



Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing

Gemeente Houten,

Vastgesteld door het college van Burgemeester en wethouders op 23 januari 2024.

1. Inleiding

Aanleiding voor nieuw beleid

De druk op de woningmarkt in Houten blijft hoog. In het Collegeprogramma 2022-2026 geeft het College van B&W aan om, naast het bouwen van woningen, ook het gebruik van de bestaande woningvoorraad te willen optimaliseren. Hierbij gaat het om het bevorderen van samenwonen, woningruil en woningsplitsing. Om deze reden wordt het bestaande beleid voor woningomzetting en woningsplitsing van 1 februari 2022 verruimd.

Beleidskaders

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 als bedoeld in de Huisvestingswet. De onderwerpen waarover de gemeente regels kan stellen in de huisvestingsverordening en in welke gevallen, zijn voorgeschreven in de Huisvestingswet.

In de, binnen de kaders van de Huisvestingswet opgestelde, 'Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 versie Houten' (in het vervolg Huisvestingsverordening) wordt onder meer geregeld dat voor de omzetting (verkamering) en voor de vorming (splitsing) van een woning een vergunning nodig is. De Huisvestingsverordening is alleen van toepassing op goedkope woonruimte die is gedefinieerd als: huur tot de liberalisatiegrens (€ 808,06, prijspeil 2024) en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000,- prijspeil 2024). In de verordening zijn verder de weigeringsgronden voor een vergunning opgenomen en is vastgelegd dat burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften mogen verbinden aan de woningomzettings- en splitsingsvergunning. De voorwaarden en voorschriften, die zijn gericht op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand, zijn uitgewerkt in deze beleidsregels.

Bij woningsplitsing geldt dat altijd een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd om af te wijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan. Bij woningomzetting is ook een omgevingsvergunning nodig indien omzetting niet is toegestaan volgens het (tijdelijk) Omgevingsplan. Overigens is een omgevingsvergunning sowieso nodig als er constructieve aanpassingen of wijzigingen van de brandcompartimentering in het pand plaats vinden.

Nadat duidelijk is dat aan de voorwaarden en voorschriften uit de onderstaande beleidsregels voor een omzettings- of splitsingsvergunning kan worden voldaan dient de initiatiefnemer de eventuele omgevingsvergunning aan te vragen. De beoordeling van de omgevingsvergunning maakt geen onderdeel uit van deze beleidsregels.

Voor een overzicht van en nadere toelichting op de beleidskaders wordt verwezen naar Bijlage 1.

Beleidsuitgangspunten

Het College wil zo min mogelijk belemmeringen opwerpen met betrekking tot woningomzetting en -splitsing. Dit moet in principe overal in de gemeente Houten binnen de rode contouren (zie Bijlage 3) mogelijk zijn, tenzij 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 de initiatiefnemer, die van de omwonenden en de vraag vanuit woningzoekenden. De beleidsregels zijn een concreet toetsingskader voor de vergunningverleners en toezichthouders.

Uitvoeringsaspecten

De aanvraag voor een woningomzettings- en splitsingsvergunning loopt via het Team Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (hierna: Team VTH). Na een positieve beoordeling van de aanvraag moet de initiatiefnemer eventueel een omgevingsvergunning afwijking (tijdelijk) Omgevingsplan en/of voor bouwkundige ingrepen aanvragen. Deze aanvraag wordt beoordeeld door het gemeentelijk planteam. Het planteam bestaat uit vertegenwoordigers van diverse disciplines. De beoordeling van de omgevingsvergunning is een afzonderlijk traject.



Deze beleidsregels kunnen worden aangehaald als 'Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing, 2024, gemeente Houten'.

Op het moment van vaststelling van deze beleidsregels komt de 'Beleidsnotitie voor woningomzetting en woningsplitsing gemeente Houten', vastgesteld op 1 februari 2022, te vervallen.

Periodiek zal dit beleid geëvalueerd worden. Hierbij kunnen aan de orde komen de omvang en de spreiding van de omzettingen en splitsingen en de effecten op leefbaarheid en klachten. Dan kan ook gekeken worden naar bijvoorbeeld ervaringen met de aanvraagprocedure.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 behandelen we de afwegingscriteria die we hanteren bij aanvragen voor een omzettingen- en voor een splitsingsvergunning. In hoofdstuk 3 gaan we nader in op de vergunningverlening, toetsing en handhaving. In de bijlagen wordt achtereenvolgens ingegaan op de beleidskaders, de gehanteerde begrippen en de rode contouren.

2. Beoordelingscriteria bij woningomzetting en -splitsing

Het college wil zo min mogelijk belemmeringen opwerpen met betrekking tot woningomzetting en splitsing. Dit moet in principe overal in de gemeente Houten binnen de rode contouren (zie bijlage 3) mogelijk zijn. De intentie is er om dit toe te staan, tenzij de leefbaarheid in de buurt in het geding is. Bij een vergunningaanvraag weegt het college het belang van de aanvrager om nieuwe appartementen (splitsing) of kamers (woningomzetting) te realiseren af tegen volkshuisvestelijke belangen (behoud van de woningvoorraad huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens en tegen de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand. De criteria om de leefbaarheid te kunnen beoordelen zijn opgenomen in deze beleidsregels.

Per definitie is een situatie van splitsing meer definitief omdat in dergelijke woningen bouwkundige ingrepen zijn gedaan, met name constructieve wijzigingen en aanpassen van de brandcompartimentering (omgevingsvergunning vereist). Een omgezette woning kan relatief eenvoudig weer worden teruggebracht naar een eengezinswoning waarin één huishouden de bewoning van de gehele (zelfstandige) woning voortzet.

2.1 Beoordelingscriteria

Wij hanteren de volgende beoordelingscriteria bij aanvragen voor omzettingen- en splitsingsvergunningen bij nieuwe initiatieven. Wordt niet aan deze criteria voldaan, dan wordt geen vergunning verleend. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning wordt, naast andere ruimtelijke beoordelingscriteria, ook beoordeeld op de ruimtelijke criteria 1,2,3 en 6. Bij omzetting en splitsing wordt aanvullend gekeken naar 4. Goed verhuurderschap en 5. Voorkomen van (geluids-)overlast.

1. Voorkomen leefbaarheidsproblemen in de wijk
2. Beperking parkeerverlast
3. Voldoende bergruimte
4. Goed verhuurderschap bij omzetting
5. Voorkomen van (geluids-)overlast
6. Voldoende woonoppervlak

1. Voorkomen leefbaarheidsproblemen in de wijk

Een te grote concentratie van omgezette of gesplitste woningen kan een negatieve invloed hebben op het woon- en leefklimaat. Het onderhoudsniveau en het straatbeeld ter plaatse speelt hierbij ook een rol.

Beoordelingscriteria:

- bij minder dan 10 woningen in een straat geldt een maximum van 1 woning. Maatwerk is mogelijk op basis van een gemotiveerd verzoek door de initiatiefnemer.
- Bij meer dan 1 omgezette of gesplitste woningen in een buurt geldt een onderlinge afstand van minstens 8 woningen die niet gesplitst of omgezet zijn. Maatwerk, bijvoorbeeld in de situatie als geen sprake is van rijwoningen, kan worden toegepast op basis van een gemotiveerd verzoek door de initiatiefnemer.

2. Beperking parkeerverlast

Gemeente Houten heeft op 9 februari 2022 de Parkeervisie Houten 2021 en de Nota Parkeernormen 2021 vastgesteld (www.overheid.nl). Hierin is vastgelegd wat de parkeernormen zijn. In hoofdstuk 3 van dit beleid is aangegeven wat eventuele afwijkingmogelijkheden zijn. Dit beleid is dus ook van toepassing bij aanvragen voor woningomzetting en woningsplitsing.



3. Voldoende bergruimte

Ieder huishouden heeft behoefte aan eigen bergruimte. Om een negatief effect van de woningomzetting of -splitsing op de woonomgeving zoveel mogelijk te beperken is in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor iedere wooneenheid bergruimte een voorwaarde. Het gaat er om dat spullen niemand in de weg staan en uit het zicht worden opgeborgen.

Bij het bouwen van (buiten)bergingen dienen de regels voor vergunningvrij bouwen en de beperkingen die het (tijdelijk) Omgevingsplan oplegt, eveneens in acht te worden genomen.

Beoordelingscriteria bij woningomzetting:

- Er moet per wooneenheid bergruimte aanwezig zijn van minimaal 1,5 m². Maatwerk, kan worden toegepast op basis van een gemotiveerd verzoek door de initiatiefnemer. Daarbij geldt het Bouwbesluit/Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) als minimum.
- de berging mag als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte van de berging minimaal 1,5 m² per wooneenheid bedraagt.
- de berging dient geschikt te zijn voor de stalling van fietsen.
- De berging mag als overdekte fietsenstalling worden uitgevoerd.

Beoordelingscriteria bij woningsplitsing:

- is de nieuwe gebruiksoppervlakte groter dan 50 m² per woning, dan dient er een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m². De berging dient op eigen erf en bij voorkeur inpandig te zijn en dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn. Maatwerk, kan worden toegepast op basis van een gemotiveerd verzoek door de initiatiefnemer. Daarbij geldt het Bouwbesluit/BBL als minimum.
- als de nieuwe gebruiksoppervlakte kleiner is dan 50 m² mag de berging als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte hiervan minimaal 1,5 m² per wooneenheid bedraagt, met een minimum van 5 m².

4. Goed verhuurderschap bij omzetting

Wordt een woning omgezet voor kamerverhuur dan stellen we als voorwaarde dat een goede invulling wordt gegeven aan het verhuurderschap. De aanvrager wordt gevraagd dat te onderschrijven en bij de definitieve aanvraag daarvoor te tekenen (zie ook hoofdstuk 3). Dat betekent dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden.

Beoordelingscriteria:

1. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
2. De huur van de woonruimte is vastgesteld volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
3. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - a. de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - b. in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
 - c. in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
4. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
 - a. die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - b. aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - c. 24 uur per dag bereikbaar is;
 - d. een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
5. De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling.

Indien er sprake is van een structureel overlastpatroon is er grond voor het college om de *omzettingsvergunning in te trekken* (volgens de huisvestingsverordening) dan wel aanvullende maatregelen op te leggen om het woon- en leefklimaat rond de betreffende woning te waarborgen. Wordt een omzettingvergunning ingetrokken dan is kamerverhuur niet meer toegestaan. Als in het verleden voor de omzetting ook een omgevingsvergunning is verleend, komt deze bij de intrekking van de omzettingvergunning niet automatisch te vervallen. Deze omgevingsvergunning 'Planologisch strijdig gebruik' blijft in werking, totdat een besluit wordt genomen om ook die vergunning in te trekken.

Vanaf 1 juli 2023 geldt de Wet goed verhuurderschap. Deze wet moet ongewenst gedrag van verhuurders voorkomen. Zoals te hoge borg vragen, oneerlijke servicekosten rekenen, discrimineren en bedreigen. De nieuwe wet bepaalt dat elke gemeente een meldpunt heeft. Daar kunnen huurders een melding



doen als men vindt dat de verhuurder zich niet houdt aan één van de regels van goed verhuurderschap. Op de website van gemeente Houten staat de link naar het daarvoor bestemde meldingsformulier: <https://www.houten.nl/gemeentelijke-organisatie/melding-doen>. De melding moet worden verzonden aan de gemeente via het e-mailadres omgevingsloket@houten.nl.

5. Voorkoming van geluidsoverlast

De factor geluidsoverlast is een afwegingscriterium bij initiatieven voor zowel woningomzetting als woningsplitsing. In geval van bewoning door meerdere (doorgaans eenpersoons) huishoudens is het aannemelijk dat dit mogelijk geluidshinder met zich meebrengt in de naaste woonomgeving. De geluidwering wordt bepaald door de bestaande constructie inclusief de eventueel toegevoegde voorzieningen.

Beoordelingscriteria:

- Uit de vergunningaanvraag moet blijken dat wordt voldaan aan de geluidsvoorschriften vanuit het Bouwbesluit/BBL. Dit kan door middel van tekeningen of een duidelijke omschrijving van het materiaalgebruik. Bij twijfel kan een akoestisch onderzoek worden gevraagd.

6. Voldoende woonoppervlak

We willen met het hanteren van een minimale gebruiksoppervlakte¹ bij woningomzetting en – splitsing waarborgen dat er voldoende woonkwaliteit wordt geboden. Met het maximeren van het aantal kamers per pand bij woningomzetting willen we voorkomen dat er teveel mensen wonen per pand.

Beoordelingscriteria bij woningomzetting:

- Na omzetting is er sprake van een gemiddelde gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m² per bewoner
- In een pand waarvoor een omzettingsvergunning wordt gevraagd mogen maximaal 6 kamers worden verhuurd aan maximaal 9 personen
- In voorkomende gevallen kan het college onderbouwd van deze criteria afwijken.

Beoordelingscriteria bij woningsplitsing:

- de te vormen woonruimte heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 30 m²
- In voorkomende gevallen kan het college onderbouwd van dit criterium afwijken.

2.3 Hospitaregeling en woongroepen

In een hospes- of hospitasituatie is er sprake van een hoofdhuurder of eigenaar-bewoner (> 50% eigenaar), die zelf meer dan 50% van het bruto gebruiksoppervlak van de woning in gebruik heeft en maximaal twee kamers aan maximaal twee huishoudens verhuurt. Belangrijk is dat deze inwonende huishoudens wezenlijke voorzieningen delen, zoals keuken of sanitair, omdat er anders sprake is van woningomzetting. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Deze situatie kan dan ook zonder een omzettingsvergunning worden gerealiseerd.

Een woongroep is een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd een, met een gezinsverband vergelijkbaar, samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Een woongroep is georganiseerd in een rechtspersoon en beschikt over een gezamenlijke rekening, waarvan de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur. Een woongroep wordt gezien als één huishouden en heeft dezelfde rechten als het gaat om woningtoewijzing.

2.4 Omzetting of splitsing buiten de rode contouren

Initiatieven voor omzetting of splitsing buiten de rode contouren worden niet op voorhand afgewezen. Wel willen we in lijn met het provinciale beleid verstening in het buitengebied voorkomen. Bij woningsplitsing geldt immers dat er meer woningen ontstaan en per woning kan dan volgens de regels worden bijgebouwd. Woningomzetting leidt niet tot meer woningen en dus ook niet tot meer bouw mogelijkheden. Er is dan geen sprake van mogelijkheden tot ongewenste verstening.

We maken bij het beoordelen van initiatieven onderscheid tussen monumentale woningen en overige woningen.

Monumentale woningen

Dit zijn woningen die zijn geregistreerd als rijks- of gemeentelijke panden. Het college kan overwegen omzetting of splitsing toe te staan om de exploitatie van monumentale woningen haalbaar te maken.

1) Oppervlakte van alle ruimten binnen de buitenste of woningscheidende muren van de woonruimte, waarbij gemeenschappelijke ruimten niet worden meegerekend.



Aan monumenten kleven vaak veel onderhoudskosten die kunnen worden 'terugverdiend' door middel van het verhuren van ruimtes. Een aanvrager moet een omzettings- of splitsingsvergunning aanvragen welke getoetst zal worden door de gemeente. Als voldaan wordt aan de leefbaarheidscriteria van deze beleidsregels en aan de ruimtelijke criteria van de omgevingsvergunning staat de gemeente hier positief tegenover. Omdat voor alle woningen die zijn aangewezen als monument geldt dat alles wat je wilt doen omgevingsvergunning plichtig is kan ongewenste verstening bij deze woningen worden tegengehouden.

Overige woningen

Voor overige woningen in het buitengebied is het mogelijk om door maatwerk een woning om te zetten of te splitsen. Een aanvrager moet daarvoor een omzettings- of splitsingsvergunning aanvragen welke getoetst zal worden door de gemeente. Voor cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geldt dat splitsing enkel is toegestaan indien dit gericht is op het behoud van cultuurhistorische waardevolle bebouwing. Als verder voldaan wordt aan de leefbaarheidscriteria van deze beleidsregels en aan de ruimtelijke criteria van de omgevingsvergunning staat de gemeente positief tegenover omzetting en splitsing. We gaan conform het provinciale beleid ongewenste verstening bij splitsing tegen door in het (tijdelijk) Omgevingsplan de kavel op te splitsen in een deel met woonbestemming/werkingsgebied en een deel met groenbestemming/werkingsgebied of hiervoor in het (tijdelijk) Omgevingsplan een vergunningplicht op te nemen. Tot die tijd is het ook mogelijk om met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) deze vergunning te verlenen. In het deel met groenbestemming/werkingsgebied mag niet worden gebouwd. Deze werkwijze zal in overleg met de provincie nader worden uitgewerkt.

3. Toetsing, toezicht en handhaving

De toetsing van de aanvragen voor een omzettings- of splitsingsvergunning geschiedt door het Team VTH. De beoordelingscriteria van hoofdstuk 2 zijn daarvoor leidend. Ook bij het houden van toezicht en bij handhaving zijn de beoordelingscriteria voor Team VTH leidend.

3.1 Toetsing

Een initiatiefnemer wordt bij een verzoek tot omzetting of splitsing gevraagd samen met een vertegenwoordiger van Team VTH een formulier in te vullen. De aanvrager dient vervolgens de definitieve aanvraag ondertekend in. Team VTH beoordeelt vervolgens de aanvraag volgens de criteria van hoofdstuk 2. Is ook een omgevingsvergunning nodig dan zal het planteam bestaande uit vertegenwoordigers van diverse disciplines de aanvraag volgens het reguliere traject beoordelen. De aanvrager wordt van het verlenen dan wel weigeren van een vergunning gemotiveerd op de hoogte gebracht.

3.2 Toezicht en handhaving

Team VTH voert steekproefgewijs controle uit of aan de voorwaarden gesteld aan de vergunningverlening wordt voldaan. Daarnaast wordt bij de melding van klachten deze onderzocht en indien noodzakelijk handhavend opgetreden.

Geen vergunning of gebruik in strijd met vergunning

Wanneer gebouwen, bevattende woonruimte, zonder geldige vergunning worden gebruikt voor omzetting, samenvoegen, onttrekken, splitsing of woningvorming of gebruikt worden in strijd met de vergunning voorwaarden, kan de gemeente handhavend optreden. De gemeente kan volgens de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 Gemeente Houten een last onder dwangsom of bestuursdwang opleggen, de vergunning intrekken en voor een aantal overtredingen een bestuurlijke boete opleggen. De hoogte van de bestuurlijke boete per soort overtreding is vastgelegd in de huisvestingsverordening.

Illegale situaties en legalisering

Wanneer woonruimten, die onder het regime van de (oude) Huisvestingsverordening 2015 en/of op grond van de planologische regelgeving (omgevingsvergunning op grond van het (tijdelijk) Omgevingsplan) vergunningplichtig waren voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of woningvormen (splitsen), zonder de benodigde vergunning zijn omgezet, gesplitst, samengevoegd of onttrokken aan de woonruimtevoorraad, is er sprake van een illegale situatie. Het komt voor rekening en risico van de eigenaar van de woonruimte dat niet eerder een vergunning is aangevraagd. Wanneer dan ook ter legalisering alsnog een vergunning wordt aangevraagd, dan wordt die aanvraag getoetst aan de regels en voorwaarden die gelden op het moment van de aanvraag. Dit kan - als de aanvraag wordt afgewezen - betekenen dat situaties die mogelijk al jarenlang illegaal aanwezig zijn, alsnog moeten worden beëindigd.

Vergunningsvrije woningsplitsing en - omzetting en meldingsplicht

Als er een voornemen is tot omzetting of splitsing en de waarde van de woning hoger is dan de betaalbaarheidsgrens (€ 390.000, prijspeil 2024) of de liberalisatiegrens (huur > € 808,06, prijspeil 2024), dan is *in het kader van de Huisvestingsverordening* geen omzettingsvergunning of splitsingsvergunning vereist. Als in dit geval de voorgenomen omzetting of splitsing past in het geldende (tijdelijk) Omge-



vingsplan, dan zijn de Beleidsregels woningomzetting en woningsplitsing niet van toepassing en is ook geen omgevingsvergunning vereist. In dat geval is er wel sprake van een meldingsplicht. De reden daarvoor is dat de gemeente zicht moet hebben op deze situaties in verband met ongewenste concentratie van omgezette of gesplitste woningen.

3.3 Hardheidsclausule

Indien de gestelde voorwaarden voor woningomzetting of woningsplitsing leidt tot onevenredige gevolgen voor één of meer belanghebbende(n) kan het college gemotiveerd afwijken van de betreffende voorwaarde(n).



Bijlage 1. Kaderstellende regelgeving bij woningomzetting en woningsplitsing

1. Huisvestingswet

Gemeenteraden hebben de mogelijkheid om in te grijpen in de woonruimteverdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad, middels een door hen op te stellen huisvestingsverordening als bedoeld in de Huisvestingswet 2014. De onderwerpen waarover de gemeenteraad regels kan stellen in de huisvestingsverordening en in welke gevallen, zijn voorgeschreven in de Huisvestingswet.

De gemeenteraad kan in beginsel alleen gebruik mag maken van de bevoegdheden die zijn toegekend in de Huisvestingswet "indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte". Deze beperking is gesteld omdat het ingrijpen in de woningvoorraad kan worden gezien als een inbreuk op het recht op vrijheid van vestiging en op het eigendomsrecht. Schaarste betreft:

- schaarste aan woonruimte in het algemeen
- schaarste aan woonruimte met specifieke voorzieningen en
- schaarste aan huurwoningen voor de huidige inwoners van een gemeente.

Uit het Woningbehoefteonderzoek dat Companen heeft uitgevoerd in 2019 blijkt dat er in de Houtense woningvoorraad schaarste is in alle categorieën, dus van sociale huurwoningen tot dure koopwoningen.

De gemeenteraad kan – met het recht van vrijheid van vestiging en het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste in het achterhoofd – in de huisvestingsverordening bepalen dat voor bewoning van categorieën woningen een vergunning is vereist en wie op welke volgorde voor een dergelijke vergunning in aanmerking komt. Ook kan de gemeenteraad in de huisvestingsverordening een vergunningplicht instellen voor het samenvoegen, onttrekken, omzetten en vorming van woonruimte, op grond van artikel 21. Deze vergunningplicht heeft dus ook betrekking op het verkameren (omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte) en splitsen (verbouwen tot twee of meer zelfstandige woonruimten) van zelfstandige woonruimte. De huisvestingsverordening vermeldt de gronden waarop een dergelijke vergunning kan worden geweigerd en in de verordening mogen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden aan de woningomzetting- en splitsingsvergunning. De vergunningplicht kan daarbij worden ingesteld voor een bepaalde wijk, maar ook voor het gehele grondgebied van de gemeente.

2. Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2023 – Gemeente Houten

De Regionale huisvestingsverordening Regio Utrecht –versie gemeente Houten- is regionaal afgestemd, maar wordt door elke gemeenteraad van de U16-gemeenten afzonderlijk vastgesteld. De Huisvestingsverordening is aangepast per 1 juli 2023. De vigerende Huisvestingsverordening is geplaatst op www.overheid.nl.

In de verordening worden nadere regels gesteld over de verdeling van woonruimte en de woonruimte-samenstelling in de regio en in Houten. Zo is een vergunning nodig voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte en voor het splitsen van zelfstandige woonruimte (artikel 3.1.2, onder c en d). Deze vergunningplicht geldt volgens de huidige verordening echter alleen voor huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (de huurprijs waaronder nog recht is op huurtoeslag, in € 808,06 per maand, prijspeil 2024) en koopwoningen met een aankoopbedrag tot de betaalbaarheidsgrens, € 390.000, prijspeil 2024) (artikel 49 Huisvestingsverordening).

In de Huisvestingsverordening zijn de weigeringsgronden voor het verlenen van een omzetting- of splitsingsvergunning opgenomen (artikel 51). En wordt de leefbaarheidstoets omschreven (artikel 52).

Artikel 51. Weigeringsgronden

Behalve op grond van artikel 25 van de wet (bibob-toets) kan een vergunning ook worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang en dit belang niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- b. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets, waardoor het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand;
- c. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen (niet van toepassing voor gemeente Houten) of



- d. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Artikel 52. Leefbaarheidstoets

1. De leefbaarheidstoets heeft betrekking op:
 - fysieke leefbaarheidseisen aan onder andere de gebruiksoppervlakte van de woonruimte en normen voor geluidsisolatie en
 - de leefbaarheid in de omgeving van het pand in algemene zin.
2. Burgemeester en wethouders geven in een nadere regel verdere uitwerking aan de leefbaarheidstoets.

Ook kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden aan een omzetting- of splitsingsvergunning vergunning (artikel 53).

Artikel 53. Voorwaarden en voorschriften

Aan het verlenen van een vergunning tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming kunnen burgemeester en wethouders voorwaarden en voorschriften verbinden over onder andere:

- a. de geldigheidsduur van de vergunning;
- b. de periode waarbinnen van de vergunning gebruik gemaakt moet worden;
- c. het betalen van financiële compensatie (niet van toepassing voor gemeente Houten);
- d. de leefbaarheid;
- e. goed verhuurderschap;
- f. het voorkomen van overlast;
- g. de omgevingsvergunning en
- h. het voorkomen of beperken van de aantasting van het woon- en leefklimaat (maatwerkvoorschriften).

3. Planologisch toetsingskader omgevingsvergunning

Planologisch toetsingskader

De aanvraag voor een woningomzetting- en splitsingsvergunning loopt via het Team VTH. Na beoordeling van deze aanvraag volgens de beleidsregels wordt een eventuele noodzakelijke omgevingsvergunning beoordeeld. Deze aanvraag doorloopt het bestaande reguliere traject waarbij het planteam bestaande uit vertegenwoordigers van diverse disciplines de aanvraag beoordeelt op aspecten van een goede ruimtelijke ordening. Er wordt in elk geval gekeken naar de volgende aspecten:

- Een voldoende grote woning voor en na splitsing.
- Het voorkomen van extra verstening.
- Voldoende afstand tussen gesplitste woningen.
- Doelgroepen (zoals toekomstbestendig familiewonen).
- Doelstellingen van de gemeente met betrekking tot de woonruimtevoorraad.
- Een goede ruimtelijke ordening.

Omgevingsvergunning

Voor het splitsen van een woning dient te allen tijde een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De nieuwe, afgesplitste woning, dient uiteraard conform het Bouwbesluit/BBL aan bepaalde bouwkundige eisen te voldoen, o.a. als het gaat om vluchtvoorzieningen, brand- en rookmelders en eisen m.b.t. geluidwering. Het kan zijn dat de splitsing leidt tot andere gevolgen voor de omgeving, zoals de wens om te komen tot een extra uitrit. Dergelijke verzoeken moeten apart beoordeeld worden. Het kan zijn dat hiervoor specifieke vergunningen (of: een specifieke omgevingsvergunning) nodig zijn/is. Dit maakt geen onderdeel uit van deze beleidsregels.

Het *omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte* kan in strijd zijn met het ter plaatse geldende (tijdelijk) Omgevingsplan. Als een perceel enkel gebruikt mag worden door één afzonderlijk huishouden, dan zal het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte op dat perceel in strijd zijn met het (tijdelijk) Omgevingsplan. Er komen immers huishoudens bij. Er moet dan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening.



Bij het behandelen van de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning worden alle relevante belangen tegen elkaar afgewogen. Tegen het besluit kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Maatwerk college

De beslissing om al dan niet af te wijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan is een bevoegdheid van het college van B&W. Het college heeft de vrijheid om binnen de wettelijke kaders een eigen belangenafweging te maken of de omzetting of splitsing leidt tot een 'goede ruimtelijke ordening' en geeft daarmee een eigen invulling aan het begrip.

Planschadeovereenkomst

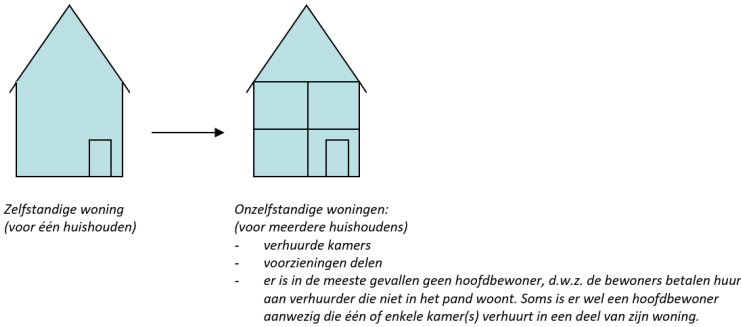
Het is echter denkbaar dat omwonenden van om te zetten woningen (of te legaliseren reeds omgezette woningen) van mening zijn dat zij schade kunnen lijden, namelijk een verminderde waarde van hun woning(en). Als de schade het gevolg is van een wijziging of afwijking van het (tijdelijk) Omgevingsplan, dan kan er sprake zijn van *planschade*. Om het risico van een planschade-claim voor de gemeente te beperken, zal de gemeente een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer. Hierin staat opgenomen welke eventuele schade voortvloeit uit het plan en die voor rekening komt van de initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer deze overeenkomst niet wil ondertekenen, zal de gemeente geen medewerking verlenen aan de omzetting of splitsing van de woning.



Bijlage 2. Woningomzetting en woningsplitsing en overige begrippen

Woningomzetting

In de regel biedt een woning onderdak aan één huishouden dat bestaat uit een of meerdere personen. Woningomzetting van een zelfstandige woning in een onzelfstandige woning, ook wel 'verkamering' genoemd, houdt in dat meerdere op zich zelf staande huishoudens in één woning gaan wonen. In onderstaand plaatje wordt geschetst hoe een omzetting van een zelfstandige woning in een onzelfstandige woning eruit ziet.



(Woning)omzetting zorgt voor een wijziging van de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad.

Woningsplitsing

Woningsplitsing is het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een (grote) woning van drie verdiepingen per verdieping te splitsen in drie appartementen. Elk pand heeft dus alle eigen wezenlijke voorzieningen. Er is geen sprake van het delen van die wezenlijke voorzieningen. Dit is het essentiële verschil tussen omzetting en splitsing.

De eigen toegang via een voordeur mag wel uitkomen op een gemeenschappelijke gang, galerij of trappenhuis.

Een motief voor splitsing kan zijn om de nieuwe woningen te verhuren. Dit kan per woning gebeuren. Een motief voor splitsing kan ook zijn om de nieuwe woningen te verkopen. In dat geval is het nodig dat de nieuw gecreëerde zelfstandige woningen kadastraal afgesplitst worden. Na het kadastraal splitsen ontstaan er voor elke eenheid afzonderlijke appartementsrechten. Dit maakt het mogelijk dat de nieuw ontstane zelfstandige woningen apart van elkaar verkocht kunnen worden.

Een kadastrale splitsing wordt in het kadaster verwerkt. Bij een splitsing in appartementen hoort ook een Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging vormt met elkaar een bestuur en maakt afspraken over o.a. het onderhoud.

Overige begrippen

BBL

Besluit bouwwerken leefomgeving (vervanger van het Bouwbesluit 2012)

Eigen toegang

Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.

Gebruiksoppervlakte

Oppervlakte van alle ruimten binnen de buitenste of woningscheidende muren van de woonruimte, waarbij gemeenschappelijke ruimten niet worden meegerekend.

Hospes- of hospitasituatie

In een hospes- of hospitasituatie is er sprake van een hoofdhuurder of eigenaar-bewoner (> 50% eigenaar), die zelf meer dan 50% van het bruto gebruiksoppervlak van de woning in gebruik heeft en maximaal twee kamers aan maximaal twee huishoudens verhuurt. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden.

Huishouden



Een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

Betaalbaarheidsgrens

Het maximale aankoopbedrag om een hypotheek met Nationale Hypotheek Garantie te krijgen. Deze betaalbaarheidsgrens bedraagt € 390.000,- (prijsspeil 2024). De NHG-grens is gekoppeld aan de gemiddelde huizenprijs en wordt eveneens jaarlijks door het Rijk vastgesteld.

Liberalisatiegrens

De maximale huur, waarbij nog recht op huurtoeslag bestaat, conform de huurprijs in artikel 13 van de Wet op de huurtoeslag. Deze huurprijs wordt jaarlijks door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties vastgesteld en is € 808,06 per maand (prijsspeil 2023).

Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

Wezenlijke voorzieningen

Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.

Woningomzetting en splitsing ten behoeve van een zorginstelling

Indien een woning omgezet of gesplitst wordt voor een zorginstelling dan is dit geen omzetting of splitsing zoals bedoeld in dit beleid. Hierbij moet dan wel sprake zijn van regelmatig contact onderling tussen de bewoners en regelmatige begeleiding vanuit de zorginstelling.

Woongroep

Een woongroep is een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd een, met een gezinsverband vergelijkbaar, samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

Bij een woongroep is ieder woongroepslid ingeschreven als woningzoekende of heeft langer dan 1 jaar op het adres gewoond. Een woongroep is georganiseerd in een rechtspersoon en beschikt over een gezamenlijke rekening, waarvan de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen.

Een woongroep wordt gezien als één huishouden en heeft dezelfde rechten als het gaat om woningtoewijzing.

Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.

Zelfstandige woonruimte

Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

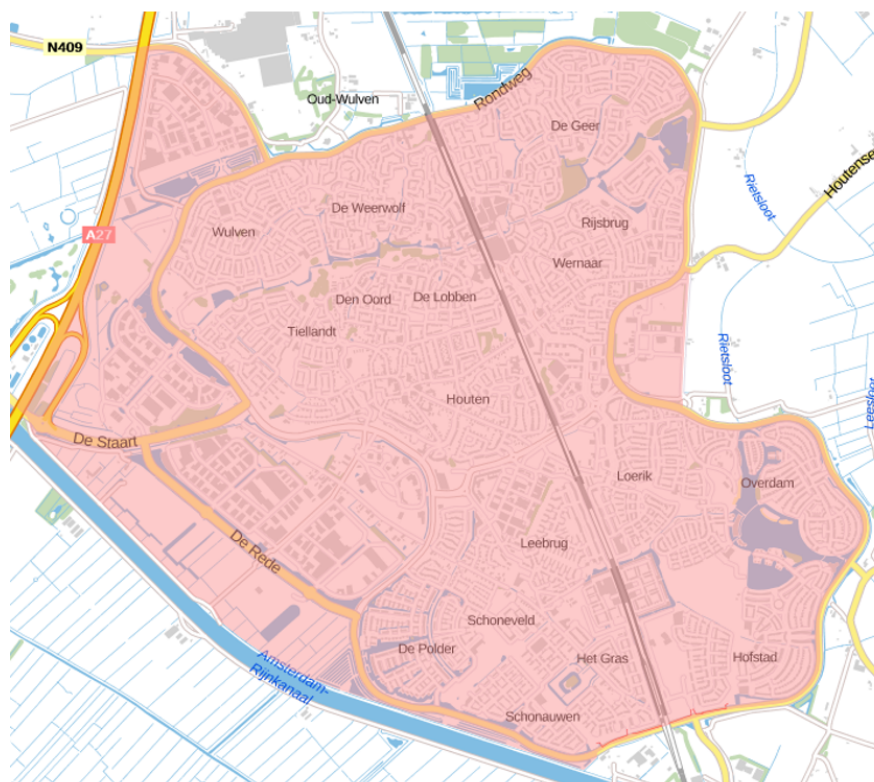
Wanneer is een vergunning vereist?

	Eigenaar woont in pand	Eigenaar woont niet in pand
Één eenpersoonshuishouden komt er bij	Dit is cf. hospitairegeling: geen omzettingsvergunning vereist	Geen omzettingsvergunning vereist
Twee eenpersoonshuishoudens komen er bij	Dit is cf. hospitairegeling: geen omzettingsvergunning vereist	Omzettingsvergunning vereist
Één eenpersoonshuishouden en één tweepersoonshuishouden komen er bij	Betekent maximaal 2 kamers, dus is conform hospitairegeling: geen omzettingsvergunning vereist	Omzettingsvergunning vereist
Drie eenpersoonshuishoudens komen er bij	Dit is niet volgens de hospitairegeling want verhuurt meer dan twee kamers aan meer dan twee huishoudens: omzettingsvergunning vereist	Omzettingsvergunning vereist
Vier of meer eenpersoonshuishoudens komen er bij	Omzettingsvergunning vereist	Omzettingsvergunning vereist

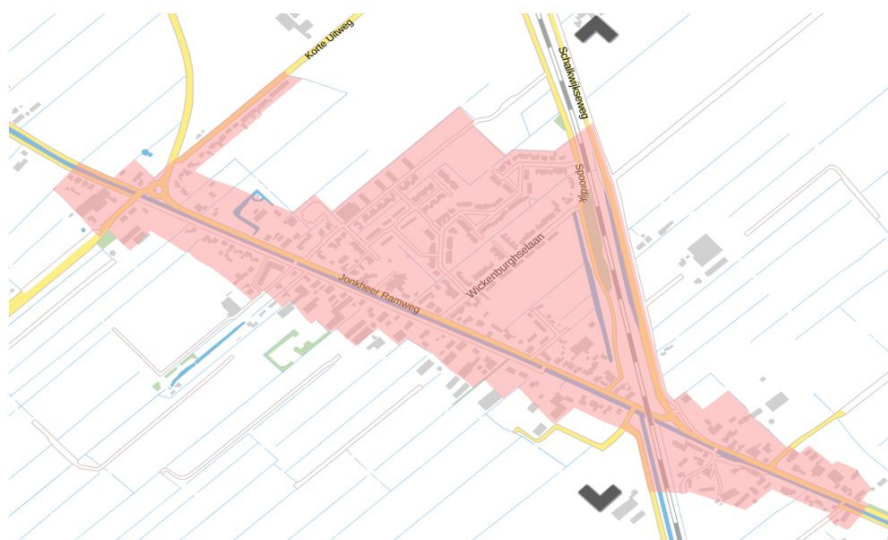


Bijlage 3 Rode contouren

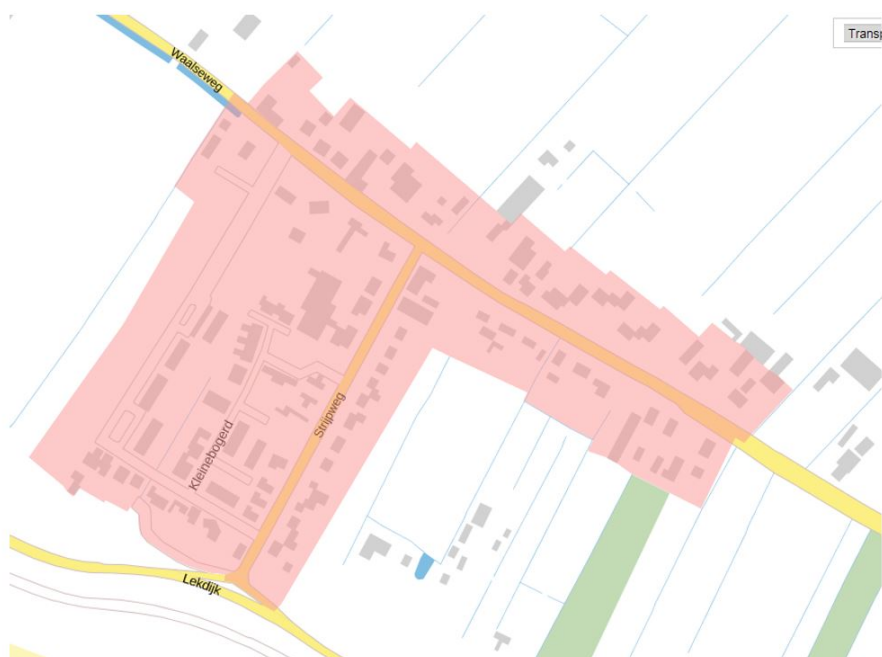
Rode contour voor de kern Houten:



Rode contour voor de kern Schalkwijk:



Rode contour voor de kern Tull en 't Waal:



Rode contour voor de kern 't Goy:

