

Beleidsregels kamerverhuur gemeente Lochem

Beleidsregels kamerverhuur gemeente Lochem

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Lochem,

Gelet op:

- artikel 4:81 en verder Algemene wet bestuursrecht (Awb);
- artikel 5.1 van de Omgevingswet en definitie buitenplanse omgevingsplan activiteit.

Besluit vast te stellen:

“Beleidsregels kamerverhuur gemeente Lochem”

Beleidsregels kamerverhuur

Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Lochem wenst de mogelijkheden voor kamerverhuur op kleine schaal mogelijk te maken. Het huidige Omgevingsplan laat kamerverhuur niet toe. Gezien de huidige druk op de woningmarkt maakt het college met deze beleidsregels een uitzondering op het verbod op kamerverhuur voor toegelaten instellingen.

Wettelijk kader

Dit beleid is van toepassing op initiatieven die betrekking hebben op kamerverhuur. Het gaat hier om plannen die niet voldoen aan de regels in het huidige Omgevingsplan. Meewerken aan initiatieven is mogelijk met een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan activiteit (gebruik). Als het initiatief niet voldoet aan de regels van het Omgevingsplan kunnen we daarvan afwijken met een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). Voor het afwijken van de regels van het Omgevingsplan is een motivatie vereist. Deze beleidsregels dragen bij aan de motivatie. Daarnaast worden de plannen altijd getoetst aan andere wettelijke kaders.

Hoofdstuk 1 Begrippenlijst

- Gemeenschappelijke ruimten: dit zijn de woonkamer, keuken, badkamer/toilet en berging-/ stallingsruimte.
- Huurder: een persoon die een contract afsluit met de verhuurder voor het huren van een onzelfstandige woonruimte en het gebruik maken van de gezamenlijke ruimten in de woning.
- Kamerverhuur: het verhuren van onzelfstandige woonruimte in een zelfstandige woning waarbij de gemeenschappelijke ruimten worden gedeeld met andere huurders.
- Omgevingsplan: het tijdelijk omgevingsplan Lochem.
- Onzelfstandige woonruimte: de ruimte waar de huurder zijn slaapverblijf heeft, niet zijnde de keuken/ eetkamer, douche/badkamer, woonkamer of berging.
- Toegelaten Instelling: door de Autoriteit Woningcorporaties toegelaten instelling in artikel 19 van de Woningwet.
- Verhuurder: een toegelaten instelling.
- Wezenlijke voorzieningen: keuken/eetkamer, toilet en douche-/badruimte, woonkamer en slaapkamer(s) en berging/stallingsruimte.
- Zelfstandige woning: een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting en de vergunde situatie bestemd is voor de huisvesting van een huishouden en beschikt over alle wezenlijke voorzieningen.

Hoofdstuk 2 Regels (voorwaarden)

Een omgevingsvergunning voor kamerverhuur kan worden verleend als wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. Het gaat om een woning in eigendom of beheer van een Toegelaten Instelling.
2. Er geen sprake is van het ontstaan van meerdere zelfstandige woningen.
3. In de aanvraag wordt op tekening aangegeven welke ruimten in de zelfstandige woning worden gedeeld en welke afzonderlijk worden gebruikt. De zelfstandige woning behoudt een hoofdingang (voordeur) waar alle huurders gebruik van kunnen maken. Naast het delen van de gemeenschappelijke ruimten heeft iedere huurder de beschikking over zijn of haar eigen af te sluiten onzelfstandige woonruimte. Uitgangspunt is één persoon per onzelfstandige woonruimte.

4. Uit de aanvraag blijkt dat wezenlijke voorzieningen in de zelfstandige woning voldoen aan de wettelijke regels voor verblijf en kamerverhuur, zoals bijvoorbeeld opgenomen in het Besluit bouwwerken leefomgeving.
5. Het maximaal aantal huurders wat intrek kan nemen is gelijk aan het aantal slaapkamers van de woning.

Hoofdstuk 3 Toelichting

We maken kamerverhuur op kleine schaal mogelijk

De gemeente Lochem ziet kamerverhuur als een flexibele woonvorm die kan bijdrage aan de vaak acute woonbehoefte van specifieke doelgroepen, zoals alleenstaande jongeren, statushouders en andere kwetsbare doelgroepen. Het beleid heeft als doel om huurders te voorzien van passende huisvesting, terwijl de druk op de lokale woningmarkt wordt verlicht. Zo wordt efficiënter gebruik gemaakt van de bestaande woonruimte.

We beleggen de mogelijkheid voor kamerverhuur bij Toegelaten Instellingen

Om ongewenste effecten op de woonomgeving en leefbaarheid te beperken, is het uitgangspunt dat vergunningen voor kamerverhuur alleen verleend worden voor woningen in eigendom of beheer van Toegelaten Instellingen. Met deze partijen kan in prestatieafspraken worden vastgelegd hoe leefbaarheid in de woningen en woonomgeving, door bijvoorbeeld spreiding van kwetsbare groepen kan worden geborgd. De betaalbaarheid en kwaliteit van de woonruimte en het effect op de leefbaarheid en de woonomgeving bij kamerverhuur door andere partijen kan niet worden gegarandeerd. Kamerverhuur in woningen die niet in eigendom of beheer zijn van Toegelaten Instellingen wordt daarom niet toegestaan.

Doelstellingen

- Het bieden van betaalbare huisvestingsmogelijkheden.
- Het verlichten van de druk op de lokale woningmarkt.

Monitoring en evaluatie

Deze beleidsregels worden twee jaar na inwerkingtreding jaar geëvalueerd. Dit doen we om de effectiviteit ervan te meten en eventuele aanpassingen voor te stellen die mogelijk nodig blijken te zijn.

*Aldus vastgesteld in de collegevergadering van: 17 december 2024.
de gemeentesecretaris de burgemeester
D.C. Kerkdijk S.W. van 't Erve*