

## Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen

Zaaknummer: 2016102

gelezen het voorstel van Ruimtelijke Ontwikkeling, Wonen en Economie d.d.

betreft: Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen;

gelet op:

- artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht

Het college van Burgemeester en Wethouders besluit:

vast te stellen de Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen

## Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen

### Inhoudsopgave

1	Inleiding
1.1	Aanleiding
1.2	Meer woonruimte mogelijk maken binnen de bestaande woningvoorraad
1.3	Bestemmingsplannen
2	Wettelijk kader voor beleidsregels
2.1	Algemene wet bestuursrecht (awb)
2.2	Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (wabo)
2.3	Omgevingswet (ow)
3	Reikwijdte beleidsregels
3.1	Waar deze regels op van toepassing zijn
3.2	Wat is uitgesloten
4	Toetsingscriteria
4.1	Woningtoets
4.2	Leefbaarheidstoets
5	Controle en handhaving
6	Beleidsregels

### 1 Inleiding

#### 1.1 A aanleiding

Het college wenst de mogelijkheden te verruimen voor het op kleine schaal mogelijk maken van woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing.

Het algemeen belang van voorliggende beleidsregels is om te voorzien in meer woonruimte. De belangen van burens, omwonenden en het behoud van een goed woon- en leefklimaat worden daarbij niet uit het oog verloren. Voorliggende beleidsregels borgen dit door woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk te maken die ervoor zorgen dat ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen.

#### 1.2 Meer woonruimte mogelijk maken binnen de bestaande woningvoorraad

In algemene zin is in Hoorn, net als in grote delen van Nederland, sprake van een grote behoefte aan woonruimte. Alleen door het bouwen van nieuwe woningen kan die behoefte niet op korte termijn ingevuld worden. De bestaande woningvoorraad kan bijdragen aan het invullen van de behoefte aan woonruimte.

In de bestaande woningvoorraad is de gemiddelde woningbezetting de afgelopen 40 jaar zo'n 15% gedaald tot circa 2,25 personen per woning in 2022 (CBS statline). Daarentegen is de woninggrootte

tot 2021 voortdurend toegenomen (CBS statline). In veel bestaande woningen is ruimte beschikbaar die gebruikt zou kunnen worden voor woningdelen, voor kamerverhuur of voor splitsing. Doordat ouderen langer thuis blijven wonen, door toename van het aantal echtscheidingen, door mensen die wensen door te stromen vanuit het beschermd wonen, de maatschappelijke opvang of zorginstellingen, door woningzoekende jongeren en studenten en statushouders bestaat er steeds meer behoefte aan kleine woningen en/of woningen die door meerdere mensen gedeeld kunnen worden. Het splitsen van zelfstandige woningen in meerdere zelfstandige woningen zal vooral geschikt zijn voor de groeiende woningbehoefte onder één- en tweepersoonshuishoudens. In het geval van woningomzetting naar onzelfstandige woonruimte (woningdelen of kamerverhuur) zullen de kamers invulling geven aan de woningbehoefte van onder andere studenten, jongeren, starters en mensen die snel een dak boven hun hoofd nodig hebben.

### 1.3 Bestemmingsplannen

In de bestemmingsplannen in Hoorn mag een woning gebruikt worden door één huishouden dat kan bestaan uit een of meerdere personen. Woningomzetting van een zelfstandige woning in een onzelfstandige woning, door middel van woningdelen of kamerverhuur, houdt in dat meerdere op zichzelf staande huishoudens in één woning gaan wonen. In onderstaand plaatje wordt geschetst hoe een omzetting van een zelfstandige woning in een onzelfstandige woning eruitziet.



De gemeente maakt onderscheid tussen woningdelen en kamerverhuur. Bij woningdelen woont de verhuurder niet in de woning. Alle huurders hebben één gezamenlijk huurcontract. De huurders zijn gezamenlijk verantwoordelijk voor het betalen van de huur en overige contracten. De gemeente verwacht dat de huurders elkaar aanspreken op ongewenst gedrag.

In het geval van kamerverhuur woont de verhuurder wel in de woning. De huurders hebben ieder een eigen contract. De eigenaar blijft verantwoordelijk voor de woning en het gebruik. De gemeente verwacht dat de eigenaar de huurders van de kamers aanspreekt op ongewenst gedrag. Kamerverhuur zonder aanwezigheid van de eigenaar is niet toegestaan, omdat de verantwoordelijkheid op het ruimtelijke gebruik van de woning dan minder goed wordt geborgd.

Woningsplitsing is het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een (grote) woning van meerdere verdiepingen te splitsen in twee woningen. Elk pand heeft dus alle eigen voorzieningen, keuken, badkamer e.d.. Er is geen sprake van het delen van deze voorzieningen. Dit is het essentiële verschil tussen omzetting van een zelfstandig naar een onzelfstandig woning en splitsing.

De bestemmingsplannen in de gemeente Hoorn bepalen echter dat een woning slechts bewoond mag worden door één huishouden. Woningsplitsing en woningomzetting in de vorm van woningdelen en kamerverhuur zijn daardoor niet zonder meer 'bij recht' mogelijk, omdat hierdoor het aantal huishoudens toeneemt.

Als een bepaald gebruik ruimtelijk als gewenst wordt gezien, maar dit in strijd is met het bestemmingsplan, kan in afwijking van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning worden verleend als de aanvraag in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Om deze aanvragen te kunnen beoordelen en ongewenste effecten zoveel mogelijk te voorkomen, zijn beleidsregels opgesteld.

Het splitsen van een woning in meerdere zelfstandige woningen is in Hoorn al toegestaan in het bestemmingsplan Binnenstad, bij de bestemmingen 'Centrum 1' en 'Centrum 2' en 'Gemengd'. In die situaties wordt niet toegekomen aan toetsing aan deze beleidsregels.

In het bestemmingsplan Binnenstad bevat de bestemming Wonen een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor woningsplitsing. Artikel 4 van deze beleidsregels geldt als toetsingskader voor het toepassen van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid met uitzondering van de artikelen 4 lid 1 sub b en 4 lid 2 sub a.

## 2 Wettelijk kader voor beleidsregels

### 2.1. Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Beleidsregels hebben een wettelijke basis in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om beleidsregels vast te stellen. Een beleidsregel zal veelal criteria bevatten op basis waarvan de bestuurlijke belangenafweging plaats moet vinden.

Beleidsregels zorgen voor consistent en navolgbaar handelen door de overheid. Op grond van artikel 4:81 Awb kan ter motivering van een besluit slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel.

Het werken met beleidsregels heeft een aantal voordelen:

1. verzoeken om afwijking van het bestemmingsplan/omgevingsplan worden op een eenduidige manier beoordeeld;
2. de rechtszekerheid voor de burger wordt vergroot: een burger kan zelf vooraf na gaan of zijn verzoek voor medewerking in aanmerking zou kunnen komen en ook belanghebbenden kunnen vooraf inschatten of medewerking aan een verzoek tot de mogelijkheden zou behoren;
3. de beoordeling van aanvragen om afwijking van het bestemmingsplan kan sneller plaatsvinden;
4. uit jurisprudentie blijkt het besluit om aan een verzoek voor afwijking van het bestemmingsplan mee te werken of te weigeren als beter onderbouwd wordt beschouwd, als dit besluit is gebaseerd op beleidsregels.

## 2.2 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht ( Wabo )

Artikel 2.1 lid 1 sub c Wabo bepaalt dat het verboden is om zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2° is het afwijken van het bestemmingsplan wel mogelijk indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en in de bij een algemene maatregel van bestuur (AMvB) de aangewezen gevallen. Die gevallen zijn aangewezen in het Besluit omgevingsrecht (Bor). Hiermee wordt bedoeld op de zgn. 'kruimelgevallenlijst' uit artikel 4 Bijlage II Bor. Op een geval uit de kruimelgevallenlijst is in beginsel de reguliere procedure van toepassing met een beslistermijn van acht weken, die met zes weken kan worden verlengd.

Het bestemmingsplan Binnenstad maakt het met toepassing van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid mogelijk om een pand met de bestemming Wonen te splitsen in meerdere zelfstandige woningen. In deze afwijkingsbevoegdheid zijn geen criteria opgenomen over minimale oppervlakten van de te splitsen woning, minimale oppervlakte van de woning na splitsing en te realiseren bergingen. Om kwalitatief goede woningen te waarborgen, dienen deze beleidsregels ook als toetsingskader voor de genoemde binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Hiervan zijn de regels in de artikelen 4 lid 1 sub b en 4 lid 2 sub a uitgezonderd.

Het afwijken van het bestemmingsplan of omgevingsplan blijft een bevoegdheid, het is geen verplichting. In bepaalde gevallen kan toepassing van het afwijken van een bestemmingsplan of omgevingsplan in strijd zijn met een goede ruimtelijke ordeningen onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken betekenen. In deze gevallen zal geen medewerking worden verleend.

## 2.3 Omgevingswet (Ow)

Vanaf de inwerkingtreding van de Ow is er geen sprake meer van bestemmingsplannen en een kruimelgevallenlijst. De bestemmingsplannen vormen het 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan van rechtswege dat tot 2030 stapsgewijs zal worden omgezet door een omgevingsplan 'nieuwe stijl'. Een omgevingsvergunning om van het tijdelijk deel van het omgevingsplan af te wijken betreft een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure in beginsel van toepassing op elke omgevingsvergunning; ook op de BOPA. Hiervoor geldt een beslistermijn van acht weken, die met zes weken kan worden verlengd.

Vastgesteld beleid voor de invoering van de Omgevingswet blijft na inwerkingtreding van de Omgevingswet van toepassing. De mogelijkheid om het onderwerp woningdelen, kamerverhuur en woning-splitsing te regelen in beleidsregels die onder het omgevingsplan hangen, blijft daarbij bestaan.

## 3 Reikwijdte beleidsregels

### 3.1 Waar deze regels op van toepassing zijn

De beleidsregels hebben betrekking op aanvragen in de volgende gevallen:

1. Woningomzetting: een woning wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte door middel van:
  - a. woningdelen;
  - b. kamerverhuur (twee kamers).

2. Woning-splitsing in meerdere zelfstandige woningen.

Het verhuren van één kamer in een zelfstandige woning is altijd toegestaan. De gemeente gaat ervan uit dat de ruimtelijke impact van het verhuren van één kamer hetzelfde zal zijn als het gebruik van de woning door één samenwonend stel of gezin. Wel dient de verhuurder een omgevingsvergunning strijdig aan te vragen, vanwege strijd met het bestemmingsplan.

### 3.2 Wat is uitgesloten

Uitgezonderd van woningomzetting naar woningdelen, kamerverhuur en woning-splitsing zijn:

1. bedrijfswoningen;
2. bedrijventerreinen;
3. nieuwgebouwde woningen voor een periode van vijf jaar na oplevering;
4. de linten.

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op toeristische verhuur.

### **Bedrijfswoningen**

Een bedrijfswoning is een woning die een functionele binding heeft met het bedrijf waar de woning bij hoort. Een bedrijfswoning mag niet door derden bewoond worden. Het delen van de woning, het verhuren van een kamer of het splitsen van deze woningen is daarom niet toegestaan.

### **Bedrijventerreinen**

In bedrijfspanden op bedrijventerreinen mag niet worden gewoond. Extra woonplekken creëren door middel van woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing is ongewenst omdat dit beperkingen kan veroorzaken voor bedrijven die zijn gevestigd op de bedrijventerreinen.

### **Nieuwgebouwde woningen voor een periode van vijf jaar na oplevering**

Bij de bouw van nieuwe woningen wordt rekening gehouden met de woonbehoefte. De grootte van de woning wordt hierop afgestemd. Daarnaast geldt voor nieuwe woningen een zelfbewoningsplicht voor vijf jaar. Woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsing is zodoende de eerste vijf jaar na oplevering niet toegestaan.

### **De linten**

De linten zijn verbeeld op kaart 1: Dorpsstraat (a), Keern (b), Koewijzend-Bangert (c), Westerblokker (d), De Hulk (e) en Lageweg (f).



Kaart 1: Linten in Hoorn

Voor deze cultuurhistorisch waardevolle linten is het van belang dat het groene en open karakter blijft bestaan. Door het toestaan van woningdelen, woningsplitsing en/of kamerverhuur zal de parkeerdruk op de linten toenemen. Dit tast het groene en open karakter van de linten aan. Daarnaast is voor de linten een 'Beeldkwaliteitsplan De Linten' in voorbereiding. In dit nieuwe beeldkwaliteitsplan wordt onderzocht welke vormen van woningdelen, woningsplitsing en/of kamerverhuur passen binnen het ruimtegebruik van de linten.

Vooralsnog is woningdelen, woningsplitsing en/of kamerverhuur (twee kamers) daarom niet toegestaan in de linten.

## **4 Toetsingscriteria**

### **4.1 Woningtoets**

Om een bepaalde minimale woonkwaliteit te garanderen voor de bewoners van een woning waarin woningdelen of kamerverhuur (twee kamers) plaats vindt, of die gesplitst is, zijn criteria geformuleerd over:

1. woning- en kamergrootte;
2. gezamenlijke voorzieningen;
3. toegang.

De betreffende woonruimten dienen in elk geval te voldoen aan het Bouwbesluit 2012.

### **Woning en kamergrootte**

Om voldoende kwaliteit te bieden aan huurders stelt de gemeente eisen aan omvang. Indien er sprake is van kamerverhuur (twee kamers) dienen de kamers een oppervlakte van minimaal 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GBO) te hebben. Er zijn geen eisen aan de omvang van de woning, omdat dit de verantwoordelijkheid is van de hoofdbewoner.

De minimale grootte van de woning die voor woningdelen wordt gebruikt bedraagt 80 m<sup>2</sup> GBO. De kamergrootte bedraagt ook hier minimaal 12 m<sup>2</sup> GBO.

Ook bij splitsing is het van belang om een kwalitatief goede woning te realiseren na woningsplitsing. Daarbij maken wij een onderverdeling in woningen buiten de binnenstad en woningen binnen de binnenstad. De minimale oppervlakte van de woning buiten de binnenstad die bouwkundig gesplitst mag worden, is 120 m<sup>2</sup> GBO. De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning na splitsing is 50 m<sup>2</sup> GBO. De minimale oppervlakte van de woning binnen de binnenstad die bouwkundig gesplitst mag worden, is 100 m<sup>2</sup> GBO. De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning na splitsing is 40 m<sup>2</sup> GBO.

Voor de binnenstad is gekozen voor een lager minimaal woningoppervlak en een lager GBO na splitsing. Wij vinden dat ook bij een woning in de binnenstad met een GBO van 40 m<sup>2</sup> sprake is van een kwalitatief goede woning. In onze afweging voor lagere minimale oppervlakten speelt mee dat wij een toename van het aantal zelfstandige woningen in de binnenstad willen bevorderen. Door lagere normen te hanteren in de binnenstad wordt dit mogelijk gemaakt. Daarnaast kent de binnenstad geen verplichting meer voor de aanleg van eigen parkeerplaatsen voor nieuw te realiseren woningen. Van een toename van de parkeerdruk zal daarom geen sprake zijn. Het nabij gelegen station maakt het bovendien mogelijk te reizen met het openbaar vervoer. Gezamenlijke voorzieningen

Bij woningdelen en kamerverhuur delen de huurders de aanwezige voorzieningen. Bij woningdelen delen de huurders deze gezamenlijk. Bij kamerverhuur gebruiken de huurders de voorzieningen van de eigenaar. Voor het kunnen bieden van voldoende kwaliteit in de woning stelt de gemeente minimale eisen aan bepaalde onderdelen van de woning. De gemeente eist bij kamerverhuur een minimale berging van minimaal 1,5 m<sup>2</sup> GBO per kamer. De berging mag als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits het GBO minimaal 1,5 m<sup>2</sup> per kamer bedraagt.

Bij woningdelen dient de woning te beschikken over gezamenlijke voorzieningen. Een gezamenlijke woonkamer (minimaal 7,5 m<sup>2</sup> GBO) én een gezamenlijke keuken (minimaal 5 m<sup>2</sup> GBO) én een gemeenschappelijke natte cel/toilet moeten in ieder geval aanwezig zijn. In plaats van een losse woonkamer en keuken volstaat ook een woonkeuken van minimaal 12,5 m<sup>2</sup> GBO. Als laatste dient per kamer berging aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m<sup>2</sup> GBO, die geschikt is voor de stalling van (brom)fietsen. De berging mag als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte minimaal 1,5 m<sup>2</sup> GBO per kamer bedraagt.

Bij het splitsen van woningen worden in pandig geen voorzieningen gedeeld. Hierbij moet wel voldoende ruimte aanwezig te zijn voor parkeren en rolcontainers. Parkeren van (brom-)fietsen en ruimte voor rolcontainers vindt plaats op eigen terrein. Is de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing groter dan 50 m<sup>2</sup>, dan dient er een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m<sup>2</sup> GBO. De berging dient op eigen erf en bij voorkeur in pandig te zijn en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn. Als de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> GBO, dan mag de berging als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte minimaal 1,5 m<sup>2</sup> GBO per woning bedraagt, met een minimum van 5 m<sup>2</sup> GBO. Bestaande bergingen moeten in stand gehouden worden, indien deze verplicht waren vanuit het bouwbesluit.

### **Toegang**

Bij woningdelen worden maximaal drie kamers verhuurd en delen maximaal drie bewoners de woning. Bij kamerverhuur worden maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. De huurders van woningdelen en kamerverhuur moeten rechtstreeks toegang hebben tot een eigen kamer. De toegang tot de kamers vindt daarom rechtstreeks plaats via de woonkamer of de hal/gang. Het is bijvoorbeeld niet toegestaan om een kamer uitsluitend te kunnen betreden via een badkamer.

Bij woningsplitsen ontstaan twee aparte woningen. Hierbij stelt de gemeente de eis dat twee volwaardige woningen worden gerealiseerd. De toegang tot de woning moet plaatsvinden via de voor- of zijgevel.

## **4.2 Leefbaarheidstoets**

Naast de woningtoets geldt er ook een leefbaarheidstoets waarin criteria zijn geformuleerd. Deze zijn: hebben invloed op de omgeving:

1. een afstandsregel;
2. een parkeertoets.

### Afstandsregel

Het opnemen van een afstandsregel wordt gebruikt om de leefbaarheid in een straat op peil te houden. 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.

Negatieve effecten op de leefbaarheid hebben bijvoorbeeld betrekking op geluidsoverlast, druk op de publieke ruimte, gevoelens van sociale onveiligheid door wisselende en anonieme bewoning waardoor elkaar aanspreken te weinig mogelijk is. 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. De afstandsregel voorziet hierin.

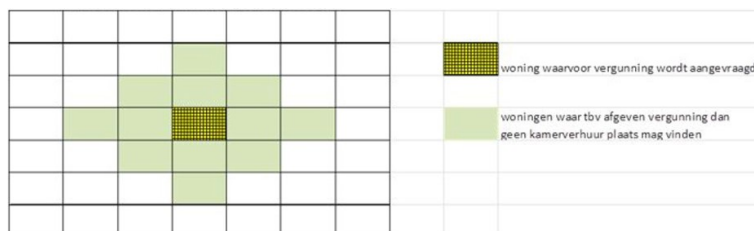
De afstandsregel houdt in dat een woning waarvoor een vergunning voor woningdelen, woningsplitsing en/of kamerverhuur (twee kamers) wordt aangevraagd niet geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een straal van 30 meter, gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin kamerverhuur (twee kamers) of woningdelen plaats vindt, of die (recent) gesplitst is (zie Figuur 1). Hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend die nog in behandeling is. Op deze manier is het gebied binnen de geldende straal rond een dergelijke woning 'beschermd' tegen nieuwe initiatieven van kamerbewoning en/of woningsplitsing.



Figuur 1: cirkelbenadering bij grondgebonden woningen (voorbeeld), straal is 30 meter.

In Figuur 1 is de woning met het rode kruis bijvoorbeeld een bestaande woning waarin twee kamers worden verhuurd. Vanuit het middelpunt van het oorspronkelijke hoofdgebouw is een cirkel getrokken met een straal van 30 meter. De oranje woningen vallen geheel of gedeeltelijk binnen, of worden geraakt door de cirkel met deze straal. Voor deze woningen kan geen vergunning verleend worden. Bij de groen gekleurde woningen raakt de cirkel weliswaar de percelen waarop deze woningen zich bevinden, maar niet de woningen zelf. Voor deze woningen zou nog een vergunning verleend kunnen worden. Voor een appartement in een appartementengebouw wordt geen vergunning verleend als in twee appartementen naast, onder, boven, of één appartement diagonaal van het betreffende appartement al

woningdelen plaatsvindt of kamerverhuur van twee kamers. In onderstaande Figuur 2 wordt dit geïllustreerd aan de hand van het gevelbeeld.



Figuur 2: gevelbeeld bij appartementen (voorbeeld)

### Parkeertoets

Er moet worden voldaan aan de parkeernorm zoals gesteld in de meest recente versie parkeernormennota. De extra parkeervraag moet op eigen terrein gerealiseerd worden of bij uitzondering opgevangen worden in de openbare ruimte. In de parkeernormennota staat aangegeven wanneer een ontheffing van de parkeereis mogelijk is. Alleen dan kan de parkeervraag in de openbare ruimte opgevangen worden. Bij het behandelen van de vergunningaanvraag wordt bekeken wat de extra parkeervraag is van het woningdelen, de woningsplitsing en/of de kamerverhuur (twee kamers). Op dat moment wordt bepaald of de parkeervraag op eigen terrein opgelost kan worden of indien nodig het mogelijk is de parkeervraag in de openbare ruimte op te vangen met ontheffing van de parkeereis uit de parkeernormennota.

## 5 Controle en handhaving

Goede toetsing van aanvragen (woningtoets en leefbaarheidstoets) zijn erop gericht overlast te voorkomen, maar kunnen die niet uitsluiten. Controle en handhaving zijn het noodzakelijke sluitstuk. In het VTH-beleid is aangegeven op welke wijze we handhaven en welke prioriteiten de gemeente stelt. Voor een goede controle en handhaving kan de gemeente vragen naar de huurcontracten bij toezicht op de verleende vergunning, bij inschrijving in het basisregistratie personen (BRP) of bij handhaving na een melding.

## 6 Beleidsregels

### Artikel 1 Definities

#### **BINNENSTAD:**

Het gebied binnen de gemeente Hoorn waarvoor het bestemmingsplan Binnenstad of diens opvolger geldt.

#### **GBO:**

Gebruiksoppervlakte van de woning, zoals gedefinieerd in de NEN2580.

#### **KAMER:**

Onzelfstandige woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten niet zijnde gemeenschappelijke ruimten.

#### **KAMERVERHUUR:**

Het verhuren van een kamer in een zelfstandige woning waarbij de verhuurder in de woning woont en de kamers verhuurt op basis van afzonderlijke huurcontracten per kamer.

#### **MIDDELPUNT:**

Het geometrisch middelpunt van het oorspronkelijk hoofdgebouw dat berekend kan worden op basis van de BAG-contouren, zoals opgenomen in het Kadaster.

#### **ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE:**

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

#### **OORSPRONKELIJK HOOFDGEBOUW:**

Het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd;

### **WONINGDELEN:**

Het verhuren van kamers in een zelfstandige woning, waarbij de verhuurder niet in de woning woont en de kamers verhuurt op basis van één gezamenlijk huurcontract.

### **WONINGSPLITSING:**

Het opsplitsen van één zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen.

### **ZELFSTANDIGE WOONRUIMTE:**

Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

### **Artikel 2 Woningdelen**

1. Een omgevingsvergunning voor het toestaan van woningdelen wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de aanvraag heeft betrekking op een bestaande woning;
  - b. de minimale grootte van de woning die wordt gedeeld bedraagt: 80 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlak (GBO);
  - c. er mogen maximaal drie kamers worden verhuurd ten behoeve van maximaal 1 volwassene per kamer;
  - d. de slaapkamergrootte van de kamer bedraagt minimaal 12 m<sup>2</sup> GBO;
  - e. de woning dient te beschikken over de volgende gezamenlijke voorzieningen:
    1. een gezamenlijke woonkamer (minimaal 7,5 m<sup>2</sup> GBO);
    2. een gezamenlijke keuken (minimaal 5 m<sup>2</sup> GBO);
    3. een gemeenschappelijke natte cel/toilet.
  - f. in afwijking van lid 1 sub e onder 1) en 2) is een woonkeuken van minimaal 12,5 m<sup>2</sup> GBO toegestaan als gemeenschappelijke voorziening;
  - g. per kamer dient bergruimte aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m<sup>2</sup> BGO, die geschikt is voor de stalling van (brom-)fietsen. De berging mag als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte minimaal 1,5 m<sup>2</sup> GBO per kamer bedraagt;
  - h. de toegang tot de kamers vindt rechtstreeks plaats via woonkamer of de hal/gang;
  - i. het gebruik voor woningdelen moet voldoen aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Parkeernormennota Hoorn of diens opvolger;
  - j. de woning voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit 2012 of diens opvolger.
2. De aanvraag om omgevingsvergunning voor woningdelen wordt geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op:
  - a. een woning die geheel of gedeeltelijk valt binnen een straal van 30 meter gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin woningdelen of kamerverhuur voor twee kamers plaatsvindt. Hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend voor woningdelen, kamerverhuur voor twee kamers en woningplitsing en waarop nog niet onherroepelijk is besloten;
  - b. een woning in gestapelde bouw (appartement), waarbij in twee appartementen naast, onder, boven, of één appartement diagonaal van het betreffende appartement in een appartementengebouw al woningdelen plaatsvindt, of kamerverhuur van twee kamers;
  - c. een bedrijfswoning;
  - d. een nieuwgebouwde woning binnen vijf jaar na oplevering;
  - e. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

### **Artikel 3 Kamerverhuur**

3. Een omgevingsvergunning voor het toestaan van kamerverhuur wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. de aanvraag heeft betrekking op een bestaande woning;
  - b. de verhuurder is hoofdbewoner van de woning;
  - c. per woning mogen maximaal twee kamers worden verhuurd ten behoeve van maximaal 1 volwassene per kamer;
  - d. de kamergrootte van de te verhuren kamer bedraagt van minimaal 12 m<sup>2</sup> GBO;
  - e. per te verhuren kamer dient bergruimte aanwezig te zijn van minimaal 1,5 m<sup>2</sup>, die geschikt is voor de stalling van (brom)fietsen. De berging mag als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte minimaal 1,5 m<sup>2</sup> per kamer bedraagt;
  - f. de toegang tot de te verhuren kamer vindt rechtstreeks via de woonkamer of hal/gang plaats, waarbij alle voorzieningen vanuit de woonkamer of hal/gang intern bereikbaar zijn;
  - g. het gebruik moet voldoen aan de parkeernorm zoals opgenomen in de Parkeernormennota Hoorn of diens opvolger;



- h. de woning en de afzonderlijke te verhuren kamers, voldoen aan eisen uit het Bouwbesluit 2012 of diens opvolger.
4. De aanvraag om omgevingsvergunning voor kamerverhuur wordt geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op:
  - a. een woning die geheel of gedeeltelijk valt binnen een straal van 30 meter gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin woningdelen of kamerverhuur van twee kamers plaatsvindt. Hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend voor woningdelen, kamerverhuur voor twee kamers en woning-splitsing en waarop nog niet onherroepelijk is besloten;
  - b. een woning in gestapelde bouw (appartement), waarbij in twee appartementen naast, onder, boven, of één appartement diagonaal van het betreffende appartement in een appartementengebouw al woningdelen plaatsvindt, of kamerverhuur van twee kamers;
  - c. een bedrijfswoning;
  - d. een nieuwgebouwde woning binnen vijf jaar na oplevering;
  - e. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

#### **Artikel 4 Woningsplitsing**

5. Een omgevingsvergunning voor het toestaan van woningsplitsing wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  - a. er is sprake van een bestaande woning;
  - b. een woning mag in maximaal twee zelfstandige woningen worden gesplitst, Dit maximum geldt niet voor woningen met de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Binnenstad;
  - c. de minimale oppervlakte van de woning in de binnenstad die bouwkundig gesplitst wordt, is 100 m<sup>2</sup> GBO;
  - d. de minimale oppervlakte van de woning die bouwkundig gesplitst wordt, is 120 m<sup>2</sup> GBO.
  - e. de minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning na splitsing is 50 m<sup>2</sup> GBO. In de binnenstad geldt een minimale oppervlakte van 40 m<sup>2</sup> GBO na splitsing;
  - f. als de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing groter is dan 50 m<sup>2</sup> GBO, dient er na splitsing een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m<sup>2</sup> GBO per woning die geschikt is voor de stalling van (brom-)fietsen. De berging dient op eigen erf en bij voorkeur inpandig te zijn en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn;
  - g. als de gebruiksoppervlakte van een woning na splitsing kleiner is dan 50 m<sup>2</sup> GBO, dan mag de berging als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte minimaal 1,5 m<sup>2</sup> GBO per woning bedraagt, met een minimum van 5 m<sup>2</sup> GBO;
  - h. de toegang vindt via de voor- of zijgevel plaats;
  - i. na splitsing moet worden voldaan aan de parkeernormen uit de Parkeernormennota Hoorn of diens opvolger;
  - j. de woningen moeten na splitsing voldoen aan de minimale eisen die het Bouwbesluit 2012 of diens opvolger.
6. De aanvraag om omgevingsvergunning voor woningsplitsing wordt geweigerd indien de aanvraag betrekking heeft op:
  - a. een woning die geheel of gedeeltelijk valt binnen een straal van 30 meter gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin woningdelen of kamerverhuur voor twee kamers plaatsvindt. Hierbij worden ook woningen betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend voor woningdelen, kamerverhuur voor twee kamers en woning-splitsing en waarop nog niet onherroepelijk is besloten. Deze bepaling geldt niet voor woningen met de bestemming Wonen in het bestemmingsplan Binnenstad
  - b. een woning in gestapelde bouw (appartement), waarbij in twee appartementen naast, onder, boven, of één appartement diagonaal van het betreffende appartement in een appartementengebouw al woningdelen plaatsvindt, of kamerverhuur van twee kamers;
  - c. een bedrijfswoning;
  - d. een nieuwgebouwde woning binnen vijf jaar na oplevering;
  - e. een vrijstaand bijbehorend bouwwerk.

#### **Artikel 5 Uitsluiting linten**

De vergunning voor woningdelen, kamerverhuur of woningsplitsing wordt geweigerd als de aanvraag betrekking heeft op een woning aan de Dorpsstraat, Koewijzend, Bangert, Westerblokker, De Hulk, Keern, Lageweg met de bestemming 'Woondoeleinden - Lintbebouwing'.

#### **Artikel 6 Tijdelijkheid**

Vergunningen voor woningdelen en kamerverhuur worden verleend voor maximaal 10 jaar.

**Artikel 7 Inwerkingtreding en citeertitel**

1. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van 1 oktober 2023.
2. Deze beleidsregel kan worden aangehaald als: Beleidsregels woningdelen, kamerverhuur en woningsplitsen.

Hoorn, 19 september 2023

Het college van Burgemeester en Wethouders

de secretaris,

de burgemeester,

Bekendmaking:

- via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)
- door opname in het Gemeenteblad