

Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad gemeente Zevenaar 2024

1.1 Inleiding

Op 19 oktober 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met het 'plan woningbouw Zevenaar'. Hierin staat het idee beschreven om woningsplitsing en woningdelen onder voorwaarde mogelijk te maken. In de woonzorgvisie Zevenaar 2024-2028 van 26 juni 2024 staat ook de ambitie beschreven om kansen in de bestaande woonvoorraad beter te benutten, splitsingsbeleid op te stellen en de mogelijkheden tot kavelsplitsing te onderzoeken. Dit om de druk op de woningmarkt op korte termijn te verlichten voor zelfstandige huishoudens.

Er wordt op dit moment fors ingezet op het realiseren van zoveel mogelijk nieuwbouwwoningen. Echter is het enkel realiseren van nieuwbouwwoningen niet genoeg om het huidige woningtekort in te lopen. Zeker voor één- en tweepersoonshuishoudens is het bijbouwen van woningen onvoldoende. Hierdoor moet er ook ingezet worden op het realiseren van meer woningen en meer woonruimte binnen de bestaande woningvoorraad.

In de gemeente Zevenaar is 81,9% van de woningen een eengezinswoning terwijl 33,9 % van de huishoudens uit één persoon bestaat en nog eens 33,4% uit twee personen. Hierdoor ontstaat er een mismatch tussen vraag en aanbod. Het benutten van kansen in de huidige woonvoorraad draagt bij aan het wegnemen van deze mismatch. Hierdoor kunnen er op korte termijn woningen worden gerealiseerd die geschikt zijn voor kleinere huishoudens. Een bijkomend voordeel is dat dit de doorstroming op de woningmarkt bevordert.

1.2 Doelstelling

Het opstellen van nieuwe beleidsregels voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad heeft als doel om zo snel mogelijk meer woonruimte te realiseren. Deze woonruimte biedt veel mogelijkheden voor huisvesting van alle doelgroepen. In deze nieuwe beleidsregel wordt het beter benutten van de bestaande voorraad gestimuleerd en mogelijk gemaakt. Dit in tegenstelling tot het huidige beleid.

1.3 Reikwijdte

De beleidsregels hebben betrekking op omgevingsvergunningen die worden aangevraagd voor gebouwen met de functie wonen op basis van: het (tijdelijke) omgevingsplan, of omgevingsvergunning in de volgende gevallen:

1. Woningomzetting naar onzelfstandige woonruimte: een woning (of deel hiervan) wordt omgezet in onzelfstandige woonruimte bijvoorbeeld:
 - Hospitaverhuur
 - Kamerverhuur
 - Zachte splitsing
2. Woningsplitsing: een woning wordt omgezet in zelfstandige woningen.
3. Optoppen: het toevoegen van een woonlaag met (een) zelfstandige woning(en) bovenop een bestaand appartementsgebouw.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 behandelen we de wettelijke kaders waarin deze beleidsregels zich bevinden. In hoofdstuk 3 wordt het beleid van deze beleidsregels toegelicht. Hoofdstuk 4 geeft de beleidsregels voor het beter benutten van de bestaande voorraad. Tot slot volgt de bijlage met onder meer de artikelsgewijze toelichting, vigerende wetgeving, de wet goed verhuurderschap, en een toelichting op de verschillende woningdeelvarianten.

2 Wettelijke kaders

2.1 Algemene wet bestuursrecht (Awb)

Beleidsregels hebben een wettelijke basis in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Het is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om beleidsregels vast te stellen. Hierbij geeft het bevoegd gezag middels beleidsregels aan hoe zij met haar bevoegdheden omgaat. Beleidsregels zorgen voor consistent en navolgbaar handelen door de overheid.

Het werken met beleidsregels heeft een aantal voordelen:

1. Initiatieven worden op een eenduidige manier beoordeeld;
2. De rechtszekerheid voor de burger wordt vergroot: een burger kan zelf vooraf nagaan of zijn verzoek voor medewerking in aanmerking zou kunnen komen. Ook belanghebbenden kunnen vooraf inschatten of medewerking aan een verzoek tot de mogelijkheden zou behoren;
3. Er kan snel getoetst worden of een initiatief past binnen dit beleid;
4. Uit jurisprudentie blijkt dat het onderbouwen van een verzoek tot afwijking van het omgevingsplan wordt beschouwd als beter onderbouwd als dit besluit is gebaseerd op beleidsregels.

2.2 Omgevingswet (Ow)

Vanaf de inwerkingtreding van de Omgevingswet is er geen sprake meer van bestemmingsplannen. De bestemmingsplannen vormen het 'tijdelijk deel' van het omgevingsplan van rechtswege dat vanaf 1 januari 2024 stapsgewijs zal worden omgezet naar een omgevingsplan 'nieuwe stijl'.

Een omgevingsvergunning om van het tijdelijk deel van het omgevingsplan af te wijken betreft een 'buitenplanse omgevingsplanactiviteit' (BOPA). Onder de Omgevingswet is de reguliere procedure in beginsel van toepassing op elke omgevingsvergunning; ook op de BOPA. Hiervoor geldt een beslistermijn van acht weken, die met zes weken kan worden verlengd.

Voor de BOPA gelden de beoordelingsregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor een BOPA alleen verlenen met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, lid 2 Bkl). Daarnaast gelden de beoordelingsregels uit de artikelen 8.0b en 8.0e van het Bkl waaronder de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 van het Bkl en de instructieregels van de provincie voor het omgevingsplan.

3 Beleid

3.1 Beleidsuitgangspunten

Niet elke woning, gebouw, straat, wijk of gebied leent zich voor een initiatief voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad. Het intensiever gebruiken van de bestaande woonvoorraad heeft invloed op de leefomgeving: de woningdichtheid wordt hoger, de straat of buurt verandert, er komt meer druk op de leefomgeving. Dit leidt in sommige gevallen mogelijk tot onaanvaardbare aantasting van de woonkwaliteit in bestaande wijken en buurten. Zo is de openbare ruimte, het aantal parkeerplaatsen, etc. afgestemd op de bestaande woningen.

Deze beleidsregels moeten het realiseren van meer woonruimte mogelijk maken zonder dat het woon- en leefklimaat van de straat, buurt, wijk of kern naar verwachting onevenredig onder druk komt te staan.

Daarnaast willen we de kwaliteit en veiligheid van de toegevoegde woningen/kamers bewaken. Hierdoor vinden wij het belangrijk om het splitsen en verkameren van woningen te reguleren. Om dit te reguleren zijn deze beleidsregels opgesteld.

Het beleid ziet toe op:

- Woningomzettingen naar onzelfstandige woonruimte
- Woningplitsing
- Optoppen

Het college wil zo min mogelijk belemmeringen opwerpen om woningen in de bestaande voorraad toe te voegen. Dit is alleen anders als de leefbaarheid in de buurt in het geding is ('ja, mits-principe'). Er wordt met deze beleidsregels een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van onder andere de initiatiefnemer, die van de omwonenden en woningzoekenden.

Het is lastig een harde grens te trekken, aangezien vanuit bepaalde perspectieven iedere locatie een plek zou kunnen zijn voor het toevoegen van een wooneenheid. De ruimtelijke en maatschappelijke impact van de verschillende mogelijkheden voor het toevoegen van wooneenheden loopt echter uiteen. Om die reden gaan wij in deze beleidsregels uit van het "ja, mits" principe.

ja, mits principe (initiatieven die voldoen aan de beleidsregels):

In deze categorie is het initiatief in principe wenselijk als wordt voldaan aan de criteria uit deze beleidsregels (ja). Hierbij wordt in principe medewerking verleend vanuit de gemeente. Echter kunnen er

aanvullende eisen worden gesteld (mits). Dit ten behoeve van een 'evenwichtige toedeling van functies en locaties'.

3.2 Vergunningplicht

Voor zowel woningomzettingen, woningsplitsingen, optoppen moet een vergunning worden aangevraagd voor een BOPA en in veel gevallen ook voor andere OPA's zoals 'bouwen'. Deze beleidsregels geven het toetsingskader voor een initiatief om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning. Voor optoppen geldt dat maatwerk het uitgangspunt is.

Beleidsregels

Artikel 1: Definities

1. **Appartementsgebouw:**

Een gebouw waar op meerdere verdiepingen appartementen zijn gesitueerd.

2. **GBO:**

De definitie van gebruikersoppervlakte (GBO) 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.

3. **Hoofdgebouw:**

Gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

4. **Hospitaverhuur:**

In het geval van hospitaverhuur verhuurt de huidige bewoner een deel van zijn zelfstandige woning aan een ander huishouden. Voorzieningen worden in deze situatie gedeeld. Hierbij is sprake van onzelfstandige woonruimte.

5. **Huishouden:**

persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; daaronder niet begrepen kamerverhuur.

6. **Kamer:**

Onzelfstandige woonruimte die bestaat uit één of meer verblijfsruimten, niet zijnde gemeenschappelijke ruimten.

7. **Kamergewijzeverhuur :**

We spreken van kamerverhuur als een gedeelte van een huis aan één persoons huishoudens wordt verhuurd met afzonderlijke huurcontracten. Hierbij is er sprake van onzelfstandige woonruimte.

8. **Onzelfstandige woonruimte:**

Een woning/wooneenheid zonder eigen toegang, waarbij keuken en woonkamer worden gedeeld, zoals een kamer.

9. **Optoppen:**

Het toevoegen van een woonlaag met (een) zelfstandige woning(en) bovenop een bestaand appartementsgebouw.

10. **Toeristische verhuur:**

In een woonruimte tegen betaling bieden van verblijf aan personen die niet als ingezetene zijn ingeschreven op het adres van de verhuurde woning in de basisregistratie personen.

11. **Wonen/woondoeleinden:**

Het gehuisvest zijn in een woning/wooneenheid.

12. **Woningomzetting:**

De omzetting van een woning naar één of meer onzelfstandige wooneenheden.

13. **Woningsplitsing:**

Het opsplitsen van één zelfstandige woning naar meerdere zelfstandige woningen.

14. **Woning/wooneenheid:**

Een complex van intern met elkaar in verbinding staande ruimten in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de permanente huisvesting van een afzonderlijk (gemeenschappelijk) huishouden.

15. **Zelfstandige woonruimte:**

Woning/wooneenheid met een eigen toegang, eigen keuken, toilet en wasgelegenheid (douche/bad).

Artikel 2: Verbod op combineren van initiatieven

Woningomzettingen naar onzelfstandige woonruimte, woningsplitsing, optoppen mogen niet cumulatief worden toegepast op een woning.

Artikel 3: Woningomzettingen in onzelfstandige woonruimte

Een omgevingsvergunning voor het toestaan van woningomzettingen wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. Er is sprake van een bestaande woning die is toegestaan op basis van: het (tijdelijke) omgevingsplan of een omgevingsvergunning;
 - b. Verhuurder is eigenaar van de woning;
 - c. Er mogen maximaal drie kamers worden verhuurd ten behoeve van maximaal 1 persoon per kamer, als de huidige bewoner in de woning blijft wonen geldt een maximum van twee kamers van maximaal 1 persoon per kamer;
 - d. De kamergrootte van de te verhuren kamer bedraagt minimaal 15 m² GBO; Waarbij de eventuele aparte slaapkamer minimaal 5,5 m² bedraagt;
 - e. De verhuurder houdt zich aan de Wet goed verhuurderschap.
2. De woning dient te beschikken over de volgende gezamenlijke voorzieningen:
- a. Een gezamenlijke woonkamer (minimaal 7,5 m² GBO);
 - b. Een gezamenlijke keuken (minimaal 5 m² GBO), een eigen keuken is niet toegestaan;
 - c. In afwijking van lid 2 sub onder a) en b) is een woonkeuken van minimaal 12,5 m² GBO toegestaan als gemeenschappelijke voorziening;
 - d. De toegang tot de kamers vindt rechtstreeks plaats via woonkamer of de hal/gang;
 - e. Kamers mogen geen eigen voordeur of toegang hebben van het pand;
 - f. een initiatief voor woningomzetting moet voldoen aan het parapluplan parkeren Zevenaar, of diens opvolger, voor zover het initiatief een initiatief voor woningomzettingen naar onzelfstandige woonruimte betreft wordt uitgegaan van de parkeernorm voor niet- studenten;
 - g. De woning voldoet aan de eisen uit het besluit bouwwerken leefomgeving of diens opvolger, waaronder de regels rondom brandveiligheid;
 - h. Voor dit initiatief moet conform de categorie kleine initiatieven geparticipeerd worden volgens de participatieleidraad.

Artikel 4: Woningsplitsing

1. Een omgevingsvergunning voor het toestaan van woningsplitsing wordt uitsluitend verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - a. Er is sprake van een woning die is toegestaan op basis van: het (tijdelijke) omgevingsplan of een omgevingsvergunning;
 - b. Hierbij vindt splitsing plaats in het hoofdgebouw;
 - c. Splitsing is bouwkundig ofwel voor 2 huishoudens. Een hoofdgebouw mag in maximaal twee zelfstandige woningen worden gesplitst;
 - d. De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning en de resterende bestaande woning na splitsing zijn 40 m² GBO;
 - e. Beide woningen worden direct ontsloten via een toegang aan de voor of- zij gevel, dit mag ook via een inpandige gemeenschappelijke ruimten;
 - f. Een initiatief voor splitsing moet voldoen aan het parapluplan parkeren Zevenaar, of diens opvolger;
 - g. De woningen moeten na splitsing voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving of diens opvolger, waaronder de regels rondom brandveiligheid;
 - h. Voor dit initiatief moet conform de categorie kleine initiatieven geparticipeerd worden volgens de participatieleidraad.

Artikel 5: Optoppen

Bij een initiatief voor optoppen is maatwerk het uitgangspunt. In dit artikel wordt enkel een kader opgenomen waar dergelijke initiatieven in ieder geval aan moeten voldoen. Als dit het geval is, dan volgt een nadere beoordeling en wordt getoetst of het initiatief inpasbaar en mogelijk is, waarbij de stedenbouwkundige inpasbaarheid een belangrijke rol speelt. Hierbij kan het oordeel positief of negatief zijn voor het verlenen van een omgevingsvergunning. Hierbij wordt bij een negatief oordeel de vergunning niet verleend ook als er wel aan de randvoorwaarden in deze beleidsregels wordt voldaan.

Een initiatief voor optoppen dient in ieder geval te voldoen aan de volgende randvoorwaarden:

- a. Er is sprake van een appartementsgebouw;
- b. De minimale oppervlakte voor de nieuw te vormen woning is 40 m² GBO;
- c. De toegang naar de nieuwe woning(en) vindt via de bestaande ingang plaats;
- d. er wordt voldaan aan de parkeernorm zoals is opgenomen in het deel van het (tijdelijke) omgevingsplan het parapluplan parkeren Zevenaar, of diens opvolger;
- e. Het initiatief moet stedenbouwkundig goed inpasbaar zijn;

Artikel 6: Reikwijdte beleid

De volgende initiatieven zijn uitgesloten van deze beleidsregels:

1. Bedrijfswoningen;
2. Woningplitsing naar meer dan twee zelfstandige woningen;
3. Woningomzettingen naar meer dan drie kamers;
4. Toeristische verhuur;

Artikel 7: Algemene voorwaarden

- a. Het pand waar de aanvraag betrekking op heeft, moet gebruikt mogen worden voor de functie wonen op basis van het (tijdelijke) omgevingsplan of een omgevingsvergunning.
- b. Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning ten behoeve van woningomzettingen, woningplitsing of optoppen moet worden voldaan aan de Afvalstoffenverordening Zevenaar 2019 of diens opvolger.
- c. Elk initiatief voor het beter benutten van de bestaande woonvoorraad moet een volkshuisvestelijk belang dienen. Een initiatief dient het volkshuisvestelijk belang als deze bijdraagt aan het toevoegen van woningen in het betaalbare segment. Dit zijn sociale huurwoningen, midden huur woningen (woningen met een puntenaantal tot 186 met huur van maximaal 1129,39,-) en betaalbare koopwoningen tot 390.000,-. Geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI) prijspeil 2024.
- d. De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan vóór de omzetting, splitsing, optoppen maximaal was toegestaan op basis van het omgevingsplan of omgevingsvergunning.
- e. Als een initiatief een monumentaal pand betreft dient deze voorgelegd te worden aan de commissie ruimtelijke kwaliteit. De commissie ruimtelijke kwaliteit beoordeelt het plan en adviseert of het initiatief een acceptabel eindbeeld oplevert.

Artikel 8: Hardheidsclausule

Voor deze beleidsregels is een hardheidsclausule van toepassing zoals bepaald in artikel 4:84 Awb. Hierin is bepaald dat een bestuursorgaan handelt in overeenstemming met de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 9: Bekendmaking

De "Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad gemeente Zevenaar 2024" worden gepubliceerd op overheid.nl.

Artikel 10: Inwerkingtreding

Deze beleidsregels treden in werking de dag na datum van bekendmaking.

Artikel 11: Citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als "Beleidsregels Beter Benutten Bestaande Woonvoorraad gemeente Zevenaar 2024".

Bijlage 1: Artikelsgewijze toelichting

Algemene toelichting

Deze beleidsregels zien toe op de functiewijziging van een woning. Deze beleidsregels zien niet toe op overige verplichtingen uit het Besluit Bouwwerken Leefomgeving, het omgevingsplan of andere verplichtingen uit eerdere wetgeving. Deze blijven van kracht.

Toelichting op artikel 6:

De volgende initiatieven zijn uitgesloten van deze beleidsregels:

1. Bedrijfswoningen;
2. Woningsplitsing naar meer dan twee zelfstandige woningen;
3. Woningomzettingen naar meer dan drie kamers;
4. Toeristische verhuur;

Bedrijfswoningen

De huidige moderne bedrijfsvoering maakt de fysieke nabijheid van een bedrijfswoning steeds minder noodzakelijk. Zo maken technische middelen bijvoorbeeld camera's de fysieke nabijheid overbodig. De gemeente Zevenaar heeft als gevolg van deze beleidslijn (zoals beschreven in het bestemmingsplan buitengebied Zevenaar Noord 2018) de afgelopen jaren tweede bedrijfswoningen slechts met vergunning toegestaan of getransformeerd naar een 'plattelandswoning'. Het transformeren naar plattelandswoningen is gedaan om te voldoen aan de milieuwetgeving. Het intensiever bewonen van deze bedrijfswoningen doormiddel van verkamering of splitsing wijkt af van deze beleidslijn. Daarbij kan het intensiever bewonen van bedrijfswoningen de bedrijfsvoering of ontwikkelingen beperken voor bedrijven van derden. Hierdoor zijn bedrijfswoningen uitgesloten van deze beleidsregels.

Woningsplitsingen naar meer dan twee woningen

Deze beleidsregels gelden voor de woningsplitsing waarbij één woning wordt toegevoegd. Dit om ongewenste gevolgen voor de leefbaarheid in de wijk te voorkomen. Initiatieven voor woningsplitsingen naar meer dan twee woningen zijn uitgesloten van deze beleidsregels.

Woningomzettingen naar meer dan drie kamers

Deze beleidsregels zijn van toepassing op woningomzettingen tot 3 kamers. Bij de verhuur van kamers bestaat het risico dat de leefbaarheid in de wijk of buurt onder druk komt te staan. Daarom worden in deze beleidsregels de belangen van de omgeving meegewogen zoals parkeren, passende berging voor (brom) fietsen, passende afvalvoorzieningen, brandveiligheid, etc.

Een gemiddeld huishouden in de gemeente Zevenaar bestaat uit 2,1 persoon per huishouden. Hoewel de grens van twee kamers zou kunnen bijdragen aan het behoud van leefbaarheid, is deze grens te beperkend om op korte termijn woningen toe te voegen, gezien de huidige druk op de woningmarkt. Daarbij is de gemiddelde woning in de gemeente Zevenaar 132m² dit biedt ruimte voor een verantwoorde woningomzetting tot 3 kamers.

Het college acht daarom woningomzettingen tot 3 kamers, mits wordt voldaan aan deze beleidsregels acceptabel. Dit helpt de druk op de woningmarkt te verlichten. Initiatieven voor een woningomzetting naar meer dan drie kamers zijn uitgesloten van deze beleidsregels.

Deze beleidsregels zijn niet van toepassing op toeristische verhuur

Deze beleidsregels richten zich op het voorzien in permanente huisvesting. Dit om de druk op de woningvoorraad op korte termijn te verlichten. Toeristische verhuur valt niet onder permanente huisvesting en is daarom uitgesloten van deze beleidsregels.

Toelichting Artikel 7a: Functie wonen

Deze beleidsregels richten zich op het beter benutten van de bestaande woonvoorraad. Hierbij is randvoorwaardelijk dat een initiatief betrekking heeft op een woning in de bestaande voorraad om in aanmerking te komen voor deze beleidsregels. Dit sluit automatisch locaties uit waar conform het omgevingsplan of een omgevingsvergunning geen wonen is toegestaan. Hier hebben deze beleidsregels geen betrekking op doordat deze locaties niet voldoen aan de bestaande woonvoorraad.

Toelichting Artikel 7d: bijbehorende bouwwerken

De oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan vóór de omzetting, splitsing, optoppen maximaal was toegestaan op basis van het omgevingsplan of omgevingsvergunning. Hierbij worden de bouwmogelijkheden die er waren voor splitsing, omzetting of optoppen in de nieuwe situatie gedeeld. Door het ontstaan van meer woningen/ wooneenheden ontstaan er geen nieuwe bouwrechten. Dit om verdere verharding en verstening te voorkomen.

Bijlage 2: Vigerende wetgeving

- **Algemene wet bestuursrecht**

Beleidsregels hebben een wettelijke basis in de Algemene Wet Bestuursrecht (Awb). Het is een bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om beleidsregels vast te stellen. Beleidsregels zorgen voor consistent en navolgbaar handelen door de overheid. Op grond van artikel 4:81 Awb kan ter motivering van een besluit slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn, voor zover deze is neergelegd in een beleidsregel.

- **Omgevingswet**

De Omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. Deze nieuwe wet voegt oude wetten samen en bevat regels voor wat er buiten te zien, horen en ruiken is. Een vergunning aanvragen voor een nieuw plan of idee kan in het nieuwe digitale Omgevingsloket. In dit loket staan alle regels en plannen van gemeenten, provincies, waterschappen en het Rijk. Dit wordt geborgd in het omgevingsplan. Iedere gemeente heeft een individueel omgevingsplan waarin alle oude bestemmingsplannen in worden opgenomen..

- **Besluit kwaliteit leefomgeving**

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor het Rijk en decentrale overheden.

- **Wet Vaste Huurcontracten**

Vanaf 1 juli 2024 geldt de Wet vaste huurcontracten. Deze wet regelt dat huurcontracten van onbepaalde tijd weer de norm worden. Dit geldt voor zowel zelfstandige als onzelfstandige woningen. Zo krijgen huurders meer zekerheid over hun woonsituatie.

- **Besluit bouwwerken leefomgeving**

In het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) staan regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken (en dus ook woningen). Daarnaast heeft het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk. En over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

- **Wet goed verhuurderschap**

In deze wet staan landelijke regels over financiële zaken, over het schriftelijk vastleggen en verstrekken van informatie en hoe een verhuurder en verhuurbemiddelaar zich moeten gedragen. Worden de regels niet nagekomen? Dan kunnen huurders en woningzoekenden dit ook melden bij het meldpunt van de gemeente. Bij ongewenst verhuurgedrag kan de gemeente optreden.

Het meldpunt van de gemeente Zevenaar is: <https://www.zevenaar.nl/ongewenst-gedrag-van-verhuurders-melden>

- **Wetswijziging hospita verhuur**

Het ministerie van binnenlandse zaken is een wetswijziging hospita verhuur aan het voorbereiden. Deze wetswijziging moet hospita verhuur stimuleren en gemakkelijker maken. De exacte uitwerking van deze wet is nog niet bekend.

- **Huisvestingswet**

Gemeenten hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, middels een door hen op te stellen huisvestingsverordening zoals bedoeld in de Huisvestingswet. De onderwerpen waarover de gemeente regels kan stellen in de huisvestingsverordening en in welke gevallen, zijn voorgeschreven in de Huisvestingswet.

Bijlage 3: Huis en leefregels

Wij adviseren de verhuurder om in de huurovereenkomst voor woningomzettingen naar onzelfstandige woonruimte de volgende regels op te nemen in de huurovereenkomst.

- a) De huurder onthoudt zich van gedragingen die naar gangbare maatstaven overlast veroorzaken aan andere huurders in het complex of aan derden in de nabije omgeving.
- b) Fietsen, motorvoertuigen of andere vervoersmiddelen worden alleen neergezet op die plaatsen die blijkens aanwijzing hiervoor zijn bestemd;
- c) Afvoer en opslag van (grof)vuil en afval vindt zodanig plaats dat geen overlast voor de buurt ontstaat;
- d) De huurder is verplicht om gemeenschappelijke ruimten en de daarvan al dan niet deel uitmakende vluchtwegen vrij te houden van voorwerpen.