

Beleidsregel Kamergewijze verhuur Vijfheerenlanden 2025

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden;

Gelet op het bepaalde in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht;

Overwegende dat het wenselijk is een beleidsregel op te stellen voor de uitoefening van de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het kamergewijs verhuren van woonruimte aan de doelgroepen 'Vergunninghouders' en 'Wonen en Zorg';

Dat deze beleidsregel invult wanneer planologische medewerking aan een aanvraag omgevingsvergunning kan worden verleend door toepassing van het artikel 3.5 van het Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren van de gemeente Vijfheerenlanden;

Besluit

De 'Beleidsregel Kamergewijze verhuur Vijfheerenlanden 2025' vast te stellen:

Artikel 1 Definities

- a. **Doelgroep Vergunninghouder:** asielzoeker van wie het verzoek voor een verblijfsvergunning is ingewilligd en die een verblijfsstatus heeft gekregen;
- b. **Doelgroep Wonen en Zorg:**
 - personen die uitstromen van een (intramurale) Beschermd wonen-setting;
 - kwetsbare inwoners met meervoudige problematiek, die door het ontbreken van een eigen plek niet de benodigde hulp of ondersteuning ontvangen en/of;
 - kwetsbare jongeren (uitstromers uit jeugdzorg en thuisloze jongeren) in de leeftijd tot 30 jaar, waarbij huisvesting gekoppeld is aan het volgen van een programma dat de jongeren begeleidt naar zelfstandigheid;
- c. **Huishouden:** persoon of groep personen die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn waarbij sprake is van een continuïteit in de samenstelling ervan en die binnen een woning gebruik maken van dezelfde voorzieningen;
- d. **Kamergewijze verhuur:** woonvorm waarbij een pand door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen wordt bewoond, en waarbij sprake is van woonruimtes waarbij afzonderlijke huishoudens afhankelijk zijn van één of meer gedeelde wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de woonruimte;
- e. **Onzelfstandige woonruimte:** woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden zelfstandig kan worden bewoond, zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de woonruimte.

Artikel 2 Reikwijdte Beleidsregel kamergewijze verhuur

Deze beleidsregel is uitsluitend het toetsingskader voor het toepassen van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3.5 in "Paraplubestemmingsplan wonen en parkeren" voor de doelgroep Wonen en Zorg en voor de doelgroep vergunninghouders.

Artikel 3 Voorwaarden kamergewijze verhuur

1. De omgevingsvergunning voor het afwijkend gebruik van een woning door kamergewijze verhuur kan worden verleend mits:
 - a. de ruimtelijke uitstraling van de woning onaangetast blijft;
 - i. er slechts sprake is van kleinschalige huisvesting, dat wil zeggen:
 - ii. per adres is slechts sprake van huisvesting voor maximaal drie personen en;
 - b. de huisvesting plaatsvindt binnen de vigerende bebouwingsmogelijkheden (bouwvlak en bouwregels).
 - c. er geen belemmeringen ontstaan voor (de uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldend bestemmingsplan/omgevingsplan;
 - d. per straat maximaal 5% van de woningen bestaat uit kamergewijze verhuurpanden, waarbij een minimale afstand van 100 meter per straat tussen de kamergewijze verhuurpanden in acht moet worden genomen. Hierbij geldt dat in straten tot twintig woningen maximaal één kamergewijze-verhuurpand is toegestaan.

Artikel 4 Aanvullende voorwaarden voor huisvesting doelgroep Wonen en Zorg

1. De behoefte aan kamergewijze verhuur voor huisvesting van de doelgroep Wonen en Zorg is expliciet gerelateerd aan een ondersteunings- of zorgvraag of het betreft expliciet een woonzorginitiatief voor de doelgroep Wonen met Zorg.
2. De te huisvesten bewoners ontvangen ondersteuning en/of zorg door een daartoe door de gemeente aangewezen/gecontracteerde partij.
3. De aanvrager draagt voorafgaand aan de plaatsing zorg voor de screening door een daartoe bevoegde partij of kamergewijze verhuur voor de betreffende inwoners een passende oplossing is en geeft aan welke risico's eventueel aanwezig zijn en welke maatregelen daarvoor genomen kunnen worden.
4. Op het moment dat de bewoner niet meer aan bovenstaande voorwaarden voldoet, dient deze persoon binnen een termijn van drie maanden door te stromen uit deze woonvorm.

Artikel 5 Verbinden voorschriften aan omgevingsvergunning

Het college kan met het oog op de met de omgevingsvergunning te dienen belangen voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning.

Artikel 6 Intrekken omgevingsvergunning

Wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden als genoemd in de artikelen 3 en 4, of langer dan 1 jaar geen gebruik wordt gemaakt van de verleende vergunning kan het college de omgevingsvergunning intrekken.

Artikel 7 Inherente afwijkingsbevoegdheid

Het college kan afwijken van deze beleidsregel indien de toepassing hiervan voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

Artikel 8 Inwerkingtreding en citeertitel

1. De beleidsregel wordt aangehaald als 'Beleidsregel Kamergewijze verhuur Vijfheerenlanden 2025'.
2. Deze beleidsregel treedt in werking met ingang van de dag na bekendmaking.
3. De 'Beleidsregels kamergewijs verhuren' worden ingetrokken.

Aldus vastgesteld in de vergadering d.d. 22 april 2025

Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Vijfheerenlanden,

*De secretaris,
W.J. (Judith) de Jonge*

*De burgemeester,
S. (Sjors) Fröhlich*