

Beleidsregel Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over de beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021';

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht

b e s l u i t :

1. De inspraaknota vast te stellen.
2. De beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021' vast te stellen waardoor 'hospitaverhuur' mogelijk wordt (maximaal twee kamers in een reguliere woning, bewoond door de verhuurder zelf).
3. Het college te vragen om vóór verwerking van de beleidsregel in het omgevingsplan, maar maximaal over twee jaar, deze beleidsregel te evalueren om te bepalen of de beleidsregel voorziet in de behoefte binnen de woningmarkt of dat aanpassing nodig is.

Beleidsregel

1. Inleiding

In de 'Woningbouwstrategie 2019' van de gemeente Doetinchem is een aantal specifieke woonconcepten onderscheiden. Kamerverhuur is daar één van.

Algemeen

Kamerverhuur voorziet in de behoefte aan goedkope woonruimte voor specifieke doelgroepen, zoals studenten. Maar het brengt ook risico's met zich mee ten aanzien van veiligheid en overlast. Deze risico's zijn een belangrijke reden om kamerverhuur te reguleren.

Wettelijke grondslag

De beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021' heeft een wettelijke basis in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en de Algemene wet bestuursrecht. De raad laat dan op deze wijze de uitvoering over aan het college. Zij kan op deze wijze afwijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van kamerverhuur in een gebouw. Artikel 2.1 van de Wabo is hiervoor de juridische grondslag. Dit kan slechts gaan om een gedeeltelijke verhuur van een woongebouw voor kamerbewoning. De verhuurder (de 'hospita') moet in het woongebouw wonen. Een algehele verhuur van een woongebouw voor kamerverhuur is uitgesloten op basis van deze beleidsregel.

De raad van de gemeente Doetinchem geeft met deze beleidsregel het college de ruimte om mee te werken aan kamerverhuur als deze voldoen aan de voorwaarden in de beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem'.

Doel beleidsregel

De beleidsregel legt vast onder welke voorwaarden kamerverhuur is toegestaan. Met deze beleidsregel wordt kamerverhuur gefaciliteerd en worden regels en voorwaarden vastgelegd om dit beleid op een goede wijze in te passen in de leefomgeving. Deze beleidsregel draagt ook bij aan het tegengaan van overlast.

2 . Begrippen

In deze beleidsregel wordt het volgende verstaan onder:

bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, uitsluitend bedoeld voor (het huishouden van) een persoon en zijn gezin, van wie de huisvesting daar in verband met de bestemming noodzakelijk is;

gebruiksoppervlakte:

de gebruiksoppervlakte, berekend volgens NEN 2580;

gemeenschappelijke voorzieningen:

voorzieningen waar kamerbewoners samen gebruik van maken, zoals keuken, toilet en/of badkamer; bij hospitaverhuur maakt ook de hospita en zijn huishouden van deze gemeenschappelijke voorzieningen gebruik;

huishouden:

persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;

hospitaverhuur:

verhuur van kamers in de woning waar de verhuurder zelf de hoofdbewoner is.

kamerbewoning:

het zelfstandig bewonen van een onzelfstandige woonruimte;

onzelfstandige woonruimte (kamer):

woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte;

woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden, woonwagens niet inbegrepen;

zelfstandige woonruimte:

een woonruimte, die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van gemeenschappelijke voorzieningen buiten de woonruimte.

3 . Kamerverhuur - vorm en voorwaarden

Voorwaarden hospitaverhuur

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem verleent alleen een omgevingsvergunning voor kamerverhuur als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- a. de kamerverhuur plaats vindt in een woning, niet zijnde een bedrijfswoning;
- b. er sprake is van verhuur van maximaal twee kamers in de woning waar de verhuurder/hoofdbewoner ook woont;
- c. elke kamer wordt bewoond door maximaal één persoon, die geen deel uitmaakt van het huishouden van de verhuurder/hoofdbewoner;
- d. de woonruimtes van de verhuurder/hoofdbewoner voor privé-gebruik beslaan meer dan 60% van de gebruiksoppervlakte van de woning met een absolute ondergrens van 50 m² gebruiksoppervlakte;
- e. de kamers zijn gesitueerd in het hoofdgebouw en/of de, op legale wijze voor bewoning geschikt gemaakte, aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
- f. de gebruiksoppervlakte van de kamer voor privé-gebruik ten minste 8 m² is;
- g. de gebruiksoppervlakte voor de gemeenschappelijke voorzieningen ten minste 12 m² is;
- h. de woning voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit en de bouwverordening;
- i. voldaan wordt aan de Nota Parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem, vastgesteld op 8 juni 2017.

4 . Toelichting

Algemeen

Er wordt met deze beleidsregel tegemoet gekomen aan de behoefte om op eenvoudige wijze kamers te kunnen verhuren in reguliere woningen. Deze vorm van kamerverhuur legt over het algemeen weinig impact op de omgeving. De hoofdbewoner is een aanwezige factor die controle heeft.

Daarbij is de invloed op de omgeving enigszins vergelijkbaar met een gezin met twee (jong volwassen) kinderen die thuis wonen. Dat is binnen de bestemming 'Wonen' zonder meer mogelijk.

Het feit dat kamerverhuur met deze beleidsregel toegestaan kan worden, wil nog niet zeggen dat het ook daadwerkelijk kan. Er kunnen ook privaatrechtelijke beperkingen zijn waardoor het niet kan. De eigenaar van de woning (bij huurwoning) of de hypotheekverstrekker (bij eigen woning) kan voorwaarden stellen. Het is niet aan de gemeente om hier onderzoek naar te doen en dus voorwaarden over op te nemen. Het is aan de kamerverhuurder zelf om dit te onderzoeken.

Nadere toelichting per voorwaarde

- a. Bedrijfswoningen zijn bij bedrijven toegelaten enkel vanwege de noodzaak en de functionele binding die een lid of leden van het huishouden in deze woning heeft of hebben met het bedrijf waar deze bedrijfswoning bij hoort. Kamerbewoners hebben die binding niet en het is niet gewenst om de woonfunctie verder te intensiveren in deze bedrijfswoningen door bewoning door anderen toe te laten. Er wordt geen onderscheid gemaakt tussen bedrijfswoningen op een bedrijventerrein en bedrijfswoningen die elders bij bedrijven staan, zoals agrarische bedrijfswoningen. Zo wordt ook binnen deze beleidsregel het bestaande verschil tussen gewone woningen en bedrijfswoningen aangehouden.
- b. Door het aantal kamers te maximaliseren op twee kamers, dus maximaal twee nieuwe bewoners, legt de kamerverhuur bij een hospita niet veel impact op de omgeving.
- c. Om overbewoning te voorkomen, mag in elke verhuurde kamer maar één persoon wonen. Samenwonen in één kamer is dus niet mogelijk.
- d. De kamerverhuur moet ondergeschikt zijn en blijven aan de normale woonsituatie ter plaatse. Daarom moet minimaal 60% van de gebruiksoppervlakte van de woning in gebruik blijven van de verhuurder/hoofdbewoner en eventuele leden van het huishouden van die verhuurder/hoofdbewoner. Zie sub f om te bepalen wat op basis van deze voorwaarde, in combinatie met sub f, de minimale gebruiksoppervlakte van de gehele woning moet zijn.
- e. Met deze voorwaarde is vastgelegd dat daar waar in een 'gewone' woning gewoond mag worden kamerverhuur plaats mag vinden. Dus in het hoofdgebouw én eventuele aangebouwd(e) bijbehorende bouwwerk(en) die gebruikt mogen worden voor woonfunctie.
- f. Met een ondergrens van 8 m² gebruiksoppervlakte per kamer wordt een leefbare woonsituatie voor de huurder gecreëerd.
- g. Met deze voorwaarde wordt voldoende leefruimte in de hele woning geborgd, voor zowel de verhuurder/hoofdbewoner als voor de kamerbewoner(s). De voorwaarde is, met in acht name van voorwaarden d en f, als volgt bedoeld:

aantal kamers	minimale gebruiksoppervlakte (GO) van de gehele woning
1 (20 m ² GO)	70 m ² (50 m ² hoofdbewoner + 20 m ² kamerhuurder)
2 (samen 28 m ² GO)	78 m ² (50 m ² hoofdbewoner + 28 m ² kamerhuurders)

- h. In het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening gelden, voor woningen waar kamerverhuur in plaats vindt, andere eisen dan voor een 'normale' woning. De woning moet, als men kamers wil gaan verhuren, aan deze eisen voldoen. Het gaat bijvoorbeeld om brandveiligheidseisen.
- i. In de Nota Parkeernormen auto en fiets gemeente Doetinchem zijn de eisen voor het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Hieraan moet voldaan worden.

5. Slotbepalingen

Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking één de dag na publicatie.

Aanhaling

Deze beleidsregel wordt aangehaald als beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021'.

Aldus besloten door de raad van de gemeente Doetinchem in zijn vergadering van 30 september 2021,

, griffier
, voorzitter

