

Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven,

gelet op artikel 2 lid 1 onder c jo. artikel 2.12 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht,

gelet op artikel 16 tot en met 24 van de Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020

heeft op 11 mei 2021 besloten vast te stellen de

Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven 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) een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik te beoordelen.

Het wijzigen van een woning naar kamerbewoning en/of het wijzigen van een woning of kamersgewijs bewoonde woning naar woningsplitsing is in strijd met alle Eindhovense bestemmingsplannen. Onder bepaalde voorwaarden is het college van burgemeester en wethouders bereid om dergelijke initiatieven mogelijk te maken. De kaders hiervoor zijn neergelegd in de tot 15 mei 2021 geldende 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020'.

In deze nieuwe beleidsregels (versie 2021) worden ten opzichte van de versie van 2020 de volgende extra zaken geregeld / aangevuld:

- De overgangstermijn voor bestaande kamerbewoningspanden en/of bestaande gesplitste panden (bestaand vóór 15 mei 2020) wordt met een half jaar verlengd tot 1 januari 2022. Hierdoor kan voor deze panden tot 1 januari 2022 een aanvraag worden ingediend zonder dat het 30-meter criterium geldt;
- Enkele ondergeschikte tekstuele wijzigingen.

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

Inleiding en werkingsgebied

Huisvesting in de vorm van kamerbewoning (bewoning van onzelfstandige woonruimten) en woning-splitsing (wijziging van een woning/kamersgewijs bewoonde woning naar meerdere woningen) voorziet in een behoefte en daarmee ook in een belangrijke maatschappelijke functie. Kamerbewoning en woningsplitsing leidt echter ook tot woonverdichting, meer druk op de omgeving en mogelijk tot aantasting van de woonkwaliteit van de omgeving. Door regulering van nieuwe initiatieven van kamerbewoning en woningsplitsing via beleidsregels kunnen deze gevolgen evenrediger verdeeld worden over de stad en voor een deel worden voorkomen.

Op 27 juli 2018 is het 'Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing' in werking getreden. Daarmee is voor initiatieven van kamerbewoning en woningsplitsing op uniforme wijze een vergunningplicht ingesteld. Voor de beoordeling van aanvragen voor een dergelijke vergunning bestond al beleid (artikel 4.9 Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2018).

Vanuit de stad en de politiek is de wens uitgesproken om duidelijkere spelregels en is er behoefte om overmatige concentraties van kamerbewoning en woningsplitsing te voorkomen. Daarom zijn medio mei 2020 de 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020' vastgesteld en worden op basis van de nu voorgestelde wijzigingen de 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021' vastgesteld. Deze beleidsregels gelden ook voor het grondgebied van heel Eindhoven. De beleidsregels zijn niet van toepassing op zogenaamde dienst/bedrijfswoningen. Dergelijke woningen, veelal op bedrijventerreinen, dienen een relatie te hebben tot het bedrijf waarbij ze gesitueerd zijn. Andersoortige bewoning is dan niet toegestaan.

Beleidsregels

In de gemeente Eindhoven is wijziging van een woning naar kamerbewoning en woningsplitsing op grond van het (paraplu)bestemmingsplan in beginsel niet toegestaan. Maar in afwijking van het bestemmingsplan kan kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk worden gemaakt als dat past in de omgeving (op basis van een belangenafweging via een omgevingsvergunning) en er wordt voldaan aan bepaalde woonkwaliteitseisen. Wanneer sprake is van strijd met het bestemmingsplan, kan een initiatiefnemer bij de gemeente een aanvraag doen voor een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik.

Hoewel zowel kamerbewoning als woningsplitsing inmiddels is geregeld via het (paraplu)bestemmingsplan, kan het in zeer uitzonderlijke gevallen voorkomen dat nog een omzettingsvergunning of woningvormingsvergunning op grond van de huisvestingsverordening is vereist. Deze 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021' zijn ook van toepassing op deze situaties. Daarmee dekken de beleidsregels in principe alle aanvragen waarbij een woning wordt gewijzigd naar kamerbewoning of naar meerdere woningen/appartementen. Ook de situatie waarbij een kamersgewijs bewoond pand wordt gewijzigd naar meerdere woningen/appartementen, wordt beoordeeld aan de hand van deze beleidsregels. Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op nieuwbouw/verbouw van appartementencomplexen en kamersgewijs bewoonde complexen of transformaties van bijvoorbeeld kantoren naar kamerbewoning of naar woningen/appartementen. Dit geldt ook in het geval één of meerdere woningen en/of één of meerdere kamerbewoningspand(en) wordt/ worden gewijzigd naar een complex. De beleidsregels gelden ook niet bij een combinatie van de voorgaande situaties, wanneer dit leidt tot een complex in de nieuwe situatie. Een voorbeeld kan zijn de combinatie van de wijziging van een winkel met bovenwoning(en) naar een complex met appartementen, waarbij het pand eventueel ook nog wordt uitgebreid. Dit betekent dat een dergelijke aanvraag niet wordt beoordeeld aan de hand van deze beleidsregels en dat in die situaties dus ook geen cirkels/contouren worden getrokken. Het betreft dan meer een (klein) project waarop maatwerk van toepassing is en een aparte belangenafweging moet plaatsvinden. Van een complex of transformatie is in ieder geval sprake als een pand in de nieuwe situatie 8 of meer woningen/appartementen worden gerealiseerd met voldoende woonkwaliteit.

Dit beleidskader biedt toetsingscriteria om aanvragen te beoordelen en moet evenwicht bieden aan meerdere belangen. De gemeente Eindhoven heeft een ambitie om qua inwonersaantal te groeien en wil ook voorzien in een grotere behoefte aan goede en voldoende huisvesting voor kleine en eenpersoons huishoudens. Daarnaast is er het belang van bescherming van het woon- en leefklimaat (leefbaarheids-criterium) in de stad.

Met deze beleidsregels meent het college evenwichtige beoordelingscriteria te hebben geformuleerd die recht doen aan de ambitie tot groei van de stad met nadrukkelijke aandacht voor de leefbaarheid in de stad.

Naast deze beleidsregels worden aanvragen voor kamerbewoning en woningsplitsing in beginsel ook getoetst aan de geldende parkeernormen.

Uitgangspunten beleid

- Kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk maken

Eindhoven is een zeer levendige stad met een variëteit aan inwoners, woonwensen en een groeiambitie. Door het aanbod van onderwijs in Eindhoven is er grote behoefte aan studenten-huisvesting.

Doordat ouderen langer thuis blijven wonen, door toename van het aantal echtscheidingen, door arbeidsmigranten, statushouders en cliënten uit zorginstellingen en dergelijke bestaat er steeds meer behoefte aan woningen die door meerdere mensen gedeeld kunnen worden en/of kleine woningen. Eindhoven wil aan deze behoefte kunnen blijven voldoen.

- Sturen op leefbaarheid

Op-slot-gebieden

Net als onder de voorgaande beleidsregels houden we vast aan gebieden die 'op slot staan'. Een vergunningaanvraag voor het wijzigen van een woning naar kamerbewoning of woningsplitsing wordt geweigerd als de woning ligt in een van de volgende wijken/buurtten:

- *Woensel West;*

- *Limbeek Noord en Limbeek Zuid;*
- *Bennekel Oost;*
- *Doornakkers Oost en Doornakkers West;*
- *Hemelrijken;*
- *Gildebuurt.*

De reden daarvoor is dat het onwenselijk is dat de druk op deze gebieden verder toeneemt.

Ligt een woning niet in een van bovenstaande gebieden, dan is wijziging naar kamerbewoning of woningsplitsing in beginsel mogelijk via een vergunning. Dit kan buiten het centrumgebied echter alleen indien er sprake is van een bepaalde minimale afstand gemeten vanaf het zwaartepunt van een kamersgewijs bewoond pand of gesplitste woning tot het pand waar de aanvraag betrekking op heeft. Dat principe wordt hierna uitgelegd bij de '30 meter-regel'.

Centrumgebied en Restgebied

Kamerbewoning en woningsplitsing 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 menen wij dat dit beter kan worden beheerst.

In het stadscentrum en de wijken daaromheen past het woonkarakter en de dynamiek die kamerbewoning en woningsplitsing met zich meebrengen vaak beter. In andere woonwijken behoort kamerbewoning en woningsplitsing ook tot de mogelijkheden, maar is er meer spreiding gewenst. In deze beleidsregels zijn het stadscentrum en de wijken daaromheen benoemd als "Centrumgebied".

30 meter-regel

Met deze beleidsregels voeren we voor het restgebied een objectieve regeling in. Deze regeling geldt dus niet in het centrumgebied.

De 30 meter-regel is een helder en concreet criterium. Als in het restgebied niet wordt voldaan aan deze regel, wordt in principe geen vergunning verleend.

De 30 meter-regel houdt in dat het pand waarvoor vergunning wordt aangevraagd niet geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een straal van 30 meter gemeten vanuit het zwaartepunt van een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of bestaand gesplitste woning. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend die nog in behandeling is.

Op deze manier moet het gebied binnen een straal van 30 meter rond een bestaand kamersgewijs bewoond pand of een bestaande gesplitste woning, beschermd worden tegen nieuwe initiatieven van kamerbewoning en/of woningsplitsing.

Tijdens de overgangperiode tot 1 januari 2022, worden cirkels met een straal van 30 meter rond zowel de legale als de illegale bestaande panden meegenomen. Na 1 januari 2022 worden alleen cirkels met een straal van 30 meter rond de legale bestaande situaties meegenomen. Het is immers de bedoeling dat na de overgangperiode meer duidelijkheid bestaat over de bestaande situaties en dat tegen de illegale situaties wordt opgetreden.

Als aan een bestaand volledig legaal kamerverhuurpand één of meer kamers worden toegevoegd is de 30 meter-cirkel niet van toepassing.

Leefbaarheidstoets

Wordt er wel voldaan aan de 30 meter-regel, dan volgt daarna nog altijd maatwerk via een nadere leefbaarheidsbeoordeling. Deze is vollediger doordat we over steeds meer data en informatie over de wijken/buurt beschikken en het eindadvies van het leefbaarheidsonderzoek voortaan gecheckt wordt door een leefbaarheidscommissie die uit meerdere personen bestaat. Deze leefbaarheidscommissie is een adviesorgaan dat onder andere de uniformiteit, volledigheid en kwaliteit van het leefbaarheidsadvies bewaakt waardoor het eindadvies is gebaseerd op een evenwichtige belangenafweging en een breder draagvlak heeft.

Leidt het leefbaarheidsonderzoek tot een positief advies, dan moet voor een vergunning vervolgens nog worden voldaan aan woonkwaliteitseisen.

Extern adviesorgaan

Er zijn voorbereidingen om een adviesorgaan te vormen, waarbij een vaste groep van bewoners uit Eindhoven, verhuurders (pandeigenaren) en huurders samen nadenken over het onderwerp kamerbewoning en woningsplitsing in de breedste zin van het woord. De intentie is om dit extern adviesorgaan (het 'platform kamerbewoning en woningsplitsing') mee te laten denken over de wijze waarop deze woonvormen in Eindhoven een plaats krijgen/houden.

- **Sturen op woonkwaliteit**

Om een bepaalde minimale woonkwaliteit te garanderen voor de bewoners van een kamersgewijs bewoond pand of gesplitste woning zijn regels opgesteld. Deze regels houden ook rekening met mogelijke effecten op het gebied van privacy en geluid bij aangrenzende woningen en woonpercelen.

- **Verantwoordelijkheid bij de pandeigenaar**

Om de leefbaarheid vanuit en rondom het pand zoveel mogelijk te waarborgen, worden bij het verlenen van de vergunning voorschriften en leefregels opgenomen. Daarmee wordt een appèl gedaan op de verantwoordelijkheid van de eigenaar/verhuurder voor de bewoners en het pand. Bij klachten en overtreding van de voorschriften en/of leefregels kan de eigenaar/verhuurder daardoor ter verantwoording worden geroepen om de nodige maatregelen te nemen. Het 'platform kamerbewoning en woningsplitsing' in oprichting heeft in de samenspraak bijgedragen aan deze opgestelde leefregels en zal hier in de toekomst ook bij betrokken blijven.

Eenduidig en transparant

Met de hiervoor genoemde uitgangspunten, waaronder de 30 meter-regel in het restgebied, is het voor vergunningaanvragers en omwonenden duidelijk waaraan een aanvraag wordt getoetst. Hierdoor wordt de rechtszekerheid beter gewaarborgd. Ook dragen de voornoemde leefbaarheidscommissie en het externe platform bij aan de uniformiteit, kwaliteit en transparantie van de aanvraagprocedure.

Kaart en zonering

- **Centrumgebied:**

Hier worden initiatieven van kamerbewoning en/of woningsplitsing beoordeeld aan de hand van een leefbaarheidstoets en woonkwaliteitseisen (en dus niet aan de hand van de 30 meter-regel). Het centrumgebied wordt begrensd door het 18 Septemberplein, de Vestdijk, Geldropseweg, Bilderdijklaan, Stadhuisplein, Wal, Keizersgracht en Emmasingel zoals hieronder in fig. 1 aangegeven.



Fig. 1: Centrumgebied

- Restgebied:

Het gebied van de gemeente Eindhoven dat niet behoort tot het centrumgebied is het restgebied. Hier worden initiatieven beoordeeld aan de hand van de 'op-slot-gebieden', de 30 meter-regel, de leefbaarheidstoets en woonkwaliteitseisen.

Handhaving

Bij verzoeken om handhaving tegen illegale kamerbewoning en/of woningsplitsing of aanhoudende klachten over overlast gevende legale panden kan worden opgetreden als een overtreding wordt geconstateerd. Optreden kan bijvoorbeeld door een last onder dwangsom op te leggen. Bij herhaalde aanhoudende overlastsituaties bestaat zelfs de mogelijkheid om een vergunning in te trekken (op basis van artikel 5.19 Wabo). Om deze intrekking mogelijk te maken is in artikel 4 van deze beleidsregels opgenomen dat een vergunning wordt verleend onder bepaalde voorschriften.

Op basis van vaste jurisprudentie wordt een overtreder in een handhavingstraject in de gelegenheid gesteld om de situatie te legaliseren door het aanvragen van een vergunning achteraf. Als de vergunning uiteindelijk alsnog wordt verleend, helpt het opnemen van het intrekkingvoorschrift om te voorkomen dat een dergelijk gelegaliseerd pand over de schreef gaat qua leefbaarheid.

Het beleid is uitgewerkt in de hieronder staande beleidsregels.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- bestaand gesplitste woning: (voormalige) woning of voormalig kamersgewijs bewoonde woning die op 15 mei 2020 - al dan niet legaal - was opgesplitst in meerdere woningen
- bestaand kamersgewijs bewoond pand: (voormalige) woning die op 15 mei 2020 - al dan niet legaal - in gebruik was voor kamerbewoning
- binnen de ring: het gedeelte van Eindhoven gelegen aan de binnenzijde van de Onze Lieve Vrouwestraat, Insulindelaan, Jeroen Boschlaan, Hugo van der Goeslaan, Piuslaan, Leostraat, Boutenslaan, Keizer Karel V Singel, Limburglaan, Botenlaan, Beukenlaan, Marconilaan, Kronehoefstraat en Pastoriestraat
- oppervlakte kamer: de netto vloeroppervlakte van de niet gezamenlijke verblijfsruimten, binnenmaats gemeten op een hoogte van tenminste 1,50 meter.
- oppervlakte zelfstandige woonruimte: de netto vloeroppervlakte binnenmaats gemeten op een hoogte van tenminste 1,50 meter.
- kamer: onzelfstandige wooneenheid die bestaat uit één of meer verblijfsruimten niet zijnde gemeenschappelijke ruimten, bedoeld voor bewoning door maximaal één persoon.
- legaal gesplitste woning:
 - een pand dat zowel beschikt over een omgevingsvergunning voor het bouwen (of voorheen bouwvergunning) als voor het planologisch strijdig gebruik (of een soortgelijke vergunning die verleend is onder voorgaande wetgeving zoals de Wet op de ruimtelijke ordening; WRO of Wro).
 - of*
 - een pand dat beschikt over een omgevingsvergunning voor het bouwen (of voorheen bouwvergunning) en waarbij de woningsplitsing in overeenstemming is met het bestemmingsplan (met inbegrip van de overgangsbepalingen).

h. legaal kamersgewijs bewoond pand:

- een pand dat beschikt over een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik (of een soortgelijke vergunning die verleend is onder voorgaande wetgeving zoals de Wet op de ruimtelijke ordening; WRO of Wro).

of

een pand waarbij kamerbewoning in overeenstemming is met het bestemmingsplan (met inbegrip van de overgangsbepalingen) en waarvoor een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening is verleend dan wel waarbij de kamerbewoning reeds bestond vóór 12 december 2007.

i. omgevingsvergunning: een vergunning 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.

j. zwaartepunt: het geometrisch zwaartepunt van de bebouwing op een perceel dat berekend kan worden op basis van de BAG-contouren zoals opgenomen in het Kadaster

Artikel 2 Wijze van meten / Uitgangspunten

Uitgangspunten cirkel:

- De straal van 30 meter wordt gemeten vanuit het zwaartepunt van een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of bestaand gesplitste woning. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend die nog in behandeling is.
- Er kan in principe geen vergunning worden verleend voor panden die geheel of gedeeltelijk liggen binnen of geraakt worden door de cirkel met een straal van 30 meter zoals hierboven beschreven.
- De cirkels/contouren gaan voor wat betreft bestaande kamergewijs bewoonde panden en/of bestaande gesplitste woningen uit van het zwaartepunt van die panden op 15 mei 2020. Bij aanvragen voor nieuwe situaties wordt het zwaartepunt van het pand bepaald zoals dat is ten tijde van de beslissing op de aanvraag, dit punt wijzigt daarna niet meer.
- Een aanvraag voor een bestaand volledig legaal kamerverhuurpand waaraan één of meer kamers worden toegevoegd, wordt niet beoordeeld aan de hand van het 30 meter criterium.

Artikel 3 Vergunningverlening

Lid 1 De vergunning voor wijziging van een woning naar kamerbewoning en/of wijziging van een woning/kamersgewijs bewoonde woning naar meerdere woningen wordt geweigerd, als deze woning ligt in een van de volgende gebieden:

- *Woensel West;*

- *Limbeek Noord en Limbeek Zuid;*

- *Doornakkers Oost en Doornakkers West;*

- *Bennekel Oost;*

- *Hemelrijken;*

- *Gildebuurt.*

Kaartjes van de bovengenoemde gebieden zijn opgenomen bij de artikelsgewijze toelichting van deze beleidsregels.

- Lid 2 Een vergunning die wordt aangevraagd tijdens de overgangperiode (15 mei 2020 tot 1 januari 2022) voor een woning die niet ligt in een van gebieden genoemd in lid 1 en wel ligt in het restgebied, en die niet valt onder het overgangsrecht volgens artikel 6 wordt geweigerd als:
- a. de betreffende woning geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een straal van 30 meter gemeten vanuit het zwaartepunt van een bestaand kamersgewijs bewoond pand en/of bestaand gesplitste woning. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten.
- of*
- b. de betreffende woning ligt in een flat, appartementengebouw of wooncomplex, en er bij vergunningverlening onevenredige gevolgen (ongeoorloofde inbreuk) voor het woon- en leefmilieu ontstaan.
- Lid 3 Een vergunning die wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2022 voor een woning die niet ligt in een van gebieden genoemd in lid 1 en wel ligt in het restgebied, wordt geweigerd als:
- a. het betreffende pand geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een straal van 30 meter gemeten vanuit het zwaartepunt van een legaal kamersgewijs bewoond pand en/of legaal gesplitste woning. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten.
- of*
- b. deze woning ligt in een flat, appartementengebouw of wooncomplex, en er bij vergunningverlening onevenredige gevolgen (ongeoorloofde inbreuk) voor het woon- en leefmilieu ontstaan.
- Lid 4 Indien geen sprake is van een eerder genoemde weigeringsgrond kan de vergunning voor wijziging van een woning naar kamerbewoning en/of woningsplitsing worden verleend als:
- a. hierdoor geen onevenredige gevolgen (ongeoorloofde inbreuk) voor het woon- en leefmilieu ontstaan;
- én*
- b. de aanvrager een planschadeovereenkomst met de gemeente heeft afgesloten;
- én*
- c. in het geval van wijziging van een woning/kamersgewijs bewoonde woning naar meerdere zelfstandige woonruimten (woningssplitsing):
 - I de nieuwe zelfstandige woonruimten ieder een oppervlakte van minimaal 25 m² hebben als ze binnen de ring liggen;
 - II de nieuwe zelfstandige woonruimten ieder een oppervlakte van minimaal 35 m² hebben als ze buiten de ring liggen;
 - III tenminste één verblijfsruimte in de zelfstandige woonruimte daglichttoetreding via de gevel heeft;
 - IV de (hoofd)toegang rechtstreeks via de hoofdmassa plaatsvindt, waarbij alle zelfstandige woonruimten vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar zijn;
 - V de aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen niet leidt tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen;
 - VI in het geval dat de woningscheidende wand van de zelfstandige woonruimte niet is uitgevoerd als ankerloze spouwmuur, in de verblijfsruimten een voorziening wordt aangebracht om geluidhinder te voorkomen, bijvoorbeeld een voorzetwand;
- én*

d. in het geval van wijziging van een woning naar kamerbewoning:

I de kamers gemiddeld een gebruiksoppervlak hebben van minimaal 14 m², als er geen toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn; (*1)

II de kamers gemiddeld een gebruiksoppervlak hebben van minimaal 10 m², als er voldoende toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn; (*1)

III tenminste één verblijfsruimte in de kamer daglichttoetreding via de gevel of via een hellend dak heeft;

IV de (hoofd)toegang tot de kamers rechtstreeks via de hoofdmassa plaatsvindt en alle kamers vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar zijn;

V de aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen niet leidt tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen;

VI in een kamer in beginsel maximaal één persoon wordt gehuisvest; (*2)

VII in het geval dat de woningscheidende wand van de kamer niet is uitgevoerd als ankerloze spouwmuur een voorziening aangebracht wordt om geluidhinder te voorkomen, bijvoorbeeld een voorzetwand;

VIII alle traptreden zijn voorzien van geluiddempende trapbekleding, brandklasse T3;

IX de gemeenschappelijke voordeur een voorziening heeft ter voorkoming van geluidsoverlast als gevolg van het dichtslaan van de voordeur, bijvoorbeeld een goed afgestelde deurdranger.

***1** Onder toereikende gezamenlijke voorzieningen wordt het volgende verstaan:

- een gezamenlijke woonkamer (minimaal 7,5 m²),
én
- een gezamenlijke keuken (minimaal 5 m²),
én
- een gemeenschappelijke natte cel/toilet.

In plaats van een losse woonkamer en keuken kan er ook een woonkeuken gerealiseerd worden van minimaal 12,5 m².

***2** Met het begrip 'in beginsel' wordt niet bedoeld dat een bewoner nooit een vriend/vriendin mag laten slapen/logeren, zoals dat wel eens gebeurt. Met deze voorwaarde dient voorkomen te worden dat kamers min of meer structureel dubbel bezet worden, waardoor de ruimtelijke effecten voor de omwonenden/buurt extra belastend zijn.

Artikel 4 Geordend woon- en leefmilieu

Lid 1 In de vergunning worden in ieder geval de volgende voorschriften opgenomen:

- Bij gebruik van de vergunning mag er geen sprake zijn van een redelijkerwijs aan te nemen onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand, welke inbreuk toe te rekenen is aan gedragingen vanuit (of afkomstig van een of meerdere personen vanuit) het pand.

- De eigenaar/verhuurder dient ter waarborging van een geordend woon- en leefmilieu, in ieder geval:

1. Het betreffende pand te laten voldoen aan de geldende eisen voor brandveiligheid en bouwkundige veiligheid (vanuit het Bouwbesluit).

en in het geval sprake is van verhuur:

2. In het huurcontract een huishoudelijk reglement op te nemen waarin staat dat de bewoners (en hun bezoekers) zich dienen te gedragen als goede buur, rekening dienen te houden met de

buren en de directe omgeving van het verhuurpand en zich dienen te onthouden van gedrag dat leidt tot inbreuk op de leefbaarheid. Tot dit gedrag wordt in ieder geval gerekend het veroorzaken van geluidsoverlast, het vervuilen van het pand, achterterrein of de directe omgeving, het gebruiken of verhandelen van drugs en het gebruiken van fysiek of verbaal geweld.

Lid 2 Leefregels indien sprake is van verhuur

Deze voorschriften dienen gelezen te worden in samenhang met onderstaande leefregels behorend bij de vergunning:

Uitgangspunt is dat de eigenaar/verhuurder verantwoordelijkheid toont voor zijn huurders en de directe omgeving van het verhuurpand. In relatie tot die verantwoordelijkheid is het raadzaam dat de eigenaar/verhuurder:

1. zich voorstelt aan de burens van het verhuurpand en hen zijn telefoonnummer geeft waardoor zij 24 uur per dag een rechtstreekse lijn hebben met de eigenaar/verhuurder of een ander door de eigenaar aan te wijzen persoon die gerechtigd is om in te grijpen als er problemen zijn;
2. ervoor zorgt dat de bewoners zich voorstellen aan de burens waardoor het buurtgevoel wordt bevorderd en het onderling contact gemakkelijker wordt gemaakt;
3. het pand tenminste één keer per jaar inspecteert;
4. weet wie de huurders zijn en deze wijst op de verplichting zich in te schrijven op het woonadres in de gemeente Eindhoven in het geval dat de huurders daar naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zullen overnachten;
5. zowel de woning als de tuin/buitenruimte goed onderhoudt c.q. laat onderhouden;
6. het verhuurde aanbiedt met een zwevende dekvloer.

Artikel 5 Vergunningverlening Huisvestingsverordening

De artikelen 1 tot en met 4, met uitzondering van artikel 3 lid 4 aanhef en onder b, zijn van overeenkomstige toepassing op aanvragen om een vergunning als bedoeld in artikel 16 van de Huisvestingsverordening gemeente Eindhoven 2020.

Artikel 6 Overgangsrecht

Lid 1 Aanvragen voor een omgevingsvergunning die zijn ingediend vóór 15 mei 2020 worden afgehandeld op basis van artikel 4.9 van de Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2018.

Lid 2 Op aanvragen voor een omgevingsvergunning die zijn ingediend tussen 15 mei 2020 en 1 januari 2022 voor bestaande kamersgewijs bewoonde panden die niet liggen in de op-slot gebieden Woensel West, Limbeek Noord en Zuid, Doornakkers Oost en West, en Bennekel Oost en:

a. waarvoor al een onherroepelijke vergunning voor kamerbewoning op basis van de Huisvestingsverordening is verleend,

én/of

b. waarin, aantoonbaar, al vóór 12-12-2007 kamerbewoning plaatsvond die tot op het moment van aanvraag voortduurt;

zijn artikel 2 en 3 niet van toepassing, met uitzondering van artikel 3 lid 4 sub a.

c. Artikel 6 lid 2 sub a en b gelden niet voor overlastpanden.

Lid 3 a. Aanvragen voor een omgevingsvergunning die zijn ingediend tussen 15 mei 2020 en 1 januari 2022 voor bestaande illegale kamersgewijs bewoonde panden die niet liggen in de op- slot gebie-

den Woensel West, Limbeek Noord en Zuid, Doornakkers Oost en West, en Bennekel Oost waarop artikel 6 lid 2 niet van toepassing is,

én/of

Aanvragen voor een omgevingsvergunning die zijn ingediend tussen 15 mei 2020 en 1 januari 2022 voor bestaande illegale gesplitste woningen die niet liggen in de op-slot gebieden Woensel West, Limbeek Noord en Zuid, Doornakkers Oost en West, en Bennekel Oost en die al aantoonbaar als zodanig in gebruik waren vóór 15 mei 2020,

zullen worden beoordeeld op basis van artikel 4.9 van de Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2018;

b. Artikel 6 lid 3 sub a geldt niet voor overlastpanden.

Artikel 7 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven kan in gevallen waarbij toepassing van deze beleidsregels naar het oordeel van het college leidt tot een situatie die in strijd is met de doelstelling van deze beleidsregels en/of die leidt tot een bijzondere hardheid, afwijken van deze beleidsregels.

Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel

Lid 1 Deze beleidsregels treden in werking op 15 mei 2021.

Lid 2 Met in werking treden van deze beleidsregels worden de Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020 ingetrokken.

Lid 3 Deze beleidsregels worden aangehaald als: **Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing 2021 van de gemeente Eindhoven.**

Eindhoven, 11 mei 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven,

,burgemeester

,secretaris

Bijlage: Artikelsgewijze toelichting Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2021