

Beleidsregel Woonvormen Hilvarenbeek 2024

Intitulé

Beleidsregel Woonvormen Hilvarenbeek 2024

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Hilvarenbeek

- gelet op Artikel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

- gelet op de Gemeentewet;

Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen

Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. **Bedrijfswooning:**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bedrijfsvoering noodzakelijk moet worden geacht;
- b. **Beleidsregel:**
Een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, voor de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan;
- c. **Betaalbare woning:**
Een woning met een maximum huur- of koopprijs uit het sociale segment (goedkope sociale koop en sociale huur), zoals vastgesteld in de het vigerende streefwooningsbouw kader uit het addendum op de Woonvisie 2023 van de gemeente Hilvarenbeek, dan wel de verordening ter vervanging;
- d. **Doorstroming op de woningmarkt:**
Huishoudens die verhuizen van de ene woning naar de andere. De verlaten woning komt hiermee beschikbaar voor anderen;
- e. **Erf:**
Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;
- f. **Friendscontract:**
De verhuur van één woning aan meerdere afzonderlijke alleenstaanden, met één gezamenlijk huurcontract. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor nieuwe huurders. Huurders vormen samen één huishouden;
- g. **Gebruiksoppervlakte:**
Gebruiksoppervlakte (GO) volgens NEN 2580 is: de vloeroppervlakte van een ruimte of van een groep van ruimten, gemeten op vloerniveau, tussen de opgaande scheidingsconstructies, die de desbetreffende ruimte of groep van ruimten omhullen.
- h. **Gemeentelijke parkeernota:**
De beleidsregels parkeren van de gemeente Hilvarenbeek, zoals opgenomen in het, door de gemeenteraad op 18 november 2018 vastgestelde, Parapluplan Parkeren Hilvarenbeek 2018 van de gemeente Hilvarenbeek, dan wel in het beleidsplan dat is vastgesteld ter vervanging van dit parkeerbeleidsplan.
- i. **Natuurinclusief bouwen:**
Bouwen zodanig dat de natuur er baat bij heeft
- j. **Hoofdgebouw:**
Een gebouw dat op een bouwperceel, door zijn constructie, bouwmasa, ruimtelijke uitstraling en/of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;
- k. **Huishouden:**
een huishouden bestaat uit één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen. Van een huishouden is slechts sprake indien er bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen bewoner(s) is;
- l. **Huurcommissie:**
De huurcommissie bedoeld in art. 3a Uw HW (art. 7:238 BW). De huurcommissie is een officiële en onafhankelijke geschillencommissie op het gebied van huur en verhuur van woonruimte.
- m. **Hospitaverhuur:**
Bij hospitaverhuur wonen de huurder en de verhuurder (de hospita) in dezelfde woning, maar vormen geen gemeenschappelijk huishouden. De verhuurder verhuurt één of meer kamers. Gemeenschappelijke voorzieningen, zoals de keuken, douche en toilet worden gedeeld;
- n. **Kavelsplitsing:**

- Het binnen een woonkavel in aanvulling op de al bestaande woning realiseren van één extra woning, inclusief bij die nieuwe woning horende grond (zoals een tuin).
- o. Kamergewijze verhuur
Er is sprake van kamergewijze verhuur wanneer één of meerdere afzonderlijke huurders één of meerdere kamers huren van de eigenaar van een hoofdgebouw en de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke gedeelde voorzieningen worden aangemerkt;
 - p. Levensloopgeschikte woning:
Een woning die bij realisatie dan wel in een later stadium zonder trappen van buitenaf bereikbaar is en waarbij de zogenaamde 'primaire ruimten' (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zich op dezelfde woonlaag bevinden. Drempels in de woningen zijn laag of ontbreken.
 - q. Onzelfstandige woonruimte;
Een woonruimte die geen eigen toegang heeft (geen eigen voordeur) en die niet op zichzelf kan functioneren als woning omdat meerdere belangrijke voorzieningen ontbreken, zoals een keuken of toilet;
 - r. Puntentelling:
Een systeem dat in Nederland wordt gebruikt om de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen of kamerverhuur te bepalen;
 - s. Servicekosten;
Kosten die boven op de kale huurprijs worden betaald. Dit zijn bijvoorbeeld nutsvoorzieningen, schoonmaak en of onderhoudskosten;
 - t. Woning:
Een (gedeelte van een) gebouw met de functie wonen, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden;
 - u. Woningsplitsing:
Het (bouwkundig) opdelen van een volgens het omgevingsplan legaal aanwezige en in de praktijk ook bestaande woning in twee afzonderlijke woningen.

Artikel 2. Overige begripsbepalingen

Voor zover deze beleidsregel niet voorziet in een specifieke begripsomschrijving zijn de begripsbepalingen van toepassing zoals achtereenvolgens opgenomen in:

- a. De Omgevingswet;
- b. Het Omgevingsbesluit;
- c. Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Besluit activiteiten Leefomgeving (Bal) en Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl);
- d. Het Omgevingsplan.

Artikel 3. Wijze van meten

De wijze van meten zoals bedoeld in deze beleidsregel dient als volgt uitgevoerd te worden: a. Omvang kavel:

de omvang van het (bestaande of toekomstige) kadastrale perceel of percelen die samen één woonkavel vormen met één wooneenheid:

- 1. niet meegerekend een eventuele mantelzorgwoning;
- 2. gemeten over de kadastrale buitengrens of buitengrenzen van de betreffende kadastrale percelen;
- 3. Als het omgevingsplan daar aanleiding toe geeft wordt de omvang van de woonkavel bepaald aan de hand van de geldende woonfunctie, danwel de woonbestemming;
 - b. Overige meetwijzen: in overeenstemming met de bepalingen zoals bepaalt in de Omgevingswet danwel het geldende Omgevingsplan; een en ander met uitzondering van hetgeen deze beleidsregel en het initiatief beogen.

Artikel 4. Toepassingsbereik

Deze beleidsregel heeft betrekking op:

- 1. een aanvraag om een omgevingsvergunning, of een verzoek tot wijzigen van het omgevingsplan voor het splitsen van een woning, het splitsen van een kavel of het faciliteren van woningdelen binnen de gemeente Hilvarenbeek;
- 2. een bestaande woning of op een woonkavel;

Deze beleidsregel is in ieder geval niet van toepassing op:

- 1. Het planologisch gebruik van panden en kavels anders dan benoemd in deze beleidsregel;
- 2. bedrijfskavels, bedrijfspandwoningen, woonwagens, winkel- en horecapanden, recreatiewoningen, mantelzorgwoningen.

Artikel 5. Algemene voorwaarden

Voor de beleidsregel zijn de volgende algemene voorwaarden van toepassing:

- a. De (steden)bouwkundige uitwerking van een aanvraag voor woningsplitsing, kavelsplitsing of vormen van woningdelen is mede afhankelijk van de fysieke en milieutechnische draagkracht van de omgeving en wordt in samenspraak tussen de gemeente en de initiatiefnemer bepaald;
- b. De bouw- en gebruiksregels van het Omgevingsplan zoals geldend op het moment van aanvragen van de omgevingsvergunning blijven van toepassing voor alle wooneenheden met uitzondering van hetgeen deze beleidsregel en het initiatief beogen;
- c. Indien sprake is van een aangewezen (rijks- of gemeentelijk) monument of cultuurhistorisch waardevol pand moet worden voldaan aan de geldende regels uit het omgevingsplan en het erfgoedbeleid van de gemeente;
- d. De typologie van de toe te voegen woning wordt in samenspraak met de gemeente afgestemd op de ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning actueel zijnde woningbehoefte en programmering. Hierbij geldt dat de woningverdeling en woningtypologieën moeten voldoen aan het actuele woningbouwbeleid;
- e. Voor het toevoegen van een woning binnen stedelijk gebied wordt per toegevoegde woning een financiële bijdrage aan de gemeente gedaan overeenkomstig de "Regeling ruimtelijke kwaliteitsbijdrage" van de gemeente Hilvarenbeek.

Artikel 6. Wettelijk kader en toestemmingen

1. Als een omgevingsvergunning voor woningsplitsing, kavelsplitsing of een vorm van woningdelen wordt ingediend, dan zal de gemeente de aanvraag beoordelen op basis van:
 - a. de voorwaarden van deze beleidsregel;
 - b. de geldende wet- en regelgeving.
2. In voorkomend geval kunnen er nog andere toestemmingen nodig zijn om de voorgenomen activiteit(en) uit te kunnen of mogen voeren.

Artikel 7. Hardheidsclausule

Het college kan in situaties waarin deze beleidsregel niet of niet in redelijkheid voorziet een bijzondere voorziening treffen waarbij de bijzondere omstandigheden van die specifieke situatie wordt afgewogen met het oog op de doelen van deze beleidsregel en een dergelijke voorziening rechtvaardigen. Daarnaast is artikel. 4:84 Awb van toepassing.

Hoofdstuk 2 Woningplitsing

Artikel 8. Doel woningplitsing

Het doel van woningplitsing is om het aanbod in kleine en betaalbare woningen voor 1 en 2 persoons huishoudens te vergroten. Een woningplitsing levert tenminste één kleine betaalbare woning uit de categorie goedkope sociale koop of sociale huur op.

Artikel 9. Voorwaarden voor woningplitsing binnen de bebouwde kom.

Toetsingsvoorwaarden voor een woningplitsing binnen de bebouwde kom:

- a. De te splitsen woning betreft een hoofdgebouw met een woonfunctie;
- b. Een bestaande woning mag binnen de bebouwde kom in maximaal 4 worden gesplitst, waarvan de nieuw te realiseren woningen een maximale gebruikersoppervlakte van 80m² hebben;
- c. Een hoofdgebouw mag horizontaal of verticaal gesplitst worden;
- d. Een splitsing levert tenminste nieuwe woningen op met een gebruikersoppervlakte van maximaal 80 m², waarbij geldt dat:
 1. Er voor deze gebruikersoppervlakte woningen in de categorie zoals beschreven in artikel 11b van deze beleidsregel;
 2. Het college bevoegd is om van dit maximum aantal m² af te wijken indien een initiatief er voor deze gebruikersoppervlakte woningen worden gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 11b van deze beleidsregel;
- e. Na splitsing heeft iedere woning een eigen toegang tot de woonruimte;
- f. Na splitsing heeft iedere woning een eigen keuken, badkamer en toiletruimte;
- g. Voor het bepalen van de benodigde parkeer- en stallingsgelegenheid dient te worden voldaan aan de Gemeentelijke parkeernota;
- h. Een woning mag in beginsel slechts éénmaal gesplitst worden. Het college kan besluiten een woning nogmaals te splitsen, mits zij dit in overeenstemming acht met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente en dit geen onevenredige belasting vormt voor de leefomgeving;

- i. Wonen in de tweede lijn is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk, beide woningen dienen zichtbaar te zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen mogen de privacy van reeds bestaande percelen en woningen niet onevenredig aantasten.
- j. Het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied van zowel de oorspronkelijke woning als de nieuw te splitsen woning mag niet groter zijn dan het volgens het Omgevingsplan of de vergunningsvrije bouw mogelijkheden toegestane maximum voor de nieuwe woningen.

Artikel 10. Voorwaarden voor woningsplitsing in het buitengebied.

Voorwaarden voor woningsplitsing in het buitengebied:

- a. De te splitsen woning betreft een hoofdgebouw met een woonfunctie;
- b. Voor het splitsen van woningen in het buitengebied is Hoofdstuk 7 van de vigerende Maatwerkregeling Omgevingskwaliteit van toepassing en in beginsel leidend bij het beoordelen van initiatieven voor woningsplitsing in het buitengebied.
- c. Een splitsing levert tenminste nieuwe woningen op met maximale een gebruiksoppervlakte van maximaal 80 m², mits er voor deze gebruikersoppervlakte woningen in de categorie goedkope sociale koop of sociale huur, zoals beschreven in het vigerende streefwoningbouwkader uit het addendum op de woonvisie 2023, worden gerealiseerd;
- d. Een bestaande woning mag buiten de bebouwde kom in maximaal 6 woningen worden gesplitst, waarvan tenminste 5 woningen een maximale gebruikersoppervlakte van 80m² hebben;
- e. Een hoofdgebouw mag horizontaal of verticaal gesplitst worden;
- f. Een splitsing levert tenminste nieuwe woningen op met een gebruiksoppervlakte van maximaal 80 m², waarbij geldt dat:
 - a. Er voor deze gebruikersoppervlakte woningen worden gerealiseerd zoals bedoeld in artikel 11b van deze beleidsregel;
 - b. Het college bevoegd is om van dit maximum aantal m² af te wijken indien een initiatief voldoet aan de eisen zoals gesteld in artikel 11b van deze beleidsregel.
- g. Na splitsing heeft iedere woning een eigen toegang tot de woonruimte;
- h. Na splitsing heeft iedere woning een eigen keuken, badkamer en toiletruimte;
- i. Voor het bepalen van de benodigde parkeer- en stallingsgelegenheid dient te worden voldaan aan de Gemeentelijke parkeernota;
- j. Een woning mag in beginsel slechts éénmaal gesplitst worden. Het college kan besluiten een woning nogmaals te splitsen, mits zij dit in overeenstemming acht met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente en dit geen onevenredige belasting vormt voor de leefomgeving;
- k. Wonen in de tweede lijn is stedenbouwkundig gezien niet wenselijk, beide woningen dienen zichtbaar te zijn vanaf het openbaar toegankelijk gebied. Nieuwe ontwikkelingen mogen de privacy van reeds bestaande percelen en woningen niet onevenredig aantasten.
- l. Het totale oppervlak aan bijbehorende bouwwerken in het achtererfgebied van zowel de oorspronkelijke woning als de nieuw te splitsen woning mag niet groter zijn dan het volgens het Omgevingsplan of de vergunningsvrije bouw mogelijkheden toegestane maximum voor de nieuwe woningen.

Artikel 11. Woningtypologie bij woningsplitsing

- a. Huur en koop zijn beiden toelaatbaar voor alle wooneenheden;
- b. Alle nieuw te realiseren woningen, met uitzondering van de oorspronkelijke woning, dienen te voldoen aan de eisen voor goedkope sociale koopwoningen of sociale huurwoning zoals vastgelegd in het vigerende woningbouwprogramma of het geldende streefwoningbouwkader.

Hoofdstuk 3 Kavelsplitsing

Artikel 12. Doel kavelsplitsing

Het doel van kavelsplitsing is om het aanbod in levensloopgeschikte woningen te vergroten en de doorstroming op de woningmarkt te bevorderen. Een kavelsplitsing levert tenminste één levensloopgeschikte woning op.

Artikel 13. Voorwaarden voor kavelsplitsing

Toetsingsvoorwaarden voor kavelsplitsing:

- a. Eén woning(bouw)kavel met één hoofdgebouw mag worden gesplitst in maximaal 2 afzonderlijke woning(bouw)kavels;
- b. Per woonkavel is maximaal één woning (hoofdgebouw) toegestaan;
- c. De nieuw te realiseren woning is levensloopgeschikt;

- d. Tenminste 25% van het oppervlak van het nieuwe woonkavel wordt ingericht als groene erfinrichting, waarbij geldt dat:
 - a. deze gronden niet bebouwd, overkapt, onderkelderd en/of (half)verhard mogen worden;
 - b. deze gronden als groene erfinrichting in stand worden gehouden voor onbepaalde tijd.
- e. De (fictieve) voorgevelrooilijn op ieder woonkavel gelijk is aan, of maximaal 3 meter achter de (fictieve) voorgevelrooilijn van de oorspronkelijke woonkavel ligt;
- f. Iedere woonkavel heeft een eigen toegang van- en naar de openbare weg;
- g. Voor het bepalen van de benodigde parkeer- en stallingsgelegenheid dient te worden voldaan aan de Gemeentelijke parkeernota;
- h. Een kavel mag in beginsel slechts éénmaal gesplitst worden. Het college kan besluiten een kavel nogmaals te splitsen, mits zij dit in overeenstemming acht met het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van de gemeente en dit geen onevenredige belasting vormt voor de leefomgeving;
- i. De toe te voegen woning mag voor de bestaande milieubelastende activiteiten niet belemmerend zijn mits de woonkwaliteit wordt gewaarborgd;
- j. Nieuwe ontwikkelingen mogen de privacy van reeds bestaande percelen en woningen niet onevenredig aantasten.

Artikel 14. Woningtypologie bij kavelsplitsing

- a. Huur en koop zijn beiden toelaatbaar voor alle woning(bouw)kavels;
- b. De nieuw te realiseren woning voldoet aan de eisen van een levensloopgeschikte woning;

Artikel 15. Stedenbouwkundige voorwaarden bij kavelsplitsing

- a. De toekomstige woonkavels sluiten aan op de bestaande bouw, de stedenbouwkundige structuur en het beleid 'Dorps Bouwen' van de gemeente;
- b. De typologie van de toe te voegen woning wordt in samenspraak met de gemeente afgestemd op de ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning actueel zijnde woningbehoefte en programmering. Hierbij geldt dat de woningverdeling en woningtypologieën moeten voldoen aan het actuele woningbouwbeleid;
- c. Het erf van elk woonkavel is of wordt rechtstreeks ontsloten op de bestaande openbare weg.

Hoofdstuk 4 Woningdelen

Artikel 16. Doel van hospitaverhuur

Het doel van hospitaverhuur in een bestaande woning is om het aanbod in goedkope huur voor één-persoons huishoudens te vergroten. Het betreft uitsluitend de verhuur van een onzelfstandige woonruimte.

Artikel 17. Voorwaarden voor hospitaverhuur

Toetsingsvoorwaarden voor hospitaverhuur:

- a. Er is geen sprake van bedrijfsmatige verhuur;
- b. Er is sprake van verhuur van een onzelfstandige woonruimte door de hoofdbewoner(s) aan een derde partij(en);
- c. De hospitaverhuur vindt uitsluitend plaats binnen het hoofdgebouw (woning);
- d. Het hoofdgebouw wordt door minimaal één hoofdbewoner (eigenaar) zelf bewoond;
- e. Het aantal te verhuren kamers (onzelfstandige woonruimten) aan derden bedraagt maximaal 2 kamers per hoofdgebouw(woning);
- f. Maximaal 2 personen mogen als onderhuurder inwonen bij de hoofdbewoner(s);
- g. Voor de benodigde parkeer- en stallingsgelegenheid dient te worden voldaan aan de Gemeentelijke parkeernota.
- h. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen voor de hoofdbewoner en kamerhuurder aanwezig zoals een keuken, toilet en bad/doucheruimte;

Artikel 18. Goedkope huur verplicht

- a. De kale huurprijs voor hospitaverhuur wordt bepaald op basis van de puntentelling van de Huurcommissie;
- b. De maximale huur (kale huur inclusief servicekosten) bedraagt niet meer dan benoemd in het segment 'sociale huur' in het actuele Streefwoningbouwkader;
- c. Iedere onderhuurder heeft een persoonlijk huurcontract;

Artikel 19. Kamergewijze verhuur

- a. Er is sprake van kamergewijze verhuur wanneer één of meerdere afzonderlijke huurders één of meerdere kamers huren van de eigenaar van een hoofdgebouw en de bewoner afhankelijk is van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, waarbij keuken, toilet, badkamer en douche als wezenlijke gedeelde voorzieningen worden aangemerkt;

Artikel 20. Voorwaarden voor kamergewijze verhuur corporatiewoningen

- a. Er is sprake van verhuur van een sociale huurwoning door een woningbouwcorporatie;
- b. Er is sprake van verhuur van een onzelfstandige woonruimte door de eigenaar aan een derde partij(en);
- c. De kamerverhuur vindt uitsluitend plaats binnen het hoofdgebouw (woning);
- d. Het hoofdgebouw wordt door niet door de eigenaar van de woning zelf bewoond;
- e. Het aantal te verhuren kamers (onzelfstandige woonruimten) aan derden bedraagt maximaal 3 kamers per hoofdgebouw(woning);
- f. Maximaal 3 personen mogen als huurders zelfstandig een kamer bewonen binnen het hoofdgebouw waarbij elke kamer door slechts één persoon bewoond mag worden;
- g. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen voor de kamerhuurders aanwezig zoals een keuken, toilet en bad/doucheruimte;

Artikel 21. Voorwaarden voor particuliere kamergewijze verhuur

- a. Er is sprake van particuliere verhuur;
- b. Er is sprake van verhuur van een onzelfstandige woonruimte door de eigenaar aan een derde partij(en);
- c. De kamerverhuur vindt uitsluitend plaats binnen het hoofdgebouw (woning);
- d. Het hoofdgebouw wordt door niet door de eigenaar van de woning zelf bewoond;
- e. Het aantal te verhuren kamers (onzelfstandige woonruimten) aan derden bedraagt maximaal 2 kamers per hoofdgebouw(woning);
- f. Maximaal 2 personen mogen als huurders zelfstandig een kamer bewonen binnen het hoofdgebouw, waarbij elke kamer door slechts één persoon bewoond mag worden;
- g. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen voor de kamerhuurders aanwezig zoals een keuken, toilet en bad/doucheruimte;
- h. De afstandsregel is van toepassing waarbij geldt dat
 1. de woning waarvoor een omgevingsvergunning voor kamerverhuur wordt aangevraagd niet geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een straal van 30 meter, gemeten vanuit het middelpunt van een oorspronkelijk hoofdgebouw waarin kamerverhuur plaats vindt;
 2. Het college kan besluiten de afstandsregel in een specifieke straat niet toe te passen wanneer meerdere woningen in die straat door het college geschikt worden bevonden voor kamergewijze verhuur. In dat geval geldt een maximum van drie woningen per straat die voor kamerverhuur mogen worden gebruikt waarbij de omgevingsvergunning

Artikel 21. Goedkope huur verplicht

- a. De kale huurprijs voor kamergewijze verhuur wordt bepaald op basis van de puntentelling van de Huurcommissie;
- b. De maximale huur (kale huur inclusief servicekosten) bedraagt niet meer dan benoemd in het segment 'sociale huur' in het actuele Streefwoningbouwkader;
- c. Iedere kamerhuurder heeft een persoonlijk huurcontract;

Artikel 22. Friendscontracten

Er is sprake van een friendscontract wanneer er verhuur van een woning aan meerdere afzonderlijke vrienden plaatsvindt, met één gezamenlijk huurcontract. Huurders regelen zelf de totale huurbetaling en zorgen zelf voor nieuwe huurders.

Artikel 23. Voorwaarden voor friendscontracten

- a. Er is sprake van een corporatiewoning welke valt binnen het sociale huursegment;
- b. Er is sprake van een aantoonbare groep afzonderlijke vrienden (minimaal drie) met één gezamenlijk huurcontract. ;
- c. Elke bewoner heeft een minimum inkomen van €20.000,- per jaar. Alle huurders moeten aantoonbare financiële draagkracht hebben om hun deel van de huur en gemeenschappelijke kosten te betalen;

- d. Elke huurder beschikt over een zelfstandige kamer, meer bewoners dan het aantal kamers is niet toegestaan;
- e. Er zijn gemeenschappelijke voorzieningen voor de friends aanwezig zoals een keuken, toilet en bad/doucheruimte;
- f. De huurders hebben geen affectieve relatie, vormen geen gezinseenheid, en zijn geen familieleden van elkaar in de eerste of tweede graad.

Artikel 24. Goedkope huur verplicht

- a. De kale huurprijs voor friendscontracten wordt bepaald op basis van de puntentelling van de Huurcommissie;
- b. De maximale huur (kale huur inclusief servicekosten) bedraagt niet meer dan benoemd in het segment 'sociale huur' in het actuele Streefwoningbouwkader;
- c. De friends hebben een gezamenlijk huurcontract;

overwegende dat:

B E S L U I T: vast te stellen de Beleidsregel "Woonvormen Hilvarenbeek 2024"

Aanleiding

In 2019 heeft de gemeente Hilvarenbeek haar Woonvisie 2020-2030 vastgesteld. Hierin heeft de gemeente haar ambities ten aanzien van het woonbeleid geformuleerd. Een van de pijlers van het woonbeleid is de woningbouwopgave. Uit het addendum Woonvisie en actueel Streefwoningbouwkader van mei 2023 blijkt dat er extra woningbehoefte is als gevolg van een vestigingsoverschot. Daarnaast hebben we als gemeente Hilvarenbeek onze handtekening gezet onder de SRBT Woondeal, waarin op regionaal niveau afspraken zijn gemaakt over het toevoegen van meer (betaalbare) woningen. Ook is er door toenemende vergrijzing meer vraag naar levensloopgeschikte woningen. De gemeente zoekt naar oplossingen om het aanbod in betaalbare- en levensloopgeschikte woningen te vergroten.

Doel beleidsregel

De gemeente wil initiatieven voor woningsplitsing, kavelsplitsing en woningdelen stimuleren en gebruikt de beleidsregel als concreet toetsingskader. Initiatieven zoals woningsplitsing, kavelsplitsing en woningdelen kunnen bijdragen aan een versnelling en vergroting van het aanbod, in met name betaalbare en levensloopgeschikte woonruimten. Daarnaast kan het bijdragen aan de doorstroming op de woningmarkt.

Beleidskaders

De beleidsregel is een beoordelingskader met toetsingsvoorwaarden voor woningsplitsing, kavelsplitsing en woningdelen en sluit aan op de actuele behoefte uit de Woonvisie, het Streefwoningbouwkader en de Doelgroepenverordening van de gemeente Hilvarenbeek. Nadat duidelijk is dat aan de voorwaarden en voorschriften uit deze beleidsregel kan worden voldaan, dient de initiatiefnemer de eventuele omgevingsvergunning aan te vragen. De beoordeling van de omgevingsvergunning maakt geen onderdeel uit van deze beleidsregel. De beleidsregel vormt een toetsingskader waarvan het college van B&W gebruik maakt.

Leeswijzer

In Hoofdstuk 1 zijn de inleidende bepalingen en de algemene voorwaarden opgenomen. In Hoofdstuk 2 zijn de toetsingsvoorwaarden voor woningsplitsing uitgewerkt. Hoofdstuk 3 beschrijft het toetsingskader voor kavelsplitsing. In Hoofdstuk 4 worden de verschillende vormen van kamerverhuur behandeld.