

Beleidsregels kamergewijs verhuren

Burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden ;

Overwegende

dat het wenselijk is beleidsregels te stellen voor de uitoefening van onze bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het kamergewijs verhuren van woonruimte aan statushouders en aandachtsgroepen. De beleidsregels 'omgevingsvergunningen voor kamergewijs verhuren aan statushouders en aandachtsgroepen' vullen in wanneer er planologische medewerking aan een omgevingsvergunningsaanvraag kan worden verleend door toepassing van het artikel 3.5 van het Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren van de gemeente Vijfheerenlanden;

gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

BESLUITEN

vast de stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels kamergewijs verhuren

Doel van deze beleidsregels

Doelstelling van deze beleidsregels is om vast te leggen onder welke voorwaarden kamergewijs verhuren is toegestaan en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan/omgevingsplan ten gunste van kamergewijs verhuren.

Aanleiding

Deze beleidsregels zien toe op het mogelijk maken van het bewonen door meerdere eenpersoonshuishoudens van een reguliere woning als doorstroomlocatie voor statushouders of als doorstroomlocatie voor mensen die behoren tot de aandachtsgroep Wonen en Zorg, hierna doelgroep Wonen en Zorg, zoals beschreven in artikel 1. van de definities hierna in dit document.

Vanwege het tekort aan eenpersoonswoningen is het gewenst eengezinswoningen door meerdere statushouders óf leden van de doelgroep Wonen en Zorg te laten bewonen. Het is gewenst om binnen gemeente Vijfheerenlanden over meer kleinere woningen te beschikken, zodat ook voor alleenstaande statushouders die wachten op gezinshereniging en leden van de doelgroep Wonen en Zorg meer passende woningen beschikbaar zijn. In dat kader is kamergewijs verhuren een van de oplossingsrichtingen.

Vanwege het paraplubestemmingsplan "Wonen en parkeren" is het huisvesten van meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen in een woning niet toegestaan. Het op die wijze gebruiken van deze woningen is daarom in strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan.

Het college is van oordeel dat het tijdelijk huisvesten van meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen in een eengezinswoning uit de doelgroep Wonen en Zorg en alleenstaande statushouders die wachten op gezinshereniging, geen onevenredige aantasting van de fysieke leefomgeving tot gevolg heeft.

Artikel 1 Definities

Doelgroep Wonen en Zorg

- Uitstromers van een (intramurale) Beschermd wonen-setting;
- Kwetsbare inwoners met meervoudige problematiek, die door het ontbreken van een eigen plek niet de benodigde hulp of ondersteuning ontvangen;
- Kwetsbare jongeren (uitstromers uit jeugdzorg en thuisloze jongeren) in de leeftijd tot 30 jaar, waarbij huisvesting gekoppeld is aan het volgen van een programma dat de jongeren begeleidt naar zelfstandigheid.

Doorstroomlocatie

Een woning die geschikt is voor bewoning door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen. Iedere bewoner heeft zijn eigen afsluitbare kamer. De woonkamer, badkamer, keuken en eventuele buitenruimte zijn voor gezamenlijk gebruik.

Huishouden

Persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn waarbij sprake is van een continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maken van dezelfde voorzieningen.

Kamerverhuur

Kamerverhuur is een vorm van verhuur van woonruimte waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijke huishouding vormen wordt bewoond. Bij kamerverhuur is sprake van een onzelfstandige woonruimte in een eengezinswoning. Dit houdt in dat in de kamer wezenlijke voorzieningen zoals toilet, badkamer en/of keuken in de kamer ontbreken. Deze voorzieningen worden gezamenlijk gebruikt door de verschillende kamerhuurders. Elke kamerhuurder heeft zijn eigen huurcontract.

Statushouder

Asielzoeker van wie het verzoek voor een verblijfsvergunning is ingewilligd en die een verblijfsstatus heeft gekregen.

Artikel 2 Uitgangspunten

Een omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur, wordt slechts verleend wanneer wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. De ruimtelijke uitstraling van de woning blijft onaangetast;
2. De woning wordt niet verbouwd;
3. Er zijn geen onevenredige negatieve effecten op het woon- en leefklimaat van andere belanghebbende personen en bedrijven;
4. Het aantal verkeersbewegingen en de parkeerdruk nemen niet onevenredig toe en de verkeersveiligheid neemt niet af.

Ook gelden de volgende voorwaarden:

5. De behoefte aan kamergewijs verhuur is expliciet gerelateerd:
 - a. Aan een ondersteunings- of zorgvraag of het betreft expliciet een woonzorginitiatief bij de doelgroep Wonen met Zorg en de tijdelijke huisvesting heeft een maximale duur van twee jaar, of
 - b. Aan tijdelijke huisvesting van maximaal twee jaar, in afwachting van gezinshereniging bij statushouders;
6. De te huisvesten bewoners ontvangen nog ondersteuning en/of zorg door een daartoe door de gemeente aangewezen/gecontracteerde partij;
7. De aanvrager draagt voorafgaand aan de plaatsing zorg voor de screening door een daartoe bevoegde partij of kamergewijs verhuur voor de betreffende inwoners een passende oplossing is, en geeft aan welke risico's eventueel aanwezig zijn en welke maatregelen daarvoor genomen kunnen worden;
8. Op het moment dat bewoner niet meer aan bovenstaande voorwaarden voldoet, dan dient deze persoon binnen een termijn van drie maanden door te stromen uit deze woonvorm.

Artikel 3 Kamerverhuur

Op alle locaties waar wonen is toegestaan, is kamerverhuur mogelijk met inachtneming van de volgende regels:

1. Er is slechts sprake van kleinschalige huisvesting, dat wil zeggen:
 - a. per locatie is slechts sprake van huisvesting voor maximaal drie personen,
 - b. de huisvesting vindt plaats binnen de vigerende bebouwingmogelijkheden (bouwvlak en bouwregels).
2. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor (de uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan/omgevingsplan;
3. De verhuurder draagt zorg voor de kosten voor aanpassing van de woning om kamergewijs verhuur mogelijk te maken;
4. De verhuurder draagt zorg dat er geen overlast ontstaat voor omwonenden;
5. De verhuurder stelt voor de huurder een huurcontract op voor de maximale duur van twee jaar en dit wordt niet verlengd;
6. Als er geen hoofdbewoner in het pand aanwezig is, zorgt de verhuurder voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden;
7. De huurders zijn statushouders of behoren tot de doelgroep Wonen en Zorg;
8. Per straat mag maximaal 5% van de woningen bestaan uit kamerverhuurpanden, waarbij een minimale afstand van 100 meter tussen de kamerverhuurpanden in acht moet worden genomen. Hierbij geldt dat in straten tot twintig woningen maximaal één kamerverhuurpand is toegestaan;
9. De omgevingsvergunning wordt verleend voor de duur van 2 jaar, met een mogelijkheid tot verlengen tot de totale duur van 10 jaar.

Artikel 4 Intrekken omgevingsvergunning

Wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in de artikelen 2 en 3, heeft het college het recht om de omgevingsvergunning in te trekken.

Artikel 5 Indieningsvereisten

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

1. Persoonsgegevens van de pandeigenaar/verhuurder van de onzelfstandige woonruimte;
2. Bewijs van eigendom van het kamerbewoningspand;
3. Indien van toepassing het bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
4. Adres en kadastrale gegevens van het beoogde kamerbewoningspand;
5. Een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte van de woning en de bruto-vloeroppervlakte;
6. 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;
7. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de ter voldoening aan de parkeernormering zoals opgesteld in de Beleidsnota Parkeernormen gemeente Vijfheerenlanden, beschikbare parkeerplaatsen;
8. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de fietsparkeerplaatsen, afvalberging, buitenruimte en berging;
9. Het aantal te huisvesten personen en de doelgroep waartoe de bewoners behoren (statushouder of, Wonen met Zorg);
10. Een op de bewoningssituatie toegesneden beheerplan dat in elk geval de volgende onderdelen bevat:
 - a. Veiligheidsinstructies voor bewoners (o.a. aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, belangrijke telefoonnummers);
 - b. Een vlucht- en ontruimingsplan;
 - c. Een plattegrond van de indeling van het pand, met aanduiding van de kamernummers, waarop is aangegeven welke voorzieningen en kamers gemeenschappelijk worden gebruikt;
 - d. 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;
 - e. De wijze waarop toezicht wordt gehouden op naleving van de huis- en leefregels;
 - f. Het aanspreekpunt voor het plegen van onderhoud aan het pand en bijbehorende erf;
 - g. De contactgegevens van de verhuurder en, indien van toepassing, de beheerder.
11. Een ter verzekering van de economische uitvoerbaarheid ondertekende anterieure overeenkomst voor het vergoeden van de eventuele planschade of nadeelcompensatie.

Artikel 6 Weigeringsgronden

De omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik wordt geweigerd, indien:

1. De beoogde kamerbewoning naar verwachting leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het woon- en leefmilieu ter plaatse of in de directe omgeving;
2. Het kamerbewoningsinitiatief niet voldoet aan de parkeernormen;
3. De te bewonen kamers niet voldoen aan de minimale gebruiksoppervlakte conform het Bouwbesluit 2012;
4. Het totale aantal te huisvesten personen het in artikel 3 genoemde maximum overstijgt;
5. De aanvraag anderszins niet voldoet aan de beoordelingscriteria van artikelen 2 en 3.

Artikel 7 Verbinden voorschriften aan omgevingsvergunning

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

Artikel 8 Hardheidsclausule

Het college heeft de bevoegdheid om, in gevallen die naar hun oordeel tot een bijzondere hardheid leiden, ten gunste van de aanvrager af te wijken van deze beleidsregels.

Artikel 9 Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregels worden aangehaald als "Beleidsregels kamergewijs verhuren"

-
2. De beleidsregels treden in werking met ingang van de dag na bekendmaking en deze op de voorgeschreven wijze zijn gepubliceerd.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 14 november 2023

namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

*de loco-secretaris,
L.J.C. (Léon) Huberts*

*de burgemeester,
S. (Sjors) Fröhlich*