complementaire nieuwbouw producten; langer zelfstandig wonen bevorderen; werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

Conclusie

Gelet op de bestaande wet- en regelgeving en het woonakkoord levert de provincie Noord-Holland geen belemmering voor het opstellen van beleid voor woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur.

Huidige situatie parkeerproblematiek regio Westfriesland

Het realiseren van extra woonruimte via woningsplitsing of woningdelen/kamerverhuur, levert een extra parkeerbehoefte. Hier wordt later uitgebreider bij stilgestaan. De mogelijkheid voor het opvangen van de extra parkeerbehoefte kan een randvoorwaarde zijn bij het realiseren van extra woonruimte. Het is de vraag of dit binnen de regio Westfriesland tot problemen leidt of kan leiden.

SED-gemeenten

Binnen de SED-gemeenten is er reeds enige parkeerdruk problematiek. Voornamelijk binnen de wat oudere woonwijken uit de 50-er tot 70-er jaren. Deze wijken met vaak nog kleine smallere straten zonder of met beperkte parkeerruimte bieden heden ten dage te weinig mogelijkheden voor alle autobezit.
In de bestaande linten speelt het probleem iets minder omdat daar in veel gevallen ruimte is voor extra parkeren op eigen terrein, alhoewel dat in plaatsen als Lutjebroek, Grootebroek en Bovenkarspel al weer veel minder het geval is (daar staan de woningen gemiddeld weer dicht op elkaar). De SED-gemeenten geven aan dat extra woningen (wonen-achter-wonen) in Lutjebroek, Grootebroek en Bovenkarspel worden afgewezen vanwege parkeerproblemen. Ook wordt de binnenstad van Enkhuizen specifiek genoemd waar woningsplitsing momenteel aangehouden wordt omdat er geen parkeermogelijkheid is. De SED-gemeenten geven aan dat de bijkomende problematiek van het parkeervraagstuk zeker als belangrijk item getackeld moet worden door extra parkeervoorzieningen te realiseren, indien de gemeente via woningdelen/splitsing het woonaanbod wenst te vergroten.

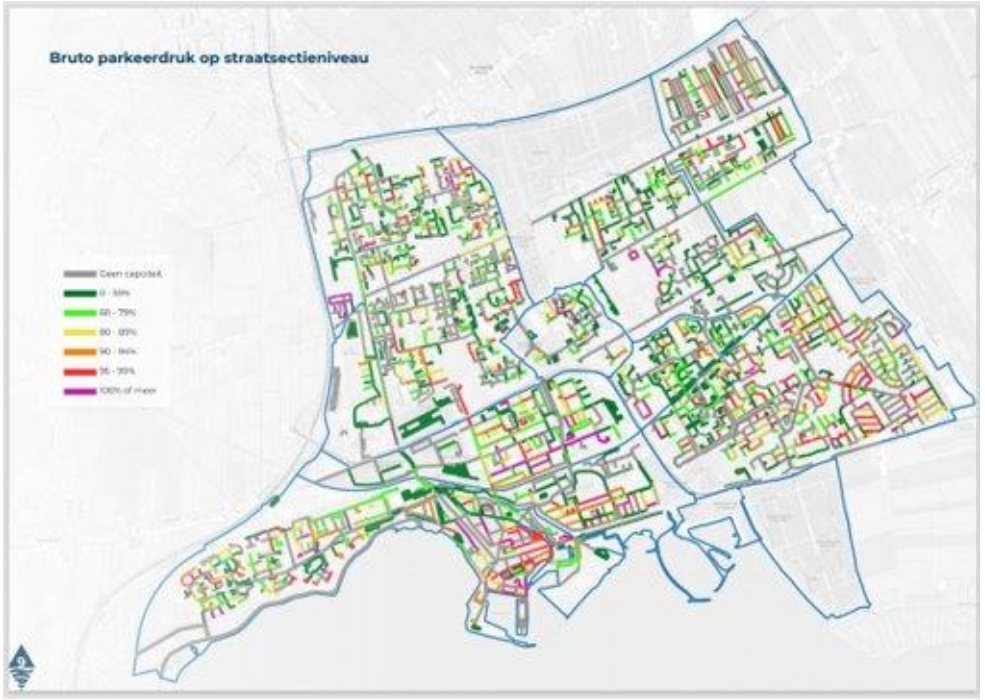
Opmeer

De meeste wijken zijn destijds aangelegd met een algemene parkeernorm voor de hele wijk. Door het toenemend autobezit voldoet de norm van destijds niet meer en is deze naar boven bijgesteld. Met de nieuwe norm blijkt dat er in de meeste gevallen net wel of net niet voldoende plaatsen zijn, en in enkele gevallen zijn er in de wijk wel voldoende plaatsen, maar vanuit een bepaalde woning niet. Ook kan het zijn dat er in de wijk voldoende plaatsen zijn, maar in de logische aanrijroute niet.

Hoorn

Bij een nachtelijk parkeeronderzoek in 2020 is de parkeerdruk per straat gemeten op het moment dat de meeste bewoners thuis zijn. Onderstaande kaart laat per straatsectie zien waar de druk hoog is. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de parkeercapaciteit per straat. In een straat die op de kaart licht groen is kunnen 1 of 2 auto's al het verschil maken naar een hoge parkeerdruk indien de capaciteit (bijvoorbeeld 10 parkeerplaatsen waarvan er 8 bezet zijn) ook laag is.

In de binnenstad is een parkeervergunningensysteem, met een wachtlijst. In de binnenstad mag je onbeperkt woningen toevoegen. Er geldt geen parkeernorm. Als je een parkeervergunning wilt, wordt je op de wachtlijst geplaatst.



Koggenland
Binnen Koggenland verschilt het per locatie, straat en wijk en is zelfs afhankelijk van het (type) bewoners. Met name in de oudere wijken zijn er doorgaans minder parkeermogelijkheden dan in de nieuwere wijken, waar tegenwoordig al een hogere parkeernorm gehanteerd wordt dan in het verleden.

Volgens de Nota Parkeernormen in Koggenland is het een harde randvoorwaarde dat de extra benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein opgelost moeten worden. Hiermee wordt de parkeerdruk in de directe omgeving niet hoger. Als dit niet mogelijk is, dan kan er gelet op de uitzonering in de Nota Parkeernormen, gekeken worden of er dichtbij deze extra woning(en) op logische plekken voldoende openbare parkeergelegenheid beschikbaar is.

Als dit ook niet mogelijk is, dan wordt er gekeken of op kosten van de aanvrager extra openbare parkeerplaatsen aan te leggen zijn. Naast dat dit ruimtelijk meestal niet mogelijk is, heeft dit ook een ruimtelijke impact. Dit is niet altijd redelijk tegenover de overige bewoners in de wijk. Ondanks dat de parkeerplaatsen openbaar zijn, en deze worden betaald door de aanvrager, kan het wel tot problemen leiden en hier wordt dan ook niet vaak voor gekozen.

Medemblik
De gemeente Medemblik heeft geen inzicht gegeven in de bestaande parkeerproblematiek binnen de gemeente.

Arbeidsmigranten

Veel bedrijven in de regio Westfriesland maken gebruik van zogeheten arbeidsmigranten. Het begrip arbeidsmigranten wordt op vele manieren gedefinieerd. De grootste gemene deler van de aangehaalde definities lijkt te zijn dat arbeidsmigranten werkenden zijn die naar Nederland komen om hier tijdelijk te werken. Arbeidsmigranten hebben daarbij dan ook tijdelijke huisvesting nodig.

In 2020 heeft adviesbureau Decisio namens de zeven gemeenten binnen de regio Westfriesland onderzoek gedaan naar de arbeidsmigranten binnen de regio Westfriesland. Bij dit onderzoek werd vastgesteld dat er in 2018 circa 9660 arbeidsmigranten binnen de regio werkzaam zijn. De meeste zijn gehuisvest in Hoorn en Medemblik. Opvallend is echter dat er een forse groei van arbeidsmigranten wordt verwacht. Decisio stelt dat in 2030 circa 16900 tot 19500 arbeidsmigranten binnen de regio werkzaam zijn. Ondanks dat niet alle arbeidsmigranten langere tijd werken en verblijven binnen de regio Westfriesland brengt dit ook een opgave voor huisvesting met zich mee. Dat de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de regio een opgave is en zal blijven is wel duidelijk. De Westfriese bedrijvengroep heeft in 2020 een plan aan de gemeenten binnen de regio overhandigd 'Please in my backyard'. Dit plan richt zich op de huisvesting van short-stayers. Het biedt met vierhonderdvijftig wooneenheden onderdak aan vijftienhonderd tot tweeduizend arbeidsmigranten, wat ook betekent dat zo'n tweehonderd huizen die teruggaan naar de bewoners in de regio.

In Hoorn werd in 2017 de ‘Beleidsnotitie Huisvesting Arbeidsmigranten’ ingevoerd. Door deze regeling werd het onder voorwaarden mogelijk om maximaal vier personen die geen gezin vormen te huisvesten in één woning. Hiervoor werden vergunningen voor vijf jaar afgegeven. In maart nam de gemeenteraad van Hoorn een motie aan om deze beleidsnotitie in te trekken en verleende vergunningen niet te verlengen. Dit voornamelijk vanwege de meldingen van hardnekkige overlast in kwetsbare buurten en vermoedens van verdringing op de huizenmarkt doordat betaalbare woningen opgekocht worden door huisjesmelkers. Op verzoek van de gemeenteraad verstrekt de gemeente met ingang van 24 maart geen vergunningen en worden lopende vergunningen (van maximaal vijf jaar) niet verlengd. Ook in andere gemeenten binnen de regio Westfriesland ligt de huisvesting van arbeidsmigranten onder een vergrootglas.

1. Aantal arbeidsmigranten, naar werklocatie

1a. Aantal arbeidsmigranten, naar werklocatie, 2010-2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
West-Friesland	**2.270**	**3.380**	**2.590**	**3.080**	**5.720**	**5.920**	**5.670**	**6.050**	**9.660**
Drechterland	150	320	200	260	430	410	480	530	1.370
Enkhuizen	160	170	120	170	260	290	250	210	290
Hoorn	900	930	780	780	1.350	1.380	820	820	970
Koggenland	230	610	380	500	1.160	1.230	1.390	1.660	2.720
Medemblik	620	940	820	1.060	1.730	1.810	2.000	2.130	3.070
Opmeer	70	100	90	100	250	250	220	220	380
Stede Broec	130	290	210	220	520	540	510	490	870

Bron: Decisio (2020), o.b.v. CBS Microdata

4. Aantal arbeidsmigranten, naar woonlocatie

4a. Aantal arbeidsmigranten, naar woonlocatie, 2010-2018

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
West-Friesland	**2.120**	**2.210**	**2.400**	**2.890**	**3.190**	**3.430**	**3.740**	**4.020**	**4.440**
Drechterland	150	160	200	250	290	330	340	370	380
Enkhuizen	240	250	290	320	350	390	410	400	450
Hoorn	860	880	910	1.050	1.090	1.140	1.270	1.430	1.650
Koggenland	150	150	140	180	150	180	190	190	210
Medemblik	420	450	520	660	840	910	980	1.020	1.100
Opmeer	80	70	90	110	100	100	130	160	170
Stede Broec	230	260	250	310	370	390	430	460	480

Bron: Decisio (2020), o.b.v. CBS Microdata

Advies aan de regio Westfriesland

Naast dat rekening houden met arbeidsmigranten als aandachtspunt terugkomt bij het opstellen van de beleidsregels betreft de handhaving van illegale huisvesting van arbeidsmigranten ook een randvoorwaarde voor het slagen van dit beleid. Zoals is toegelicht is het weren van arbeidsmigranten op basis van de beleidsregels niet mogelijk. Het is dus raadzaam om rekening te houden met initiatiefnemers die de beleidsregels gebruiken voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Dat hiermee potentiële overlast en ophef in de buurt wordt verwacht is voorstelbaar.
Echter, met een (tijdelijke) omgevingsvergunning en eventuele vergunningvoorschriften zoals; een voorgeschreven maximaal aantal bewoners, minimale verblijfsduur in de woning, verplichting tot het bijhouden van een nachtregister en het opstellen van na te leven huisregels kan veel sturing worden gegeven aan de huisvesting van arbeidsmigranten. Illegale situaties of situaties in strijd met een verleende omgevingsvergunning zijn niet te controleren en niet te sturen. Het is daarom ons advies om te investeren in capaciteit voor handhaving.

Wanneer een initiatiefnemer voldoet aan de beleidsregels, en dus rekening houdt met alle aandachtspunten, zal de te verwachten overlast voor de omgeving minimaal zijn, of in elk geval niet anders dan bij personen, niet arbeidsmigranten zijnde. Wanneer het beleid goed rekening houdt met alle aandachtspunten dienen alsnog illegale situaties én excessen te worden gehandhaafd. Enerzijds kan dit middels politieoptreden (geluidsoverlast), maar anderzijds door bestuursrechtelijk handhaven (illegale bewoning, een teveel aan bewoners op een te kleine ruimte of handelen in strijd met de omgevingsvergunning).

Wanneer er wordt gehandeld in strijd met de verleende vergunning, of een illegale woonsituatie die niet vergund is, zal stringent moet worden opgetreden om de werking van de beleidsregels te borgen. Met de aandachtspunten voorkom je misbruik van de beleidsregels, middels handhaving voorkom je excessen en overlast.

Kansrijk Wonen

Initiatief | Woningdelen

Organisatie

Stichting Kansrijk Wonen zet zich in voor jongeren die risico lopen om te gaan zwerven of dreigen uit te vallen. De stichting biedt ondersteuning middels het bieden van woonruimte in combinatie met coaching en netwerkondersteuning. Stichting Kansrijk Wonen is ontstaan vanuit een samenwerking tussen gemeenten, woningcorporaties en zorgorganisatie Profilazorg. Gemeenten faciliteren financiële middelen, woningcorporaties een geschikt huis en de zorgorganisatie regelt de backoffice.

Doelgroep

Jongeren van 17 tot 23 jaar die hun grip op het leven zijn kwijtgeraakt. Ze hebben moeite om mee te doen in de samenleving vanwege relationele, financiële en/of psychosociale problemen. Ze hebben geen indicatie voor hulp en beschikken niet over een vaste woon- of verblijfplaats. De jongeren zijn niet in staat om zonder hulp structuur aan te brengen in het leven. Echter beschikken ze wel over een redelijke mate van zelfstandigheid. Ze dienen een vorm van dagbesteding te hebben of bereid te zijn om daginvulling te vinden.

Omschrijving

De jongeren wonen met gemiddeld vier personen in een huis in een normale woonomgeving. De samenstelling van de huizen is qua inwoners variabel. Zo is er een huis gericht op jongeren vanuit de maatschappelijke opvang en wordt er nagedacht over een huis gericht op 16-/17-jarigen met extra ondersteuning. De Eigen Kracht benadering wordt toegepast binnen Kansrijk Wonen. Dit maakt dat de regie bij de jongere blijft liggen. Ook wordt het netwerk van de jongere betrokken in de aanpak. Het doel is dat de jongeren na 12 tot 18 maanden weer mee kunnen doen in de maatschappij. 80% van de jongeren heeft gemiddeld na een jaar weer zijn/haar leven op de rit. De betrokkenen bij de woningen zijn een mix van vrijwilligers en professionals. De hoofdbewoner van het huis is één van de jongeren. Vaak een student of iemand met een baan. De hoofdbewoner bewaakt de sfeer in huis en is aanspreekpunt. De hoofdbewoner kan voor een langere periode in het huis wonen. De coach is een vrijwilliger die wekelijks contact opneemt met de jongere. De coördinator is iemand die ervaring heeft met het jongerenwerk. De coördinator werft jongeren, voert intakes uit en coacht de coaches. De coördinator onderhoudt contact met relevante instanties als CJG, schoolmaatschappelijk werk en straatwerk. De projectleider zorgt voor rapportages, financiën en communicatie en onderhoudt contact met gemeenten, woningcorporaties en andere contacten op beleidsniveau.

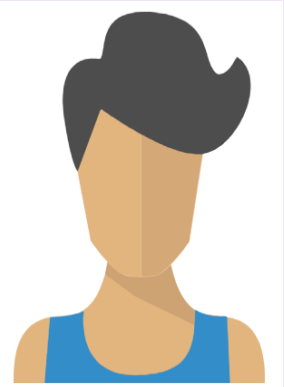
Waar wordt het initiatief al uitgevoerd?

Gemeenten Putten, Ermelo, Harderwijk, Nunspeet, Wezep en Kampen.

Meer informatie:

https://kansrijk-wonen.nl

Voor wie is dit een oplossing?



Sjoerd Koolhaas

Leeftijd	28
Geslacht	Man
Functie	Werkloos
Burg. Staat	Ongehuwd
Woonplaats	Enkhuizen
Huidige verblijfsituatie	Maatschappelijke opvang

Friendswoning

Initiatief | Woningdelen

Organisatie
Gemeente Leiderdorp, woningcorporatie Rijnhart Wonen en zorgpartij de Binnenvest.

Doelgroep
De pilot Friendswoning maakt het voor jongeren uit de maatschappelijke opvang mogelijk om, onder begeleiding, gezamenlijk te leren om zelfstandig te wonen. Maar de definitie 'jongeren' is breed. Welke leeftijdscategorie gekozen wordt, bepaalt ook de hoogte van de huurprijs, de hoogte van een eventuele uitkering, et cetera. Voor de Binnenvest was het belangrijk dat de Friendswoning toegankelijk is voor jongeren onder 21 jaar. Juist deze doelgroep kan de stap naar een dak boven het hoofd maar moeilijk maken.

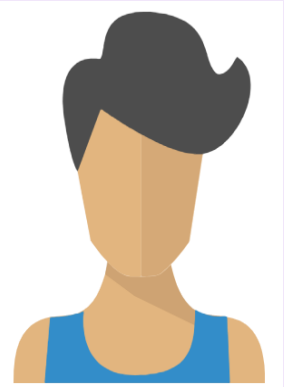
Omschrijving
Het idee van de pilot is om drie jongeren uit de Maatschappelijke Opvang gezamenlijk te huisvesten in een eengezinswoning. Zo kunnen zij elkaar ondersteunen en van elkaar leren, als Friends, bij het verder ontwikkelen. Binnen een periode van twee jaar kunnen de jongeren uitstromen naar een zelfstandige woning. De zorgpartij zal idealiter bewoners selecteren van wie verwacht wordt dat deze niet gelijktijdig doorstromen naar een zelfstandige woning. Het is namelijk wenselijk dat twee van de drie huidige bewoners de nieuwe bewoner op weg kunnen helpen. Dit gezamenlijke aspect is namelijk één van de kenmerken van een Friendswoning: het gezamenlijk wonen, het leren en helpen van elkaar.

Bij jongeren onder de 21 jaar speelt beschikbaarheid over financiële middelen een belangrijke rol. Bij het bepalen van de huurprijs is hier rekening mee gehouden. Het vinden van een match tussen drie jongeren onderling blijkt in praktijk belangrijker dan vast te houden aan de op voorhand geselecteerde leeftijdscategorie. In de pilot hebben ze uiteindelijk onzelfstandige wooneenheden toegewezen aan drie jonge vrouwen met leeftijden van 25, 24 en 21 jaar.

Waar wordt het initiatief al uitgevoerd?
Gemeente Leiderdorp.

Meer informatie:
https://www.platform31.nl/uploads/media_item/media_item/146/99/200901_Friendswoning_Leiderdorp_-_evaluatieverslag-1604335270.pdf

Voor wie is dit een oplossing?



Sjoerd Koolhaas

Leeftijd	28
Geslacht	Man
Functie	Werkloos
Burg. Staat	Ongehuwd
Woonplaats	Enkhuizen
Huidige verblijfsituatie	Maatschappelijke opvang

Woningsplitsen naar voorbeeld van de Huischmeesters

Initiatief | Woningsplitsen

Organisatie
De Huischmeesters houdt zich sinds 2012 bezig met maatschappelijk leegstandbeheer. De Huischmeesters exploiteert en beheert leegstaand vastgoed voor diverse gemeenten, woningcorporaties en zorgpartijen. De Huischmeesters start en onderhoudt meerdere wooninitiatieven bedoeld voor onder andere kwetsbare doelgroepen die een tijdelijke woning nodig hebben. I Am One is een zorgorganisatie die zich richt op (jong)volwassenen vanaf 18 jaar met diverse problematiek. Zij ondersteunen hen om hun leven weer op de rit te krijgen. Zij bieden zorg op het gebied van ambulante begeleiding, dagbesteding en woonbegeleiding.\

Doelgroep
Het wooninitiatief is bedoeld voor mensen met diverse soorten problematiek. Per huis kan gefocust worden op mensen met een bepaalde kwetsbare achtergrond. Voorwaarde is dat zij de huur kunnen betalen van de studio.

Omschrijving
Een woning in de wijk wordt gesplitst naar drie zelfstandige studio's. Binnen de woning is er nadrukkelijk gekozen de zorg en het wonen te scheiden, zodat er een optimale woon- en zorgbegeleiding ontstaat. I Am One verzorgt alle zaken rondom de zorg en De Huischmeesters verzorgen alle zaken rondom het wonen en de begeleiding ervan. De bewoners kunnen ambulante hulpverlening ontvangen van de zorgorganisatie I Am One die specifiek bij dit huis betrokken is

Waar wordt het initiatief al uitgevoerd?
Gemeente Eindhoven.

Meer informatie:
https://www.dehuischmeesters.nl/transformatie-woonhuis-eindhoven/

Voor wie is dit een oplossing?



Kees de Groot

Leeftijd	25
Geslacht	Man
Functie	Leerwerkplaats
Burg. staat	Ongehuwd
Woonplaats	Hoorn
Huidige verblijfsituatie	Beschermde woonvorm

B4.1. Verkeer en parkeren

Het realiseren van extra woonruimte via woningsplitsing of woningdelen/kamerverhuur, levert een extra parkeerbehoefte, extra verkeersbewegingen en mogelijk ook de behoefte tot het maken van extra inritten.

Extra parkeerbehoefte

Bij het realiseren van extra woningen of woonruimte ontstaat er een extra parkeerbehoefte van (motor)voertuigen en fietsen.
Alle gemeenten binnen de regio hebben reeds regels opgenomen dat een verandering van een bouwwerk, dan wel het gebruik van een bouwwerk, niet mogelijk is indien de te verwachten behoefte aan het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen in voldoende mate verzekerd is en in stand gehouden kan worden. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor het woningsplitsen, woningdelen of kamerverhuur zal worden beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn vastgesteld in de verschillende parkeernormennota's. Bijvoorbeeld het parkeren op eigen terrein of op een andere geschikte wijze in de parkeergelegenheid wordt voorzien (omgeving).
Het is derhalve niet nodig om bij het beleid parkeernormen op te stellen, want bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning zijn er reeds regels voor de parkeervoorzieningen. Echter, de toename aan parkeerdruk betreft gelet op de huidige situatie binnen de regio Westfriesland wel een groot aandachtspunt.

Extra verkeersbewegingen

De eventuele toename van voertuigen levert ook meer verkeersbewegingen op. Deze zullen van dusdanige aard zijn dat dit naar verwachting objectief gezien niet zal leiden tot capaciteitsproblemen op bestaande wegennet.

Stalling motorvoertuigen en inritten

Indien een woning gesplitst wordt, en er is fysieke ruimte voor het stallen van motorvoertuigen op eigen terrein, zal eventueel de wens ontstaan om per woning één inrit te realiseren. Men mag niet zomaar een inrit of uitrit maken naar de openbare weg. Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening heeft men hier in de meeste gevallen een omgevingsvergunning voor nodig.

Aandachtspunten

Bij de beoordeling van een initiatief wordt allereerst gekeken naar het reeds vastgestelde beleid. Ten aanzien van de toename van de parkeerbehoefte van (motor)voertuigen en fietsen moet worden getoetst aan het geldende parkeerbeleid van de verschillende gemeenten (paraplubestemmingsplan en parkeernota's). Er vindt een verrekening plaats met de norm uit de situatie vóór omzetting/splitsing. Als daaruit een tekort blijkt, kan het initiatief voorgelegd worden, waarbij bijvoorbeeld de initiatiefnemer een parkeeronderzoek/-balans aanlevert waaruit eventueel ook blijkt wat de bezettingsgraad is van parkeerplaatsen in de nabije omgeving. Op basis daarvan kan het college overwegen om de vergunning te verlenen. Indien parkeren op eigen terrein als vereiste wordt opgenomen in het beleid , moet de fysieke ruimte er zijn om in de extra parkeerplaatsen te kunnen voorzien op eigen terrein. Indien deze ruimte er niet is, bijvoorbeeld in de dicht bebouwde kernen, kan dit leiden tot toepassingsproblemen. Met een verwijzing naar de gemeentelijke regelgeving omtrent parkeren wordt de colour locale behouden.

Daar waar het autogebruik hoog is zal in het algemeen het fietsgebruik lager zijn en omgekeerd. De fietsenberging is opgenomen in het Bouwbesluit 2012. Daarom zijn er vaak geen parkeernormen voor de fiets voor de functie wonen opgenomen met uitzondering voor de niet grondgebonden woningen. Echter, de fietsenberging zal niet altijd berekend zijn op de extra woning/woonruimte en parkeerbehoefte van de fiets.
Voor eventuele nieuwe ontsluitingen op de openbare weg geldt dat een afweging gemaakt moet worden.

Een vraag die gesteld kan moet worden: dient iedere woning/woonruimte een eigen ontsluiting/oprit te hebben, of kan of moet een ontsluiting/oprit gedeeld worden?
De aanvraag voor een nieuwe inrit/uitweg zal beoordeeld moeten worden, en bij goedkeuring, uitgevoerd worden door de gemeentewerken. De weigeringsgronden zijn limitatief opgesomd in de verschillende APV's van de desbetreffende gemeente binnen de regio. Het delen van ontsluitingen kan als ruimtelijk voordeel worden gezien zodat geen aanpassingen in het openbaar gebied nodig zijn en er minder verstening plaatsvindt.

Advies voor de regio Westfriesland

* Indien het huidige parkeerbeleid in de gemeente niet toereikend is dan kan er worden gekozen voor het opnemen van regels voor het parkeren van (motor)voertuigen en fietsen.
* Zorg bij woningdelen en kamerverhuur dat er voldoende ruimte is op eigen terrein voor het stallen van fietsen.
* Daar waar het autogebruik hoog is zal in het algemeen het fietsgebruik lager zijn en omgekeerd. In het buitengebied en ruimere woonwijken zal er waarschijnlijk een hogere behoefte zijn aan parkeren van (motor)voertuigen dan in dorp- en stedelijk gebied.
• Indien parkeren op eigen terrein gerealiseerd moet worden bestaat de kans dat de behoefte ontstaat voor een eigen uitweg. Deze eigen uitweg kan ten koste gaan van een openbare parkeerplaats of openbaar groen. Houdt hier rekening mee.

B4.2. Woon- en leefklimaat

Het toestaan van woningsplitsing en woningdelen kan de diversiteit van de woningvoorraad in de regio Westfriesland vergroten. De woningvoorraad wordt dan immers aangevuld met kleinere, (on)zelfstandige woningen. Dit spreekt mogelijk de in dit onderzoek centrale doelgroep aan: alleenstaanden, ouderen, jongeren (met of zonder zorgvraag) en jonge gezinnen. De leefomstandigheden waaronder het wonen plaatsvindt moeten vanzelfsprekend wel aanvaardbaar zijn en blijven voor de nieuwe bewoners en de omgeving.

Samenstelling buurt en verandering woonmilieus

De samenstelling van de buurt verandert van woonmilieus voor gezinnen naar 1- of 2-persoonshuishoudens. Doordat het aantal (on)zelfstandige woningen toeneemt en daarmee het aantal bewoners toeneemt ontstaat een toename van de 'sociale druk' in buurten. De samenhang in de buurt neemt af wanneer er minder gezinnen en meer 'eenlingen' wonen die vaak weer sneller verhuizen. In dergelijke woonmilieus is er, door het grote verloop, over het algemeen sprake van minder zorg en aandacht voor de leefomgeving in vergelijking met gemengde wijken of woonmilieus met veel gezinnen. Door het woningsplitsen en woningdelen kunnen (delen van) straten zich eenzijdig ontwikkelen en kan de leefbaarheid onder druk komen te staan. Er moet rekening gehouden worden met de cohesie in de wijk en de eventuele ophef van de bestaande bewoners van de buurt.

Naast dit effect op de woonkwaliteit gelden ook technische en milieukundige aspecten die van invloed zijn op het woon- en leefklimaat, zoals akoestische eisen, brandveiligheid en eisen aan de woonvoorzieningen en afvalvoorzieningen.

B4.2.1 Leefbaarheidstoets

Vaak wordt in beleid voor woningsplitsen en kamerverhuur een leefbaarheidstoets opgenomen. Een leefbaarheidstoets is deels te objectiveren, maar de uiteindelijke afweging blijft subjectief. De gemeente heeft een ruime beslissingsbevoegdheid bij de beoordeling van de effecten van woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur op de leefbaarheid.

Uit jurisprudentie blijkt dat de uitkomst van een leefbaarheidstoets in veel gevallen niet stand houdt bij de Raad van State. Dit komt omdat de Raad van State de gegevens die ten grondslag liggen aan het oordeel van de gemeente in veel gevallen onvoldoende objectief en/of foutief acht. Er ligt dus een grote bewijslast bij de gemeente om een omgevingsvergunning te weigeren op grond van de leefbaarheidstoets. Daarom is een norm te verkiezen boven een subjectieve woon- en leefklimaat toets. Mede vanuit het oogpunt van helderheid en eenvoudigheid.

B4.2.1. Advies voor de regio Westfriesland

Het is raadzaam om een leefbaarheidstoets in je beleidsregels op te nemen door deze objectief te maken. Dit doe je door het opnemen van verschillende beleidscriteria en voorschriften. Wij raden af om een algemene leefbaarheidstoets op te nemen in het beleid, dit is erg subjectief en op welke gronden weiger je dan een vergunning?

B4.2.2 Spreiding/clustervorming

Het is onwenselijk dat er clustering van gesplitste woningen, woningdelen en kamerverhuur plaatsvindt. Van clustering is sprake als er meerdere panden gesplitst worden in een straat of in een wijk. Dit om de druk op de bestaande omgeving niet onnodig te vergroten. Bij iedere aanvraag voor splitsing wordt afgewogen wat de effecten voor de omgeving zijn. Mocht er sprake zijn van clustering dan dient op basis van de effecten op de omgeving beoordeeld te worden of toevoeging van nog meer woningen of kamers wenselijk is. Hierbij spelen leefbaarheid en ruimtelijke kwaliteit een rol. Hier is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend. Andere gemeenten werken veelal met richtafstanden voor kamerverhuur. Daarnaast is het voorstelbaar dat gebieden, per gemeente, gebieden worden aangewezen waar woningsplitsen, -delen en kamerverhuur ongewenst is. Er kan bij het aanwijzen van deze gebieden ook aansluiting gezocht worden bij de bestaande parkeerdruk. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met het zogeheten 'waterbed-effect'. Wanneer in de ene wijk of buurt geen toestemming wordt verleend kan de vraag bij omliggende buurten toenemen, en eventueel de druk toenemen.

B4.2.2. Advies voor de regio Westfriesland

In bepaalde gebieden is het minder wenselijk om woningsplitsing, woningdelen en kamerverhuur mogelijk te maken.
Het is mogelijk om gebieden aan te wijzen in de beleidsregels, door markering van een kaart, waar woningsplitsen wordt uitgesloten.
* In wijken waar de leefbaarheid nu reeds onder druk staat of gebieden waar de parkeerdruk reeds tot overlast zorgt is het raadzaam om woningsplitsing, woningdelen en kamerverhuur te weigeren of te minimaliseren.
* Voorkomen van clustervorming kan ook door een limiet te stellen aan het af te geven vergunningen binnen bepaalde stralen en/of afstanden. Bijvoorbeeld door quotum of afstandscriteria per vergunning.

B4.2.3 Technische eisen woning

Een bouwwerk mag geen gevaar opleveren voor bewoners, gebruikers en omgeving. Daarom heeft de overheid in het Bouwbesluit 2012 voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu vastgelegd. Een bouwwerk moet altijd voldoen aan die voorschriften. De eisen uit het Bouwbesluit 2012 betreffen minimale eisen. Er zijn eisen voor 'bestaande bouw', 'verbouw' en 'nieuwbouw'. De eisen voor nieuwbouw zijn het strengst, de eisen van bestaande bouw zijn vaak erg minimaal.

Het Bouwbesluit stelt ter voorkoming van overbewoning dat een woonfunctie niet mag worden bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. Daarmee is ook een absolute grens gelegd voor het aantal personen dat in één woning mag wonen. Een zelfstandige woning heeft een vloeroppervlakte van ten minste 18 m^2 aan niet-gemeenschappelijk verblijfsgebied. Omdat het Bouwbesluit minimale eisen bevat kan het beleid grotere woningen/kamers afdwingen door minimale oppervlaktes als criterium op te nemen in het beleid. Hiermee kan worden voorkomen dat woningen tot zeer kleine (on)zelfstandige woningen worden opgesplitst.

Bij woningsplitsen, en het bouwkundig ingrijpen, gelden de verbouw eisen uit het Bouwbesluit 2012. Voor geluid en brandveiligheid zijn er verbouw eisen, maar voor ventilatie niet. Staan er geen eisen omtrent verbouw dan gelden de eisen van bestaande bouw. Bij woningdelen, zonder bouwkundige ingrepen, zal er ook sprake zijn van de bestaande bouw eisen. Kamergewijze verhuur staat apart beschreven in het Bouwbesluit 2012, maar bij kamerverhuur bestaande woningvoorraad betreffen de eisen ook het verbouw niveau. Het is raadzaam om de aanvraag omgevingsvergunning uitgebreid te toetsen aan het Bouwbesluit 2012.
Aangezien eisen voor bijvoorbeeld geluidswerende maatregelen, goede ventilatie, daglicht en bergingsruimte bijdragen aan een goed woon- en leefklimaat is het mogelijk om (gedeeltelijk) de wooneenheden te laten voldoen aan de door de gemeente gewenste eisen. Het is dus mogelijk om andere minimale eisen in je beleid te stellen aan de te realiseren woning. Dit met het oog op het voorkomen van woningen met onvoldoende daglicht, ventilatie, of onvoldoende geluidwerende maatregelen.

Door het hanteren van een maximaal aantal personen dat woonachtig mag zijn in één woning (woningdelen en kamerverhuur), en andere technische eisen aan de woonruimte, kan een goed woon- en leefklimaat voor de huurder en leefomgeving gegarandeerd worden en huisjesmelkerij worden voorkomen.

B4.2.3 Technische eisen woning – verdieping

Het Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften over (ver)bouw van bouwwerken, over de staat en het gebruik van bouwwerken, open erven en terreinen, over sloop en over veiligheid tijdens bouwen en slopen. De wettelijke grondslag voor het Bouwbesluit 2012 is de Woningwet. Deze wet vormt de basis voor de bouw- en gebruiksvoorschriften uit het Bouwbesluit 2012 en de Regeling Bouwbesluit 2012. Het doel van de Woningwet was om bouw en bewoning van slechte en ongezonde woningen onmogelijk te maken en de bouw van goede woningen te bevorderen.

Het Bouwbesluit 2012 bepaalt de eisen aan het bouwwerk

Het Bouwbesluit 2003 eiste bij verbouw altijd de nieuwbouweisen. Dit wijzigde met de introductie van het Bouwbesluit 2012. Vanaf dat moment golden bij een verbouwing niet langer de nieuwbouweisen als uitgangspunt, maar dat het in een gebouw aanwezige kwaliteitsniveau niet verslechterd mag worden. Dit wordt aangeduid met de term ‘rechtens verkregen niveau’, wat impliceert dat het beginsel van verworven rechten voorop staat. Een gemeente heeft bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen geen keuze in het van toepassing zijnde veiligheidsniveau. Er geldt een limitatief-imperatief systeem: als er voldaan wordt aan het Bouwbesluit 2012 moet de vergunning verleend worden.

Artikel 13 Woningwet aanschrijving en de recente wijziging van 1 juli 2020

Op grond van de Woningwet (artikel 13) kan het bevoegd gezag voor nieuwbouw hogere eisen stellen dan de eisen voor bestaande bouw, ook als er aan het gebouw niets wordt veranderd. Het bevoegd gezag kan dit echter alleen doen indien het kan motiveren waarom dit specifiek voor het betreffende gebouw noodzakelijk is. Voor de toepassing van artikel 13 van de Woningwet kan een gemeente beleidsregels opstellen om dit voorschrift consistent toe te passen. Een generiek beleid voor bestaand bouw, waarin een bepaald minimumniveau (anders dan niveau bestaande bouw) is vastgesteld, is niet toegestaan.

Overigens kan het bevoegd gezag op grond van artikel 13 van de Woningwet geen eisen stellen die hoger zijn dan de nieuwbouweisen uit Bouwbesluit 2012.

Het uitgangspunt bij verbouw was voor de wijziging volgens art. 1.12 van het Bouwbesluit 2012 dat moet worden voldaan aan de nieuwbouwvoorschriften “tenzij in de afdeling van een voorschrift anders is bepaald.” In de praktijk is bij nagenoeg alle onderwerpen een ander (lager) niveau aangegeven: het rechtens verkregen niveau. Aan art. 1.12 is toegevoegd dat een hoger niveau van voorschriften dat eventueel volgt uit een handhavingsbesluit op grond van artikel 13 Woningwet meegenomen moet worden bij het beoordelen van een bouwplan. Hoe dit specifieke voorschrift in de praktijk zal gaan werken is lastig te voorspellen. Als een gemeente bij een verbouwing een hoger niveau wil voorschrijven dan moet dat via en handhavingsbesluit en kan het niet worden meegenomen als weigeringsgrond voor een bouwaanvraag.

De nu voorliggende wijziging lost dit probleem op door te bepalen dat bij verbouw moet worden voldaan aan de verbouwvoorschriften en aan een besluit op grond van artikel 13 van de Woningwet. De praktijktoepassing zal nog wel wat hoofdbrekens gaan kosten, te meer omdat bouwen naar aanleiding van een besluit op grond van artikel 13 van de Woningwet een vergunning vrije bouwactiviteit is (artikel 2, onderdeel 2, van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht).

Misschien is de verduidelijking die met deze wijziging is beoogd wel een belangrijker gegeven dan de wijziging zelf. De wijziging geeft slechts aan hoe de samenloop van artikel 13 van de Woningwet met de verbouwvoorschriften precies gaat. Maar veel belangrijker is dat deze wijziging duidelijk maakt dát artikel 13 van de Woningwet bij verbouw zeer wel toegepast kan worden, ruimhartig, en ongeacht een met een omgevingsvergunning verworven rechten! Dus voor een bestaand, ongewijzigd gebouw is er al helemaal geen reden voor terughoudend gebruik van deze bevoegdheid. Deze aanpassing zou daarom wel eens een nieuwe periode in kunnen luiden: een periode waarin artikel 13 van de Woningwet niet terughoudend meer toegepast gaat worden.

Conclusie verdieping
Het Bouwbesluit 2012 stelt de eisen aan de (ver)bouw van een woning door bijvoorbeeld splitsing. Het college kan echter van mening zijn dat in bepaalde gevallen het 'verbouw' 'van rechtens verkregen' niveau niet voldoende is. Het kan dan middels artikel 13 Woningwet een eigenaar aanschrijven om te voldoen aan (maximaal) de nieuwbouweisen. Bij de beoordeling van het bouwplan mag ingevolge artikel 1.12 Woningwet nu rekening gehouden met een artikel 13 Woningwet besluit. Het lijkt voorstelbaar dat een gesplitst pand een artikel 13 Woningwet besluit krijgt voor wat betreft geluidseisen of eventueel daglichteisen.

B4.2.3. Advies voor de regio Westfriesland

- ❑ Bij woningsplitsen en in sommige gevallen woningdelen en kamerverhuur wordt vergunningplichtig bouwkundig ingegrepen. Belangrijke technische eisen zijn dan bijvoorbeeld: brandwerendheid, geluidwerendheid, elektrische-, gas-, en waterleiding installatie, Riolering, Ventilatie woonkamers en slaapkamers en technische eisen aan het sanitair.
- ❑ Het is raadzaam om in het beleid op te nemen dat omtrent deze onderwerpen een goede onderbouwing moet volgen, naast de vereiste toets aan het Bouwbesluit 2012. Een technische onderbouwing van het plan.
- ❑ Het is raadzaam om elke aanvraag goed te toetsen aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012, en daarnaast minimale eisen te stellen aan te nemen geluidwerende maatregelen, ventilatie en oppervlakte van de woonruimte. De eisen die de gemeente stelt mogen in beginsel strenger zijn dan het Bouwbesluit 2012 voorschrijft, mits dit zeer goed wordt onderbouwd. Gemeente Utrecht hanteert bijvoorbeeld de regel dat de te vormen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woning scheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten.
- ❑ Mede op grond van het Bouwbesluit 2012 is ons advies om een minimale oppervlakte te hanteren voor het mogen splitsen van een woning. Uit onderzoek naar andere gemeenten wordt vaak 110m² gehanteerd, dit is mede op basis van het Bouwbesluit 2012 en de bijpassende NEN-norm. Dat betekent dat het splitsen van een woning slechts mogelijk is indien de gebruiksoppervlakte van het bestaande gebouw gelijk is aan of groter is dan 110 m². Tevens hanteren andere gemeenten ook wel een minimale eis aan de gebruiksoppervlakte ná splitsing, van bijvoorbeeld 50m² of het gebouw niet opgedeeld wordt in meer dan één onzelfstandige wooneenheid met minder dan18m2 aan gebruiksoppervlakte. Zo wordt het splitsen van (kleine) woningen in hele kleine woningen voorkomen.
- ❑ Het aantal bewoners van een bepaalde woning of kamer kan ook gereguleerd worden. Bijvoorbeeld dat niet meer dan één persoon per 18m² gebruiksoppervlakte bewoond mag worden.

B4.2.4 Participatie en verantwoordelijkheid

Omdat door kamerverhuur de cohesie van de buurt verandert en eventueel bezwaren ontstaan in de omgeving zien sommige gemeenten de noodzaak om een participatieplan op te vragen bij de aanvrager van de omgevingsvergunning. Van de initiatiefnemer wordt dan een participatieplan gevraagd waarin aandacht is voor;
A: hoe de aanvrager de omwonenden actief betrekt bij zijn plannen;
B: een protocol over hoe met overlastsituaties wordt omgegaan waarbij in ieder geval een aanspreekpunt of contactpersoon aangewezen is die 24 uur per dag bereikbaar is voor vragen en klachten van zowel omwonenden als huurders;
C: welke huisregels er gelden met bijbehorende sancties.

Andere gemeenten noemen het een beheerplan, waarbij de eigenaar inzichtelijk maakt hoe de huisvestingsgelegenheid adequaat beheert wordt (huishoudelijk regelement). Daarnaast wordt vaak gevraagd om een aanspreekpunt, een soort beheerder, die verantwoordelijk is voor het leefbaar houden van het pand en de omgeving. Vanzelfsprekend is dit niet aan de orde bij woningsplitsing en woningdelen, echter is het niet ondenkbaar dat de initiatiefnemer aantoont hoe de omgeving is betrokken bij het initiatief. Mede gelet op de nieuwe participatiekoers van de Omgevingswet.

B4.2.4. Advies voor de regio Westfriesland

Het is raadzaam om bewoners van de wijk te betrekken bij de besluitvorming. Deze participatie kan je ook bij de initiatiefnemer leggen. Daarover wordt bij de sociale aandachtspunten stilgestaan.

B4.2.5 Afvalstofberging en overige bergingsruimte

Bij kamerverhuur (en woningsplitsing en woningdelen in mindere mate) moet aandacht worden besteed aan het in goede orde af kunnen voeren van huishoudelijk afval. Meer bewoners levert meer afvalcontainers. Daarnaast moet rekening worden gehouden met ruimte ten behoeve van het stallen van fietsen, afvalcontainers, tuinmeubels e.d.

B4.2.5. Advies voor de regio Westfriesland

Sinds de wijziging van het Bouwbesluit in 2003 is het niet meer verplicht om woningen te voorzien van individuele (buiten)bergingen. Wij raden aan om een minimale oppervlakte aan bergruimte te eisen omdat met name in de stedelijke gebieden meer van de fiets gebruik wordt gemaakt dan in en niet stedelijke omgeving. Ook hier ligt een link met leefbaarheid. Indien een woning niet over een berging beschikt zullen fietsen op het trottoir tegen gevels, bomen en straatmeubilair worden geplaatst. Ditzelfde geldt voor afvalcontainers en tuinmeubels. Dit leidt tot een rommelig straatbeeld en bemoeilijkt de doorgankelijkheid van de openbare ruimte. De gemeente Zwolle weigert een vergunning indien er per woning minder dan 5 m² bergruimte, niet zijnde de gebruiksoppervlakte voor wonen, beschikbaar is ten behoeve van het stallen van fietsen, afvalcontainers, tuinmeubels e.d.

B4.2.6 Arbeidsmigranten – niet weren maar maatwerk

Behoudens wettelijk geregelde uitzonderingen mag de gemeente niet de persoon van de aanvrager of de specifieke gebruikers van een woning bij afwegingen betrekken. Wanneer er op grond van de aanwezige ruimtelijke situatie en het beleid een vergunning kan worden verleend voor onzelfstandige bewoning dan doen persoonskenmerken of gedragingen van deze personen er voor wat betreft de vergunningverlening er verder niet toe. De vergunning is niet gericht op personen, maar op de locatie. Beleid specifiek gericht op het weren van arbeidsmigranten is vaak in tegenspraak met het Europese recht.

Het dient dus aanbeveling om rekening te houden met deze groep van personen bij het vaststellen van het beleid voor woningsplitsen, -woningdelen en kamerverhuur in de regio.

B4.2.6 Advies voor de regio Westfriesland

Het verdienmodel van huisjesmelkers, en het huisvesten van arbeidsmigranten, is de massa. Veel mensen op een kleine ruimte, weinig onderhoud en slechte voorzieningen. Door middel van de aandachtspunten, met name omtrent de technische eisen aan een woning, spreiding en het voorkomen van clustervorming, participatie en verantwoordelijkheid, wordt sturing gegeven aan een aanvaardbare vorm van woningdelen, woningsplitsen en kamergewijze verhuur, ook als arbeidsmigranten gebruik maken van de mogelijkheid. Het is daarnaast raadzaam om bij het verlenen van een omgevingsvergunning goed na te denken over de voorschriften behorende bij de omgevingsvergunning, zoals bijvoorbeeld een maximaal aantal bewoners, een minimale of maximale verblijfsduur vaststellen, het laten bijhouden van een nachtregister en huisregels. Tevens dient het aanbeveling om inschrijving in het BRP te vereisten en hier ook op toe te zien.
In zeer ongewenste gevallen kan het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht goed gemotiveerd afwijken van het beleid en de omgevingsvergunning voor het woningsplitsen, woningdelen of kamerverhuur ten behoeve van arbeidsmigranten weigeren. De (grootschalige) huisvesting van arbeidsmigranten valt verder buiten de reikwijdte van dit onderzoek

B4.2.7 Voorkomen van ongereguleerde groei, voorkom de rem erop.

Andere gemeenten kiezen ervoor om woningsplitsing, woningdelen en kamerverhuur te remmen. Bijvoorbeeld de gemeente Zaanstad kiest ervoor om beleid op te stellen om de vele aanvragen voor splitsen en kamerverhuur wat af te remmen omdat de druk op de openbare ruimte, de kans op overlast en de verbinding in de buurt te sterk afnam door een te groot aantal vergunningen voor woningsplitsing en kamerverhuur.
Ook in Zwolle gaat de rem erop. Doordat bestaande woningen opgesplitst zijn in vier of vijf wooneenheden is de kwaliteit en het karakter van de woonomgeving in het gedrang gekomen. 'Want je krijgt er ook vier, vijf fietsen en evenzoveel vuilnisbakken bij', aldus wethouder Anker.

Zwolle kiest ervoor om bepaalde gebieden woningsplitsen en kamerverhuur niet meer toe te staan. Door parkeerproblemen, te veel fietsen, geluidsoverlast, meer troep op straat wil ook de Haagse gemeenteraad een rem op het splitsen van woningen. Bovendien kwamen mensen steeds dichter op elkaar te wonen, waardoor er eerder sprake is van burenoverlast en mensen klaagden dat de sociale cohesie in een wijk achteruitgaat, als er steeds minder gezinnen met kinderen in een wijk wonen.

De gemeente Purmerend heeft woningsplitsing geremd via een aanpassing van de huisvestingsverordening. Bij nieuwe 'woningvorming' geldt voortaan een minimale maat van 40 m². Naast de eis dat te vormen woningen minimaal 40 m² groot moeten wordt elk initiatief getoetst op de gevolgen voor de leefbaarheid van de buurt.

De gemeente Schiedam heeft bepaalde wijken waar de leefbaarheid onder druk staat aangewezen waar woningsplitsing niet meer wordt toegestaan, om overlast door meer auto's, fietsen, zwerfvuil en andere soorten afval te voorkomen.

Bij het vaststellen van de criteria voor het toestaan van woningsplitsing, woningdelen en kamerverhuur is het raadzaam om middels de criteria een ongereguleerde groei te voorkomen.

B4.2.7. Advies voor de regio Westfriesland

Het is raadzaam om goed inzichtelijk te krijgen en te houden waar omgevingsvergunningen zijn verleend voor het woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur. Het is ook raadzaam om klachten goed bij te houden, zodat inzichtelijk wordt dat het woon- en leefklimaat in bepaalde gebieden of wijken onder druk komt te staan. Daarnaast is het een mogelijkheid om een splitsingsvergunning te vereisen, en daarbij voorschriften en criteria op te nemen, via de Huisvestingsverordening. Echter, de gemeenten binnen de regio hebben deze Huisvestingsverordening niet dus wordt niet als voor de hand liggend beschouwd.

B4.3. Invloed op omliggende (agrarische) bedrijven

Splitsing dient milieu hygiënisch uitvoerbaar te zijn. Dit is een overkoepelend begrip voor milieuaspecten zoals geluid, bodem, geurhinder, luchtkwaliteit, externe veiligheid et cetera aan welke bijbehorende wettelijke kaders getoetst dient te worden, onder andere zodat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd.

Het realiseren van woningen in een niet voor bewoning bestemd pand dient milieutechnisch op haalbaarheid getoetst te worden. Omliggende functies mogen niet beperkt worden. Hierbij dient in ieder geval rekening te worden gehouden met:
- de effecten van en op bedrijven in de omgeving (milieuzonering);
- geluidhinder van omliggende inrichtingen (functies) en (spoor)wegen;
- geurhinder van omliggende functies;
- externe veiligheid.

Omdat het in dit onderzoek gaat om het breder inzetten van de bestaande woningvoorraad zijn hier geen aandachtspunten. Een (agrarische) onderneming die in de buurt een hinderlijke activiteit uitvoert kan als gevolg van de splitsing worden geconfronteerd met een extra woning binnen een gevoelige afstand van haar activiteit. De splitsing heeft geen verdergaande beperking voor diens bedrijfsvoering tot gevolg dan de reeds bestaande beperking als gevolg van de aanwezigheid van de oorspronkelijke woning. De invloed op omliggende (agrarische) bedrijven is niet van toepassing bij woningdelen en kamerverhuur.

B4.3. Advies voor de regio Westfriesland

Mogelijk kan in het beleid worden opgenomen dat de woningsplitsing milieu hygiënisch uitvoerbaar moet zijn.

B4.4. Straatbeeld (verstening)

Bij het aanpassen van de bestaande woningvoorraad door woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur wordt ook de stedenbouwkundige opzet van de woning/buurt verandert.

De uitstraling van het pand kan door een interne verbouwing flink wijzigen. Kamerverhuur, woningdelen en -splitsing leidt ook tot een toename van het aantal woonruimtes in een pand. Dit kan lijden tot een toename van het aantal (dak)ramen, buitendeuren, zonneschermen, Een gebruikswijziging gaat daarbij soms ook gepaard met een gewenste uitbreiding van volume, bijvoorbeeld een dakkapel of een extra aanbouw.

Deze uitbreiding kan gevolgen hebben voor de bezonning en de lichtinval van naastgelegen panden. Er kan ook spanning ontstaan als gevolg van aantasting van de privacy, omdat (nieuwe) woonruimtes mogelijk worden gemaakt op de korte afstand van het erfperceel.

Daarnaast zal bij woningdelen en woningsplitsing over het algemeen extra behoefte zijn om aan- en bijgebouwen te bouwen. De mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen zijn momenteel erg ruim, dat voor aan- en bijgebouwen over het algemeen geen vergunning benodigd is. Afhankelijk van de omvang van het perceel, mag maximaal 150 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. Woningsplitsing zal dan ook leiden tot meer bebouwing op percelen.

B4.4. Advies voor de regio Westfriesland

Bij het wijzigen van uiterlijke kenmerken aan het gebouw (de woning) wordt getoetst of de verbouwing voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Daarnaast kan de stedenbouwkundige binnen de gemeente toetsen of een woningsplitsing, of interne verbouwing voor woningdelen/kamerverhuur onwenselijk is. Het is mogelijk om dit te betrekken in het beleid, door te stellen dat het plan stedenbouwkundig akkoord moet zijn bevonden door de stedenbouwkundige.
Daarnaast is het mogelijk om uitbreiding of vergroting van de woning ten behoeve van de woningsplitsing of woningdelen uit te sluiten door bijvoorbeeld te eisen dat het creëren van één of meer extra woningen binnen de bestaande contouren van een hoofdgebouw vereist is.

B4.5. Huurrecht en huurbescherming

In Nederland heeft een huurder, op enkele uitzonderingen na, recht op huurbescherming. Deze valt uiteen in enerzijds huurprijsbescherming en anderzijds huuropzegbescherming.

Huurprijsbescherming

Huurprijsbescherming zorgt ervoor dat, een tussen partijen overeengekomen huurprijs, altijd binnen de eerste zes maanden van een huurovereenkomst door de Huurcommissie op redelijkheid kan worden beoordeeld op grond van art. 7:249 BW. De huurprijsbescherming geldt alleen voor woonruimten in de sociale sector en voor alle onzelfstandige woonruimten, dus ook voor kamerverhuur. Waarbij moet worden opgemerkt dat ook huurders van een vrije sector huurwoning zich binnen de eerste zes maanden van de huurovereenkomst tot de Huurcommissie kunnen wenden om hun huurprijs te laten toetsen op grond van art. 7:249 BW.

Huurprijsbescherming bij woningdelen door samenhuur

Bij woningdelen wordt door verhuurders vaak geprobeerd de huurprijsbescherming te ontwijken door de groep één huurovereenkomst te bieden voor een zelfstandige woonruimte (samenhuur). De eigenaar verhuurt de woning aan meerdere huurders die ieder als huurder in de huurovereenkomst zijn opgenomen. De huurders hebben samen het gebruik van de woning. Ieder van hen is (doorgaans) hoofdelijk aansprakelijk voor betaling van de gehele huursom. De samenhuurders hebben als groep huurbescherming tegenover de verhuurder. Deze vorm van huur komt bijvoorbeeld voor bij vrienden/vriendinnen die een woning delen. In plaats van iedere huurder een aparte huurovereenkomst aan te bieden voor de betreffende onzelfstandige woonruimte (waarvoor altijd huurprijsbescherming geldt) wordt de groep één huurovereenkomst voor een zelfstandige woonruimte aangeboden (die als vrije sector woning en dus zonder huurprijsbescherming verhuurd wordt). Dit kan dus leiden tot een hoge huurprijs. Dit probleem wordt voorkomen indien de verhuurder met elke huurder op zichzelf een huurcontract heeft waarbij rekening wordt gehouden met de maximale huur gelet op het puntensysteem voor onzelfstandige woonruimte. Dit zou dus iets kunnen zijn wat de gemeente stimuleert, zodat er eerlijke huurprijzen blijven.

Huurprijsbescherming bij onderhuur

Een andere constructie voor woningdelen of kamerverhuur is onderhuur.
De eigenaar verhuurt de woning aan de hoofdhuurder. Deze hoofdhuurder verhuurt een of meer kamers (onzelfstandige woonruimten) aan één of meer onderhuurders. De verhuurder heeft geen huurovereenkomst met de onderhuurder. De onderhuurder betaalt zijn deel van de huur aan de hoofdhuurder; deze hoofdhuurder is gehouden de volledige huursom aan de verhuurder te voldoen. Onderhuur van een deel van de woning is op grond van de wet toegestaan. Die bevoegdheid van de huurder kan in de huurovereenkomst worden verruimd of uitgesloten. De onderhuurder van een gedeelte van een woning heeft in beginsel geen huurbescherming tegenover de verhuurder maar slechts richting de hoofdhuurder. Deze vorm van huur komt bijvoorbeeld voor wanneer één of meer kamers in een woning aan één of meer onderhuurders worden verhuurd.

Een huurder mag zijn woonruimte alleen onderverhuren als de verhuurder daarmee akkoord gaat. Een uitzondering is hospitaverhuur (het verhuren van een deel van de woning, bijvoorbeeld een kamer, terwijl de huurder zelf ook in de woning woont). Dit mag, tenzij het in het huurcontract is uitgesloten. In deze situaties heeft een onderhuurder ook huurbescherming, al zijn bij hospita de eerste negen maanden een proeftijd waarbij de verhuurder zonder reden de huur mag opzeggen.

Aandachtspunten bij onderhuur

Een onderhuurconstructie zoals beschreven is een risico voor kwetsbare doelgroepen. De hoofdhuurder is namelijk verantwoordelijk voor het betalen van de huur aan de huurbaas. Als hij/zij dit niet op tijd doet, brengt dit ook een risico voor de andere huurders met zich mee. Hetzelfde ziet de woningcorporatie bij energie- en internetcontracten. Per woning is er dan één energiecontract en één internetcontract welke betaalt dienen te worden door één persoon. De andere huurders hebben er last van als dit niet gebeurt. In de praktijk blijkt dit vaak een bottleneck te zijn. De woningcorporatie adviseert voor kwetsbare inwoners dan ook liever zelfstandige woonvormen, in plaats van woningdelen middels onderhuur.

Huuropzegbescherming

De huuropzegbescherming beschermt een huurder tegen het zonder reden opzeggen van de huurovereenkomst door de verhuurder. Huuropzegbescherming geldt voor huurders van alle woonruimten, dus zowel zelfstandige en onzelfstandige woonruimten.

Opzegging is in beginsel slechts mogelijk op grond van de limitatief genoemde redenen in art. 7:274 e.v. BW. Denk aan het niet betalen van de huur of het veroorzaken van overlast. Een opzegging die niet op één van deze gronden is gestoeld is nietig. In geval van instemming met deze nietige opzegging door de huurder is sprake van een beëindigingsovereenkomst die tot gevolg heeft dat de huurovereenkomst toch eindigt.

Huurbescherming bij tijdelijke huur
Sinds 1 januari 2016 heeft de wetgever tijdelijke huurovereenkomsten mogelijk gemaakt. Het is dus mogelijk om een huurovereenkomst voor korte tijd af te sluiten, waarbij in het contract de duur van de huurperiode staat. Met een maximum van twee jaar voor zelfstandige woningen en vijf jaar voor onzelfstandige woningen. Commerciële verhuurders zijn geheel vrij om woningen op basis van deze contracten te verhuren, dus dit kan een punt zijn om particulieren te stimuleren hun woning deels te verhuren of een kamer te verhuren. Zij zitten hier dus niet zomaar eindeloos aan vast. Privaatrechtelijk kunnen afspraken gemaakt worden over de type huurovereenkomst die ingezet wordt. Zie kopje 6.10.6. We adviseren dit alleen te doen met een grote partij als een woningcorporatie, niet per particulier. Dit brengt namelijk veel werk met zich mee.

Woningcorporaties mogen niet zomaar tijdelijke contracten afsluiten. Zij mogen dit alleen aan specifieke gevallen aanbieden: denk aan noodopvang of iemand die zijn/haar woning moet verlaten vanwege renovatie of sloop en tijdelijk een andere woonruimte nodig heeft.

Huurprijsbescherming en woningdelen
Het staat verhuurders en huurders in Nederland vrij om iedere huurprijs overeen te komen die zij onderling redelijk achten. Huurders kunnen vervolgens, na het sluiten van de overeenkomst deze huurprijs ter toetsing aan de Huurcommissie voorleggen. De Huurcommissie beoordeelt de redelijkheid van de huurprijs aan de hand van het woningwaarderingsstelsel (WWS). Als de Huurcommissie van oordeel is dat de huurprijs onredelijk is, kan zij in een uitspraak de nieuwe, verlaagde, huurprijs vaststellen. Deze uitspraken zijn bindend en gelden als een overeenkomst tussen partijen.

Huurprijsbescherming geldt voor sociale huurwoningen, dus woningen die in de gereguleerde huursector vallen. Dat zijn woningen met een huurprijs van maximaal € 752,33 (2021). De huurprijsgrens van € 752,33 wordt de liberalisatiegrens genoemd. Of een woning onder de liberalisatiegrens valt, wordt ook bepaald middels het WWS.

Huurprijsbescherming geldt zowel voor zelfstandige als onzelfstandige woonruimte ongeacht de huurvorm. Voor huurwoningen in de vrije sector - huurwoningen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens - geldt geen huurprijsbescherming.

Een veelvoorkomend probleem is dat verhuurders een vrije sector huurprijs (dus een huur hoger dan € 752,33 per maand) vragen voor een woning die op basis van het WWS niet heeft te gelden als vrije sector huurwoning. Huurders kunnen zich in dat geval slechts binnen de relatief korte termijn van zes maanden tot de Huurcommissie wenden om de huurprijs te verlagen. Zie ter illustratie deze uitspraak (huur wordt verlaagd) en deze uitspraak (huur wordt niet verlaagd) van de Huurcommissie. Na deze termijn kan geen aanspraak meer worden gedaan op huurprijsbescherming en is de huurprijs niet meer te verlagen.

Bij het delen van een woning middels woningdelen ligt de huurprijsbescherming anders. Het probleem ontstaat indien één huurder een zelfstandige woonruimte huurt die op basis van het WWS als vrije sector huurwoning verhuurd mag worden. De woning wordt vervolgens, met medeweten van verhuurder, gedeeld door meerdere personen. De woning wordt opgedeeld in kamers, maar wordt in de relatie tussen de huurder en de verhuurder beschouwd als één zelfstandige woonruimte waar geen huurprijsbescherming voor geldt. Bij de nieuwe tijdelijke huurovereenkomsten geldt een termijn van binnen zes maanden na afloop van de overeengekomen bepaalde tijd. Deze constructie zorgt ervoor dat de woning voor een hogere huurprijs kan worden verhuurd dan wanneer deze woning per kamer zou worden verhuurd aan de betreffende huurder. De constructie wordt veel gebruik om de huurprijsbescherming te ontlopen. Dit probleem wordt voorkomen indien de verhuurder met elke huurder op zichzelf een huurcontract heeft waarbij rekening wordt gehouden met de maximale huur gelet op het puntensysteem voor onzelfstandige woonruimte.

Bij woningsplitsen speelt dit probleem niet omdat je dan van één zelfstandige woning, meerdere zelfstandige woningen maakt waarbij elke woning wordt verhuurd aan één huishouden met dientengevolge huurrecht en huurprijsbescherming.

B4.5. Advies voor de regio Westfriesland

- Bij woningdelen stimuleert de gemeente om individuele huurcontracten af te sluiten tussen de verhuurder en de huurders, waarbij rekening wordt gehouden met de maximale huur gelet op het puntensysteem voor onzelfstandig woonruimte. De gemeente kan dit zelfs verplichten door dit op te nemen in de huisvestingsverordening naar het voorbeeld van gemeente Amsterdam.
- Voor kwetsbare doelgroepen wordt onderhuur afgeraden in verband met de risico's die dit met zich mee brengt.
- De regio maakt met grote partijen/woningcorporaties in de regio privaatrechtelijk afspraken over de type huurovereenkomst die ingezet wordt bij kwetsbare doelgroepen.

B4.6. Inkomstenbelasting

In Nederland betaalt iedereen belasting over zijn of haar inkomsten. Bij kamerverhuur is er ook sprake van (extra) inkomsten voor de verhuurder. Bij inkomsten uit verhuur voor een deel van de woning kan er sprake zijn van kamerverhuurvrijstelling. Dit betekent dat er over deze inkomsten geen belasting betaalt hoeft te worden. Dit kan interessant zijn voor de eerder genoemde initiateven als kamers met aandacht en tijdelijk onder dak óf het algemeen promoten van kamerverhuur.

De voorwaarden voor kamerverhuurvrijstelling zijn:

- ❑ Totale huur per jaar voor 2021 is maximaal €5.668,- (incl. gas, water, licht, gebruik meubilair).
- ❑ De kamer die verhuurt wordt, is een deel van de eigen woning en geen zelfstandige woning.
- ❑ De verhuurder en huurder staan gedurende de hele huurperiode ingeschreven bij de gemeente op het adres van het huis. (Belastingdienst, z.d.)

Kamerverhuur kan dus gepromoot worden als een mooi extra zakcentje waar geen inkomstenbelasting over betaald hoeft te worden.

B4.7. Huurtoeslag

Huurtoeslag is een bijdrage van de overheid in de huurkosten.
Of iemand huurtoeslag ontvangt is afhankelijk van de huurkosten, inkomen, vermogen en dat van eventuele medebewoners. Als er huurtoeslag aanvraagt wordt moet de rekenhuur opgeven worden. Rekenhuur is de kale huurprijs inclusief servicekosten per maand. Om in aanmerking te komen voor huurtoeslag mag deze huurprijs niet lager zijn dan € 237,62 en niet hoger dan € 446,46 (18-23 jaar) of € 752,33 (>23 jaar of een kind).

Huurtoeslag bij zelfstandige woonruimten
Huurtoeslag kan alleen verkregen worden bij een zelfstandige woonruimte. Dit is een woning met een eigen toegangsdeur die u van binnen en buiten op slot kunt doen. Zoals een flat of rijtjeshuis.

En in de woning moeten in elk geval aanwezig zijn:

- ❑ een eigen woon(slaap)kamer;
- ❑ een eigen keuken met aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt (gas of elektrisch) voor een kooktoestel;
- ❑ een eigen toilet met waterspoeling.

De belastingdienst maakt een uitzondering bij 'wonen in een gesplitste woning op één huisnummer' (let op: de belastingdienst gebruikte de term 'gesplitste woning' anders dan wij hem in dit onderzoek gebruiken). Als iemand een zelfstandige woonruimte huurt en er op het huisnummer nog een andere woonruimte is, dan kan die persoon huurtoeslag krijgen voor de *eigen woonruimte*. Dit kan alleen als de Belastingdienst weet dat het om een gesplitste woning gaat.

Huurtoeslag bij onzelfstandige woonruimten
Bij onzelfstandige woonruimten (bijvoorbeeld bij woningdelen of kamerverhuur) komen de huurders niet in aanmerking voor huurtoeslag. Veel van deze potentiële huurders hebben een laag inkomen. Daarom is het belangrijk om bij het verhuren van onzelfstandige woonruimten rekening te houden met reële huurprijzen die mensen met een minimaal inkomen kunnen betalen.

Uitzonderingen huurtoeslag onzelfstandige woonruimten
De Belastingdienst maakt standaard een uitzondering voor huurtoeslag voor onzelfstandige woonruimte als het gaat om bijzondere doelgroepen. Het gaat hierbij om woonruimten die geschikt en bestemd zijn voor begeleid wonen, voor groepswonen door ouderen of een daarmee vergelijkbare woonvorm waarbij het wordt verhuurd door een rechtspersoon zonder winstoogmerk (Wet op de huurtoeslag, artikel 11:1 en 11:2). Huurders kunnen zonder zorg of begeleiding niet zelfstandig wonen. Daarvoor moet de woningcorporatie of zorginstelling een zogeheten “ruling” aanvragen bij de Belastingdienst.

Huurtoeslag bij kamerverhuur
Een kamerhuurder maakt geen aanspraak op huurtoeslag, gezien hij/zij een onzelfstandige woonruimte huurt. Een verhuurder van een kamer ontvangt in sommige gevallen al huurtoeslag. Onder een aantal voorwaarden heeft het verhuren van een kamer geen invloed op het verkrijgen van huurtoeslag.

- ❑ De verhuurder heeft een schriftelijke huurovereenkomst waardoor het inkomen van de kamerhuurder niet meetelt voor de huurtoeslag.
- ❑ Huurder en verhuurder voeren geen gezamenlijk huishouden, dus zijn geen toeslagpartners.

Hoe zit het met het verkrijgen van de extra inkomsten uit de verhuur?
De inkomsten uit verhuur moeten wel doorgegeven worden aan de belastingdienst in verband met het berekenen van de toeslag. Als je zelf een woning huurt, dan moet er eerst toestemming gevraagd worden aan de verhuurders om te mogen onderverhuren. Bij onderverhuur is er een deel van de woning waarin je zelf woont, wat je vervolgens aan iemand verhuurt. Dit is vastgelegd in een huurovereenkomst. In dat geval telt dat voor toeslagen als ‘onderhuur’. Jouw onderhuurder telt dan niet mee bij de berekening van jouw toeslagen. Jouw eigen extra inkomsten uiteraard wel. Nadat het huurcontract getekend is, dient dit binnen vier weken aan de belastingdienst doorgegeven te worden. Vereist is dat je een schriftelijk huurcontract moet kunnen overleggen waaruit blijkt dat er een deel van de woning verhuurt wordt. Ook moeten er bankafschriften beschikbaar zijn waaruit dat de onderhuurder geld betaalt voor het huren.

Huurtoeslag bij woningsplitsen
Bij woningsplitsen gaat het wel om twee zelfstandige woonruimten.
Er kan hier dus per woning aanspraak gemaakt worden op huurtoeslag, mits er aan de voorwaarden van de belastingdienst wordt voldaan.

B4.7. Advies voor de regio Westfriesland

- Stimuleer bij zelfstandige woonruimten huurprijzen waarbij de inwoners de mogelijkheid heeft om huurtoeslag aan te vragen.
- Stimuleer aanbod in het goedkope huursegment bij onzelfstandige woonruimten waarbij geen huurtoeslag kan worden aangevraagd.

B4.8. Kostendelersnorm

De kostendelersnorm gaat uit van het principe dat iemand lagere woonkosten heeft als er meer volwassen personen in de woning wonen. De woonkosten kunnen namelijk dan gedeeld worden. De gemeente past vervolgens de hoogte van de bijstandsuitkering daarop aan. Hoe meer volwassenen in het huis wonen, hoe lager de uitkering. Niet alle huisgenoten tellen mee voor de kostendelersnorm. De kostendelersnorm is niet van toepassing bij:
- medebewoners jonger dan 21 jaar oud;
- een huur, -onderhuur of kostgangersconstructie waarbij er een commerciële prijs is overeengekomen (en de medebewoner geen ouder, kind, broer, zus, grootouder of kleinkind is);
- studenten die een opleiding volgen die recht kan geven op studiefinanciering of tegemoetkoming studiekosten;
- studenten die een Beroeps Begeleidende Leerweg volgen (BBL-studenten).

Kostendelersnorm bij kamerverhuur
Volgens het recht op bijstand tellen huisgenoten tot 21 jaar en huurders met een commercieel contract (huurovereenkomst) niet mee voor de kostendelersnorm, waardoor verhuurders niet worden gekort op hun bijstandsuitkering wanneer ze in dezelfde woning als de (onder)huurder wonen. De kamerhuur wordt wel aangemerkt als inkomen van de verhuurder, waarmee het (totale) inkomen voor een bijstandsgerechtigde gelijk blijft. Voor mensen die individueel middels een commercieel contract een kamer huren en bijstand ontvangen, geldt dat de kostendelersnorm niet van toepassing is.

Kostendelersnorm bij woningdelen
Wanneer volwassenen met elkaar een woning delen, en één van hen of meerderen een bijstandsuitkering ontvangen en niet aan de benoemde uitzonderingseisen voldoen, wordt in principe de kostendelersnorm toegepast. Echter biedt de Participatiewet nog meer mogelijkheden om de kostendelersnorm niet toe te passen op grond van artikel 18, 1e lid van de Participatiewet: “Het college stemt de bijstand en de daaraan verbonden verplichtingen af op de omstandigheden, mogelijkheden en middelen van de belanghebbende”. Hierbij moet worden aangetekend dat dit voorbehouden blijft voor uitzonderingsgevallen.

In de toelichting op de reikwijdte en toepassing van dit artikel 18 ging het ministerie van SZW in 2015 met name in op situaties van tijdelijk verblijf. Als er sprake is van tijdelijk verblijf, hoeft dit in bepaalde gevallen geen gevolgen te hebben voor de, naar het oordeel van de uitvoering, bestaande leefsituatie en daarmee mogelijk de vaststelling van de uitkeringshoogte. Dit kan betekenen dat de persoon die tijdelijk bij een bijstandsgerechtigde inwoont, niet meetelt voor de kostendelersnorm. Het gaat dan met name om mensen in een crisissituatie. WerkSaam heeft hiervoor regels opgesteld. Deze voorzien erin dat de kostendelersnorm bij bijvoorbeeld ex-gedetineerden en ex-daklozen, tijdelijk niet van toepassing is. Dit zou mogelijk ook van toepassing kunnen zijn op initiatieven als de Friendswoning, Kamers met Kansen of Parentshouses. Bij deze initiatieven is er ook sprake van een tijdelijk verblijf.

Als de uitzondering op de kostendelersnorm bij dergelijke initiatieven, nog niet (volledig) past binnen de door WerkSaam opgestelde regels, is het zaak om hierover met de uitvoerder van de Participatiewet in gesprek te gaan en de mogelijkheden van verruiming te onderzoeken.

Kostendelersnorm bij woningsplitsen
De kostendelersnorm is niet van toepassing bij initiatieven gericht op woningsplitsen waarbij een individu een eigen woonruimte krijgt toegewezen. Er is dan sprake van een eigen woning zonder medebewoners.

Verkenning andere vormgeving van de kostendelersnorm

Op 17 mei 2021 heeft minister Koolmees een verkenning naar de Tweede Kamer gestuurd naar de mogelijkheden om de kostendelersnorm anders vorm te geven. Een van deze mogelijkheden, die gemeenten aanmoedigen, is om de kostendelersnorm pas toe te passen vanaf 27 jaar in plaats van 21 jaar. Vanwege het huidige tekort aan sociale huurwoningen is uit huis gaan nu vaak geen optie voor 21-jarigen in bijstandsgezinnen. De besluitvorming over een andere vormgeving van de kostendelersnorm is aan een nieuw kabinet.

B4.8. Advies voor de regio Westfriesland

- Ga het gesprek aan met de uitvoerder van de Participatiewet om te verkennen wat de mogelijkheden zijn in het verruimen van uitzonderingen in het toepassen van de kostendelersnorm bij initiatieven voor kwetsbare doelgroepen.

B4.9. Leefbaarheid

Door middel van woningsplitsen, -delen en kamerverhuur worden er extra woningen gecreëerd binnen de bestaande woningvoorraad. Dit heeft als gevolg dat meer inwoners op dezelfde oppervlakte leven en van dezelfde voorzieningen gebruik maken. Hetgeen onrust in de buurt als in de wijk kan veroorzaken. Daarnaast kan de komst van specifieke doelgroepen in de wijk onrust veroorzaken. Dit heeft gevolgen voor de leefbaarheid in de buurt. Deze randvoorwaarden lichten we toe.

B4.9.1 Leefbaarheid in de wijk

Wanneer wooninitiatieven in de wijk gestart worden gericht op kwetsbare doelgroepen, kan ervoor gekozen worden om de directe buren en/of buurt hierover te informeren. Dit is afhankelijk van het wooninitiatief dat gerealiseerd gaat worden, de hoeveelheid inwoners die één of meerdere woning(en) betrekken in een buurt en welke doelgroep het betreft. Een wooninitiatief gericht op jongeren zoals 'Friendswoning' kan meer onrust veroorzaken dan een initiatief als 'Onder de Pannen'.

Bij een Friendswoning wonen er meerdere kwetsbare jongeren in een huis bij wie sprake is van uiteenlopende problematiek, hetgeen zorgen bij buurtgenoten kan creëren bijvoorbeeld omtrent (geluids-)overlast. Bij 'Onder de Pannen' komt er maar één persoon extra in de woning wonen die op korte termijn uitstroomt naar een zelfstandige woning. De kans op overlast is dan een stuk kleiner. Het aantrekken en inzetten van vrijwilligers in de buurt voor een wooninitiatief lijkt er tevens voor te zorgen dat overlast meer gedoogd wordt. Een communicatiemedewerker kan betrokken worden bij het informeren van de buurt. Deze kan meedenken over de communicatiestrategie: een strategie die is afgestemd op de buurt, type nieuwe bewoners en het doel. De organisatoren van het initiatief kunnen bijvoorbeeld de directe buren bezoeken om hen te informeren waarbij de rest van de buurt kan geïnformeerd worden middels een brief. Het is van belang dat er contactgegevens vermeld staan zodat de buurtbewoners met vragen ergens terecht kunnen zodat hen duidelijkheid geboden kan worden. Ook kan er een buurtavond georganiseerd worden om de buren te informeren en waar ze terecht kunnen met vragen.

Bij het initiatief Friendswoning in Leiderdorp hebben de jongeren ervoor gekozen om de direct omwonenden uit te nodigen voor een kennismaking. Dit is gebeurd door een open huis/koffiemoment te geven die door velen is bezocht en door de buurt erg is gewaardeerd. Dit voelde voor de jongeren als een warm bad. Ook bij andere woon-initiatieven kan het waardevol zijn om de doelgroep zelf te betrekken bij het vormgeven van het communicatietraject: geef hen ruimte voor eigen invulling, zij worden immers zelf de nieuwe buur.

Zorgvuldige screening en matching

Het is van belang dat bij initiatieven gericht op woningdelen, -splitsen en kamer verhuur er een zorgvuldige screening en matching plaatsvindt. Hierbij moet goed gekeken worden wie wel of niet geschikt is voor het desgewenste wooninitiatief. De inwoner moet bereid zijn om stappen vooruit te zetten in zijn ontwikkeling en na een bepaalde periode klaar zijn om uit te stromen naar een zelfstandige woning. Ook dient er zorgvuldig aandacht te worden besteed aan de matching tussen inwoners. Dit is met name van belang bij initiatieven gericht op woningdelen en kamerverhuur waarbij mensen van dezelfde voorzieningen in de woning gebruik maken. Het is van belang dat er
van tevoren duidelijke afspraken worden gemaakt tussen de bewoners over het gebruik van de woning en dat de verwachtingen gelijk zijn. Bij een zorgvuldige matching is de kans op geschillen tussen de inwoners kleiner. Selectiecriteria kunnen worden opgesteld door de bemiddelende partij om een goede match tussen de inwoners tot stand te brengen. Dit kan meegenomen worden in de omgevingsvergunning door dit privaat-rechterlijk te regelen, maar adviseren wij niet.

B4.9.2 Leefbaarheid in de woning

Bij het plaatsen van kwetsbare doelgroepen in een woning bij woningdelen of kamerverhuur, is het van belang dat een bemiddelende partij contact onderhoudt met de bewoners. Dit om in de gaten te houden hoe het met de bewoners gaat, hoe het samen leven in een woning bevalt en of de woning en eventuele (voor)tuin netjes wordt onderhouden. Zodoende kunnen de kwetsbare inwoners worden gestimuleerd om stappen in hun ontwikkeling te zetten, kan verloedering van de woning worden voorkomen en daarmee ook de overlast in de buurt.

B4.9 Advies voor de regio Westfriesland

- Bij het creëren van wooninitiatieven voor kwetsbare doelgroepen, maak daarbij een zorgvuldige inschatting of de omwonenden hierin betrokken moeten worden. Een zachte landing in de buurt is van groot belang voor de doelgroep.
- Stimuleer bij wooninitiatieven voor kwetsbare doelgroepen dat er een bemiddelende partij aanwezig is die de inwoners screent, inwoners matcht aan elkaar wanneer ze in dezelfde woning gaan wonen en die gedurende het wonen contact met de inwoners onderhoud om vinger aan de pols te houden.

B4.10. Overige aandachtspunten

B4.10.1. Bezwaar en beroep

Hierboven hebben wij ruimtelijke gevolgen van woningsplitsing genoemd. Er zijn echter nog meer gevolgen denkbaar. Voor het woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur moet een omgevingsvergunning worden verleend. Belanghebbenden kunnen daartegen bezwaar maken. Bij de afweging of de vergunning al dan niet kan worden verleend, worden de belangen van de omwonenden gewogen. Het kan zo zijn, dat omwonenden het niet eens zijn met deze weging. De kans bestaat dat er bezwaren worden ingediend, waarna beroep bij de Rechtbank mogelijk is en daarna hoger beroep bij de Raad van State. Dit heeft niet alleen gevolg voor de ambtelijke capaciteit (bezwaar, beroep en hoger beroep) wat relatief veel tijd kost, het kan ook een negatieve impact hebben op het welbevinden van de bewoners.

B4.10.2. Planschade

Een ander mogelijk negatief aspect kan planschade zijn. Door de ervaren negatieve ruimtelijke gevolgen kunnen derden/omwonenden na een besluit om de omgevingsvergunning te verlenen met afwijking van het bestemmingsplan, een verzoek om planschadevergoeding indienen bij het college. Of er planschade is, kan op voorhand niet worden beoordeeld. Echter, wanneer de waardevermindering van het stuk grond of het gebouw minder dan 2% van de oorspronkelijke waarde van het eigendom van aanvrager of minder dan 2% van het jaarinkomen van de aanvrager is dan is er sprake van een ‘wettelijk normaal maatschappelijk risico’ en wordt planschade niet uitgekeerd. Er moet wel rekening worden gehouden dat er verzoeken kunnen worden ingediend. (Oplossing: Het is denkbaar dat omwonenden van om te zetten woningen van mening zijn dat zij schade kunnen lijden, namelijk een verminderde waarde van hun woning(en). Als de schade het gevolg is van een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan, dan kan er sprake zijn van planschade. Om het risico van een planschade-claim voor de gemeente te beperken, zal de gemeente een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer. Hierin staat opgenomen welke eventuele schade voortvloeit uit het plan en die voor rekening komt van de initiatiefnemer.

Er moet wel rekening worden gehouden dat er verzoeken kunnen worden ingediend. (Oplossing: Het is denkbaar dat omwonenden van om te zetten woningen van mening zijn dat zij schade kunnen lijden, namelijk een verminderde waarde van hun woning(en). Als de schade het gevolg is van een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan, dan kan er sprake zijn van planschade. Om het risico van een planschade-claim voor de gemeente te beperken, zal de gemeente een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer. Hierin staat opgenomen welke eventuele schade voortvloeit uit het plan en die voor rekening komt van de initiatiefnemer.
Als de initiatiefnemer deze overeenkomst niet wil ondertekenen, zal de gemeente geen medewerking verlenen. Onderdeel van de te sluiten overeenkomst zal ook zijn de eventuele vastlegging van prijsniveaus met een boetebeding.

Als de initiatiefnemer deze overeenkomst niet wil ondertekenen, zal de gemeente geen medewerking verlenen. Onderdeel van de te sluiten overeenkomst zal ook zijn de eventuele vastlegging van prijsniveaus met een boetebeding.

B4.10.3. Erfpacht splitsen

Staat het (kadastraal) te splitsen pand op grond die door de gemeente in erfpacht is uitgegeven? Dan moet de erfpacht ook gesplitst moet worden. De nieuwe verdeling van de erfpacht over de ontstane appartementen, kan vervolgens worden verwerkt in de splitsingsakte (die geldt tussen de nieuwe appartementseigenaren). Eventuele vergunningen voor het splitsen van woningen op erfpacht verdient dus aandacht.

B4.10.4. Huisjesmelkers

Er is al uitvoerig stilgestaan bij het vraagstuk van huurbescherming en huurprijsbescherming. Maar het woningsplitsen kan leiden tot een vergroting van de kans op huisjesmelkers. Een huisbaas of huiseigenaar die woonruimte voor extreem hoge huurprijzen verhuurt, wordt in de volksmond wel een huisjesmelker genoemd. Het komt ook regelmatig voor dat huisjesmelkers een woning illegaal opsplitsen in meerdere kamers en ruimtes om zo meerdere huurders te kunnen plaatsen in de woning. De woning wordt op deze manier volledig uitgemolken door de huisbaas, vandaar de benaming 'huisjesmelker'.

Naast de mogelijke gevolgen voor de huurprijs en de huurbescherming onderhoudt een huisjesmelker de huurwoning of het huurpand slecht of totaal niet, wat kan leiden tot zeer gevaarlijke, onhygiënische en ongezonde situaties. Het behoeft dus aandacht om met de (technische) eisen die gesteld worden aan de nieuwe woonruimte dergelijke praktijken te voorkomen.

Eventueel is in de toekomst de 'verhuurvergunning' een oplossingsrichting. Momenteel is er wetsvoorstel in consultatie gebracht. Met het wetsvoorstel wordt een nieuwe vergunning geïntroduceerd in de Huisvestingswet. De gemeenteraad kan dan een opkoopbescherming voor (een) nader te bepalen buurt(en) invoeren, in de vorm van een verbod om de woning zonder vergunning te verhuren.

Een vergunning kan dan worden geweigerd of uiteindelijk worden ingetrokken, indien blijkt dat de voorwaarden inzake goed verhuurderschap niet worden of zijn nageleefd.

B4.10.5. Leges

Voor de behandeling van een vergunningaanvraag betaalt men legeskosten. De gemeenteraad stelt een legesverordening vast. In de legesverordening zijn alle voorwaarden voor het heffen van leges opgenomen, bijvoorbeeld in welke gevallen leges worden geheven, van wie leges worden geheven, wat de legestarieven zijn, welke heffingsmaatstaven worden gehanteerd bij de berekening van de legesaanslag, binnen welke termijn de leges moeten worden betaald en of er vrijstellingen gelden.

De leges voor woningsplitsen, woningdelen en kamerverhuur kunnen redelijk oplopen, zeker wanneer een omgevingsvergunning benodigd is voor het 'bouwen' en het 'afwijken van het bestemmingsplan'.

Deze leges moeten worden betaald door de initiatiefnemer. Het is niet mogelijk om als college van burgemeester en wethouders de leges niet te innen of te wijzigen. De legesverordening is een bevoegdheid van de gemeenteraad. Het college kan de gemeenteraad adviseren om de legesverordening te wijzigen, zodat het voor een inwoner meer uitnodigt om over te gaan tot het aanvragen van een omgevingsvergunning voor woningdelen, splitsen of kamerverhuur. Niet elke gemeente binnen de regio was hier positief over.

B4.10.6 Privaatrechtelijke overeenkomst en doorkruisingsleer

Door een van de gemeenten is naar voren gebracht dat er privaatrechtelijke afspraken gemaakt kunnen worden tussen de initiatiefnemer en de gemeente middels een anterieure overeenkomst. De vraag was of met dit instrument afspraken gemaakt konden worden tussen de gemeente en initiatiefnemer omtrent de woningsplitsing, woningdelen of kamerverhuur. Een anterieure overeenkomst heeft tot doel het vastleggen van afspraken tussen een gemeente en een particuliere partij over het ontwikkelen (bebouwen) van een bepaald perceel. Een anterieure overeenkomst is een privaatrechtelijke overeenkomst, waarin de exploitant zich verplicht tot het betalen van een bijdrage in de kosten (bijvoorbeeld kosten voor de aanleg van wegen of openbare voorzieningen, kosten voor aanpassing bestemmingsplan, e.d.) die door de gemeente gemaakt moeten worden om de grondexploitatie mogelijk te maken. Daarnaast wordt in een anterieure overeenkomst vaak vastgelegd dat de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor het uit te betalen bedrag aan planschade.

De gemeente kan privaatrechtelijke instrumenten inzetten voor de behartiging van haar taken. Denk bijvoorbeeld aan het sluiten van een overeenkomst of aan privaatrechtelijke handhaving. Net als in het publiekrecht moet de gemeente zich dan houden aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur. De inzet van het privaatrecht is niet onbeperkt mogelijk. Het gebruik ervan kan vooral beperkt zijn wanneer de gemeente via het privaatrecht bepaalde doelen wil dienen of bereiken terwijl de gemeente daarvoor ook over publiekrechtelijke bevoegdheden beschikt. Voor het antwoord op de vraag of de gemeente de privaatrechtelijke weg kan bewandelen, is de doorkruisingsleer van groot belang.

Doorkruisingsleer

Uit jurisprudentie volgt namelijk dat het publiek- en privaatrechtelijke kader bij vergunningverlening duidelijk van elkaar moeten worden onderscheiden. Ook in een geval als hier waar het publiek- en privaatrechtelijke kader in elkaar over lijken te gaan, geldt deze regel onverkort.

Privaatrechtelijke afspraken staan veelal los van verleende vergunningen en niet-naleving van privaatrechtelijke afspraken kan niet leiden tot intrekking van de vergunning indien het publiekrechtelijk kader daartoe geen mogelijkheid biedt

Een concreet voorbeeld uit de parlementaire geschiedenis van artikel 122 Woningwet is dat het niet mogelijk dient te zijn voor een gemeente om in een privaatrechtelijke overeenkomst andere bouwtechnische eisen te bedingen dan die in het Bouwbesluit zijn voorgeschreven. Voor gemeenten blijft het van belang bij het sluiten van overeenkomsten doordrongen te zijn van de vergaande consequenties van artikel 122 Woningwet.

Vijf tips voor het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst naast een vergunning

- ❑ Leg de inhoud en aard van de gemaakte afspraken duidelijk neer in zowel de overeenkomst als de vergunning neer.
- ❑ Benoem een 'verplichting' in een vergunning ook expliciet als voorschrift en niet, zoals in deze uitspraak, als 'afspraak'.
- ❑ Volsta in een vergunning niet met een verwijzing naar een eerder gesloten overeenkomst als het de bedoeling is om een gemaakte afspraak als vergunningvoorschrift op te nemen.
- ❑ Vermeld duidelijk in de overeenkomst wat voor soort overeenkomst het is. Is sprake van een zuiver privaatrechtelijke overeenkomst (bijvoorbeeld over grondgebruik)? Of is sprake van een bevoegdhedenovereenkomst, waarin afspraken worden gemaakt over het gebruik van een bevoegdheid door de overheid, zoals het verlenen van een vergunning?
- ❑ Denk na over wie namens de overheid partij is bij de overeenkomst: is dat het bestuursorgaan (dat de vergunning moet gaan verlenen) en/of de gemeente (als grondeigenaar)?

B4.10.7 Leegstandswet

De Leegstandwet maakt het mogelijk om te koop staande woningen tijdelijk te verhuren Op basis van de Leegstandwet kan de woning voor maximaal vijf jaar worden verhuurd. Als de gemeente een vergunning verleent voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet, is die vergunning ook meteen vijf jaar geldig. De huurders bouwen geen huurbescherming op.

Tijdelijke verhuur op basis van de leegstandswet is slechts mogelijk indien:

- ❑ De woning staat te koop.
- ❑ De woning is niet bewoond, alle bewoners zijn uitgeschreven uit de Basisregistratie Personen (BRP). De eigenaar woont al op een ander adres.
- ❑ De woning kan slechts worden verhuurd door de eigenaar
- ❑ De eigenaar heeft toestemming van de hypotheekverstrekker nodig om tijdelijk te verhuren met de gemeentelijke vergunning.

Welke woningen komen in aanmerking?

- ❑ een woning die te koop staat en nog nooit is bewoond
- ❑ een woning die te koop staat en waarin de eigenaar gewoond heeft in de 12 maanden voordat het leeg kwam te staan
- ❑ een woning die te koop staat en die in 10 jaar niet langer dan 3 jaar verhuurd is geweest
- ❑ een huurwoning die wordt gesloopt of opgeknapt
- ❑ een huurwoning die te koop staat
- ❑ een gebouw dat niet gebouwd is om in te wonen (bijvoorbeeld een kantoor, school, gebouw voor groepshuisvesting)

Situatie binnen de regio Westfriesland – Leegstandswet een oplossing?

Alle gemeenten binnen de regio Westfriesland hebben reeds informatie voorziening op hun website staan omtrent het verhuren van leegstaande woningen op grond van de Leegstandswet, daarnaast gaat het hierbij om bestaande woningen en wordt de woningvoorraad niet vergroot. Het is dus niet voor de hand liggend om de Leegstandswet als allesomvattende oplossing te zien voor het bestaande woning probleem binnen de regio.

Echter, je kunt als gemeente wel informeren dat er meerdere mogelijkheden zijn bij een leegstaande woning bijvoorbeeld door mensen te wijzen op de mogelijkheid om de bestaande woning te splitsen of door de woning aan te bieden voor woningdelen.

Bijlage 5. Aanwezigheidslijst presentaties gemeenten uit de regio (1)

Gemeente	Presentatie #1: analyse	Presentatie #2: advies
Hoorn	❑ Pauline van de Berge ❑ Chantal Cuppen ❑ Mariska Dijkman ❑ Christina Dikkerboom ❑ Anita van der Gracht ❑ Jacqueline Gutter ❑ Betty Haubrich ❑ Jorie Bockma ❑ Edda Kahlman ❑ Lisa van Huijm ❑ Ron Jansen ❑ Femke Jelles ❑ Jennifer van Leeuwen ❑ Nadine Langedijk ❑ Remko de Paus ❑ Rene Visser (Werksaam) ❑ Claudia Plat ❑ Carola Zijp ❑ Suzanne Bormann (Intermaris)	❑ Jochem Appelman ❑ Janna Arjaans ❑ Pauline van de Berge ❑ Jacqueline Gutter ❑ Betty Haubrich ❑ Jorie Bockma ❑ Edda Kahlman ❑ Ron Jansen ❑ Femke Jelles ❑ Jennifer van Leeuwen ❑ Remko de Paus ❑ Rene Visser ❑ Mascha de Waerd ❑ Mohammed el Feddali ❑ Lisa van Huijm
SED-gemeenten	❑ Frank Kok (beleidsmedewerker wonen) ❑ Ward Hilboezen (regisseur wonen) ❑ Ineke Verberne (beleidsmedewerker sociaal domein)	❑ Frank Kok (beleidsmedewerker wonen) ❑ Ward Hilboezen (regisseur wonen) ❑ Ineke Verberne (beleidsmedewerker sociaal domein)
Koggenland	❑ Dennis Reinders (wabo casemanager) ❑ Henriëtta Doppenberg (Woonschakel) ❑ Angela Balk (beleidsmdw. Welzijn en zorg (kwetsbare doelgroep)) ❑ Matty Groeneveld (juridisch medewerker RO) ❑ Paulien Mol (projecten Wonen) ❑ Michel Haakman (toezicht/vergunningen)	❑ Dennis Reinders (wabo casemanager) ❑ Marcelle Komen (woningcorporatie) ❑ Angela Balk (beleidsmdw. Welzijn en zorg (kwetsbare doelgroep)) ❑ Matty Groeneveld (juridisch medewerker RO) ❑ Paulien Mol (projecten Wonen) ❑ Michel Haakman (toezicht/vergunningen)

Bijlage 5. Aanwezigheidslijst presentaties gemeenten uit de regio (2)

Gemeente	Presentatie #1: analyse	Presentatie #2: advies
Opmeer	❑ Simone Onneweer – Beleid woningbedrijf & wonen ❑ Tessa den Hollander – Beleid Wmo, en betrokken bij regionale samenwerking BW/MO ❑ Jaleesa Smit – Consulent bijzondere bijstand	❑ Simone Onneweer – Beleid woningbedrijf & wonen ❑ Tessa den Hollander – Beleid Wmo, en betrokken bij regionale samenwerking BW/MO ❑ Jaleesa Smit – Consulent bijzondere bijstand
Medemblik	❑ Sandy Pauw (mdw. BB en uitstroom BW) ❑ Tanja Ruhnke (coördinator RO) ❑ Sandra Smits (Wmo consulent)	❑ Dirk Rood – juridisch specialist omgevingszaken ❑ Angelo van rijn – Wooncompagnie ❑ Henriëtte Doppenberg – Afdelingshoofd Wonen bij de Woonschakel ❑ Sandra Smits – Wmo ❑ Very Meester – Beleid Wmo ❑ Tanja Ruhnke – Coördinator/Beleid RO