

Beleidsregel kamerverhuur en woningsplitsing Beekdaelen 2024

Het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen:

Gelet op:

- de Regionale en lokale Woonvisie Beekdaelen 2023 – 2028;
- het Regionale Woonbehoefteonderzoek Parkstad Limburg 2022-2032
- het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren';
- de beleidsregel 'Ruim baan voor goede woningbouwplannen 2021'.

Overwegende dat:

- kamerverhuur en woningsplitsing voorziet in een behoefte aan betaalbare en/of tijdelijke woonruimte in Beekdaelen;
- kamerverhuur kan leiden tot overlastsituaties en aantasting van het leefklimaat;
- bedrijfsmatige kamerverhuur in ruimtelijk opzicht niet past op wijk-, buurt- en dorpsniveau omdat daar overwegend sprake is van mono-woonfuncties;
- in ruimtelijk opzicht ingezet wordt op transformatie van gebouwen die volgens vigerende bestemmingsplannen bestemd zijn voor dienstverlening, horeca, maatschappelijke of centrumfuncties;
- het aantal aanvragen voor woningsplitsing toeneemt onder ouders die woning willen splitsen voor de huisvesting van de kinderen.

Besluit:

de "Beleidsregel kamerverhuur en woningsplitsing Beekdaelen 2024" inhoudende de volgende uitvoeringsregels vast te stellen.

Beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing

Het college van burgemeester en wethouders van Beekdaelen is bevoegd op grond van artikel 5.1 resp. 5.3 en 5.4 in samenhang met 4.4, tweede jo. 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet om op een aanvraag voor een vergunning voor planologisch strijdig gebruik te beslissen.

Het wijzigen van het gebruik naar kamerbewoning en splitsen van een woning is in strijd met het bestemmingsplan paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren'. Op basis van het bestemmingsplan is het mogelijk om onder bepaalde voorwaarden een woning te splitsen. Dat is het geval als geen sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw. Of daarvan sprake is, is aan het college van burgemeester en wethouders om te beoordelen. De invulling van voornoemd criterium kan worden neergelegd in beleidsregels.

HOOFDSTUK 1 BEGRIPPEN

Artikel 1 Begrippen

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

- Bestemmingsplan*: paraplubestemmingsplan 'Kamerbewoning en woningsplitsing Beekdaelen 2024'.
- College*: college van burgemeester en wethouders van de gemeente Beekdaelen.
- Eigen terrein*: het terrein behorende bij de ontwikkeling.
- Kamerverhuur*: het gebruiken of laten gebruiken van een (gedeelte van een) gebouw waar wonen is toegestaan ten behoeve van kamergewijze bewoning. Hieronder wordt tevens verstaan het toevoegen van onzelfstandige wooneenheden aan bestaande situaties van kamergewijze bewoning.
- Woningsplitsing*: het (laten) omzetten van een bestaande woning naar 2 of meer zelfstandige wooneenheden.
- Vergunning*: omgevingsvergunning voor activiteiten als genoemd in Artikel 5.1 resp. 5.3 en 5.4 in samenhang met 4.4, tweede lid van de Omgevingswet.

HOOFDSTUK 2 REGELS

Artikel 2 Verbod op kamerverhuur en woningsplitsing

Kamerverhuur en woningsplitsing is volgens het paraplubestemmingsplan 'Woningsplitsing, Kamerbewoning en Parkeren' als onderdeel van het (tijdelijke) Omgevingsplan verboden.

Artikel 3 Werkingsgebied

Deze beleidsregel is van toepassing op aanvragen om een vergunning voor het afwijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan ten behoeve van woningsplitsing binnen de gehele gemeente Beekdaelen'.

Artikel 4 Aanvraag vergunning

De gemeente kan in afwijking van het verbod op woningsplitsing toestemming verlenen, als geen sprake is van een onaanvaardbare negatieve inbreuk op het woon- en leefklimaat in de omgeving van het betreffende gebouw.

Artikel 5 Toetsingscriteria

1. Het college kan afwijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan voor woningsplitsing wanneer:
 - a. de huisvesting voldoet aan bestaande wet- en regelgeving conform het vigerende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl);
 - b. huisvesting plaatsvindt in een bestaand gebouw inclusief bestaande aan- en uitbouwen zonder dat daarbij het karakter van het pand wijzigt;
 - c. het plan voorziet in voldoende parkeergelegenheid conform gemeentelijk parkeerbeleid;
 - d. op eigen terrein voldoende ruimte aanwezig is voor het stallen van fietsen van de bewoners.

Artikel 6 Weigeringsgronden

Het college kan een verzoek weigeren voor het afwijken van het (tijdelijk) Omgevingsplan voor kamer-verhuur of voor een ontheffing van (tijdelijk) Omgevingsplan voor woningsplitsing wanneer:

1. het verzoek niet past binnen het vigerende Woonbeleid van de gemeente Beekdaelen;
2. de aanvraag vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening ongewenst is.

Artikel 7 Afwijkingsmogelijkheid

Van dit beleid kan worden afgeweken ten behoeve van kamerverhuur indien:

1. er wordt aangetoond dat er reeds vóór de datum van inwerkingtreding (d.d. 13 september 2022) van het van het voorbereidingsbesluit sprake was van structurele kamerbewoning in bestaande woning en;
2. de aanvraag om met toepassing van dit artikel een vergunning te krijgen, wordt ingediend binnen één jaar na inwerkingtreding van dit beleid.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Indien vanwege omstandigheden een strikte toepassing van het bepaalde in deze beleidsregel zou leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in deze beleidsregel.

Artikel 9 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt inwerking de dag van bekendmaking.

Artikel 10 Titel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel kamerverhuur en woningsplitsing Beekdaelen 2024'.

BELEIDSREGEL KAMERVERHUUR EN WONINGSPLITSING BEEKDAELEN

Algemene toelichting

De gemeente Beekdaelen streeft ernaar om een gevarieerd aanbod aan woonvormen te creëren dat aansluit op de behoeften van haar inwoners en een aangenaam woon- en leefklimaat bevordert. Dit omvat ook kamerverhuur en woningsplitsing, die op kleine schaal in Beekdaelen voorkomt. Hoewel het paraplubestemmingsplan Woningenplitsing, Kamerbewoning en Parkeren' deze ontwikkelingen niet toestaat, is de gemeente op sommige locaties bereid om af te wijken van dit beleid. Het bestemmingsplan biedt daarom afwijkingsmogelijkheid om verzoeken voor woningsplitsing te beoordelen. Kamerverhuur sluit de gemeente Beekdaelen uit.

Bepaalde panden vallen onder het landelijke overgangsrecht, artikel 2.24, eerste lid Omgevingswet. Dit betekent dat kamerverhuur op basis van het oude bestemmingsplannen was toegestaan en dit gebruik

nu legaal voortgezet mag worden onder het huidige (tijdelijk) Omgevingsplan. Ook heeft de gemeente in het verleden meegewerkt aan woningsplitsing en kamerverhuur op bepaalde locaties en deze activiteiten mogen eveneens legaal worden voortgezet.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Beekdaelen is bezig met het ontwikkelen van een woningvoorraad en woonmilieus die aansluiten bij de bevolkingsontwikkeling. Er wordt gestreefd naar een omgeving die niet alleen aantrekkelijk is voor de huidige bewoners, maar ook voor mensen van buiten om naar Beekdaelen toe te trekken. Om dit te bereiken, wordt er gestreefd naar een gevarieerd woningaanbod, zowel in woningtype als prijsklasse, dat aansluit bij de mogelijkheden en wensen van regionale starters, doorstromers en woningzoekenden van buiten de regio. De ambitie is om een "woning voor iedereen" te creëren, waarbij vooral de beschikbaarheid en kwaliteit van de woningen van belang zijn.

Kamerverhuur

Kamerverhuur is een vorm van verhuur waarbij een woning wordt verdeeld in afzonderlijke niet zelfstandige wooneenheden die afzonderlijk verhuurd worden aan verschillende huurders. Deze huurders delen gezamenlijke voorzieningen, zoals een sanitaire ruimte en een keuken. Deze woonvorm is populair onder studenten en arbeidsmigranten die op zoek zijn naar betaalbare huisvesting. Met name in het stedelijke gebied komt deze woonvorm meer voor.

Kamerverhuur voorziet in een woonbehoefte voor inwoners die tijdelijk opzoek zijn naar woonruimten. Het toestaan van kamerverhuur heeft zowel positieve en als negatieve kanten. Zo kan kamerverhuur bijdragen aan de beschikbaarheid van betaalbare huisvesting en het verhogen van de diversiteit en het sociaal netwerk in een buurt. Verder kan een verbod op kamerverhuur leiden tot belemmering van economische groei, aangezien het de mogelijkheid beperkt voor mensen om tijdelijk te verblijven terwijl ze werk zoeken of aan een project werken.

Kamerverhuur kan negatieve gevolgen hebben voor de leefbaarheid. Kamerverhuur kan leiden tot een overbezetting van woningen, wat problemen met zich meebrengt zoals vermindering van de leefbaarheid in de omgeving en verhoogde sociale veiligheidsrisico's. Zo is de woning en de directe leefomgeving niet ontworpen op het toevoegen meerdere wooneenheden. Dit kan gevolgen hebben voor de leefbaarheid in de buurt (o.a. de parkeerbalans, de afvalinzameling en de ruimte voor het stallen van fietsen). Verder worden woningen die kamergewijs verhuurd worden niet altijd goed onderhouden, waardoor de kwaliteit van de woning en de omgeving achteruitgaat. Dit leidt op zijn beurt weer tot allerlei veiligheidsrisico's in de fysieke leefomgeving met name op het gebied van brandveiligheid. Tot slot kan kamerverhuur leiden tot verstoring van de openbare orde, bijvoorbeeld door geluidsoverlast van bewoners en een verhoogd risico op ondermijning.

Na het wegen van de verschillende perspectieven en de mogelijke gevolgen wordt er geopteerd voor een algemeen verbod op kamerverhuur. Kamerverhuur heeft een grote impact op de leefomgeving. Desalniettemin wil de gemeente Beekdaelen kamerverhuur niet volledig uitsluiten. Iedere verzoek voor kamerverhuur zal op individuele basis beoordeeld worden en dit vergt maatwerk. Het algemeen verbod geldt niet voor bestaande situaties. Deze mogen gehandhaafd blijven.

Woningsplitsing

Een woningsplitsing is het proces waarbij een grotere woning wordt opgesplitst in twee of meer kleinere zelfstandige wooneenheden meestal appartementen. Dit gebeurt om te voldoen aan de vraag naar betaalbare huisvesting en het is een manier om de woningmarkt aan te passen aan de veranderende behoeften van de bevolking. Eigenaren splitsen woningen om meer inkomsten genereren of om een zelfstandige woonruimte beschikbaar stellen aan een familielid.

Het splitsen van een grote woning naar twee of meerdere kleinere zelfstandige wooneenheden heeft voor- en nadelen. Het grootste voordeel van een woningsplitsing is dat er betaalbare huisvesting ontstaat en invulling gegeven wordt aan een (maatschappelijke) behoefte. Vooral starters in de woningmarkt zijn hierbij gebaat. Mogelijke nadelen van een woningsplitsing zijn er ook. Zo kan een woningsplitsing leiden tot een overlast in de directe leefomgeving, fysieke inpandige veiligheidsrisico's en een aantasting van de fysieke leefomgeving. Het risico dat zich dit voordoet, wordt wel kleiner ingeschat dan bij kamerverhuur.

Al met al is woningsplitsing een mogelijke oplossing voor het tekort aan betaalbare huisvesting in Beekdaelen. Het splitsen van een woning kan invloed hebben op de kwaliteit van de leefomgeving. Daarom is er gekozen om binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen waarin een aantal toetsingskaders zijn opgenomen.