

Beleidsregels woningsplitsing en verkameren

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente 's-Hertogenbosch, In zijn vergadering van 12 september 2023, Gezien het voorstel met reg.nr. 15326466, Besluit Vast te stellen de Beleidsregels woningsplitsing en verkameren

1. Inleiding

Waarom stimuleren en faciliteren we woningsplitsen en verkameren?

Er zijn veel mensen op zoek naar huisvesting. Daarom willen we het woningaanbod vergroten. Dat doen we niet alleen met nieuwbouw, maar ook door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad. Bijvoorbeeld door woningsplitsen en verkameren te stimuleren en te faciliteren. Op die manier kunnen we meer mensen huisvesten. Ook geeft dit mogelijkheden voor mensen die graag meer gezamenlijk willen wonen, bijvoorbeeld om voor elkaar te zorgen (aanvullend op de reeds bestaande mogelijkheid voor het vergunning-vrij realiseren van een mantelzorgwoning). (link naar Woonvisie 2020)

Waarom reguleren we woningsplitsen en verkameren?

Woningsplitsen en verkameren heeft invloed op de bestaande leefomgeving: de woningdichtheid wordt hoger, de straat of buurt verandert, er komt meer druk op de leefomgeving. Dit leidt in sommige gevallen mogelijk tot onaantwoordbare aantasting van de woonkwaliteit in bestaande wijken en buurten. Dat willen we (zeker bij verkameren) voorkomen. Daarnaast willen we de kwaliteit bewaken van de toegevoegde woningen/kamers, zodat deze ook in de toekomst aansluiten op de behoefte van inwoners. Daarom vinden we het belangrijk om het splitsen en verkameren van woningen te reguleren. Dat doen we middels het Paraplubestemmingsplan- en de paraplubeheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren. In combinatie met de 'Beleidsregels woningsplitsing en verkameren 's-Hertogenbosch 2023' (hierna 'deze beleidsregels').

2. Werkingsgebied

Voor welke gebieden gelden deze beleidsregels?

Deze beleidsregels gelden voor alle woningen op het grondgebied van de gemeente 's-Hertogenbosch. Uitgezonderd zijn woningsplitsing én verkameren in het buitengebied, woningsplitsingen in de binnenstad, en verkameren op de begane grond in het kernwinkelgebied.

- Voor woningsplitsing in het buitengebied gelden op dit moment de regels van de Provinciale Interim Omgevingsverordening, waar aanvullende regels en eisen in zijn opgenomen over woningsplitsing. Daarom vereist woningsplitsing in het buitengebied maatwerk en is dit vooralsnog buiten deze beleidsregels gelaten.
- Voor verkameren in het buitengebied geldt dat dit in beginsel niet is toegestaan en dit is buiten deze beleidsregels gelaten. Verkameren in het buitengebied vereist maatwerk.
- Voor woningsplitsing in de binnenstad zijn regels vastgelegd in het bestemmingsplan Binnenstad. Woningsplitsing in de Binnenstad is onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk.
- Verkameren op de begane grond in het kernwinkelgebied is buiten deze beleidsregels gelaten.

De begrenzing van de hierboven bedoelde Binnenstad, Buitengebied en Kernwinkelgebied is geregeld in het Paraplubestemmingsplan Woningsplitsing, verkameren en parkeren, en voor de volledigheid te vinden in bijlage 5 bij deze beleidsregels.

Voor welke aanvragen gelden deze beleidsregels?

- Deze beleidsregels zijn van toepassing op aanvragen van woningsplitsing naar twee of drie woningen/appartementen of bij verkameren naar maximaal 4 kamers.
- Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op woningsplitsingen naar méér dan drie woningen, verkameren naar méér dan 4 kamers, of transformaties van andere functies naar woningen. Zoals de transformatie van kantoren naar wonen, of de wijziging van een winkel met bovenwoning(en) naar een complex met appartementen. Dat soort initiatieven beoordelen we als een project waarop maatwerk van toepassing is en een aparte belangenafweging moet plaatsvinden.

- Voor inwoning is geen omgevingsvergunning nodig. Daarom zijn deze beleidsregels daarop niet van toepassing. Inwoning is het verhuren van één of twee kamers waarbij de verhuurder ook zelf in de woning woonachtig blijft.
- Voor het plaatsen van een (tijdelijke) mantelzorgwoning is geen omgevingsvergunning nodig. Daarom zijn deze beleidsregels daarop niet van toepassing. Wilt u een (tijdelijke) mantelzorgwoning realiseren? Neem dan contact op met het omgevingsloket.
- Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op aanvragen t.b.v. een woonzorg-initiatief. Die aanvragen zullen via maatwerk mede beoordeeld worden op basis van de beoogde begeleiding/zorg in relatie tot de behoefte van de doelgroep.
- Deze beleidsregels hebben tot doel om de woonfunctie voor de betreffende panden te behouden en de leefbaarheid in de omgeving te beschermen door middel van spreiding via een afstandsvereiste. Gebruik van een woning voor toeristische verhuur, voor pension of short-stay is op basis van deze beleidsregels niet toegestaan.
- In sommige gevallen heeft uw hypotheekverstrekker ook regels over (kamer)verhuur, laat u hier goed over informeren.

3. Relatie tussen beleidsregels, bestemmingsplan en de omgevingsvergunning

Paraplubestemmingsplan en Paraplubeheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren

Het splitsen of verkameren van een woning is toegestaan onder voorwaarden, op grond van het Paraplubestemmingsplan of de Paraplubeheersverordening Woningsplitsing, verkameren en parkeren. Woningsplitsing en verkameren wordt via een binnenplanse afwijking mogelijk gemaakt, waarbij wordt getoetst op een aantal criteria. In deze beleidsregels wordt een nadere invulling gegeven aan een deel van de toetsingscriteria van de afwijkingsbevoegdheid.

Beleidsregels woningsplitsing en verkameren

Deze beleidsregels geven nadere invulling voor een deel van de toetsingscriteria om de belangenafweging voor de omgevingsvergunning te maken. Voor een positieve beoordeling dient een aanvraag te voldoen aan alle criteria. Met deze toetsing willen we recht doen aan de ambitie om de bestaande woningvoorraad beter te benutten. Tegelijkertijd willen we aandacht hebben voor de leefbaarheid in de stad, een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en rechtszekerheid voor omwonenden.

Huisvestingsverordening

Naast planologische toestemming (via afwijking van het bestemmingsplan), kan voor woningsplitsing en verkameren ook een vergunning nodig zijn op grond van de gemeentelijke Huisvestingsverordening. Dat is afhankelijk van de WOZ-waarde van de woning. Deze beleidsregels zijn ook van toepassing op die situaties. ([link naar huisvestingsverordening](#))

4. Uitgangspunten beleidsregels

Woningsplitsing en verkameren zijn twee verschillende dingen.

Woningsplitsing

Bij woningsplitsing wordt een woning gesplitst naar twee of drie volwaardige woningen. In elke woning zijn alle noodzakelijke voorzieningen aanwezig, zoals een keuken, badkamer en leefruimte. Het zal veelal gaan om kleinere woningen en dus geschikt voor de groeiende woningbehoefte onder één- en tweepersoonshuishoudens.

Verkameren

Bij verkameren wordt een woning omgezet naar kamerbewoning, met maximaal 4 (slaap)kamers. Daarbij gaan we uit van (maximaal 4) privé (slaap)kamers, met daarnaast gedeelde voorzieningen zoals keuken, badkamer en woonkamer. De kamers zullen invulling geven aan de woningbehoefte van onder andere studenten, jongeren, starters en mensen die snel een dak boven hun hoofd nodig hebben.

Aspecten van toetsing

De aspecten waarop getoetst wordt zijn in hoofdlijnen hetzelfde voor woningsplitsing en verkameren. De invulling van de aspecten verschilt. Hieronder staan de aspecten kort beschreven. Verderop worden de toetsings- en afwegingsgronden voor woningsplitsing en verkameren concreet gemaakt. De aspecten waarop in hoofdlijnen wordt getoetst, zijn:

1. Leefbaarheid: we willen de kwaliteit van het bestaande woon- en leefklimaat bewaken.
2. Evenwichtige toedeling van functies aan locaties: we houden rekening met de stedenbouwkundige opzet en aard van de wijk/ buurt.
3. Kwaliteitseisen aan de nieuwe woningen/kamers: we willen goede woonruimte toevoegen.
4. Volkshuisvestelijke aspecten: we sturen op het vergroten van de (betaalbare) woningvoorraad.
 - Samenwerking met woningcorporaties: ook woningcorporaties kunnen via deze beleidsregels hun woningen splitsen en/of verkameren. Voor hen geldt dat ook goedkope woningen (met een lage WOZ-waarde) in aanmerking komen voor splitsen en verkameren. Daarnaast gaan we met de woningcorporaties in gesprek over het projectmatig splitsen/verkameren van (blokken) woningen. Dat valt echter buiten deze beleidsregels.
5. Duurzaamheid: we dagen u uit tot het verduurzamen van de woningen/kamers.
6. Milieuaspecten: splitsen/verkameren mag voor bestaande bedrijven niet leiden tot een onevenredige aantasting van de bedrijfsvoering. Daarnaast moet na splitsen/verkameren sprake zijn van een goed woonklimaat.
7. Cultuurhistorische aspecten: we willen cultuurhistorische waarde behouden.

Op-slot-gebieden

Er zijn gebieden waar niet voldaan kan worden aan alle toetsingscriteria. Bijvoorbeeld vanwege de ligging op/nabij een bedrijventerrein, waardoor op basis van milieuaspecten hinder kan ontstaan. Of omdat het woon- en leefklimaat nu al onder grote druk staat. Deze gebieden (wijken, buurten of straten) noemen we "op slot-gebieden". Hier is splitsen en/of verkameren in principe niet toegestaan. Deze gebieden worden apart benoemd, en kunnen in de loop van de tijd wijzigen.

In beginsel gaan we uit van weinig op-slot gebieden. Omdat we ruimtelijke spreiding van woningsplitsing en verkameren borgen in deze beleidsregels, verwachten we dat dit weinig impact heeft op de leefbaarheid van bestaande buurten en wijken. Mocht dat beeld wijzigen, dan kunnen er op-slot gebieden worden toegevoegd. Daarbij wordt altijd een advies van het leefbaarheidsoverleg betrokken.

In bijlage 2 zijn de op-slot-gebieden op kaart aangegeven. In de legenda kunt u terugvinden waarom een bepaald gebied 'op slot' zit. Bijvoorbeeld omdat het een bedrijventerrein betreft, omdat er hoogspanningsleidingen liggen of omdat er vanwege leefbaarheid de keuze is gemaakt het gebied aan te wijzen als op-slot-gebied.

Lijst van bijlagen

Bijlage 1: begrippenlijst. Deze definities zijn gelijk aan de definities uit het (paraplu)bestemmingsplan of de (paraplu) beheersverordening Woningplitsing, verkameren en parkeren.

Bijlage 2: kaart op-slot-gebieden.

Bijlage 3: kaart gebieden en afstand toetsing verkameren .

Bijlage 4: toetsingskader parkeren bij verzoeken tot woningsplitsing en verkameren .

Bijlage 5: kaart gebiedsaanduidingen voor buitengebied, binnenstad en kernwinkelgebied.

5. Toetsingscriteria voor woningsplitsing

Om uw woning te splitsen moet u voldoen aan onderstaande toetsingscriteria:

1. De splitsing van een woning mag geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat.
 - De woning ligt niet in een 'op slot' gebied – zie bijlage 2.
 - Betrekken van omwonenden: de initiatiefnemer dient een goede omgevingsdialoog te voeren (zie handreiking Bossche Omgevingsdialoog).
 - De parkeersituatie: de beoordeling daarvan vindt plaats conform de werkwijze zoals opgenomen in bijlage 4.

- Andere aspecten die met de leefbaarheid in verband gebracht kunnen worden, zoals klachten met betrekking tot leefbaarheid uit de directe omgeving.
2. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies: de ruimtelijke opzet van wijken/buurten mag niet onevenredig worden aangetast.
 - Ten minste vier woningen aan beide zijden van het te splitsen pand zijn niet eerder gesplitst. Doel hiervan is om het aantal woningsplitsingen in een straat te spreiden en de ruimtelijke opzet en karakter van wijken/buurten niet onevenredig aan te tasten.
 - In verband met reeds bestaande illegale woningsplitsingen wordt een overgangsperiode tot 1 oktober 2024 gehanteerd. Bij aanvragen om woningsplitsingen tot 1 oktober 2024 worden bestaande illegaal gesplitste woningen meegerekend als gesplitste woning. Voor een dergelijke woning-splitsing moet alsnog een vergunning worden aangevraagd, waarbij dan getoetst zal worden aan de criteria in deze beleidslijn. Bij aanvragen na 1 oktober 2024 worden alleen nog legale woning-splitsingen meegerekend. Tegen illegale situaties zal dan worden opgetreden.
 3. Woningsplitsing moet leiden tot kwalitatief goede woningen.
 - De aanvraag gaat over het splitsen van de woning naar 2 of maximaal 3 woningen.
 - De woningen dienen te voldoen aan het Bouwbesluit (o.a. eisen brandveiligheid);
 - De woningen hebben ieder een gebruiksoppervlakte van minimaal 40m²;
 - De woningen beschikken over buitenruimte (een balkon, dakterras of tuin, mag gemeenschappelijk zijn);
 - De woningsplitsing leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen.
 4. Woningsplitsing moet een volkshuisvestelijk belang dienen.
 - De woning mag niet behoren tot de schaarse betaalbare woningvoorraad. In de Huisvestingsverordening wordt aangegeven welke woningen behoren tot de schaarse betaalbare voorraad, dat heeft te maken met de WOZ-waarde van een woning.
 - Het splitsen van duurdere woningen (WOZ-waarde boven de grens zoals genoemd in de huisvestingsverordening), dient altijd een volkshuisvestelijk belang.
 - Het splitsen van woningen in het bezit van woningcorporaties (onafhankelijk van de WOZ-waarde) dient altijd een volkshuisvestelijk belang.
 5. We dagen u uit tot het verduurzamen van woningen bij splitsing.
 - Het splitsen van een pand biedt de kans om de kwaliteit van het pand te verbeteren. Bijvoorbeeld ook de duurzaamheid en energieprestatie van het pand. Hiervoor gelden geen strengere eisen dan die uit het bouwbesluit. Echter dagen we u uit: want dit is dé kans om de woning te verduurzamen. Daarbij adviseren we om te verduurzamen naar minimaal label B.
 - Vanaf 2030 mogen woningen met een energielabel E, F of G niet meer verhuurd worden.
 - Op termijn moeten woningen aardgasvrij worden. Om aardgasvrij-gereed te zijn, adviseren we om de woningen te verduurzamen naar minimaal label B.
 - Voor de betaalbaarheid van woonlasten voor toekomstige huurders is verduurzaming naar minimaal label B belangrijk.
 - In uw verzoek tot woningsplitsing zien we graag terug op welke manier u gaat verduurzamen.
 6. Woningsplitsing dient milieutechnisch verantwoord te zijn.
 - Voor een nieuwe woning dient een goed en veilig woon- en leefklimaat gewaarborgd te zijn. Hierbij worden de gangbare milieu-hinderaspecten beschouwd als geluid, geur, luchtkwaliteit, stof, externe veiligheid, etc.;
 - Belangen van bedrijven - vergund of bestemd - worden niet geschaad.
 7. Woningsplitsing mag de cultuurhistorische waarde niet onevenredig aantasten.

- Indien de te splitsen woning een monument betreft, mag de monumentale waarde niet onevenredig worden aangetast;
- Indien de te splitsen woning binnen een aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht ligt, mag de cultuurhistorische waardevolle structuur niet worden aangetast.

6. Toetsingscriteria voor verkameren

Om uw woning om te zetten naar kamerverhuur (verkameren) moet u voldoen aan onderstaande toetsingscriteria:

1. Het verkameren van een woning mag geen onaanvaardbare inbreuk maken op het woon- en leefklimaat.
 - De woning ligt niet in een 'op slot' gebied – zie bijlage 2.
 - Betrekken van omwonenden: de initiatiefnemer dient een goede omgevingsdialoog te voeren (zie handreiking Bossche Omgevingsdialoog).
 - De parkeersituatie: de beoordeling daarvan vindt plaats conform de werkwijze zoals opgenomen in bijlage 4.
 - Er worden adequate voorzieningen getroffen voor het parkeren van fietsen, dan wel in pandig dan wel op eigen terrein, conform kwaliteitseisen uit de Nota Parkeernormering 2021. Daarbij wordt uitgegaan van minimaal 1 fiets per kamer.
 - Er worden adequate voorzieningen getroffen voor het plaatsen van vuilcontainers.
- Andere aspecten die met de leefbaarheid in verband gebracht kunnen worden, zoals klachten met betrekking tot leefbaarheid uit de directe omgeving.
2. Er moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies. De ruimtelijke opzet van wijken/buurtten mag niet onevenredig worden aangetast.
 - De woning moet op een bepaalde afstand liggen van andere woningen die kamergewijs verhuurd worden, om ruimtelijk spreiding te borgen. Zie bijlage 3 voor aanduiding van de gebieden.
 - Binnenstad: geen minimale afstand tussen kamerverhuurpanden.
 - Wijken rondom de Binnenstad: minimaal 30 meter afstand
 - Overige wijken: minimaal 50 meter afstand
 - De gewenste afstand wordt gemeten van gevel tot gevel. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend die nog in behandeling is.
 - Als aan een bestaand volledig legaal kamerverhuurpand één of meer kamers worden toegevoegd is de 30/50meter-cirkel niet van toepassing. Wel de overige toetsings- en afwegingscriteria;
 - In verband met reeds bestaande illegale kamerverhuurpanden wordt een overgangsperiode tot 1 oktober 2024 gehanteerd. Bij aanvragen om kamerverhuur tot 1 oktober 2024 worden illegale kamerverhuurpanden betrokken in de afstandseis. Voor een dergelijke illegale kamerbewoning kan alsnog een vergunning worden aangevraagd, waarbij dan getoetst zal worden aan de criteria in deze beleidslijn. Bij aanvragen na 1 oktober 2024 worden alleen nog legale kamerverhuurpanden meegerekend. Tegen illegale situaties zal dan worden opgetreden;
3. Het verkameren van een woning moet leiden tot kwalitatief goede kamerbewoning.
 - Het verkameren van de woning leidt tot maximaal 4 te verhuren kamers.
 - Het kamerverhuurpand en de kamers dienen te voldoen aan het bouwbesluit (o.a. m.b.t. brandveiligheid);
 - Elke toekomstige huurder heeft een af te sluiten eigen kamer;
 - In een kamer wordt maximaal één persoon gehuisvest;
 - De kamers hebben elk een gebruiksoppervlak van minimaal 10 m²;
 - De (hoofd)toegang tot de kamers vindt rechtstreeks plaats via de hoofdmassa en alle kamers zijn vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar;

- Er dienen altijd toereikende gezamenlijke voorzieningen te zijn. Hieronder wordt verstaan een gemeenschappelijke natte cel/toilet, een gezamenlijke woonkamer en een gezamenlijke keuken (of gecombineerd een woonkeuken). De gezamenlijke woonkamer+ keuken (of woonkeuken) zijn/bij elkaar opgeteld minimaal 12,5 m² + 2m² per te verhuren kamer. Rekenvoorbeeld in het geval van 3 te verhuren kamers: 12,5+6=18,5 m². Verkeersruimte (ruimte nodig om een andere ruimte te kunnen bereiken) wordt niet meegerekend bij de oppervlakte van een gezamenlijke voorziening;
 - Kamerverhuur leidt niet tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen;
 - Initiatiefnemer dient aan te tonen dat geluidsoverlast wordt voorkomen. Dat kan door het aanbrengen van diverse voorzieningen, zoals bv. geluiddempende trapbekleding, voorzetwanden of een deurdranger op de gemeenschappelijke voordeur.
4. Het verkameren van een woning moet een volkshuisvestelijk belang dienen.
- De woning mag niet behoren tot de schaarse betaalbare woningvoorraad. In de Huisvestingsverordening wordt aangegeven welke woningen behoren tot de schaarse betaalbare voorraad, dat heeft te maken met de WOZ-waarde van een woning.
 - Het verkameren van duurdere woningen (WOZ-waarde boven de grens zoals genoemd in de huisvestingsverordening), dient altijd een volkshuisvestelijk belang.
 - Het verkameren van woningen in het bezit van woningcorporaties (onafhankelijk van de WOZ-waarde) dient altijd een volkshuisvestelijk belang.
5. We dagen u uit tot het verduurzamen van woningen bij verkameren .
- Het verkameren van een pand biedt de kans om de kwaliteit van het pand te verbeteren. Bijvoorbeeld ook de duurzaamheid en energieprestatie van het pand. Hiervoor gelden geen strengere eisen dan die uit het bouwbesluit. Echter dagen we u uit: want dit is dé kans om de woning te verduurzamen. Daarbij adviseren we om te verduurzamen naar minimaal label B.
 - Vanaf 2030 mogen woningen met een energielabel E, F of G niet meer verhuurd worden.
 - Op termijn moeten woningen aardgasvrij worden. Om aardgasvrij-gereed te zijn, adviseren we om het kamerverhuur pand te verduurzamen naar minimaal label B.
 - Voor de betaalbaarheid van woonlasten voor toekomstige huurders is verduurzaming naar minimaal label B belangrijk.
 - In uw verzoek tot verkameren zien we graag terug op welke manier u gaat verduurzamen.
6. Het verkameren van een woning dient milieutechnisch verantwoord te zijn.
- Voor een nieuwe wooneenheid dient een goed en veilig woon- en leefklimaat gewaarborgd te zijn. Hierbij worden de gangbare milieu-hinderaspecten beschouwd als geluid, geur, luchtkwaliteit, stof, externe veiligheid, etc.;
 - Belangen van bedrijven - vergund of bestemd - worden niet geschaad.
7. Het verkameren van een woning mag de cultuurhistorische waarde niet onevenredig aantasten.
- Indien de te verkameren woning een monument betreft, mag de monumentale waarde niet onevenredig worden aangetast;
 - Indien de te verkameren woning binnen een aangewezen beschermd stads- of dorpsgezicht ligt, mag de cultuurhistorische waardevolle structuur niet worden aangetast.

Aldus vastgesteld op 12 september 2023.

De secretaris,
Drs. B. van der Ploeg
De burgemeester,
J.M.L.N. Mikkers