

## Beleidsregels en nadere regels bij Huisvestingsverordening Diemen 2020

### 1. Inleiding en algemene bepalingen

#### 1.1. Inleiding

In dit document wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de in de Huisvestingsverordening Diemen 2020 opgenomen regels over het verlenen en intrekken van voorraadvergunningen uitvoert. De juridische basis voor de huisvestingsverordening is de Huisvestingswet 2014. In de Huisvestingsverordening heeft de raad op diverse plaatsen de regelgevende bevoegdheid aan het college gedelegeerd om ten aanzien van bepaalde onderwerpen nadere regels te stellen.

In dit document zijn dus twee soorten regels opgenomen: beleidsregels en nadere regels.

#### **Beleidsregels:**

*nadere uitleg over de wijze waarop een bevoegdheid wordt uitgeoefend. Bevatten geen rechten of plichten. De beleidsregels geven invulling aan het afwegen van belangen. De wettelijke grondslag voor het vaststellen van beleidsregels is neergelegd in artikel 4:81 lid 1 van de Algemene wet bestuursrecht.*

#### **Nadere regels:**

*algemeen verbindende voorschriften ter uitwerking van onderdelen van de verordening. Betreft de uitwerking van de verordening en kunnen rechten en plichten bevatten. De grondslag voor het stellen van nadere regels wordt gegeven in de Huisvestingsverordening.*

Het essentiële verschil tussen nadere regels en beleidsregels is dat de eerstgenoemde regels algemeen verbindende voorschriften betreffen. Van nadere regels bestaat geen inherente afwijkingsbevoegdheid.

Nadere regels zijn alleen van toepassing op woningvorming en het splitsen in appartementsrechten en worden bij de betreffende paragrafen als zodanig specifiek benoemd.

Met deze beleidsregels en nadere regels willen we een bijdrage leveren aan het beperken van het woningtekort, de leefbaarheid beschermen en voldoende woonkwaliteit realiseren. We hanteren hiervoor de volgende uitgangspunten:

- De regelgeving moet in verhouding staan tot de omvang van de problematiek.
- Formuleren van een beknopte, heldere set regels, die duidelijkheid bieden aan initiatiefnemers en makkelijk uitvoerbaar zijn voor de gemeentelijke organisatie.
- Vormen van splitsing en woningdelen die op een zorgvuldige wijze bijdragen aan het woningtekort worden moeten de ruimte krijgen.

#### *Leeswijzer*

De doelstelling van dit stuk is om de aanvrager zo volledig mogelijk informatie te geven over de vergunningaanvraag. Soms zijn dat ook onderwerpen die niet vallen onder de beleidsregels of de nadere regels. In dat geval wordt dit aangegeven in de kaders "Overige informatie".

#### 1.2. Definities

Voor zover nog niet benoemd in de Huisvestingsverordening 2020 en/of het van toepassing zijnde bestemmingplan en/of beheersverordening wordt in deze regels verstaan onder:

- verordening: de in de gemeente geldende huisvestingsverordening als bedoeld in artikel 4 van de Huisvestingswet 2014;

#### 1.3. Relatie met andere regelingen

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met de op dat moment geldende huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014, prevaleren de bepalingen van de huisvestingsverordening of de Huisvestingswet 2014.

#### 1.4 Relatie met het bestemmingsplan

Gemeente Diemen wil de beleidsregels en nadere regels integraal benaderen per onderwerp.

Als een bepaalde woonvorm via de Huisvestingsverordening al dan niet onder voorwaarden expliciet wordt toegestaan, dan zeggen we ook meteen iets over de planologische wenselijkheid van die woonvorm (voor zover dat een probleem zou kunnen zijn).

Een voorbeeld: hospitaalbewoning is op grond van de Huisvestingsverordening onder voorwaarden toegestaan. Het is wel bijna altijd strijdig met het bestemmingsplan. Als aan de voorwaarden uit de huisvestingsverordening wordt voldaan zal in principe meegewerkt worden aan een planologische afwijking. Dit geldt echter niet voor bedrijfswoningen. Bij bedrijfswoningen betreft het een specifieke vorm van bewoning waarbij de bewoning voornamelijk ten dienste van het bedrijf is. In die gevallen zal per geval een nadere planologische afweging plaats moeten vinden.

Als de inhoud van de beleidsregels onverhoopt strijdig is met het op dat moment geldende bestemmingsplan, prevaleren de bepalingen uit het bestemmingsplan.

### **1.5 Relatie met Nota Parkeernormen Diemen 2020**

In het kader van de leefbaarheidstoets bij een aanvraag om een vergunning tot woningvorming (artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet) dient de Nota Parkeernormen Diemen 2020 meegenomen te worden in de beoordeling. Voor andere vergunningen op grond van de Huisvestingswet is dit niet nodig omdat de vergunning ofwel geen effect heeft op de parkeerdruk dan wel vindt de beoordeling in voldoende mate plaats via de eveneens benodigde afwijkingsprocedure van het bestemmingsplan

In het geval er voor een bepaalde woonvorm afgeweken dient te worden van het bestemmingsplan dan zal er in het kader van de beoordeling of sprake is van een goede ruimtelijke ordening gekeken moeten worden naar de Nota Parkeernormen Diemen 2020 (dan wel het op dat moment geldende parkeernormen beleid).

### **1.6 Algemene criteria vergunningverlening voor voorraadvergunningen**

Deze paragraaf heeft uitsluitend betrekking op paragraaf 3 en paragraaf 6 van de huisvestingsverordening, dus op de voorraadvergunning en niet op het bestemmingsplan.

In artikel 3.3.1 lid 1 van de verordening worden de criteria voor vergunningverlening (artikel 21 Huisvestingswet) genoemd. In artikel 3.6.1 worden de weigeringsgronden voor de splitsingsvergunning (artikel 22 Huisvestingswet) genoemd.

- **Belang van behoud of samenstelling van de woningvoorraad**  
Het volkshuisvestelijk belang waaraan een aanvraag voor woningonttrekking, omzetting of samenvoeging wordt getoetst, houdt in zijn algemeenheid verband met de omvang, de samenstelling en de kwaliteit van de woningvoorraad. De woningmarktregio kent een grote schaarste in de woningvoorraad, in koop en huur, en dan vooral voor de lage en middeninkomens. Het is noodzakelijk om terughoudend te zijn met het onttrekken van woonruimte, omdat daardoor de druk op de woningmarkt wordt vergroot. Dit betekent dat bijna in alle situaties het volkshuisvestelijk belang van het behoud van zelfstandige woonruimte zwaarder weegt dan het belang van de aanvrager. Tegelijkertijd wil de gemeente waar het kan meer huishoudens laten samenwonen in één woning om (woningdelen, hospitaoverhuur) woningschaarste tegen te gaan. In dat geval stellen we in dit kader eisen die de kwaliteit van de woonruimte borgen, bijvoorbeeld grootte van de privé-gedeelten.

Met dit in gedachten is een vergunningstelsel opgezet dat enerzijds gericht is op het behouden van de bestaande woningvoorraad waarbij in een aantal gevallen afwijkend gebruik mogelijk gemaakt wordt indien aan voorwaarden wordt voldaan.

Op deze wijze vinden we een balans tussen enerzijds het tegengaan van het woningtekort en het anderzijds tegengaan van negatieve effecten van afwijkend gebruik van woonruimte zoals bewoning door meerdere huishoudens.

Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, groter is dan het individuele belang van de aanvrager en dit belang niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften kan worden gediend.

- **Negatief effect leefbaarheid**  
De leefbaarheid kan in het geding zijn als woningen op een zodanige manier gebruikt of bewoond worden dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent.

Bij het verlenen van een vergunning in dit kader wordt een afweging gemaakt tussen het belang van de aanvrager en het belang van behoud van de leefbaarheid. Een vergunning wordt verleend, tenzij het belang van het voorkomen van ongewenste effecten op de leefbaarheid, groter is dan het individuele belang van de aanvrager en dit belang niet door het stellen van voorwaarden of voorschriften kan worden gediend.

Negatieve effecten op de leefbaarheid hebben bijvoorbeeld betrekking op geluidsoverlast, druk op de publieke ruimte, gevoelens van sociale onveiligheid door wisselende en anonieme bewo-

ning/vakantieverhuur waardoor elkaar aanspreken te weinig mogelijk is. Door kamerbewoning en vakantieverhuur niet toe te staan, maar woningdelen wel onder voorwaarden van onder meer goed verhuurderschap, toe te staan kan er toch een bijdrage aan het woningtekort geleverd worden zonder de leefbaarheid negatief te beïnvloeden.

Met leefbaarheid wordt bedoeld de directe omgeving van de woonruimte waarop de regulering betrekking heeft. De problematiek kan immers van buurt tot buurt verschillen.

- **Bibob**  
De vergunningen op grond van de huisvestingsverordening kunnen ook getoetst worden aan de wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het Openbaar bestuur (Bibob) conform het geldende gemeentelijke Bibobbeleid.
- **Criteria goed verhuurderschap**

Het niet voldoen aan de voorwaarde van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

Goed verhuurderschap houdt het volgende in:

- Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan. De woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingsstelsel.
- Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte.
- De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden.
- Indien relevant en de woning gelegen is in een complex met een Vereniging van Eigenaren ondertekent iedere huurder het Huishoudelijk reglement van deze VVE.
- In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld.
- Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
  - die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
  - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
  - 24 uur per dag bereikbaar is;
  - Een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
- De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

## 2. Bed & Breakfast

### 2.1 Definitie en kenmerken

Het gedeeltelijk gebruik maken van een zelfstandige woonruimte voor kort verblijf bij de hoofdbewoner van de betreffende woonruimte, al dan niet met ontbijt. Hieronder wordt ook logies begrepen.

Kenmerken: het is een nevenfunctie die ondergeschikt is aan de woonfunctie. In de woonbestemming moet de hoofdfunctie overwegend wonen blijven. De Bed & Breakfast is wat betreft de activiteit, omvang en schaalgrootte niet te vergelijken met een recreatiewoning, pension, hotel of horecagelegenheid en is niet openbaar. De Bed & Breakfast is dusdanig kleinschalig, dat de kans op overlast voor de omgeving te verwaarlozen is, mits deze binnen de gestelde kaders blijft.

### 2.2 Exploitatie

- De Huisvestingsverordening handelt alleen over Bed & Breakfast indien deze onderdeel uitmaakt van de woning. Indien deze is gevestigd in een apart gelegen bijgebouw dan wordt alleen gekeken naar de bepalingen in het bestemmingsplan en is er sprake van een bedrijfsruimte. Bij de vergunningaanvraag moet het voor de aanvrager duidelijk zijn waarop getoetst gaat worden. ook zal hiermee bij de registratie van de Bed & Breakfast rekening mee gehouden worden. op hetzelfde perceel als waar de bewoner zijn hoofdverblijf heeft.
- De bewoner staat op het betreffende adres ingeschreven in de BRP.
- De bewoner en/of bij hem in dienst zijnde werknemer verblijven zelf in de woning wanneer deze als Bed & Breakfast wordt gebruikt.
- Er wordt aan niet meer dan vier personen gelijktijdig logies verstrekt.
- De verzorging beperkt zich tot het aanbieden van logies, al dan niet met ontbijt, waarbij het ontbijt in een gemeenschappelijke ruimte of op de eigen kamer kan worden genuttigd.

### 2.3 Gebouw & verblijfsspecificaties

- a. Er wordt niet meer dan 30% van de oppervlakte van de woning gebruikt ten behoeve van de Bed & Breakfast, inclusief gemeenschappelijke ruimten waarbij de gemeenschappelijke ruimten worden meegerekend conform de meetinstructie. Het gaat hierbij om de gebruiksoppervlakte van het hoofdgebouw.
- b. dat het percentage van 30% wordt berekend over de gebruiksoppervlakte wonen. Dus exclusief de gebruiksoppervlakte van de overige inpandige ruimte als bedoeld in de "meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019 van de Waarderingskamer";
- c. Gemeenschappelijke ruimten, bestemd voor zowel wonen als voor logies (bijvoorbeeld een toilet, badkamer) tellen voor de helft mee voor de oppervlakte van de Bed & Breakfast.
- d. Er wordt niet meer dan een oppervlakte van 50 m<sup>2</sup> gebruikt ten behoeve van de Bed & Breakfast.
- e. De Bed & Breakfast is toegestaan op basis van het ter plaatse geldende bestemmingsplan.

#### Overige informatie

- De exploitant vraagt een vergunning aan bij de gemeente via [www.diemen.nl](http://www.diemen.nl) ;
- De exploitant houdt een nachregister bij en deze kan de gemeente te allen tijde opvragen;
- De exploitant betaalt toeristenbelasting;
- Indien voor de Bed & Breakfast een ontheffing of vergunning benodigd is, betaalt de Bed & Breakfast-exploitant leges aan de gemeente;
- Men dient een melding te doen bij Gemeentebelastingen Amstelland voor afdracht van de toeristenbelasting via [www.gemeentebelastingenamstelland.nl](http://www.gemeentebelastingenamstelland.nl) ;
- Buiten het toetsingskader van de gemeente heeft een eigenaar van een Bed & Breakfast mede te maken met:
  - i) Inschrijving bij de Belastingdienst;
  - ii) Inschrijving bij de Kamer van Koophandel;
  - iii) Waterleidingwet in het kader van legionellapreventie;
  - iv) Voedsel- en Warenautoriteit, Hygiënewetgeving is van toepassing indien een ontbijt wordt geserveerd;
  - v) Licenties muziek- en tv-gebruik.

## 3 Hospitaverhuur

### 3.1 Definitie en kenmerken

Hospitaverhuur is de situatie van bewoning waarbij een huurder of eigenaar een deel van de woning waar hij zelf zijn hoofdverblijf heeft, aan één ander persoon (onder) verhuurt, de inwonende persoon woont in dit geval onzelfstandig.

Dit wordt ook wel inwoning genoemd.

### 3.2 Exploitatie

- a. De verhuurder heeft zelf zijn hoofdverblijf in de betreffende woning.
- b. De verhuurder en de inwonende persoon zijn ingeschreven op het adres als bewoner.
- c. Er wordt maximaal aan één persoon een deel van een woonruimte verhuurd.

### 3.3 Gebouw & verblijfsspecificaties

- a. Deze beleidsregel is van toepassing op de uitleg van de bestemmingsplannen alsmede van de huisvestingsverordening.
- b. De verhuurder heeft het exclusieve gebruiksrecht op minimaal 50% van het gebruiksoppervlak van de woonruimte.
- c. Het gebruiksoppervlak van het deel van de woonruimte dat verhuurd wordt aan de inwoner bedraagt minimaal 12 m<sup>2</sup>.
- d. Dat het percentage van 50% wordt berekend over de gebruiksoppervlakte wonen. Dus exclusief de gebruiksoppervlakte van de overige inpandige ruimte als bedoeld in de "meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019 van de Waarderingskamer".
- e. Er is onder bovengenoemde voorwaarden geen vergunning vereist op grond van de Huisvestingsverordening.

#### Overige informatie

- Gemeente adviseert het plaatsen van rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in de NEN 2555;

- *Hospitaverhuur kan in strijd zijn met het bestemmingsplan. Er is een afwijking van het bestemmingsplan nodig. In het bestemmingsplan is opgenomen dat een woning bewoond moet worden door een afzonderlijk huishouden. In hoofdzaak komt het gebruik van de woning in de vorm van hospitaverhuur overeen met het gebruik van de woning door een afzonderlijk huishouden. In beginsel wordt hospitaverhuur als gelijkwaardig aan een huishouden beoordeeld en medewerking verleend aan het afwijken van het bestemmingsplan.*
- *Indien er bij een vergunningaanvraag sprake is van een relatie met het bestemmingsplan worden er altijd aanvullende gegevens gevraagd en persoonlijk contact gezocht met de aanvrager.*

## 4 Woningdelen

### 4.1 Definitie en kenmerken

Woningdelen is het in gezamenlijkheid gebruiken van een woning door twee of meer volwassenen die geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen en waarbij geen sprake is van kamergewijze verhuur en/of inwonen/hospitaverhuur en waar gebruik gemaakt wordt van één huurcontract voor de hele woning.

Kenmerken: alle voorzieningen in de woning worden gedeeld en verantwoordelijkheden worden gezamenlijk gedragen.

Met betrekking tot bedrijfswoningen en woningen in het buitengebied het volgende. Het bewonen van een bedrijfswoning betreft een specifieke vorm van bewoning waarbij de bewoning voornamelijk ten dienste van het bedrijf is. De planologische regels in het Buitengebied wijken qua toegestane woonvormen af van de rest van Diemen. In die gevallen zal per geval een nadere planologische afweging plaats moeten vinden. Een vergunningsaanvraag voor woningdelen voor een bedrijfswoning zal, gelet op het planologische kader, dus vermoedelijk weinig kans van slagen hebben. Onder buitengebied wordt verstaan: het gebied zoals benoemd in het bestemmingplan Buitengebied.

### 4.2 Exploitatie

- Een woning kan gedeeld worden door maximaal drie personen.
- Elke huurder beschikt minimaal over één slaapkamer.
- Alle personen staan ingeschreven op het adres als bewoner.
- Er is sprake van één huurovereenkomst waarvoor alle bewoners aansprakelijk zijn.
- Men regelt gezamenlijk de nutsvoorzieningen.
- Indien de aanvraag een huurwoning betreft geldt dit alleen voor huurwoningen met een (initiële) huur boven de liberalisatiegrens.
- Bij wijziging van bewoner doen de bewoners een voordracht (coöptatierecht) voor een nieuwe huisgenoot. De verhuurder kan deze voordracht weigeren als niet aan gestelde eisen van de verhuurder wordt voldaan.

Een uitzondering hierop betreft Arent Krijtsstraat 1. In het bestemmingsplan is voor dit project afgesproken dat een woning maximaal door twee personen gedeeld kan worden.

### 4.3 Gebouw & verblijfspecificaties

- Elke huurder heeft minimaal 12 m<sup>2</sup> exclusief gebruiksoppervlak tot zijn beschikking.
- De in sub a genoemde gebruiksoppervlakte betreft de exclusieve woonruimte voor de huurder. Deze wordt berekend over de gebruiksoppervlakte wonen. Dus exclusief de gebruiksoppervlakte van de overige inpandige ruimte als bedoeld in de "meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen juli 2019 van de Waarderingskamer".
- De gemeenschappelijke ruimte (niet zijnde verkeersruimten, toiletruimten of badkamer) is minimaal 15m<sup>2</sup> groot.
- Het plaatsen van rookmelders die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtings-eisen als bedoeld in de NEN 2555. Een weigeringsgrond kan zich voordoen als op de plattegrondtekeningen geen rookmelders conform NEN 2555 zijn opgegeven, welke zijn geplaatst in een besloten ruimte, waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie.

#### **Overige informatie**

- *De verhuurder vraagt een omzettingsvergunning aan bij de gemeente via [www.diemen.nl](http://www.diemen.nl)*

- *Indien het gebruik niet passend is volgens het bestemmingsplan, kan er mogelijk afgeweken worden. In dat geval kunnen weer andere eisen gelden in verband met een goede ruimtelijke ordening.*
- *Wij adviseren de verhuurder zich te vergewissen dat woningdelen niet in strijd is met de regels die gesteld worden door onder meer de Vereniging van Eigenaren, woningeigenaar en/of hypotheekverstrekker.*

## 5 Woningvorming

### 5.1 Definitie en kenmerken

Woningvorming is het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

Bij woningvorming gaat het om een eigenaar die een bestaande woning feitelijk opdeelt in meer woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.

In het algemeen spraakgebruik staat woningvorming ook wel bekend als zijnde bouwkundig splitsen.

### 5.2 Gebouw & verblijfsspecificaties:

#### ***Dit zijn nadere regels op grond van artikel 3.3.2 lid 2 van de huisvestingsverordening***

Het gebouw moet voldoen aan de minimale eisen, die het Bouwbesluit 2012 daaraan stelt. En de ontwikkeling moet passen binnen het bestemmingsplan.

Aan een vergunning voor woningvormen worden nadere voorwaarden en voorschriften gesteld, die onder andere betrekking hebben op het toevoegen van één of meer naar het oordeel van burgemeester en wethouders gelijkwaardige woonruimten (grootte hiervan) aan de woonruimtevoorraad, het nemen van maatregelen tegen geluidsoverlast en het plaatsen van rookmelders.

De nadere regels stellen wij als volgt vast:

- a. De minimale oppervlakte van de woning die bouwkundig gesplitst wordt is 140 m<sup>2</sup>. De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning is 40m<sup>2</sup>;
- b. Er worden rookmelders geplaatst die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in de NEN 2555. Een weigeringsgrond kan zich voordoen als op de plattegrondtekeningen geen rookmelders conform NEN 2555 zijn opgegeven, welke zijn geplaatst in een besloten ruimte, waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie;
- c. Het Bouwbesluit 2012 stelt bij verbouw geen aanvullende geluidseisen aan het huidig niveau van eisen (geen eis of laag bij gedateerde woningen). Bij bouwkundig splitsen wordt als extra eis gesteld om een hoger niveau van bescherming tegen geluidsoverlast te realiseren tussen de afgesplitste woningen, dan het Bouwbesluit 2012 voorschrijft. Hierbij aansluiting wordt gezocht bij de huidige voorschriften voor nieuwbouw als bedoeld in artikel 3.16 van het Bouwbesluit 2012:
  1. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 52 dB.
  2. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveauverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 47 dB.
  3. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet groter 54 dB.
  4. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel is niet groter dan 64 dB.

Het doel is om bescherming te bieden tegen geluidsoverlast tussen woningen (naar burens) en dus om de leefbaarheid te beschermen.

#### ***Overige informatie***

- *De eigenaar vraagt een vergunning aan bij de gemeente via [www.diemen.nl](http://www.diemen.nl) ;*
- *Indien het gebruik niet passend is volgens het bestemmingsplan, kan er mogelijk afgeweken worden. In dat geval kunnen weer andere eisen gelden in verband met een goede ruimtelijke ordening;*
- *Er worden geen nadere regels gesteld voor een voorziening voor gas, rekening houdende met de Wet VET. Netbeheerders mogen nieuwe woningen niet meer aansluiten op het aardgasnet. Sinds 2017 is er geen aansluitplicht voor gas meer. Het bestaande contract voor één woning kan mogelijk als bestaand blijven. Bij verketeling of splitsing mag de netbeheerder deze aansluitingen niet realiseren;*
- *Elke woning moet in een afzonderlijk brandcompartiment liggen. Voor het veranderen van de brandcompartimentering is een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw vereist. Op de brandveiligheid zal via deze weg worden toegezien door de gemeente als bevoegd bezag;*
- *Een aantal nieuwbouwvoorschriften in het Bouwbesluit 2012 zijn toegeschreven naar het niveau van "een te bouwen woonfunctie" (hiervan is sprake bij het bouwkundig splitsen van woningen). Dit heeft onder andere als gevolg dat voor beide afgesplitste woningen de aanwezigheid van een buitenberging en buitenruimte verplicht wordt gesteld. Als niet rechtstreeks aan deze voorwaarden kan worden voldaan, wordt een bouwkundige splitsing in beginsel niet mogelijk geacht. Een uitzondering hierop is het bouwen van een woonfunctie voor particulier eigendom als bedoeld in artikel 1.12a van het Bouwbesluit 2012.*

## 6 Splitsen in appartementsrechten

### 6.1 Definitie en kenmerken

Het in appartementsrechten splitsen van een gebouw is noodzakelijk om appartementen afzonderlijk te kunnen verkopen. De verkoop van die appartementen kan ongewenst zijn in het licht van het behoud van de voorraad betaalbare huurappartementen.

De vergunningplicht voor splitsen is van toepassing op het splitsen van een gebouw in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

In het betreffende artikel van het Burgerlijk Wetboek is bepaald dat de bevoegdheid om het recht op een gebouw te splitsen in appartementsrechten ligt bij een eigenaar, erfpachter of opstaller. Een appartementsrecht omvat de bevoegdheid tot het exclusief gebruiksrecht van bepaalde gedeelten van een gebouw, die gelet op hun inrichting bestemd zijn of worden om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt.

Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis is de voornoemde vergunningplicht van overeenkomstige toepassing.

Als de grond onder het gebouw in erfpacht is uitgegeven moet dus ook de erfpacht worden gesplitst.

### 6.2 Gebouw & verblijfspecificaties

#### ***Dit zijn nadere regels op grond van artikel 3.6.1 lid 4 sub d van de huisvestingsverordening***

In de notariële akte van splitsing krijgen de appartementsrechten een eigen kadastraal registratienummer en worden de appartementsrechten gespecificeerd op een bijbehorende splitsingstekening. In de splitsingsakte staan ook de breukdelen. De breukdelen bepalen in welke mate iedere appartementseigenaar zeggenschap heeft over bijvoorbeeld het onderhoud en beheer en bijdraagt in de gemeenschappelijke kosten voor het gebouw.

Zolderruimten, berg ruimten en dergelijke, welke in een splitsing worden betrokken moeten het hetzelfde indexnummer hebben als de woning, waartoe de bijbehorende ruimte behoort. Deze eis wordt gesteld om te voorkomen dat de geschiktheid van de woning zou kunnen worden verminderd door afzonderlijke vervreemding van de zolderruimte of andere ruimte. Ook anderszins mag het gebruik van de zolder- of berg ruimte ten behoeve van de bijbehorende woning niet in de akte van splitsing (of een aanvullende akte) worden ingeperkt. Slechts in uitzonderlijke gevallen, ter beoordeling van burgemeester en wethouders, kan van het hiervoor bedoelde voorschrift van hetzelfde indexnummer worden afgeweken.

Het gebouw moet voldoen aan de minimale eisen, die het Bouwbesluit 2012 daaraan stelt. En de ontwikkeling moet passen binnen het bestemmingsplan.

De splitsingsvergunning kan worden geweigerd als de toestand van het gebouw zich uit een oogpunt van indeling of de staat van onderhoud geheel of ten dele daartegen verzet. Gelet hierop worden een aantal nadere eisen gesteld, waaraan een gebouw uit bouwkundig en installatietechnisch oogpunt minimaal dient te voldoen:

- a. de voorzieningen voor elektra moeten rechtstreeks voldoen aan de NEN1010 (bestaand/nieuw/verbouw). Een weigeringsgrond kan zich voordoen als uit het taxatierapport blijkt dat de huidige elektrische installatie niet voldoet en de aanvrager deze gebreken niet wil opheffen;
- b. een weigeringsgrond kan zich voordoen als uit het taxatierapport blijkt dat de fundering ernstige gebreken vertoont en de aanvrager deze gebreken niet wil opheffen;
- c. onveilig asbesthoudende materialen inclusief beschadigde hechtgebonden asbesthoudende materialen op kwetsbare (voor bewoner bereikbare) plaatsen moeten worden verwijderd, behalve omkokerde leidingen voor ventilatie, rookgasafvoer of riolering mits het asbest in hechtgebonden staat is. De beoordeling wordt gebaseerd op basis van het taxatierapport, waarin gebruikelijk vragen worden gesteld over de aanwezigheid van asbest en constatering worden opgenomen. Een weigeringsgrond kan zich voordoen als er een vermoeden is van de aanwezigheid van onveilig asbesthoudende materialen en de aanvrager dit gebrek niet wil opheffen door het doen van een sloopmelding en het laten verwijderen van het asbest door een daarvoor gecertificeerd asbestverwijderingsbedrijf;
- d. bij woningen gebouwd vóór 1961 dient de aanwezigheid van loden leidingen te worden uitgesloten, dan wel te worden opgespoord, door het uitvoeren van een lood-in-water test en deze ter beoordeling bij de aanvraag in te dienen. Gelet op het "Advies monsternamestrategie opsporen loden leidingen" van het RIVM, is een geaccepteerde methode de hierop aansluitende aanpak op <https://www.loodinwatertesten.nl/>. Dat betreft een initiatief in samenwerking met Waternet. Een weigeringsgrond kan zich voordoen als er een vermoeden is van de aanwezigheid van loden leidingen en de aanvrager deze loden leidingen niet buiten gebruik stelt;
- e. Er worden rookmelders geplaatst die voldoen aan en zijn geplaatst volgens de primaire inrichtingseisen als bedoeld in de NEN 2555. Een weigeringsgrond kan zich voordoen als op de plattegrondtekeningen geen rookmelders conform NEN 2555 zijn opgegeven, welke zijn geplaatst in een besloten ruimte, waardoor een vluchtroute voert tussen de uitgang van een verblijfsruimte en de uitgang van de woonfunctie;
- f. het Bouwbesluit 2012 stelt bij verbouw geen aanvullende geluidseisen aan het huidig niveau van eisen (geen eis of laag bij gedateerde woningen). Bij een splitsingsvergunning wordt als extra eis gesteld om een hoger niveau van bescherming tegen geluidoverlast te realiseren tussen de afgesplitste woningen, dan het Bouwbesluit 2012 voorschrijft. Hierbij aansluiting wordt gezocht bij de huidige voorschriften voor nieuwbouw als bedoeld in artikel 3.16 van het Bouwbesluit 2012:
  1. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveaoverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 52 dB.
  2. Het volgens NEN 5077 bepaalde karakteristieke lucht-geluidniveaoverschil voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel is niet kleiner dan 47 dB.
  3. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een verblijfsgebied van een aangrenzende gebruiksfunctie op een ander perceel is niet groter 54 dB.
  4. Het volgens NEN 5077 bepaalde gewogen contact-geluidniveau voor de geluidsoverdracht van een besloten ruimte naar een niet in een verblijfsgebied gelegen besloten ruimte van een aangrenzende woonfunctie op een ander perceel is niet groter dan 64 dB.

Het doel is om bescherming te bieden tegen geluidoverlast tussen woningen (naar burens) en dus om de leefbaarheid te beschermen.

#### **Overige informatie**

- *De eigenaar vraagt een vergunning aan bij de gemeente via [www.diemen.nl](http://www.diemen.nl)*
- *Indien het gebruik niet passend is volgens het bestemmingsplan, kan er mogelijk afgeweken worden. In dat geval kunnen weer andere eisen gelden in verband met een goede ruimtelijke ordening;*
- *Het verlenen van de splitsingsvergunning kan worden verleend onder de opschortende voorwaarde dat het bouwplan, waarvoor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouw is verleend, moet zijn uitgevoerd;*
- *Voor de uitvoering van het bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, dan wel voor het opheffen van bouwkundige en/of installatietechnische gebreken, kan een zekerheidstelling (voor de uitvoering) worden geëist. Bij toepassing hiervan dient binnen 8 weken ná verlening van de splitsingsvergunning een aanvang te zijn gemaakt met de werkzaamheden;*



- *In beginsel wordt een vergunning voor woningsplitsing pas afgegeven als alle werkzaamheden klaar zijn. Met de vergunning kan vervolgens de procedure bij de notaris in gang gezet worden;*
- *Bij het splitsen in appartementsrechten ontstaat een Vereniging van Eigenaren (VvE) die de gemeenschappelijke belangen van de appartementseigenaren behartigt. De koper van een appartementsrecht wordt automatisch (geen keuze) lid van de VvE.*

## 7 Samenvoegen

### 7.1 Definitie en kenmerken

Samenvoegen is het samenvoegen van twee of meer woonruimten tot één woonruimte.

### 7.2 Uitgangspunt

Het samenvoegen van woonruimte is verboden.

In beginsel vindt de gemeente het behoud van de woningvoorraad belangrijker dan het belang van de samenvoegen van woningen.

In de Huisvestingswet artikel 21 sub b worden hierop twee uitzonderingen gegeven. Daarin staat dat geen vergunning vereist is voor samenvoegen ten behoeve van eigen bewoning of gebruik als kantoor.

## 8 Tweede woning

### 8.1 Definitie en kenmerken

Een tweede woning is een woning van een eigenaar die zijn hoofdverblijf elders heeft.

### 8.2 Gebouw & verblijfspecificaties

- a. De woonruimte, indien gehuurd, heeft een rekenuur boven de liberalisatiegrens.
- b. De eigenaar houdt zijn hoofdverblijf buiten de woningmarktregio.
- c. Het gaat hierbij om ten hoogste één woning per eigenaar of huurder.

Er is geen onttrekkingsvergunning nodig indien aan de voorwaarden wordt voldaan.

Aan andere situaties werken we in beginsel niet mee tenzij er zich een situatie voordoet die van bijzondere hardheid geeft voor de eigenaar.

## 9 Kamerverhuur, short stay en vakantiewoning

De gemeente geeft geen vergunning af voor kamerverhuur, short stay en gebruik van de woning als vakantiewoning.

Daar werken we niet aan mee vanwege de negatieve effecten op de leefbaarheid. Daarbij weegt het belang van de omzetting niet op tegen belang van behoud van de samenstelling van de woningvoorraad.

Kamerverhuur is niet toegestaan vanwege behoud en samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid, zoals toegelicht in de Huisvestingsverordening. Het uitvoeren van kamerverhuur in reguliere woningen geeft ongewenste aantasting van deze uitgangspunten. Kamerverhuur wordt zodoende niet toegestaan. De gemeente Diemen kiest voor het concentreren van kamerverhuur in complexgewijze bouw op de locaties aan de Dalsteindreef (Greystar) en aan de Rode Kruislaan (De Key). Deze kamerverhuur is als uitzondering toegestaan op de adressen zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Huisvestingsverordening.

Short Stay is niet toegestaan vanwege behoud en samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid, zoals toegelicht in de Huisvestingsverordening. Het uitvoeren van short stay in reguliere woningen geeft ongewenste aantasting van deze uitgangspunten. De gemeente Diemen kiest voor het concentreren van short stay in complexgewijze bouw op de locatie aan de Dalsteindreef (Greystar). Deze short stay is als uitzondering toegestaan op de adressen zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Huisvestingsverordening.

Vakantiewoningen zijn niet toegestaan, vanwege behoud en samenstelling van de woningvoorraad en de leefbaarheid, zoals toegelicht in de Huisvestingsverordening. Bij vakantieverhuur is er geen bewoner aanwezig die aangesproken kan worden op de verantwoordelijkheid. Vakantieverhuur is een vorm van toeristische verhuur. Dit wordt alleen toegelaten in de vorm van Bed & Breakfast, waarbij een bewoner aanwezig een aanspreekbaar is voor huurders en omwonenden.

---

### **10 Hardheidsclausule**

Burgemeester en wethouders blijven bevoegd om gemotiveerd af te wijken van deze regels wanneer deze voor een of meer belanghebbenden gevolgen hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de regels te dienen doelen.

### **Inwerkingtreding**

Deze regels treden in werking één dag na bekendmaking.

### **Citeertitel**

Deze regels worden aangehaald als "Beleidsregels en nadere regels Huisvestingverordening Diemen 2020 voor voorraadvergunningen".

### **Ondertekening**

*Aldus besloten in de vergadering van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Diemen d.d. 20 april 2021.*

*Burgemeester en wethouders van Diemen,  
de secretaris a.i.,  
C.J. Schelling*

*de burgemeester,  
E. Boog*