

Afwegingskader/beleidsregels kamergewijze verhuur, overeenkomstig paraplubestemmingsplan Wonen Capelle aan den IJssel

Inleiding

Eind 2022 heeft de gemeenteraad een paraplubestemmingsplan Wonen vastgesteld. In dit paraplubestemmingsplan staan de regels die gemeente breed gelden voor het gebruik van een woning, waaronder dat er in een woning maar één huishouden mag worden gevestigd. Verder heeft het paraplubestemmingsplan enerzijds als doel inzicht te krijgen in woonsituaties en doelgroepen die zich willen huisvesten in onze stad door het te koppelen aan een vergunningplicht. Anderzijds als doel het tegengaan van het opkopen van gezinswoningen door beleggers voor kamergewijze verhuur met als onderliggend doel het behoud van een eerlijke (huur)markt voor Capelse inwoners.

Kamergewijze verhuur is het gebruik van een woning door meerdere afzonderlijke huishoudens. Dit is met het paraplubestemmingsplan voor nieuwe situaties niet meer toegestaan, dit is geregeld in artikel 3.1. van het paraplubestemmingsplan Wonen. Echter, artikel 3.3 van het betreffende bestemmingsplan geeft de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning hiervan af te wijken. Het is voor jongeren, studenten, starters en ouderen steeds lastiger om aan een betaalbare woning te komen. Het aantal ouderen boven de 75 jaar zal tot 2040 verdubbelen en de traditionele verpleeghuiszorg zal gezien het huidige beleid niet (voldoende) uitgebreid worden. Dit zal tot gevolg hebben dat steeds meer ouderen een plek in de eigen omgeving zoeken of bij familie willen wonen. Daarom is in het bestemmingsplan een afwijkmogelijkheid opgenomen om af te wijken van de geldende regels, zodat onder voorwaarden kamergewijze verhuur wel mogelijk is.

Vergunningplicht voor kamergewijze verhuur, overeenkomstig paraplubestemmingsplan Wonen

Het toestaan van kamergewijze verhuur is in het paraplubestemmingsplan Wonen geregeld via een vergunningplicht voor het afwijken van de geldende regels in het bestemmingsplan. Aan deze vergunningplicht zijn momenteel nog geen voorwaarden gekoppeld. Met het opstellen van een afwegingskader/beleidsregels kan een verzoek om af te wijken van het bestemmingsplan worden 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 garanderen. Kortom, kamergewijze verhuur is mogelijk maar hier willen we wel grip op houden. Daarom stellen we hiervoor voorwaarden op die hieronder benoemd worden.

Regels waaraan kamergewijze verhuur moet voldoen om af te kunnen wijken van het paraplubestemmingsplan Wonen:

In Capelle aan den IJssel gelden voor kamergewijze verhuur de volgende regels:

- Als er een Vereniging van Eigenaren (VvE) is, moet de VvE toestemming geven voor de kamergewijze verhuur. Schriftelijk bewijs van deze toestemming is een indieningsvereiste en;
- 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, waarbij 1 persoon per kamer geldt en;
- Inschrijving van de huurders in de gemeentelijke basis administratie is verplicht en;
- Maatschappelijke initiatieven zijn toegestaan (zoals bijvoorbeeld Stichting Kamers met Aandacht), 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; bij tijdelijke contracten een motivatie waarom het contract van tijdelijke aard is 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 het geldende Nota parkeerbeleid en Parkeernormen. Hiervoor dient een parkeerberekening te worden aangeleverd en indien nodig parkeermetingen te worden verricht 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 ();
- Schriftelijk bewijs toestemming VvE (indien VvE aanwezig is);
- GBA inschrijving bij de gemeente
- Eventuele onderbouwing van het 'maatschappelijke initiatief'
- Motivering van tijdelijke aard van huur contract
- Eventuele extra aanvullingen/toelichtingen (afhankelijk van de casus)

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. De stichting Kamers met Aandacht is hier een voorbeeld van. We staan dit toe tot maximaal 1 persoon per woning. 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 kamerverhuur 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 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 mee geteld. Dus als de hoofdbewoner 2 kamers verhuurt, dan geldt 3x de norm voor kamerverhuur.

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.

Communicatie/inspraak

De Verordening participatie gemeente Capelle aan den IJssel 2021 stelt dat elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheid, besluit of participatie en inspraak wordt toegepast en op welke wijze (artikel 2 Verordening participatie). Indien inspraak wordt verleend is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing (artikel 3 Verordening participatie). Dit houdt in dat het conceptbeleid Voorwaarden voor kamergewijze verhuur overeenkomstig met het paraplubestemmingsplan Wonen voor 6 weken ter inzage wordt gelegd en belanghebbenden een zienswijzen kunnen indienen. Dit gebeurt nadat het collegevoorstel is vastgesteld.