

Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond houdende regels omtrent kamerbewoning (Beleidsregel kamerbewoning Helmond 2021)

Het college van burgemeester en wethouders van Helmond
Gelet op het bepaalde in hoofdstuk 4, titel 4.3, van de Algemene wet bestuursrecht
Gelet op het bepaalde in artikel 2.1, eerste lid, onder c en artikel 2.12, eerste lid, onder a 2o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

BESLUIT

Vast te stellen de beleidsregel "Kamerbewoning gemeente Helmond 2021", onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel "Kamerverhuur Helmond 2016"

1. Algemene uitgangspunten beleid kamerbewoning

1.1 Kamerbewoning als maatschappelijke opgave

De gemeente Helmond vindt het belangrijk om voor haar inwoners te voorzien van voldoende gevarieerde woonvormen die aansluiten bij de maatschappelijke behoefte. Dit geldt ook voor onzelfstandige huisvesting in de vorm van kamerbewoning. Kamerbewoning is in trek bij diverse bewonersgroepen. Te denken valt aan starters op de woningmarkt, arbeidsmigranten, studenten, statushouders, expats en personen die vanwege hun privésituatie (bijvoorbeeld bij de combinatie van wonen en zorg¹ of bij echtscheiding) kiezen voor deze huisvestingsvorm.

In het belang van de gewenste spreiding en regulering van kamerbewoning wordt de eind 2015 vastgestelde regels herijkt. Deze beleidsregel doet dat voor relatief kleinschalige vormen van kamerbewoning in panden met een woonfunctie, waarbij voor de vereiste omgevingsvergunning de reguliere procedure kan worden gevolgd.²

1.2 Kamerbewoning als ruimtelijk relevant vraagstuk

In het belang van een goede ruimtelijke ordening en het geordend woon- en leefmilieu begrenzen de regels de aard, omvang en ruimtelijke uitstralingseffecten van toe te laten situaties van kamerbewoning.

Het geheel of gedeeltelijk gebruiken van een bestaande woning als kamerbewoningspand is in veel gevallen niet in overeenstemming met het geldende bestemmingsplan en niet rechtstreeks toegestaan.³ Om een bestaand pand op kleinschalige wijze te gebruiken voor kamerbewoning is daarom een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan.⁴ Bij de beoordeling van een kamerbewoningsinitiatief gaat het dan steeds om de vraag of het wijzigen van het gebruik van een bestaand pand in planologische zin kan worden toegestaan. Aan de beslissing om een dergelijke omgevingsvergunning al dan niet te verlenen gaat een zorgvuldige weging van ruimtelijk relevante belangen vooraf. Deze beleidsregel bevat op een naar buiten toe kenbare wijze welk beoordelings- en afwegingskader wij hierbij hanteren. De beleidsregel passen wij toe op alle aanvragen voor kamerbewoning⁵ waarover besluitvorming met toepassing van de reguliere procedure kan plaatsvinden.

1.3 Kamerbewoning en leefbaarheid

Algemeen bekend is dat de aard en ruimtelijke uitstralingseffecten van kamerbewoning – de bewoning van een pand door meerdere huishoudens - wezenlijk (kunnen) verschillen van zelfstandige bewoning van een pand door slechts één huishouden. Dat houdt verband met de heterogene samenstelling van

1) Het gaat hierbij om een huisvestingsvorm waarbij sprake is van (nagenoeg) zelfstandige bewoning.

2) Initiatieven voor kamerbewoning die moeten worden vergund met toepassing van de uitgebreide procedure vallen buiten de reikwijdte van deze beleidsregel.

3) Veel bestemmingsplannen staan de woonfunctie weliswaar rechtstreeks toe, maar beperken deze functie voor de huisvesting van (niet meer dan) één afzonderlijk huishouden. Kamerbewoning is in dat geval niet rechtstreeks toegestaan. Andersom geldt: deze beleidsregel geldt niet als kamerbewoning op grond van het bestemmingsplan (wel) rechtstreeks is toegestaan.

4) Voor de gevallen die onder het bereik van deze beleidsregel vallen is dat een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

5) Voor zover deze initiatieven niet rechtstreeks op grond van het geldende bestemmingsplan zijn toegestaan.

de bewonersgroep die een kamerbewoningspand bewoont⁶ en het tijdelijke karakter van de samenwoning.⁷ Vanwege de uitstralingseffecten op het (geordend) woon- en leefklimaat in de directe omgeving⁸ verlenen wij slechts op tijdelijke basis planologische medewerking aan kamerbewoning op locaties waar dat vanuit een oogpunt van leefbaarheid verantwoord wordt geacht. Om die reden vindt onder meer ook een leefbaarheidstoets plaats en is het aantal te huisvesten bewoners in een kamerbewoningspand in beginsel gemaximeerd. Een omgevingsvergunning voor kamerbewoning wordt bovendien niet langer in alle gevallen voor onbepaalde duur verleend. Dat is het geval als het betreffende pand een spreidingscirkel heeft (waarover meer in de paragrafen 1.4 en 1.5).

1.4 Evenwichtige spreiding van kamerbewoningspanden

Vanwege de uitstralingseffecten van een kamerbewoningspand op de directe omgeving is het belangrijk dat situaties van kamerbewoning evenwichtig over de stad worden verdeeld. Ook op die manier beschermen wij het woon- en leefklimaat en bewaken wij een geordend woon- en leefmilieu. Voor de gewenste evenwichtige spreiding van kamerbewoningspanden hanteren we een geobjectiveerde spreidingsystematiek. Kern daarvan is dat elk vergund kamerbewoningspand een 'spreidingscirkel' heeft.⁹ Dit is de denkbeeldige cirkel rondom de hoofdtoegang (voor deur) van het kamerbewoningspand met een straal van 100 meter. Binnen de spreidingsystematiek is – de kortste afstand gemeten van voordeur tot voordeur - niet meer dan één kamerbewoningspand toegestaan. Bij de beoordeling of een pand waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend valt binnen een bestaande spreidingscirkel wordt geen rekening gehouden met bestaande illegale kamerbewoning waarvoor op dat moment geen (legaliserende) aanvraag omgevingsvergunning is ingediend.

1.5 Kamerbewoning als verdelingsvraagstuk

De toepassing van het spreidingscriterium creëert beleidsmatige schaarste. Het inzetten van spreidingscirkels leidt immers tot een impliciet plafond (maximum) voor het aantal te verlenen kamerbewoningsvergunningen (niet meer dan één kamerbewoningspand binnen één spreidingscirkel). Daarmee krijgt een omgevingsvergunning voor kamerbewoning een schaars karakter.¹⁰

In recente rechtspraak is het leerstuk van de verdeling van schaarse publieke rechten nader uitgewerkt.¹¹ Volgens dit leerstuk is het verdelend bestuursorgaan verplicht om bij potentiële schaarste 'verdeelregels' vast te stellen die bepalen hoe beschikbare schaarse vergunningen worden verdeeld.¹² Het verdelend bestuursorgaan is in dit verband verplicht om voldoende mededingingsruimte te creëren voor potentiële gegadigden¹³: deze moeten in de gelegenheid worden gesteld om met het indienen van formele aanvragen hun belangstelling voor een beschikbare schaarse vergunning kenbaar te maken. Ook moet een passende mate van openbaarheid worden verzekerd als het gaat om de wijze waarop de beschikbare schaarse vergunningen worden verdeeld en verleend. De beschikbare schaarse vergunningen, tenslotte, mogen niet voor onbepaalde tijd worden verleend, maar slechts tijdelijk (voor een beperkte duur).

6) De leeftijdssamenstelling en het levensritme van kamerbewoners verschilt vaak wezenlijk ten opzichte van die van een regulier huishouden en heeft een andere uitwerking op het woon- en leefmilieu van een buurt.

7) Voor kamerbewoners geldt dat zij niet de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De sociale betrokkenheid van kamerbewoners met elkaar en met de directe omgeving is doorgaans ook minder sterk.

8) Voor kamerbewoners geldt dat zij niet de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd, een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. De sociale betrokkenheid van kamerbewoners met elkaar en met de directe omgeving is doorgaans ook minder sterk.

9) Geen spreidingscirkel hebben panden waar de bestemming kamerbewoning rechtstreeks toelaat en panden waar zogenoemde 'kleinschalige kamerbewoning' plaatsvindt. Panden waar illegale c.q. niet vergunde kamerbewoning plaatsvindt hebben evenmin een spreidingscirkel die meetelt bij de beoordeling van ingediende (al dan niet legaliserende) aanvragen om omgevingsvergunning.

10) Schaarste ontstaat zodra meer aanvragen *kunnen* worden ingediend dan daadwerkelijk gehonoreerd kunnen worden, vgl. ABRvS 28 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3081.

11) Vgl. ABRvS 27 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2611, JB 2017/183 met noot L.J.M. Timmermans, AB 2017/389 met noot C.J. Wolswinkel en JM 2017/136 met noot J.S. Haakmeester

12) Een zogenoemde 'verdelingsprocedure' beschrijft welke te vergunnen aanvragen worden geselecteerd

13) De grondslag voor het creëren van een gelijk speelveld ('level playing field') is het aan het gelijkheidsbeginsel ontleende 'beginsel van de gelijke kansen'.

Deze beleidsregel werkt de toe te passen verdelingsmethode van 'selectie via loting'¹⁴ nader uit en bevat de procedurele spelregels¹⁵ en inhoudelijke criteria¹⁶ aan de hand waarvan beschikbare schaarse kamerbewoningsvergunningen via een zogenoemde tenderprocedure worden verdeeld. Toepassing van het verdelingsprincipe van de loting brengt met zich mee dat een aanvraag voor een schaarse omgevingsvergunning die wordt ingediend in de periode tussen inwerkingtreding van deze beleidsregel en de openstelling van het aanvraagtijdvak van de eerste uitgifteronde (tenderprocedure) in 2021 zal worden geweigerd.¹⁷

De beleidsregel bevat ook het beoordelingskader voor 'losse' aanvragen die worden ingediend buiten het kader van een tenderprocedure. Op deze categorie aanvragen wordt het verdelingsprincipe van de loting niet toegepast en zal worden beslist op volgorde van binnenkomst (waarbij in geval van twee of meer conflicterende aanvragen het moment van ontvankelijkheid bepalend is voor de volgorde waarop wordt beslist op de aanvragen). De beleidsregel bevat een weigeringsgrond voor een aanvraag voor een schaarse omgevingsvergunning, indien de aanvrager reeds beschikt over een omgevingsvergunning op hetzelfde adres, waarvan de geldigheidsduur nog niet is verstreken en de tenderprocedure in het kader waarvan de aanvraag is ingediend niet is gericht op een direct op die resterende geldigheidsduur aansluitende periode van kamerbewoning. Een dergelijke aanvraag staat (teveel) op gespannen voet met het aan het verdeelprincipe ten grondslag liggende beginsel van de gelijke kansen.

Aanvragen waarop ten tijde van de inwerkingtreding van deze beleidsregel nog niet is beslist worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld en beoordeeld naar het recht zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel. Op deze aanvragen wordt beslist voordat wordt beslist op aanvragen die in het kader van de tenderprocedure worden ingediend. Op aanvragen die zijn ingediend voorafgaand aan de start van een tweede of latere tenderprocedure wordt beslist voordat wordt beslist op nadien ingediende tenderaanvragen.

2. Specifieke aspecten rondom beleid kamerbewoning

Deze paragraaf gaat nader in op enkele specifieke aspecten die samenhangen met het beleid voor kamerbewoning.

2.1 Uitzondering op toetsing aan spreidingsbeleid voor 'kleinschalige kamerbewoning'

Sommige kleinschalige vormen van bewoning hebben een dusdanig beperkte ruimtelijk uitstraling dat het ruimtelijk aanvaardbaar is deze uit te zonderen van (toetsing aan) het spreidingsbeleid. Voor *kleinschalige kamerbewoning* (hieronder niet begrepen de begeleid wonen-situaties) wordt de grens in deze beleidsregel gesteld op maximaal één huishouden (in casu het huishouden van de hoofdbewoner in diens hoedanigheid van eigenaar of hoofdhuurder) van plus één persoon die niet tot dit huishouden behoort extra. Dit betreft in feite wat in het spraakgebruik ook wel wordt genoemd 'hospitaverhuur'. Ook begeleid wonen –de combinatie van wonen en ambulante zorgondersteuning, waarbij de woonfunctie de overhand heeft – valt onder kleinschalige kamerbewoning, voor zover sprake is van bewoning door maximaal twee éénpersoonshuishoudens. Aangezien voor beide varianten van onzelfstandige kamerbewoning geen spreidingscriterium geldt, is er vanwege het ontbreken van (beleidsmatige) schaarste geen verdelingsnoodzaak. Aanvragen voor kleinschalige kamerbewoning worden daarom wel beoordeeld aan de hand van de inhoudelijke toetsingscriteria van deze beleidsregel, maar niet verloot. Ook vindt bij deze aanvragen een leefbaarheidstoets plaats, waarbij specifiek voor begeleid wonen in het kader van de leefbaarheidstoets rekening wordt gehouden met het voorkómen van ongewenste clustering¹⁸. Een omgevingsvergunning voor kleinschalige kamerbewoning wordt, ongeacht wanneer deze wordt aangevraagd, in beginsel voor onbepaalde tijd verleend.

2.2 Beperkte geldigheidsduur omgevingsvergunning kamerbewoning

Een omgevingsvergunning voor kamerbewoning heeft een beperkte geldigheidsduur van minimaal 5 tot maximaal 10 jaar gerekend vanaf de datum van inwerkingtreding van de vergunning.¹⁹ Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan de eisen die het leerstuk van de schaarse publieke rechten volgens

14) Wij kiezen nadrukkelijk niet voor de verdelingsmethode via het principe 'wie het eerst komt, het eerst maalt' en ook niet voor de 'veiling' of 'vergelijkende toets'.

15) ABRvS 27 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2611, r.o. 14.

16) ABRvS 30 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2337, AB 2017/390 en AB 2017/391 met noot G.J. Stoepker en C.J. Wolswinkel.

17) Vgl. ABRvS 8 april 2020, ECLI:NL:RVS:2020:1013.

18) Voor kleinschalige vormen van begeleid wonen (maximaal twee éénpersoonshuishoudens) geldt dus geen generiek spreidingscriterium, maar zal – tegen de achtergrond van eerder verleende omgevingsvergunningen voor deze specifieke vorm van kleinschalige kamerbewoning in de directe omgeving – per geval worden bekeken of een nieuw initiatief leidt tot ongewenste clustering (hetgeen in dat geval kan leiden tot het weigeren van de aangevraagde omgevingsvergunning).

19) Dus niet vanaf de datum waarop de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden.

recente jurisprudentie aan schaarse vergunningen stelt.²⁰ De tijdelijke geldigheidsduur maakt het bovendien mogelijk om de wenselijkheid van verlenging te beoordelen. Overwogen is dat een initiatiefnemer hiertoe relatief laagdrempelig een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning kan indienen. Voor de schaarse omgevingsvergunning voor kamerbewoning organiseren wij elke vijf jaar een uitgifteronde (tender) in het kader waarvan de min of meer gelijktijdig te honoreren aanvragen om omgevingsvergunning worden verleend voor de duur van 10 jaar. Aanvragen die niet in het kader van een uitgifteronde worden ingediend, worden op volgorde van binnenkomst c.q. ontvankelijkheid behandeld en beoordeeld. Voor zover deze laatstbedoelde aanvragen worden vergund, hebben deze een kortere geldigheidsduur die varieert tussen de ruim 5 en iets minder dan 10 jaar, afhankelijk van het moment waarop op die aanvragen wordt beslist.

2.3 Bevoegdheid tot intrekken verleende omgevingsvergunning

De wet verschaft het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid om een verleende omgevingsvergunning onder bepaalde voorwaarden in te trekken.²¹ Dat is onder meer het geval als de omgevingsvergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend, niet overeenkomstig de omgevingsvergunning wordt gehandeld of gedurende een in de wet bepaalde tijd geen handelingen zijn verricht met gebruikmaking van de omgevingsvergunning. Intrekking van een verleende omgevingsvergunning kan ook plaatsvinden op verzoek van de vergunninghouder zelf. Gelet op het schaarse karakter van een kamerbewoningsvergunning overwegen wij in voorkomende gevallen nadrukkelijk om van deze intrekkingbevoegdheid gebruik te maken.

2.4 Leefbaarheidstoets

Onderdeel van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor kamerbewoning is de zogeheten leefbaarheidstoets. Deze toets heeft tot doel om tijdig een inschatting te kunnen maken van de impact van een concreet initiatief voor kamerbewoning op leefbaarheid in de directe omgeving. Op die manier wordt, naast en aanvullend op de spreidingscirkelsystematiek, getracht een onevenredige inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu te voorkomen. De toets vindt plaats aan de hand van relevante feiten en omstandigheden. Op basis van de beoordeling dat een (te starten of voort te zetten) initiatief voor kamerbewoning op een specifieke plek onevenredig nadelig uitwerkt op de leefbaarheid c.q. het geordend woon- en leefmilieu zal de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd.

2.5 Handhaving van illegale kamerbewoning en overlastpanden

Handhaving is het juridische sluitstuk van de wens tot regulering van het beleid voor kamerbewoning. (Juridische) handhaving is aan de orde in situaties waarin een pand voor kamerbewoning in gebruik is zonder dat daarvoor de vereiste omgevingsvergunning is verleend, als de feitelijke kamerbewoning afwijkt van de verleende omgevingsvergunning of als sprake is van gegronde klachten met betrekking tot een 'overlastpand'. Het verbod op kamerbewoning zonder de vereiste omgevingsvergunning in combinatie met de doorlopende mogelijkheid om een (legaliserende) aanvraag omgevingsvergunning in te dienen legitimeren de aanpak van illegale situaties van kamerbewoning, zonder daarbij het aan de tendersystematiek ten grondslag liggende 'beginsel van de gelijke kansen' te betrekken of geweld aan te doen.²²

2.6 Actualisatie kamerbewoningsbeleid

Deze beleidsregel vervangt de beleidsregel 'Kamerverhuur Helmond 2016'.

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Bouwbesluit 2012

Algemene Maatregel van Bestuur die onder andere met het oog op de veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en het milieu bouwtechnische voorschriften bevat waaraan de kwaliteit van bouwwerken minimaal moet voldoen

Begeleid wonen

Vorm van onzelfstandige bewoning in het kader van de combinatie van wonen en zorg, waarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning

Beheerplan

²⁰)Namelijk dat een schaarse vergunning niet voor onbepaalde tijd mag worden verleend.

²¹)Artikelen 2.33 en 5.19 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

²² De ratio hiervan is dat handhavend optreden tot doel heeft om de geconstateerde overtreding zo spoedig mogelijk te beëindigen.

Het door de verhuurder opgestelde samenstel van uitgangspunten en (gemaakte of te maken) afspraken tussen de verhuurder en de bewoners van het kamerbewoningspand over de wijze waarop de kamerbewoning op een maatschappelijk verantwoorde manier zal plaatsvinden

Bruto-vloeroppervlakte

De som van de buitenwerks gemeten vloeroppervlakte van alle bouwlagen.

College

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Helmond

Gebruiksoppervlakte woningen

De bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van een kamerbewoningspand, te bepalen op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580" of de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" zoals raadpleegbaar op de website van de Waarderingskamer (www.waarderingskamer.nl).

Huishouden

De bewoning door één persoon of door meerdere personen die als samenlevingsverband een duurzame, gemeenschappelijke huishouding voeren en waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan

Kamerbewoning

Het bewonen van onzelfstandige woonruimte, al dan niet in de vorm van begeleid wonen²³

Kamerverhuur

De verhuur c.q. het verschaffen van onzelfstandige woonruimte

Kamerbewoningspand

Gebouw met een woonfunctie dat geheel of gedeeltelijk is ingericht voor kamerbewoning

Kleinschalige kamerbewoning

Specifieke vorm van kamerbewoning, waarbij sprake is van het al dan niet op verhuurbasis bewonen van een woning door (enkel) het huishouden van de hoofdbewoner in diens hoedanigheid van eigenaar of hoofdhuurder met maximaal één persoon extra die niet tot dat huishouden behoort (kinderen in de leeftijd tot 18 jaar niet meegerekend), of – in geval van begeleid wonen – bewoning van een woning door maximaal twee éénpersoonshuishoudens. Een pand waar kleinschalige kamerbewoning plaatsvindt heeft geen spreidingscirkel²⁴

Leefbaarheidstoets

De beoordeling die in de vorm van een leefbaarheidsadvies leidt tot de gemotiveerde inschatting in hoeverre er (overwegende) bezwaren bestaan tegen een initiatief voor kamerbewoning vanwege de invloed ervan op het geordend woon- en leefklimaat in de directe omgeving

Onzelfstandige woonruimte

Een onzelfstandig gedeelte van een gebouw met een woonfunctie dat dient voor de huisvesting van één huishouden en waarvan de voordeur en één of meer wezenlijke voorzieningen (badkamer, toilet en/of keuken) met andere bewoners die niet behoren tot dat huishouden moeten worden gedeeld

Onderlinge verbondenheid

In vast verband levende relatiepartners en personen met een bloedverwantschap tot en met de tweede graad

Parkeernorm

Het in deze beleidsregels genoemde normgetal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om in voldoende mate te voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's vanwege de functie van kamerbewoning

Spreidingscirkel

²³ Met kamerbewoning verliest een pand met een woonfunctie of woonbestemming zijn karakter als zelfstandige woonruimte, *juist doordat* de (mede-)bewoners dezelfde voordeur en wezenlijke voorzieningen (keuken, badkamer en toilet) delen. Onzelfstandige bewoning onderscheidt zich daarmee in planologische zin en qua ruimtelijke uitstralingseffecten van zelfstandige woonruimte die primair is bedoeld voor de huisvesting van één 'huishouden' (vgl. ABRvS 12 april 2017, ECLI:NL:RVS:2017:967).

²⁴ Normen van kamerbewoning die niet aan deze omschrijving voldoen, kwalificeren niet als 'kleinschalige kamerbewoning' maar als schaarse kamerbewoning waarvoor het spreidingscriterium (wel) geldt.

De denkbeeldige cirkel met een straal van 100 meter vanaf de hoofdingang van een vergund kamerbewoningspand. Een kamerbewoningspand is gelegen binnen de spreidingscirkel van een ander kamerbewoningspand als de kortste denkbeeldige afstand tussen de voordeuren van beide panden minder dan 100 meter bedraagt. Kleinschalige kamerbewoning en op basis van het bestemmingsplan rechtstreeks toegelaten vormen van kamerbewoning hebben geen spreidingscirkel

Tender

Uitgifte- of verdelingsronde, waarvoor een procedure ('tenderprocedure') ter verdeling van omgevingsvergunningen voor kamerbewoning wordt doorlopen

Wabo

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Wezenlijke voorzieningen

Een keuken, toilet en badkamer (een eventueel aanwezige gemeenschappelijke woonkamer valt hier dus niet onder)

Woning

Een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat uitsluitend dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, daaronder begrepen eenkamerappartementen, studio's en lofts

Zelfstandige woonruimte

(Gedeelte van) een gebouw met een woonfunctie dat dient voor de huisvesting van één huishouden en waarvan alle wezenlijke voorzieningen (badkamer, toilet en keuken) achter de voordeur van dat verblijfsobject zijn gelegen en bereikbaar zijn en niet met andere bewoners die niet tot het betreffende huishouden behoren worden gedeeld

Artikel 2. Reikwijdte beleidsregel en kennisgeving beschikbare omgevingsvergunningen

2.1 Reikwijdte beleidsregel

Deze beleidsregel ziet enkel op aanvragen omgevingsvergunning voor kamerbewoning in één bestaand en voor de woonfunctie bestemd pand, waarvan de beslissing op die aanvraag bovendien kan worden voorbereid met de reguliere procedure

2.2 Openbare kennisgeving

In geval een te starten tenderprocedure maakt het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan de aanvraagfase openbaar bekend dat een uitgifteronde (tender) wordt opengesteld waarin (schaarse) omgevingsvergunningen voor kamerbewoning beschikbaar komen en kunnen worden aangevraagd. De openbare kennisgeving c.q. oproep tot mededinging vindt in elk geval plaats op de website www.helmond.nl, in het Gemeenteblad, op www.officielebekendmakingen.nl en in het plaatselijke huis-aan-huisblad

2.3 Inhoud openbare kennisgeving

De bekendmaking zoals bedoeld onder 1.2 vermeldt in elk geval:

- de beschikbaarheid van (schaarse) kamerbewoningsvergunningen
- de periode gedurende welke vergunningaanvragen kunnen worden ingediend (het aanvraagtijdvak);
- de wijze waarop de vergunningen behoren te worden aangevraagd;
- de verdelingsprocedure die zal worden gevolgd (de methode van selectie via loting aan de hand waarvan beschikbare schaarse vergunningen worden verdeeld)
- het gebied waarvoor deze procedure wordt opengesteld;
- de maatstaven die daarbij zullen worden gehanteerd

Het wettelijke kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), de Algemene wet bestuursrecht (Awb) en deze beleidsregel zijn daarbij onverkort van toepassing.

Artikel 3. Aanvraagfase

3.1 Indienen aanvraag omgevingsvergunning

Een aanvraag omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik dient tijdig (in geval van een verdelingsprocedure), volledig en op de juiste manier, overeenkomstig de toepasselijke bij of krachtens de Awb en Wabo gestelde regels, te worden ingediend.

3.2 Indieningsvereisten

Onverminderd de eisen die de Regeling omgevingsrecht hieraan stelt bevat een aanvraag omgevingsvergunning de volgende gegevens:

- a. Persoonsgegevens van de pandeigenaar en verhuurder van de onzelfstandige woonruimte
- b. Bewijs van eigendom van het kamerbewoningspand
- c. Indien van toepassing het bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag
- d. Adres en kadastrale gegevens van het beoogde kamerbewoningspand;
- e. Een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte van de woning en de bruto-vloeroppervlakte;
- f. Een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen en bruto vloeroppervlakte van de daarop aangegeven ruimten die als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt en van de ruimten waar wezenlijke voorzieningen (keuken, badkamer, toilet) worden gedeeld
- g. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de ter voldoening aan de parkeernormering beschikbare parkeerplaatsen. Voor elk kamerbewoningspand geldt een parkeernorm van 0,6 parkeerplaatsen per volwassen bewoner, tenzij het studenten betreft waarvoor een parkeernorm geldt van 0,6 per kamer. In het volgens het parkeerbeleid aangeduide centrumgebied geldt geen parkeernorm.
- h. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de fietsparkeerplaatsen, afvalberging, buitenruimte en berging
- i. Het aantal te huisvesten personen en voor zover bekend de doelgroep waartoe de bewoners behoren (bijvoorbeeld arbeidsmigrant, student, wonen met zorg);
- j. Voor zover het geen kleinschalige kamerbewoning betreft een op de bewoningssituatie toegesneden beheerplan dat in elk geval de volgende onderdelen bevat:
 - o Veiligheidsinstructies voor bewoners (o.a. aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, belangrijke telefoonnummers)
 - o Een vlucht- en ontruimingsplan
 - o Een plattegrond van de indeling van het pand, met aanduiding van de kamernummers, waarop is aangegeven welke voorzieningen en kamers gemeenschappelijk worden gebruikt
 - o De huis- en leefregels die voor de bewoners gelden (o.a. met betrekking tot het gebruik van drank- en drugs, orde en netheid rond de woning, afval, het parkeren van voertuigen (brommers en fietsen daaronder begrepen), het onderhoud van de woning en tuin en het respecteren van nachtrust), opgesteld in een voor de kamerbewoners begrijpelijke taal
 - o De wijze waarop toezicht wordt gehouden op naleving van de huis- en leefregels
 - o Het aanspreekpunt voor het plegen van onderhoud aan het pand en bijbehorende erf
 - o De contactgegevens van de verhuurder en, indien van toepassing, de beheerder
- k. Voor zover het geen kleinschalige kamerbewoning betreft een ter verzekering van de economische uitvoerbaarheid ondertekende planschadeverhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 6.4a Wet ruimtelijke ordening.

3.3 Ontvankelijkheid

- a. Elke aanvraag wordt op volledigheid beoordeeld.
- b. Bij een onvolledige aanvraag wordt de aanvrager met toepassing van artikel 4:5 van de Algemene wet bestuursrecht in de gelegenheid gesteld om de aanvraag binnen een nader bepaalde termijn op toereikende wijze aan te vullen. Een onvolledige aanvraag die niet tijdig is aangevuld wordt als niet-ontvankelijke aanvraag buiten behandeling gesteld.

Artikel 4. Beoordelingsfase

Beoordelingscriteria

Een aanvraag omgevingsvergunning voldoet aan de eisen van leefbaarheid, omgevingskwaliteit en woonkwaliteit indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Het geldende bestemmingsplan staat de woonfunctie rechtstreeks toe²⁵
- b. Het beoogde kamerbewoningspand is niet (geheel of gedeeltelijk) gelegen binnen een spreidingscirkel, tenzij het kleinschalige kamerbewoning betreft
- c. Elk te huisvesten huishouden beschikt over minimaal één eigen kamer
- d. Het maximale aantal te huisvesten personen in het kamerbewoningspand bedraagt in geval van een niet-vrijstaand pand 4 en in geval van een vrijstaand pand 5 personen
- e. Afwijking van het onder d genoemde maximum aantal te huisvesten personen is slechts mogelijk in geval van een vrijstaand pand
- f. Kamerbewoners beschikken elk over 25 m² gebruiksoppervlakte, inclusief gemeenschappelijke ruimtes

²⁵Bedoeld is dat het geldende bestemming de zelfstandige woonfunctie rechtstreeks toelaat.

- g. Elke kamerbewoner beschikt over een gebruiksoppervlakte van ten minste 7,5 m² (exclusief gemeenschappelijke ruimtes)
- h. De leefbaarheidstoets leidt niet tot het oordeel dat het initiatief voor kamerbewoning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu ter plaatse of in de directe omgeving
- i. Het initiatief voldoet, zo nodig met de aanleg en instandhouding van extra parkeerplaatsen, aan de ter plaatse geldende parkeernormen
- j. Kamerbewoning vindt uitsluitend plaats in het hoofdgebouw

Artikel 5. Selectiefase (bepalen rangorde)

Loting en rangorde

- a. De selectie van aanvragen om omgevingsvergunning in het kader van een tender vindt plaats via een onafhankelijke loting
- b. Voor loting komen slechts in aanmerking ontvankelijke aanvragen om omgevingsvergunning
- c. Na de eerste trekking volgt direct een volgende trekking, net zolang totdat alle aanvragen via trekking zijn geselecteerd. De volgorde van de trekking (de selectie) resulteert in een rangorde. De aanvraag die als eerste is geselecteerd, heeft de hoogste plaats in de rangorde, de daaropvolgende geselecteerde aanvraag bezet plaats twee in de rangorde, enzovoorts
- d. Van de volgorde waarin de aanvragen om omgevingsvergunning zijn geselecteerd en de rangorde die dit oplevert wordt verslag opgemaakt
- e. De rangorde geldt totdat onherroepelijk op alle tenderaanvragen is beslist

Artikel 6. Uitzondering selectieprocedure

- 1. Aanvragen voor 'kleinschalige kamerbewoning' zijn uitgezonderd van de selectieprocedure als bedoeld in artikel 5, evenals aanvragen die niet in het kader van een tender zijn ingediend
- 2. Van loting wordt afgezien als de spreidingscirkels van de ingediende aanvragen niet met elkaar conflicteren

Artikel 7. Besluitvormingsfase

7.1 Volgorde beslissen op aanvragen

- a. Het beslissen op de in het kader van een tender ingediende aanvragen omgevingsvergunning vindt plaats op volgorde van de via loting bepaalde rangorde bedoeld in artikel 5, tenzij een loting op grond van artikel 6.2 achterwege is gebleven
- b. Op aanvragen die zijn ingediend na afloop van het aanvraagtijdvak van een tenderprocedure wordt beslist op volgorde van binnenkomst.²⁶ Besluitvorming vindt niet eerder plaats dan nadat op alle aanvragen in het kader van de meest recente tenderprocedure (primair) is beslist

7.2 Weigeringsgronden

De omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik wordt geweigerd, indien:

- a. het een premature aanvraag voor schaarse kamerbewoning betreft, ingediend na inwerkingtreding van deze beleidsregel en voorafgaand aan de openstelling van het aanvraagtijdvak van de eerste te starten tenderprocedure
- b. het beoogde kamerbewoningspand is gelegen binnen een spreidingscirkel, die van een via loting hoger in de rangorde geplaatst kamerbewoningspand daaronder begrepen, tenzij het kleinschalige kamerbewoning betreft
- c. de beoogde kamerbewoning naar verwachting leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu ter plaatse of in de directe omgeving
- d. het kamerbewoningsinitiatief niet voldoet aan de parkeernormen
- e. de te bewonen kamers niet voldoen aan de minimale gebruiksoppervlakte
- f. het totale aantal te huisvesten personen het in artikel 4 genoemde maximum overstijgt
- g. De aanvraag anderszins niet voldoet aan de beoordelingscriteria van artikel 4
- h. Voor het betreffende pand eerder een omgevingsvergunning voor kamerbewoning is verleend, waarvan de geldigheidsduur nog niet is verstreken en de aanvraag ter verkrijging van toestemming voor een direct hierop aansluitende periode van kamerbewoning niet is ingediend in het kader van de daarvoor opengestelde tender

7.3 Verbinden voorschriften aan omgevingsvergunning

Het college kan met het oog op de met de omgevingsvergunning te dienen belangen voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning

²⁶Het moment van ontvankelijkheid (en niet het eerste moment van indiening) is hiervoor bepalend.

7.4 Geldigheidsduur c.q. looptijd omgevingsvergunning

- a. Een schaarse omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur van 10 jaar
- b. Voor te vergunnen aanvragen die niet in het kader van een tenderprocedure zijn ingediend bedraagt de geldigheidsduur 10 jaar minus het aantal maanden dat op het moment van vergunningverlening is verstreken na afronding van de meest recent doorlopen tenderprocedure, naar beneden af te ronden op hele maanden²⁷
- c. Een omgevingsvergunning voor kleinschalige kamerbewoning wordt voor onbepaalde tijd verleend

Artikel 8.

8.1 Overgangsrecht

Op aanvragen om omgevingsvergunning, ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel en waarop nog niet is beslist, blijft het hiervoor geldende recht van toepassing

8.2 Inwerkingtreding

De beleidsregel treedt daags na bekendmaking in werking

8.3 Citeertitel

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Beleidsregel kamerbewoning Helmond 2021'

Vastgesteld in de collegevergadering van 21 juni 2021

Het college van burgemeester en wethouders van Helmond

*mevrouw P.J.M.G. Blanksma-van den Heuvel
Burgemeester*

*H.J. de Ruiter
Gemeentesecretaris*

²⁷Uit de toelichting op deze beleidsregel volgt dat in beginsel elke 5 jaar een tenderprocedure wordt gestart en doorlopen. Vergunningen die zijn ingediend in het kader van een tender worden verleend voor 10 jaar. Ingediende aanvragen in de periode tussen twee tenderprocedures hebben na vergunningverlening een geldigheidsduur variërend van minimaal 5 jaar plus een aantal maanden tot maximaal 9 jaar plus 11 maanden.