

Beleidsregel woningdelen

Inleiding

Waarom deze beleidsregel?

Er zijn veel mensen op zoek naar een huurwoning. Veel huurwoningen zijn eengezinswoningen, terwijl een groot deel van de woningzoekenden alleenstaand zijn. Door woningdelen willen we meer mensen helpen aan een passende woonruimte in de krappe woningmarkt.

In het coalitieplan 2022-2026 nam het college op dat ze de mogelijkheid willen onderzoeken om twee starters in één woning te laten wonen. In de prestatieafspraken met beide corporaties namen we daarom op dat we in 2024 willen starten met een pilot woningdelen.

Wat is woningdelen en wat is er nu geregeld?

Met woningdelen gaan woningzoekenden samen een woning delen. Samen delen ze algemene ruimten zoals de keuken, woonkamer, zolder, berging en tuin. Elke bewoner heeft een eigen slaapkamer met eigen sanitair. De bewoners krijgen elk een eigen huurcontract voor een onzelfstandige woonruimte. Op dit moment is het niet mogelijk om een woning te delen, omdat een woning bedoeld is voor 1 huishouden. Bij woningdelen is geen sprake van een huishouden. We hebben wel beleid voor het splitsen van woningen, maar geen beleid voor woningdelen.

Wat is het verschil tussen woningsplitsing en woningdelen?

Bij het splitsen van een woning wordt een woning gesplitst in zelfstandige woningen. Bij het delen van een woning worden bepaalde voorzieningen gedeeld. Het gaat bijvoorbeeld om een gedeelde keuken en/of badkamer.

Hoe willen we in Berg en Dal omgaan met woningdelen?

Ons Omgevingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om een woning te delen als je geen huishouden vormt. We zijn ook terughoudend in het splitsen van gezinswoningen in onzelfstandige eenheden. Vanwege de druk op de woningmarkt en het verschil tussen het aanbod in huurwoningen en de vraag naar woonruimte voor eenpersoonshuishoudens willen we het delen van een woning onder voorwaarden mogelijk maken.

Vergunning

Hoe werken we mee?

De gemeente werkt mee aan woningdelen met een BOPA (Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit). Onder de Omgevingswet is het mogelijk om een vergunning te verlenen in afwijking van het Omgevingsplan. Er moet dan wel sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL).

Voorwaarden

Welke voorwaarden stellen we?

Om een vergunning te verlenen moet er sprake zijn van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' (ETFAL). Om mee te werken aan woningdelen stellen we een aantal voorwaarden. We stellen voorwaarden aan de oorspronkelijke woning, aan de woonkwaliteit en voor de omgeving.

Oorspronkelijke woning

We bieden ruimte voor woningdelen in de kern. Dit sluit aan bij ons Actieplan Wonen. Er mag geen woonprogramma gerealiseerd worden in vrijstaande bijgebouwen. Ook mag het woonprogramma niet volledig in een aangebouwd bouwwerk gerealiseerd worden.

Woonkwaliteit

Bij het delen van een woning is sprake van onzelfstandige eenheden. Dit betekent dat bepaalde noodzakelijke voorzieningen gedeeld worden. Bewoners delen bijvoorbeeld de woonkamer en keuken. Ook is er geen eigen voordeur. We werken mee aan maximaal 3 onzelfstandige wooneenheden in een woning. Voor het splitsen van een woning in zelfstandige wooneenheden geldt ons beleid voor woningsplitsing. We willen dat de onzelfstandige eenheden wel een bepaalde woonkwaliteit bieden. Daarom stellen we enkele eisen aan de eenheden.

In ons Actieplan Wonen namen we een ambitiekader op voor woningbouw. Hierin stelden we onder andere voorwaarden aan het oppervlak waar een woning aan moet voldoen. Voor sociale huurwoningen

geldt een minimaal woonoppervlak van 40 m². Voor overige woningen geldt een minimaal woonoppervlak van 50 m². Bij een te delen woning moet ook voldoende woonoppervlak per persoon aanwezig zijn. In de woning moet per eenheid minimaal 40 m² woonoppervlak zijn, waarbij de gedeelde woonruimte in verhouding onderdeel is van het woonoppervlak. Om twee onzelfstandige wooneenheden te realiseren moet dus sprake zijn van minimaal 80 m² woonoppervlak in de woning, voor drie wooneenheden moet de woning minimaal 120 m² hebben. Doordat de woning gedeeld wordt en niet wordt gesplitst, zijn de aanpassingen aan de woning beperkt. De eenheden moeten wel minimale eigen voorzieningen hebben. Het gaat dan om een eigen sanitair en slaapkamer. Ook moeten er minimale gezamenlijke voorzieningen zijn zoals een keuken, woonkamer en buitenruimte.

Omgeving

Het delen van de woning mag geen onevenredige overlast voor de woonomgeving veroorzaken.. Een belangrijk aspect hierbij is parkeren. Het plan moet voldoen aan het gemeentelijk parkeerbeleid dat geldt op het moment dat de aanvraag ingediend wordt. Verder is het belangrijk de buurt te informeren over het plan. We verwachten dat met de directe burens in gesprek gegaan wordt.

Van de voorwaarden die gesteld worden kan in bijzondere gevallen worden afgeweken als de noodzaak daarvoor kan worden aangetoond.

Parkeerbeleid

Op het moment van inwerkingtreding van dit beleid geldt het volgende parkeerbeleid:

1. Een plan voor woningdelen toetsen we aan publicatie 381 'Toekomstbestendig Parkeren' van het CROW;
2. Hierbij gaan we uit van de gemiddelde parkeernormen;
3. De gehele gemeente valt onder de categorie weinig stedelijk;
4. Per locatie wordt er bekeken in welke van de volgende categorieën de locatie ligt:
 - a. Centrum;
 - b. Schil centrum;
 - c. Rest bebouwde kom;
 - d. Buitengebied.
5. De huidige parkeerbehoefte wordt berekend door te kijken wat voor categorie woning er gebruikt wordt voor het woningdelen. Hieronder staan de verschillende categorieën. Ook hierbij hangt het af in welke locatiecategorie (Centrum, Schil centrum, Rest bebouwde kom, of Buitengebied) de woning ligt:
 - a. Koophuis, vrijstaand;
 - b. Koophuis, twee-onder-een-kap;
 - c. Koophuis, tussen/hoek;
 - d. Koopappartement, >100m² bvo;
 - e. Koopappartement, 75-100m² bvo;
 - f. Koopappartement, <75m² bvo;
 - g. Huurhuis, vrije sector;
 - h. Huurhuis, sociale huur;
 - i. Huurappartement, vrije sector, >100m² bvo;
 - j. Huurappartement, vrije sector, 75-100m² bvo;
 - k. Huurappartement, vrije sector, <75m² bvo;
 - l. Huurappartement, sociale huur, >100m² bvo;
 - m. Huurappartement, sociale huur, 75-100m² bvo;
 - n. Huurappartement, sociale huur, 30-75m² bvo;
 - o. Huurappartement, sociale huur, 30m² bvo;
 - p. Kamerverhuur, niet-zelfstandig;
6. Woningdelen valt onder de parkeernorm van huurappartementen. De parkeernorm die we hanteren is afhankelijk van de locatie, de vraag of het sociale huur of vrije sector is, en de grootte van het appartement.
7. Als de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie gelijk blijft of kleiner wordt ten opzichte van de huidige situatie is het plan akkoord;
8. Als de parkeerbehoefte in de nieuwe situatie groter wordt ten opzichte van de huidige situatie geldt het volgende:
 - a. Het plan is akkoord als er parkeergelegenheid op eigen terrein aanwezig is of gerealiseerd wordt om in de parkeerbehoefte te voorzien;
 - b. Als dit niet het geval is, maar na afronding naar boven de parkeerdruk op de openbare ruimte niet groter wordt is het plan akkoord;

- c. Als de parkeerdruk op de openbare ruimte groter wordt is het plan niet akkoord, tenzij er door middel van een parkeerdrukonderzoek aangetoond kan worden dat er voldoende parkeergelegenheid in de openbare ruimte aanwezig is om de extra parkeerdruk op te vangen;
9. Als er een parkeerdrukonderzoek gedaan moet worden, dient er vooraf met de gemeente overeenstemming te zijn over de uitgangspunten van het onderzoek.

Voorbeeld

Om het beleid duidelijker te maken lichten we het toe met een voorbeeld. In de bestaande situatie gaan we uit van:

1. Een huurhuis in de sociale sector;
2. Op een locatie in de rest van de bebouwde kom;
3. Waar één parkeerplaats op eigen terrein is.

In de nieuwe situatie gaan we uit van:

1. Twee huurappartementen in de sociale sector;
2. Op een locatie in de rest van de bebouwde kom;
3. Met elk een oppervlakte van 30-75 m²;
4. Waar één parkeerplaats op eigen terrein is.

Voor de bestaande situatie betekent dit een parkeerbehoefte van 1,3. Afgerond is dit een parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen. Er is één parkeerplaats op eigen terrein. Dus de parkeerdruk op de openbare ruimte is 1 parkeerplaats.

Voor de nieuwe situatie is de parkeerbehoefte 1,0 per appartement. In totaal dus 2,0. Er is één parkeerplaats op eigen terrein. De parkeerdruk op de openbare ruimte blijft in dit geval 1 parkeerplaats. In dit voorbeeld wordt dus voldaan aan het parkeerbeleid.

Samenvatting

De gemeente werkt mee aan woningdelen met een BOPA als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

Oorspronkelijke woning

- Ligt in de kern;
- Geen woonprogramma in vrijstaande bijgebouwen;
- Geen volledig woonprogramma in aangebouwd bouwwerk.

Woonkwaliteit

- De nieuwe wooneenheden zijn onzelfstandig;
- Maximaal drie onzelfstandige eenheden;
- Per onzelfstandige wooneenheid is er een woonoppervlak van minimaal 40 m² beschikbaar;
- Minimale eigen voorzieningen per eenheid: slaapkamer en eigen sanitair;
- Minimale gezamenlijke voorzieningen: keuken woonkamer en buitenruimte.

Omgeving

- Het mag geen onevenredige overlast voor de woonomgeving veroorzaken;
- Het moet voldoen aan het geldende parkeerbeleid;
- De buurt wordt geïnformeerd over het plan, waarbij met de directe burens wordt gesproken.

Procedure

Inspraak

De concept beleidsregels lag 6 weken ter inzage. Het was in deze periode mogelijk om mondeling of schriftelijk een gemotiveerde inspraakreactie in te dienen. We ontvingen in deze termijn geen inspraakreacties. De concept beleidsregel is nu ongewijzigd vastgesteld.

Toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven

We werken aan een herziening van het toetsingskader kleinschalige woningbouwinitiatieven. In deze herziening nemen we ook de onderdelen van dit beleidskader op.