

Beleidsregels kamerverhuur gemeente Amersfoort

Het college van burgemeester en wethouders van Amersfoort is bevoegd op grond van artikel 2 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 en sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in te stemmen met een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amersfoort besluit 5468682, gelet op artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht, de volgende beleidsregels kamerverhuur vast te stellen.

Aanleiding

Kamerverhuur (verhuur van onzelfstandige woonruimten) is een gewilde woonvorm en vervult een belangrijke maatschappelijke functie. Kamerverhuur kan in sommige gevallen echter ook leiden tot aantasting van de woonkwaliteit van de omgeving door bijvoorbeeld verrommeling of geluidsoverlast. Door regulering van kamerverhuurpanden kan deze overlast voor een deel worden voorkomen. Met de invoering van de nieuwe Huisvestingswet is de omzettings- en splitsingsvergunning uit de Huisvestingsverordening vervallen. Daarmee is een deel van de regulering van kamerverhuur verdwenen. Het enige reguleringsmiddel is de omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan. Voor de beoordeling van aanvragen voor een dergelijke vergunning bestaat echter nog geen beleid, anders dan de toetsing aan de Nota parkeernormen. Er is behoefte aan regulering van kamerverhuur door overmatige concentraties van kamerverhuurpanden te voorkomen. Hiervoor is het nodig dat niet alleen het pand zelf, maar ook de situatie in de straat en wijk beoordeeld wordt. Daarnaast is uit recente uitspraken van de rechtbank gebleken dat onze beperkte toetsing aan de Nota Parkeernormen onvoldoende is om een verleende vergunning om af te wijken van het bestemmingsplan te motiveren.

Beleidsregels

In de gemeente Amersfoort is kamerverhuur binnen de meeste bestemmingsplannen niet bij recht mogelijk, maar het uitgangspunt is om kamerverhuur mogelijk te maken als dat past binnen de omgeving. Wanneer sprake is van strijd met het bestemmingsplan, kan een initiatiefnemer bij de gemeente een aanvraag doen voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik. Deze beleidsregels geven een toetsingskader om die aanvragen te beoordelen. Het beleid moet evenwicht bieden aan meerdere belangen; het belang van goede en voldoende huisvesting en het belang van het beschermen van het woon- en leefklimaat in de stad.

Uitgangspunten beleid

- *Kamerverhuur mogelijk maken*
Amersfoort is een levendige stad met een variëteit aan inwoners en woonwensen. Door het aanbod van hoger onderwijs in Amersfoort is er vraag naar studentenhuisvesting. Ouderen blijven langer thuis wonen. En ook voor statushouders en cliënten uit zorginstellingen bestaat er behoefte aan woningen die door meerdere mensen gedeeld kunnen worden. Amersfoort wil aan deze behoeften kunnen voldoen.
- *Beter sturen op leefbaarheid*
Kamerverhuur brengt levendigheid, maar kan ook leiden tot leefbaarheidsproblemen. Denk aan geluidsoverlast, parkeerdruk en frictie door verschillende leefstijlen in een straat of buurt. Door vooraf goede afwegingen te maken kan dit beter worden beheerst. In het stadshart en de wijken daaromheen past het woonkarakter en de dynamiek die kamerverhuur met zich meebrengt vaak goed. In andere woonwijken is kamerverhuur ook mogelijk, maar is er meer spreiding gewenst.
- *Eenduidig en transparant*
Tot deze beleidsregel was er geen richtlijn in welke gevallen de gemeente kamerverhuur al dan niet toestond. In deze beleidsregel is onder meer opgenomen waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning moet voldoen en welke afwegingen door de gemeente worden gemaakt, alvorens een besluit te nemen op de aanvraag. Door dit toetsingskader is voor aanvragers en omwonenden duidelijk waaraan een aanvraag wordt getoetst, waarmee de rechtszekerheid beter wordt geborgd.

Kaart en zoning

Bij deze beleidsregel hoort een kaart, waarop gebieden zijn aangegeven waar kamerverhuur onder lichtere of zwaardere voorwaarden kan worden toegestaan. Hiermee wordt concentratie en spreiding van kamerverhuur bewerkstelligd.

- Zone Binnenstad: Hier is kamerverhuur op grond van het bestemmingsplan Binnenstad bij recht toegestaan. De binnenstad ligt aan de binnenzijde van de volgende straten: Stadsring, Flierbeeksingel, Scheltussingel, Schimmelpenninckkade en Smallepad.
- Zone 1: Hier kan kamerverhuur alleen met een omgevingsvergunning worden toegestaan, mits er zich minimaal 3 panden bevinden tussen de in de aanvraag betrokken woning en het dichtstbijzijnde bestaande kamerverhuurpand. Zone 1 bestaat uit verschillende buurten en straten:
 - o *Schimmelpenninckbuurt*: Bestaande uit de straten Schimmelpenninckkade, Schimmelpenninckstraat, Bloemendalse Buitenkade en Hooglandseweg-Zuid (westzijde);
 - o *Bekenstein*: Begrensd door de straten Willem van Mechelenstraat, Stadsring, Arnhemseweg, Prinses Julianaplein, Leusderweg, Kroontjesmolen en Bisschopsweg;
 - o *Spoorbuurt*: Begrensd door de straten Utrechtseweg, Snouckaertlaan, Stationsstraat en Kersenbaan;
 - o *Hogeweg* tussen Flierbeeksingel en Ringweg-Randenbroek/Kuiskamp (nr. 28 t/m 108 en nr. 45 t/m 111);
 - o *Heiligenbergerweg* tussen Stadsring en Blekerssingel (nr. 10 t/m 36 en nr. 7 t/m 41);
 - o *Utrechtseweg* tussen Kersenbaan en Prins Frederiklaan (nr. 37 t/m 125 en nr. 34 t/m 102);
 - o *Soesterweg* tussen Pieter Pijpersstraat en Primulastraat (nr. 25 t/m 335 en nr. 2 t/m 458);
 - o *Pieter Pijpersstraat*;
 - o *Puntenburgerlaan* tussen Brouwerstunnel en Groningerstraat/Noordewierweg (nr. 1 t/m 77 en nr. 2 t/m 92)
 - o *Noordewierweg* tussen Groningerstraat/Puntenburgerlaan en Isseltseveld (nr. 17 t/m 235 en nr. 2 t/m 178).
- Zone 2: Hier kan kamerverhuur alleen met een omgevingsvergunning worden toegestaan, mits er zich minimaal 5 panden bevinden tussen de in de aanvraag betrokken woning en het dichtstbijzijnde bestaande kamerverhuurpand. Zone 2 bestaat uit de overige delen van het gemeentelijk grondgebied.

Handhaving

Handhaving op illegale kamerverhuur vindt plaats conform het Handhavings Uitvoerings Programma van de gemeente Amersfoort. Daarnaast wordt bij verzoeken om handhaving tegen illegale kamerverhuur of aanhoudende klachten over overlastgevende kamerverhuurpanden in specifieke gevallen opgetreden als een overtreding wordt geconstateerd. Dit kan door een last onder dwangsom op te leggen, maar ook door een reeds verleende vergunning in te trekken.

Het beleid is uitgewerkt in de hieronder staande beleidsregels.

Artikel 1

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. onzelfstandige woonruimte: woonruimte waarin onzelfstandige woonruimte wordt geboden aan meer dan één persoon, of meer dan één huishouden, zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, welke voorzieningen gedeeld worden met anderen, met uitzondering van een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis;
- b. kamerverhuurpand: gebouw of deel van een gebouw waarin onzelfstandige woonruimte wordt geboden aan meer dan één persoon, al dan niet naast een hoofdbewoner (eigenaar/huurder);
- c. bestaand kamerverhuurpand: kamerverhuurpand dat op het moment van inwerkingtreding van dit beleid al dan niet vergund in gebruik was, hierbij inbegrepen panden die niet als zodanig in gebruik waren, maar waarvoor op het moment van de voorliggende aanvraag reeds een aanvraag voor kamergewijze verhuur in behandeling is;
- d. omgevingsvergunning: een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik zoals omschreven in artikel 2.1 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 lid 1 onder a van de Wabo;
- e. gebruiksoppervlakte wonen: de bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van het kamerverhuurpand, exclusief opslagruimten en dergelijke, op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580";
- f. kaart: kaart bij beleidsregel voor onzelfstandige woonruimte van 1 januari 2017.

Toelichting:

Voor het toepassen van de beleidsregels is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen, wordt aangesloten bij het normale spraakgebruik.

In artikel 1 onder c is omschreven wat verstaan wordt onder een bestaand kamerverhuurpand. Bij een aanvraag voor kamergewijze verhuur worden alle bestaande kamerverhuurpanden in de beoordeling meegenomen, ongeacht of deze vergund zijn of niet. Als toetsmoment geldt hier de inwerkingtreding van deze beleidsregel. Daarnaast worden alle nog niet voor kamergewijze verhuur in gebruik zijnde

panden waarvoor een aanvraag is gedaan voor kamergewijze verhuur ook in de beoordeling meege-
nomen. Hier geldt als toetsmoment de indiening van de aanvraag voor omgevingsvergunning. De
aanvraag die het eerst is ingediend, is leidend. Door alle bestaande kamerverhuurpanden in de beoor-
deling mee te nemen en hier ook de aangevraagde kamerverhuurpanden bij te betrekken, ontstaat
een compleet beeld van de situatie in de directe omgeving van het beoogde kamerverhuurpand.

Artikel 2

1. De aanvraag voor een afwijking van het bestemmingsplan voor onzelfstandige woonruimte gaat
naast de voorgeschreven stukken op grond van de Regeling omgevingsrecht in ieder geval ver-
gezeld van de volgende informatie en stukken:
 - a. volledige (persoons)gegevens van de eigenaar van het gebouw of deel van het gebouw
waarop de aanvraag betrekking heeft;
 - b. bewijs van eigendom van het gebouw of deel van het gebouw en, voor zover van toepassing,
bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag. Indien van toepassing,
bewijs van toestemming van de Vereniging van Eigenaren;
 - c. adres en kadastrale gegevens van het gebouw of deel van het gebouw;
 - d. het aantal personen dat de onzelfstandige woonruimtes gaat bewonen;
 - e. een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen en
bruto vloeroppervlakte;
 - f. een plattegrond van de gewijzigde situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen en
bruto vloeroppervlakte, waarbij is aangegeven welke ruimten als onzelfstandige woonruimte
zullen worden gebruikt;
 - g. situatietekening van het perceel met daarop aangegeven parkeerplaatsen, fietsparkeerplaat-
sen, afvalberging, buitenruimte en berging.
 - h. rapportage van een akoestisch onderzoek uitgevoerd door een erkend bureau volgens de
NEN 5077 naar de lucht- geluidsisolatie tussen het betreffende pand en naastgelegen aanpan-
dige woning(-en).
2. Het college is bevoegd met betrekking tot de in dit artikel bedoelde bescheiden nadere aanvullende
gegevens op te vragen omtrent de inhoud, uitvoering en vorm van de aanvraag.

Toelichting:

**De procedure van de aanvraag is onderdeel van de Wabo. Bij of krachtens die Wet wordt ook bepaald
op welke wijze een aanvraag moet worden ingediend en welke informatie moet worden meegezonden.
Daarnaast gelden voor deze specifieke aanvraag de eisen zoals genoemd in artikel 2. De plattegronden
en tekeningen zoals aangegeven onder f, g en h van dit artikel zijn nodig voor het bepalen van de
parkeernorm voor zowel auto's als fietsen en het voorkomen van verrommeling van het straatbeeld
door duidelijkheid over de locatie van afvalcontainers en buitenopslag.**

Artikel 3

1. De omgevingsvergunning wordt geweigerd, indien:
 - a. het aantal panden tussen de in de aanvraag betrokken woning en een reeds bestaand ka-
merverhuurpand minder dan 3 bedraagt, voor zover het een woning in zone 1 betreft **of**
 - b. het aantal panden tussen de in de aanvraag betrokken woning en een reeds bestaand ka-
merverhuurpand minder dan 5 bedraagt, voor zover het een woning in zone 2 (overig gebied)
betreft **of**
 - c. niet wordt voldaan aan de Nota Parkeernormen gemeente Amersfoort.
2. De omgevingsvergunning *kan* worden geweigerd indien:
 - a. de aanvrager geen overeenkomst met de gemeente sluit ter afwenteling van eventuele te-
gemoetkoming van planschade op aanvrager als bedoeld in artikel 6.1 Wet ruimtelijke orde-
ning, dan wel vergoeding van deze tegemoetkoming van planschade niet anderszins verze-
kerd is **of**
 - b. redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot
een onaanvaardbare verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van
het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft **of**
 - c. uit het akoestisch onderzoek (NEN 5077) blijkt dat het gebouw niet geschikt kan worden
gemaakt om een horizontale en/of verticale geluidsisolatiewaarde van ten minste 52 dB
tussen de kamerverhuurpand en de aangrenzende woningen te behalen.

Toelichting:

**Artikel 3 is de kern van deze beleidsregel. Het geeft aan onder welke omstandigheden van het bestem-
mingsplan kan worden afgeweken en wanneer niet. De onder artikel 3 genoemde leden sluiten elkaar
niet uit.**

Het eerste lid geeft aan in welke gevallen de aanvraag moet worden geweigerd door het bevoegd gezag. Van belang is daarbij de kaart die deel uitmaakt van deze beleidsregel. Deze kaart geeft aan binnen welke gebieden afwijken van het bestemmingsplan mogelijk is. Per zone zijn hieraan verschillende voorwaarden gekoppeld. De kaart is daarbij leidend, dat wil zeggen dat er in principe geen ruimte is om op basis van deze beleidsregel van de zonering af te wijken. Wel kan de kaart periodiek naar aanleiding van voortschrijdend inzicht worden aangepast.

In de binnenstad is kamerverhuur in het bestemmingsplan bij recht toegestaan. Nabij het centrum, in zone 1, is concentratie van kamerverhuur al aanwezig en vaak goed mogelijk. Hier dienen 3 panden tussen 2 kamerverhuurpanden aanwezig te zijn. Zone 2 kent meer een karakter van eengezinswoningen en daar wordt ingezet op spreiding. Hier moeten minimaal 5 panden tussen kamerverhuurpanden aanwezig zijn.

Het tweede lid geeft aan in welke gevallen de aanvraag *kan* worden geweigerd door het bevoegd gezag. In die gevallen gaat het om afwentelen van eventuele kosten van planschade. De vergunning kan worden geweigerd indien redelijkerwijs moet worden aangenomen dat vergunningverlening zou kunnen leiden tot verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Hiervan kan bijvoorbeeld sprake zijn indien er naast de aangevraagde kamerverhuurpanden met een overlastgevend karakter aanwezig zijn of er andere ruimtelijke argumenten zijn om geen medewerking te verlenen. Met deze algemene regel kan per geval maatwerk worden geleverd.

Lid 3 regelt het de geluidsisolatiernorm tussen twee woningen. Burenlawaaï kan als zeer hinderlijk worden ervaren. Zeker bij kamerverhuur is het vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening daarom van belang geluidshinder naar de burenen te beperken. Uit een rapportage van een erkend bureau dient te worden aangetoond of het pand voldoet aan de norm van tenminste 52 dB luchtgeluidsisolatie naar de naastgelegen woningen, dan wel op welke wijze dit gerealiseerd gaat worden.

Overigens zijn alle in het Bouwbesluit genoemde voorschriften rechtstreeks werkend. Bij in gebruikname van het kamerverhuurpand moet aan alle regels zoals bijvoorbeeld brandveiligheid en ventilatie worden voldaan. De gemeente kan hierop inspecties uitvoeren en indien nodig handhavend optreden.

Artikel 4

1. Als voorschrift in de omgevingsvergunning wordt in ieder geval opgenomen dat het gebruik van het pand ten behoeve van kamerverhuur niet mag leiden tot een onaanvaardbare verstoring van een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw.
2. De vergunning kan worden ingetrokken indien wordt vastgesteld dat het gebruik van het pand ten behoeve van kamerverhuur leidt tot een onevenredige aantasting van de ordening van het woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw.

Toelichting:

Naast de algemene intrekingsgronden uit artikel 2.33 van de Wabo, kan de omgevingsvergunning op grond van artikel 5.19 lid 1 onder c van de Wabo ook worden ingetrokken indien niet is of wordt voldaan aan de voorschriften van de omgevingsvergunning.

Met lid 2 kan een vergunning worden ingetrokken als met het gebruik van het bouwwerk het woon- en leefmilieu in de directe omgeving onder druk komt te staan door aanhoudende meldingen en klachten van omwonenden door bijvoorbeeld voortdurend geluidsoverlast.

Overgangsrecht

Artikel 5

1. Het legale gebruik van een woning voor kamerverhuur, dat bestond ten tijde van de inwerkingtreding van deze beleidsregel, mag worden voortgezet conform die vergunning;
2. Eigenaren van panden die niet legaal voor kamergewijze verhuur worden gebruikt, dienen een omgevingsvergunning zoals omschreven in artikel 2.1 lid 1 onder c jo. 2.12 lid 1 onder a van de Wabo aan te vragen. Die aanvragen worden getoetst aan deze beleidsregel, met dien verstande dat artikel 3 lid 1 a t/m b niet van toepassing zijn voor onzelfstandige woonruimten die aantoonbaar onafgebroken voor kamerverhuur gebruikt zijn en werden voor 1 januari 2012.

Toelichting:

Dit artikel betreft het overgangsrecht. Het eerste lid bepaalt dat het bestaande gebruik van een woning voor kamerverhuur ongewijzigd mag worden voortgezet, indien dit op legale wijze gebeurde. Onder legaal gebruik wordt verstaan dat het gebruik ofwel in het bestemmingsplan past, ofwel onder overgangsrecht van een bestemmingsplan valt danwel dat voor het gebruik eerder een omzettingsvergunning, omgevingsvergunning, vrijstelling of ontheffing is verleend.

Het tweede lid bepaalt dat voor het bestaande niet legale gebruik van alle kamerverhuurpanden een vergunning aangevraagd moet worden. Daarbij worden voor situaties die aantoonbaar langer bestaan dan 1 januari 2012 de concentratie- en spreidingsregels (art. 3 lid 1a t/m c) niet toegepast, zodat die regels niet bepalen of de kamerverhuur kan blijven bestaan. De bewijslast hiervoor ligt bij de aanvrager van de omgevingsvergunning.

De aanvraag wordt in die gevallen wel getoetst aan de andere artikelen in deze beleidsregel, met name of wordt voldaan aan het Bouwbesluit en de Nota parkeernormen.

Inwerkingtreding

Artikel 6

Deze beleidsregels treden in werking op de dag nadat zij bekend zijn gemaakt.

kaart

