

Beleidsregels voor het toestaan van kamergewijze verhuur Capelle aan den IJssel, overeenkomstig paraplubestemmingsplan Wonen Capelle aan den IJssel

Het college van burgemeester en wethouders maakt bekend dat de beleidsregels voor het toestaan van kamergewijze verhuur in Capelle aan den IJssel zijn vastgesteld op 27 september 2023. Het conceptbeleid heeft voor inspraak ter inzage gelegen voor een periode van 6 weken (vanaf donderdag 12 oktober t/m woensdag 22 november 2023). Op het conceptbeleid zijn geen reacties ontvangen. Het is niet mogelijk om tegen de vastgestelde beleidsregels bezwaar of beroep in te dienen.

Tijdens het vaststellen van de conceptbeleidsregels heeft het college besloten dat de conceptbeleidsregels bij geen inspraakreacties direct definitief zijn en geen aparte besluitvorming meer door het college plaatsvindt. Ambtelijk zijn wel enkele tekstuele wijzigingen aangebracht ter verduidelijking van de tekst. Hiermee is inhoudelijk niets gewijzigd aan de regels.

Waarom beleidsregels?

Op 14 november 2022 heeft de gemeenteraad een paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan staan de regels die gemeentebreed gelden voor het gebruik van een woning. Waaronder dat er in een woning maar één huishouden mag worden gevestigd. Kamergewijze verhuur is vanuit dit bestemmingsplan niet toegestaan. Kamergewijze verhuur willen we niet volledig uitsluiten, maar willen hier wel grip op houden. Het toestaan van deze woonvorm is in het paraplubestemmingsplan dan ook geregeld via een vergunningplicht. Aan deze vergunningsplicht waren nog geen voorwaarden gekoppeld. De vastgestelde beleidsregels bieden een kader voor het toetsen van aanvragen die afwijken van het paraplubestemmingsplan Wonen. Een verzoek wordt getoetst aan diverse aspecten die overlast voor de omgeving moet voorkomen en een aanvaardbare woon- en leefsituatie van de te huisvesten personen en de bewoners in de directe omgeving moet borgen.

Inhoud beleidsregels

- alleen woningen in particulier eigendom (koopwoningen) komen in aanmerking, waarbij de woningeigenaar zelf in de woning (blijvend tijdens de verhuur) woont en;
- kamergewijze verhuur is toegestaan/wordt geboden aan: tot maximaal 2 personen exclusief de bewoner(s), waarbij 1 persoon per kamer geldt en;
- als er een Vereniging van Eigenaren (VvE) is, moet de VvE toestemming geven voor de kamerverhuur. Schriftelijk bewijs van deze toestemming is een indieningsvereiste en; - inschrijving van de huurders in de gemeentelijke basisadministratie is verplicht en;
- maatschappelijke initiatieven zijn toegestaan, dit is voor casuïstieke maatschappelijke hulp, voor maximaal 1 persoon per woning en;
- er mag geen sprake zijn van kamerverhuur met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf, te vergelijken met tijdelijk wonen/ short-stay, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers en;
- langdurige bewoning is het uitgangspunt, waarbij huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd de norm zijn en;
- schriftelijke huurcontract(en) zijn verplicht en onderdeel van de indieningsvereisten, bij de aanvraag omgevingsvergunning en;
- de plattegrond, en hiermee de te verhuren kamers van de woning, moet in relatie tot de huisvesting van het aantal personen (indeling van de ruimtes, 1 kamer per persoon) voldoen en;
- tijdens het vooroverleg wordt door de gemeente een leefbaarheidstoets uitgevoerd voorafgaand aan vergunningverlening. Deze toets is onderdeel van de indieningsvereisten en;
- het initiatief moet voorzien in voldoende auto- en fietsparkeren en hiermee voldoen aan de geldende Nota parkeerbeleid en Parkeernormen. Hiervoor dient een parkeerberekening te worden aangeleverd en indien nodig parkeermetingen te worden verricht (bijv. kamerverhuur heeft in zone B een parkeernorm van 0,6, dus 1 persoon die een kamer huurt is 1 maal 0,6 en 2 personen is 2 maal 0,6 is 1,2 als parkeernorm) en;
- een vrijstaand bijbehorend bouwwerk (bijvoorbeeld een schuur of een aanbouw) mag niet in gebruik worden genomen als onzelfstandige wooneenheid, met uitzondering van/ten behoeve van mantelzorg en;
- het gebouw mag niet worden opgedeeld in zelfstandige wooneenheden en;
- wanneer niet aan de bovengenoemde voorwaarden kan worden voldaan is de gemeente bevoegd een aanvraag omgevingsvergunning te weigeren.

Indieningsvereisten (let op: per casus kan er om extra aanvulling/toelichting gevraagd worden)



- Eigendomsbewijs van de woning (akte van levering) + bewijs dat de eigenaar van de woning ook zelf woont in de woning;
- Huurcontract(en);
- Uitkomst leefbaarheidstoets (vindt plaats tijdens het vooroverleg voorafgaand aan de vergunning indiening en ontvangt u als aanvrager na het vooroverleg);
- Bouwkundige plattegrondtekening van elke bouwlaag, waarbij duidelijk wordt aangeduid welke kamers worden verhuurd en welke ruimten gemeenschappelijk zijn.
- Parkeerberekening auto en fiets, waarbij blijkt dat er wordt voldaan aan het geldende parkeerbeleid (hieronder verder toegelicht);
- Schriftelijk bewijs toestemming VvE (indien VvE aanwezig is);
- GBA inschrijving bij de gemeente (gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens);
- Eventuele onderbouwing van het maatschappelijke initiatief;
- Eventuele extra aanvullingen/toelichtingen (afhankelijk van de aanvraag).

Toelichting bij de voorwaarden voor kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur

Het is alleen toegestaan om een kamer in een woning te verhuren wanneer de eigenaar ook zelf in de woning verblijft. Dit kan zijn via de verhuur van een kamer of via een constructie waarbij bijvoorbeeld vrienden aan elkaar een kamer verhuren. In beide gevallen is sprake van het delen van de voorzieningen in de woning en dient sprake te zijn van een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd.

Verhuizing

Aan kamergewijze verhuur stellen we de verplichting dat de eigenaar van de woning eveneens in de woning verblijft. Bij verhuizing van de eigenaar van de woning (verhuurder) is het niet toegestaan dat de huurders in de woning blijven gehuisvest. Bij geen eigen bewoning (commerciële kamerverhuur) is er sprake van een minder grotere binding met de woning en de omgeving. Een ongewenst effect dat daarbij zou kunnen optreden is het verslechteren van de leefbaarheid zoals diverse vormen van (woon)overlast.

Maatschappelijke initiatieven

Kleine maatschappelijke initiatieven willen we een plek bieden. Het gaat hier om initiatieven die een bijdrage leveren aan zorg en welzijn en waar een professionele zorgpartij verantwoordelijk is voor de begeleiding.

Bijvoorbeeld het huisvesten van aandachtsgroepen. Hierbij kan gedacht worden aan het opvangen van een kwetsbare jongere door het verhuren van een kamer in een woning. Ter voorkoming van dak- en thuisloosheid en met het doel een opmaat naar zelfstandig wonen. Als de uitkomst van de leefbaarheidstoets positief is, staan wij dit toe voor 1 kamer per woning. Dit ter voorkoming van concentratie van een bepaalde doelgroep op een zelfde plek. De gemeente verleent geen vergunningen voor kamer-verhuur aan zedendelinquenten of verslaafden.

Leefbaarheidstoets voorafgaand aan vergunningverlening

Voor het beoordelen van de gevolgen voor de kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving passen we een leefbaarheidstoets toe. Deze toets wordt door de gemeente uitgevoerd en dient bij het vooroverleg te worden aangevraagd en is onderdeel van de indieningsvereisten. Bij deze toets wordt gekeken naar de specifieke leefomgeving en de huidige overlastmeldingen. Hierbij kan ook de politie om advies worden gevraagd.

De basis van de leefbaarheidstoets is het recente beleid omtrent 'spreiding wonen op maat'. Er wordt gekeken naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat (straatbeeld). Ook neemt de gemeente het klachtenpatroon uit de buurten mee bij de belangenafweging waarbij ook de gebiedsregisseur wordt betrokken. De gebiedsregisseur kent de straat, de buurt en de wijk en weet wat er speelt op locatie. Het kan zijn dat de vergunning wordt geweigerd, doordat bijvoorbeeld de leefbaarheid wordt aangetast door het toevoegen van een nieuwe verkamerde situatie.

Geen tijdelijke huurcontracten

Uitgangspunt is langdurige bewoning door personen die in vast verband samenleven en waarbij sprake is van continuïteit in de samenstelling. Er mag geen sprake zijn van kamergewijze verhuur met als doel het verschaffen van kortdurend verblijf, te vergelijken met tijdelijk wonen/short stay, al dan niet als onderdeel van de arbeidsvoorwaarden aan werknemers. Hieronder valt niet een Bed & Breakfast, want dit is onder voorwaarden wel toegestaan.

Parkeerberekening

Door het veranderen van het gebruik van een bestaande woning naar kamergewijze verhuur, kan het zijn dat het aantal parkeerplaatsen dat nodig is bij de woning toeneemt. Elk initiatief dient te voldoen aan het geldende parkeerbeleid en parkeernormen voor auto- en fietsparkeren. De passendheid dient



te worden aangetoond door middel van een parkeerberekening. Kan het parkeren niet op eigen terrein worden opgelost, dan gelden er regels voor het gebruik van openbare parkeerplaatsen.

In de geldende Nota parkeernormen is een norm opgenomen voor kamergewijze verhuur. Ook heeft elk type woning een parkeernorm. Wanneer de norm bij kamergewijze verhuur niet boven de norm van het woningtype uitkomt, is geen verdere actie nodig. Wanneer deze wel boven de norm uitkomt dient initiatiefnemer te onderbouwen dat het past conform het parkeerbeleid.

Bij de norm voor kamerverhuur wordt de slaapkamer van de hoofdbewoner ook meegeteld. Voor het toepassen van parkeernormen is Capelle in meerdere zones verdeeld (zie gebiedsindeling in het parkeerbeleid, Nota Parkeernormen). Bijv. in zone A geldt een parkeernorm voor kamerverhuur van 0,4 en in zone B 0,6. Dus als de hoofdbewoner 2 kamers verhuurt in bijv. zone B dan geldt 3x de norm voor kamerverhuur (0,6). Dat is dan 3 maal 0,6 = 1,8 als parkeernorm.

Relatie verhuurvergunning in het kader van de opkoopbescherming

Sinds 1 januari is de opkoopbescherming van kracht. De opkoopbescherming heeft als doel het tegengaan van het opkopen van gezinswoningen door beleggers, waardoor woningen worden onttrokken aan de reguliere markt om commerciële kamergewijs te verhuren. Uitgangspunt is dat men een woning koopt om daar zelf in te gaan wonen. Zo krijgt iedereen een eerlijke kans om een huis te kopen.

Deze opkoopbescherming geldt niet in de hele stad, maar in een aantal wijken:

- Middelwatering-Oost en -West
- Oostgaarde-Noord
- Schollevaar-Zuid
- Schenkel

Onder voorwaarden is het wel toegestaan om een woning te verhuren die onder deze opkoopbescherming valt:

1. U mag de woning verhuren aan bloed- of aanverwanten in de eerste of tweede graad. Dit zijn ouders, kinderen, ouders van de partner, partners van kinderen. En ook grootouders, kleinkinderen, broers en zussen en die van uw partner. Ook als deze relaties zijn ontstaan door adoptie.
2. Woont u langer dan 1 jaar in een woning? Dan mag u de woning tijdelijk verhuren voor maximaal 1 jaar, maar niet aan toeristen. Bijvoorbeeld als u een jaar in het buitenland woont.
3. Is de woonruimte onlosmakelijk verbonden met een bedrijfsruimte, kantoor of winkel? Dan mag u de woonruimte verhuren.
4. Bewoont u zelf een deel van de woning? Dan mag u een gedeelte van de woning verhuren.
5. U bent een marktpartij en hebt de woonruimte gekocht in opdracht van gemeente Capelle aan den IJssel.
6. U bent een zorgaanbieder en hebt een contract met de gemeente of rijksoverheid en de woonruimte is bedoeld voor cliënten met een zorgindicatie. Deze cliënten huren de woonruimte tijdelijk op basis van een woon-zorgcontract tegen een niet-commercieel tarief.

Hierdoor kan het voorkomen dat in sommige gevallen twee vergunningen noodzakelijk zijn:

- Vergunning voor het afwijken van de bestemmingsplanregels: mogelijk maken van kamergewijze verhuur;
- Verhuurvergunning: verhuur mogelijk maken in het kader van de opkoopbescherming.

Andere soorten verblijf

Bed & Breakfast

Een bed & breakfast is een kleinschalige overnachtingsaccommodatie met een maximum verblijfsduur van 6 weken. Om de kleinschaligheid te waarborgen en de overlast naar de omgeving te beperken zijn een aantal voorwaarden opgesteld waaraan een B&B moet voldoen. In principe kan overal binnen de gemeentegrenzen een B&B opgericht worden, mits aan de geformuleerde voorwaarden voldaan wordt welke zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen in Capelle aan den IJssel.

Shortstay

Shortstay is het tijdelijk wonen in een zelfstandige woning voor een periode van minimaal 7 nachten en maximaal 6 maanden. Shortstay is met name aantrekkelijk voor bedrijven die een tijdelijke plek willen bieden aan werknemers. Deze tijdelijke vorm van wonen zien wij als onwenselijk omdat je hiermee woonruimte aan de woonvoorraad onttrekt. Daarnaast is er bij deze woonvorm geen sprake van binding met de woning, straat en de wijk en kunnen hierbij sneller negatieve effecten ontstaan op het woon- en leefklimaat.

Handhaving

Artikel 5.19 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht regelt de intrekking van de omgevingsvergunning als sanctie, indien de vergunning ten gevolge van een onjuiste of onvolledige opgave is verleend, niet



overeenkomstig de vergunning wordt gehandeld, de voorschriften en beperkingen in de vergunning niet zijn of worden nageleefd of de voor de vergunninghouder geldende algemene regels niet zijn of worden nageleefd. Eerst moet de vergunninghouder in de gelegenheid worden gesteld alsnog volgens de regels te handelen. Als in strijd met de afwijkingsregels voor kamergewijze verhuur wordt gehandeld kan de vergunning worden ingetrokken. Eerst wordt een waarschuwing gegeven, waarbij de overtreder (eigenaar van de woning) in de gelegenheid wordt gesteld binnen een daartoe aangegeven redelijke termijn correct conform de verleende vergunning te handelen. Als de overtreder daar geen gehoor aangeeft kan de vergunning voor het gebruik van de woning voor kamergewijze verhuur ingetrokken worden. Tevens kan een dwangsom opgelegd worden voor elke dag dat de overtreding langer in stand gehouden wordt.

Vragen?

Voor vragen omtrent deze beleidsregels kan contact worden opgenomen met Team Ruimtelijke Ordening via ruimtelijkebesluiten@capelleaandenijssel.nl of telefoonnummer 14010.