

## Beleidsregel kamerbewoning Helmond 2025

Het College van burgemeester en wethouders van Helmond;

gelet op het bepaalde in hoofdstuk 4, titel 4.3, van de Algemene wet bestuursrecht

gelet op het bepaalde in hoofdstuk 5, voornamelijk artikelen 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet en afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving

### BESLUIT

- I. vast te stellen de beleidsregel "Kamerbewoning gemeente Helmond 2025", onder gelijktijdige intrekking van de beleidsregel "Kamerbewoning Helmond 2021".

### Artikel 1. Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

- a. *Beheerplan*: het door de verhuurder opgestelde samenstel van uitgangspunten en (gemaakte of te maken) afspraken tussen de verhuurder en de bewoners van het kamerbewoningspand over de wijze waarop de kamerbewoning op een maatschappelijk verantwoorde manier zal plaatsvinden;
- b. *Bruto-vloeroppervlakte*: de som van de vloeroppervlakte van alle bouwlagen, gemeten langs de buitenomtrek;
- c. *Gebruiksoppervlakte woningen*: de bewoonbare oppervlakte achter de voordeur van een kamerbewoningspand, te bepalen op basis van de "Meetinstructie bepalen gebruiksoppervlakte woningen volgens NEN 2580" of de "Meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen" zoals raadpleegbaar op de website van de Waarderingskamer ([Externe link:www.waarderingskamer.nl](http://www.waarderingskamer.nl));
- d. *Huishouden*: persoon of groep personen die een huishouden voert waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen;
- e. *Kamerbewoning*: het bewonen van onzelfstandige woonruimte;
- f. *Kamerverhuur*: de verhuur c.q. het verschaffen van onzelfstandige woonruimte;
- g. *Kamerbewoningspand*: gebouw met een woonfunctie dat geheel of gedeeltelijk is ingericht voor kamerbewoning;
- h. *Kleinschalige kamerbewoning*: specifieke vorm van kamerbewoning, waarbij sprake is van het al dan niet op verhuurbasis bewonen van een woning door (enkel) het huishouden van de hoofdbewoner, in diens hoedanigheid van eigenaar of hoofdhuurder met maximaal één persoon extra die niet tot dat huishouden behoort (kinderen in de leeftijd tot 18 jaar niet meegerekend), waaronder begrepen inwoning en hospitaverhuur;
- i. *Meervoudige kamerbewoning*: kamerbewoning waarbij sprake is van het al dan niet op verhuurbasis bewonen van een woning waarbij geen sprake is van kleinschalige kamerbewoning.
- j. *Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL-toets)*: het College van B&W onderzoekt of er wordt voldaan aan de ETFAL-toets. Deze toets leidt tot een gemotiveerde inschatting in hoeverre er (overwegende) bezwaren bestaan tegen een initiatief voor kamerbewoning vanwege de invloed ervan op het geordend woon- en leefklimaat in de directe omgeving. Hierbij houdt het College van B&W rekening met de woonsituatie, de sociale veiligheid, de milieusituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, privaatrechtelijke verhoudingen, het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de stedenbouwkundige samenhang, en het verlenen van de omgevingsvergunning niet in strijd is met gemeentelijk, provinciaal en/of rijksbeleid.
- k. *Onzelfstandige woonruimte*: woonruimte die geen eigen toegang heeft en die niet door een huishouden kan worden bewoond zonder gebruik te maken van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;
- l. *Spreidingscirkel*: de denkbeeldige cirkel met een straal van 50 meter vanaf de hoofdingang van een vergund kamerbewoningspand. Een kamerbewoningspand is gelegen binnen de spreidingscirkel van een ander kamerbewoningspand als de kortste denkbeeldige afstand tussen de voordeuren van beide panden minder dan 50 meter bedraagt. Kleinschalige kamerbewoning en op basis van het omgevingsplan rechtstreeks toegelaten vormen van kamerbewoning hebben geen spreidingscirkel;
- m. *Tender*: uitgifte- of verdelingsronde, waarvoor een procedure ('tenderprocedure') ter verdeling van omgevingsvergunningen voor kamerbewoning wordt doorlopen;
- n. *Wezenlijke voorzieningen*: een keuken, toilet en badkamer (een eventueel aanwezige gemeenschappelijke woonkamer valt hier dus niet onder);
- o. *Woning*: een ruimte of complex van ruimten, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

- p. *Zelfstandige woonruimte*: woonruimte die een eigen toegang heeft en die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte.
- q. *Parkeernorm*: het in de vigerende beleidsregel parkeernormen genoemde normgetal dat aangeeft hoeveel parkeerplaatsen benodigd zijn om in voldoende mate te voorzien in ruimte ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's en fietsen.

## Artikel 2. Toepassingsbereik

Deze beleidsregel ziet enkel op aanvragen omgevingsvergunning voor kamerbewoning in één bestaand en voor de woonfunctie bestemd pand, waarvan de beslissing op die aanvraag bovendien kan worden voorbereid met de reguliere procedure.

## Artikel 3. Aanvraagfase: indienen aanvraag omgevingsvergunning

- 1. Het College van B&W kan een aanvraag omgevingsvergunning alleen in behandeling nemen indien deze tijdig (in geval van een verdelingsprocedure), volledig en op de juiste manier, overeenkomstig de toepasselijke bij of krachtens de Awb en Omgevingswet gestelde regels, is ingediend.
- 2. Het College van B&W nemen een aanvraag om een omgevingsvergunning in behandeling indien de volgende vereisten zijn ingediend:
  - a. Persoonsgegevens van de pandeigenaar en verhuurder van de onzelfstandige woonruimte;
  - b. Bewijs van eigendom van het kamerbewoningspand;
  - c. Indien van toepassing het bewijs dat de aanvrager gerechtigd is tot het doen van de aanvraag;
  - d. Adres en kadastrale gegevens van het beoogde kamerbewoningspand;
  - e. Een plattegrond van de bestaande situatie voorzien van de gebruiksoppervlakte van de woning en de bruto-vloeroppervlakte;
  - f. Een plattegrond van de gewijzigde situatie, voorzien van de gebruiksoppervlakte wonen en bruto vloeroppervlakte van de daarop aangegeven ruimten die als onzelfstandige woonruimte zullen worden gebruikt en van de ruimten waar wezenlijke voorzieningen (keuken, badkamer, toilet) worden gedeeld;
  - g. Het aantal te huisvesten personen en voor zover bekend de doelgroep waartoe de bewoners behoren (bijvoorbeeld arbeidsmigrant, student, wonen met zorg);

Voor zover het meervoudige kamerbewoning betreft:

- h. Een berekening van het aantal benodigde parkeerplaatsen voor auto's en fietsen op basis van de vigerende beleidsregel parkeernormen.
- i. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de ter voldoening aan de parkeernormering beschikbare parkeerplaatsen voor auto's en fietsen.
- j. Situatietekening van het perceel met daarop aangegeven de afvalberging, buitenruimte en berging;
- k. Een ter verzekering van de economische uitvoerbaarheid ondertekende verhaalsovereenkomst als bedoeld in artikel 4.5 Awb en in afdeling 15.1 van de Omgevingswet;
- l. Een op de bewoningssituatie toegesneden beheerplan dat in elk geval de volgende onderdelen bevat:
  - 1. Veiligheidsinstructies voor bewoners (o.a. aanwezige voorzieningen bij calamiteiten, belangrijke telefoonnummers);
  - 2. Een vlucht- en ontruimingsplan;
  - 3. Een plattegrond van de indeling van het pand, met aanduiding van de kamernummers, waarop is aangegeven welke voorzieningen en kamers gemeenschappelijk worden gebruikt;
  - 4. De huis- en leefregels die voor de bewoners gelden (o.a. met betrekking tot het gebruik van drank- en drugs, orde en netheid rond de woning, afval, het parkeren van voertuigen (brommers en fietsen daaronder begrepen), het onderhoud van de woning en tuin en het respecteren van nachtrust), opgesteld in een voor de kamerbewoners begrijpelijke taal;
  - 5. De wijze waarop toezicht wordt gehouden op naleving van de huis- en leefregels;
  - 6. Het aanspreekpunt voor het plegen van onderhoud aan het pand en bijbehorende erf;
  - 7. De contactgegevens van de verhuurder en, indien van toepassing, de beheerder.

## Artikel 4. Beoordelingscriteria kleinschalige kamerbewoning

Het College van B&W zal bij een omgevingsvergunning voor kleinschalige kamerbewoning beoordelen of de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. De kleinschalige kamerbewoning vindt plaats in een pand waar in het omgevingsplan de functie "wonen" rechtstreeks is toegestaan;

- b. Waar sprake is van maximaal één huishouden plus hooguit één persoon extra die niet tot dat huishouden behoort waaronder begrepen inwoning en hospitaerverhuur;
- c. De kamer die voor kleinschalige kamerbewoning ter beschikking wordt gesteld beschikt over een aaneengesloten gebruiksoppervlakte van ten minste 7,5 m<sup>2</sup> (exclusief gemeenschappelijke ruimtes);
- d. Kamerbewoners beschikken elk over 25 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, inclusief gemeenschappelijke ruimte;
- e. De kamer betreft geen zelfstandige woonruimte;
- f. Kamerbewoning vindt uitsluitend plaats in het hoofdgebouw.

#### **Artikel 5 Beoordelingscriteria voor meervoudige kamerbewoning**

Het College van B&W zal bij een omgevingsvergunning voor meervoudige kamerbewoning beoordelen of de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

- a. De kamerbewoning vindt plaats in een pand waar in het omgevingsplan de functie “wonen” rechtstreeks is toegestaan;
- b. Het beoogde kamerbewoningspand is niet (geheel of gedeeltelijk) gelegen binnen een spreidingscirkel van 50 meter;
- c. Het maximale aantal te huisvesten personen in het kamerbewoningspand bedraagt in geval van een niet-vrijstaand pand 4 en in geval van een vrijstaand pand 5 personen;
- d. Afwijking van het onder c genoemde maximumaantal te huisvesten personen is slechts mogelijk in geval van een vrijstaand pand;
- e. Elke kamerbewoner beschikt over tenminste een eigen kamer met een aaneengesloten gebruiksoppervlakte van ten minste 7,5 m<sup>2</sup> (exclusief gemeenschappelijke ruimtes);
- f. Kamerbewoners beschikken elk over 25 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte, inclusief gemeenschappelijke ruimtes;
- g. De kamer(s) betreft geen zelfstandige woonruimte.
- h. De aanvraag voor omgevingsvergunning leidt tot evenwichtige toedeling van functies aan locaties op het perceel en/of de directe omgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:
  1. de woonsituatie;
  2. de sociale veiligheid;
  3. de milieusituatie;
  4. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  5. privaatrechtelijke verhoudingen;
  6. het straat- en bebouwingsbeeld c.q. de stedenbouwkundige samenhang, en;
  7. het verlenen van de omgevingsvergunning is niet in strijd is met gemeentelijk, provinciaal en/of rijksbeleid.
- i. De aanvraag voor omgevingsvergunning voldoet, zo nodig met de aanleg en instandhouding van extra parkeerplaatsen, aan het vigerend parkeerbeleid;
- j. Kamerbewoning vindt uitsluitend plaats in het hoofdgebouw.

#### **Artikel 6. Openbare kennisgeving**

1. In geval van een te starten tenderprocedure maakt het College van B&W voorafgaand aan de aanvraagfase openbaar bekend dat een uitgifteronde (tender) wordt opengesteld waarin (schaarse) omgevingsvergunningen voor kamerbewoning beschikbaar komen en kunnen worden aangevraagd. De openbare kennisgeving c.q. oproep tot mededinging vindt in elk geval plaats op de website [www.helmond.nl](http://www.helmond.nl), in het Gemeenteblad, op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) en in het plaatselijke huis-aan-huisblad.
2. De bekendmaking vermeldt in elk geval:
  - a. de beschikbaarheid van (schaarse) kamerbewoningsvergunningen;
  - b. de periode gedurende welke vergunningaanvragen kunnen worden ingediend (het aanvraag-tijdvak);
  - c. de wijze waarop de vergunningen behoren te worden aangevraagd;
  - d. de verdelingsprocedure die zal worden gevolgd (de methode van selectie via loting aan de hand waarvan beschikbare schaarse vergunningen worden verdeeld);
  - e. het gebied waarvoor deze procedure wordt opengesteld;
  - f. de maatstaven die daarbij zullen worden gehanteerd.

#### **Artikel 7. Selectiefase: loting en rangorde**

1. De selectie van aanvragen om omgevingsvergunning in het kader van een tender vindt plaats via een onafhankelijke loting.
2. Voor loting komen slechts in aanmerking ontvankelijke aanvragen om omgevingsvergunning.

3. Na de eerste trekking volgt direct een volgende trekking, net zolang totdat alle aanvragen via trekking zijn geselecteerd. De volgorde van de trekking (de selectie) resulteert in een rangorde. De aanvraag die als eerste is geselecteerd, heeft de hoogste plaats in de rangorde, de daaropvolgende geselecteerde aanvraag bezet plaats twee in de rangorde, enzovoorts.
4. Van de volgorde waarin de aanvragen om omgevingsvergunning zijn geselecteerd en de rangorde die dit oplevert wordt verslag opgemaakt.
5. De rangorde geldt totdat onherroepelijk op alle tenderaanvragen is beslist.

#### **Artikel 8. Uitzondering selectieprocedure**

1. Aanvragen voor 'kleinschalige kamerbewoning' zijn uitgezonderd van de selectieprocedure als bedoeld in artikel 7, evenals aanvragen die niet in het kader van een tender zijn ingediend.
2. Van loting wordt afgezien als de spreidingscirkels van de ingediende aanvragen niet met elkaar conflicteren.

#### **Artikel 9. Besluitvormingsfase: volgorde beslissen op aanvragen**

1. Het beslissen op de tender ingediende aanvragen voor omgevingsvergunning vindt plaats op volgorde van de via loting bepaalde rangorde bedoeld in artikel 7, tenzij een loting op grond van artikel 8.2 achterwege is gebleven.
2. Op aanvragen die zijn ingediend na afloop van het aanvraagtijdvak van een tenderprocedure wordt beslist op volgorde van binnenkomst.<sup>26</sup> Besluitvorming vindt niet eerder plaats dan nadat op alle aanvragen in het kader van de meest recente tenderprocedure (primair) is beslist.

#### **Artikel 10. Weigeringsgronden**

1. Het College van B&W weigert de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor kleinschalige kamerbewoning, indien er sprake is van:
  - a. het totale aantal te huisvesten personen het in artikel 4 lid b genoemde maximum overstijgt;
  - b. de te bewonen kamers niet voldoen aan de minimale gebruiksoppervlakte zoals bedoeld in artikel 4 leden c en d;
  - c. de aanvraag anderszins niet voldoet aan de beoordelingscriteria van artikel 4.
2. Het College van B&W weigert de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor meervoudige kamerbewoning, indien er sprake is van:
  - a. het totale aantal te huisvesten personen het in artikel 5 leden c en d genoemde maximum overstijgt;
  - b. de te bewonen kamers niet voldoen aan de minimale gebruiksoppervlakte zoals bedoeld in artikel 5 leden e en f;
  - c. het beoogde kamerbewoningspand is gelegen binnen een spreidingscirkel, die van een via loting hoger in de rangorde geplaatst kamerbewoningspand daaronder begrepen.
  - d. de beoogde kamerbewoning naar verwachting leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu op het perceel en/of de directe omgeving (voldoet niet aan evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zoals bedoeld in artikel 5 sub h);
  - e. het kamerbewoningsinitiatief niet voldoet aan de parkeernormen;
  - f. de aanvraag anderszins niet voldoet aan de beoordelingscriteria van artikel 5;
  - g. als er eerder een omgevingsvergunning voor kamerbewoning is verleend, waarvan de geldigheidsduur nog niet is verstreken en de aanvraag ter verkrijging van toestemming voor een direct hierop aansluitende periode van kamerbewoning niet is ingediend in het kader van de daarvoor opengestelde tender.

#### **Artikel 11. Geldigheidsduur c.q. looptijd omgevingsvergunning**

1. De omgevingsvergunning voor kleinschalige kamerbewoning wordt verleend voor onbepaalde tijd.
2. De omgevingsvergunning voor meervoudige kamerbewoning wordt verleend voor de duur van maximaal 10 jaar.
3. Voor lid 2 genoemde gevallen geldt het volgende: voor te vergunnen aanvragen die niet in het kader van een tenderprocedure zijn ingediend, bedraagt de geldigheidsduur 10 jaar minus het aantal maanden dat op het moment van vergunningverlening is verstreken na afronding van de meest recent doorlopen tenderprocedure, naar beneden af te ronden op hele maanden met een minimum van vijf jaren.

#### **Artikel 12. Hardheidsclausule**

Het College van B&W handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onredelijk en onbillijk zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

### **Artikel 13. Overgangsrecht**

Op aanvragen om omgevingsvergunning, ingediend voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel en waarop nog niet is beslist, blijft het hiervoor geldende recht van toepassing.

### **Artikel 14. Inwerkingtreding**

De beleidsregel treedt daags na bekendmaking in werking.

### **Artikel 15. Citeertitel**

Deze beleidsregel kan worden aangehaald als 'Beleidsregel kamerbewoning Helmond 2025'.

*Het college van burgemeester en wethouders van Helmond*

*Besloten in de vergadering van 14 januari 2025*

*Burgemeester en wethouders van Helmond,*

*de burgemeester,*

*Dhr. mr. S.C.C.M. Potters*

*de secretaris,*

*Dhr. drs. P.J. Buijtels*

## **Toelichting**

### **1. Algemene uitgangspunten beleid kamerbewoning**

#### **1.1 Kamerbewoning als maatschappelijke opgave**

De gemeente Helmond vindt het belangrijk om voor haar inwoners te voorzien van voldoende gevarieerde woonvormen die aansluiten bij de maatschappelijke behoefte. Dit geldt ook voor onzelfstandige huisvesting in de vorm van kamerbewoning.

De gemeente Helmond ziet dat door structurele krapte op de woningmarkt er meer vraag is naar kamerbewoning. Om dit makkelijker mogelijk te maken voor met name kleinschalige kamerbewoning, worden de in 2021 vastgestelde regels herijkt. De voornaamste wijziging is dat de definitie van huishouden is verbreed, het toetsingskader voor kleinschalige situaties is versoepeld en de spreidingssirkel van meervoudige kamerbewoning wordt verkleind. Ook is een hardheidsclausule toegevoegd.

Daar waar het initiatief afwijkt van het Omgevingsplan zal het college van B&W initiatieven beoordelen aan de hand van een aangevraagde omgevingsvergunning (aanvraag verloopt via reguliere procedure) met deze beleidsregel. Initiatieven voor kamerbewoning die moeten worden vergund met toepassing van de uitgebreide procedure vallen buiten de reikwijdte van deze beleidsregel.

#### **1.2 Kamerbewoning als ruimtelijk relevant vraagstuk**

In het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties begrenzen de regels de aard, omvang en ruimtelijke uitstralingseffecten van toe te laten situaties van kamerbewoning.

Het geheel of gedeeltelijk gebruiken van een bestaande woning als kamerbewoningspand is in veel gevallen niet in overeenstemming met het geldende Omgevingsplan gemeente Helmond en niet rechtstreeks toegestaan. Het Omgevingsplan staan de woonfunctie weliswaar rechtstreeks toe, maar beperken deze functie voor de huisvesting van (niet meer dan) één afzonderlijk huishouden. Kamerbewoning is in dat geval niet rechtstreeks toegestaan. Andersom geldt: deze beleidsregel geldt niet als kamerbewoning op grond van het bestemmingsplan (wel) rechtstreeks is toegestaan.

Bij de beoordeling van een kamerbewoningsinitiatief gaat het steeds om de vraag of het wijzigen van het gebruik in kamerbewoning van een bestaand pand in planologische zin kan worden toegestaan.

Om een bestaand pand te gebruiken voor kamerbewoning vereist het college van B&W altijd een omgevingsvergunning. Voor de gevallen die onder het bereik van deze beleidsregel vallen is dat een omgevingsvergunning op grond van artikel 5.1 lid 1 onder a, 5.18 en 5.21 van de Omgevingswet en afdeling 8.1 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

In deze beleidsregel is ook vastgelegd in welke situaties het college van B&W wel een aanvraag omgevingsvergunning verlangt om het verzoek/ initiatief te kunnen beoordelen. Deze beleidsregel geeft weer hoe het college van B&W tot een zorgvuldige weging van ruimtelijk relevante belangen komen. Hiervoor is een beoordelings- en afwegingskader opgenomen. De beleidsregel wordt door het college van B&W toegepast op alle aanvragen voor kamerbewoning - voor zover deze initiatieven niet rechtstreeks zijn toegestaan.

### **2. Specifiek beleid rondom kleinschalige kamerbewoning**



Sommige kleinschalige vormen van bewoning hebben een beperkt effect op de omgeving. Zo beperkt dat het vergelijkbaar is met een regulier huishouden of een gezinssituatie. Kleinschalige vormen van bewoning (inwoning, hospitaverhuur of friends-wonen) die aan de genoemde voorwaarden voldoen, willen we op termijn in een wijziging van het omgevingsplan stadsbreed mogelijk. Tot die tijd is sprake van strijdigheid met het omgevingsplan en wordt via deze beleidsregel getoetst.

### 3. Specifiek beleid rondom meervoudige kamerbewoning

Voor meervoudige kamerbewoning is eveneens een omgevingsvergunning nodig, waarbij meer eisen worden gesteld. Dat heeft te maken met de ruimtelijke uitstralingseffecten van kamerbewoning, de spreiding van kamerbewoningspanden en het verdelingsvraagstuk van kamerbewoning. Deze punten worden hieronder verder toegelicht.

Algemeen bekend is dat de aard en ruimtelijke uitstralingseffecten van kamerbewoning – de bewoning van een pand door meerdere huishoudens - wezenlijk (kunnen) verschillen van zelfstandige bewoning van een pand door slechts één huishouden. Dat houdt verband met de samenstelling van de bewonersgroep die een kamerbewoningspand bewoont en het tijdelijke karakter van de samenwoning. Vanwege de uitstralingseffecten op het (geordend) woon- en leefklimaat in de directe omgeving verleent de gemeente Helmond slechts op tijdelijke basis planologische medewerking aan kamerbewoning op locaties waar dat vanuit een oogpunt van leefbaarheid verantwoord wordt geacht. Om die reden vindt onder meer ook een leefbaarheidstoets plaats en is het aantal te huisvesten bewoners in een kamerbewoningspand gemaximeerd. Hierbij wordt een spreidingscirkel gehanteerd (waarover meer in de paragrafen 3.1 en 3.2). Een omgevingsvergunning voor kamerbewoning wordt voor bepaalde duur verleend (3.3).

#### 3.1 Evenwichtige spreiding van kamerbewoningspanden

Vanwege de uitstralingseffecten van een kamerbewoningspand op de directe omgeving is het belangrijk dat situaties van kamerbewoning evenwichtig over de stad worden verdeeld. Ook op die manier beschermen wij het woon- en leefklimaat en bewaken wij een geordend woon- en leefmilieu. Voor de gewenste evenwichtige spreiding van kamerbewoningspanden hanteren we een geobjectiverde spreidingsystematiek. Kern daarvan is dat elk vergund kamerbewoningspand een 'spreidingscirkel' heeft. Dit is de denkbeeldige cirkel rondom de hoofdtoegang (voor deur) van het kamerbewoningspand met een straal van 50 meter. Binnen de spreidingsystematiek is – de kortste afstand gemeten van voordeur tot voordeur - niet meer dan één kamerbewoningspand toegestaan. Bij de beoordeling of een pand waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning is ingediend valt binnen een bestaande spreidingscirkel wordt geen rekening gehouden met bestaande illegale kamerbewoning waarvoor op dat moment geen (legaliserende) aanvraag omgevingsvergunning is ingediend. Geen spreidingscirkel hebben panden waar de bestemming kamerbewoning rechtstreeks toelaat en panden waar zogenoemde 'kleinschalige kamerbewoning' plaatsvindt.

#### 3.2 Kamerbewoning als verdelingsvraagstuk

De toepassing van het spreidingscriterium creëert schaarste. Het inzetten van spreidingscirkels leidt immers tot een impliciet plafond (maximum) voor het aantal te verlenen kamerbewoningsvergunningen (niet meer dan één kamerbewoningspand binnen één spreidingscirkel). Daarmee krijgt een omgevingsvergunning voor kamerbewoning een schaars karakter.<sup>1</sup>

In recente rechtspraak is het leerstuk van de verdeling van schaarse publieke rechten nader uitgewerkt.<sup>2</sup> Volgens dit leerstuk is het verdelend bestuursorgaan verplicht om bij potentiële schaarste 'verdeelregels' vast te stellen die bepalen hoe beschikbare schaarse vergunningen worden verdeeld. Het verdelend bestuursorgaan is in dit verband verplicht om voldoende mededingingsruimte te creëren voor potentiële gegadigden<sup>3</sup>. Deze moeten in de gelegenheid worden gesteld om met het indienen van formele aanvragen hun belangstelling voor een beschikbare schaarse vergunning kenbaar te maken. Ook moet een passende mate van openbaarheid worden verzekerd als het gaat om de wijze waarop de beschikbare schaarse vergunningen worden verdeeld en verleend. De beschikbare schaarse vergunningen, tenslotte, mogen niet voor onbepaalde tijd worden verleend, maar slechts tijdelijk (voor een beperkte duur).

Deze beleidsregel werkt de toe te passen verdelingsmethode van 'selectie via loting' nader uit en bevat de procedurele spelregels<sup>4</sup> en inhoudelijke criteria<sup>5</sup> aan de hand waarvan beschikbare schaarse kamerbewoningsvergunningen via een zogenoemde tenderprocedure worden verdeeld.

1) Schaarste ontstaat zodra meer aanvragen kunnen worden ingediend dan daadwerkelijk gehonoreerd kunnen worden, vgl. ABRvS 28 december 2020, ECLI:NL:RVS:2020:3081.

2) Vgl. ABRvS 27 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2611, JB 2017/183 met noot L.J.M. Timmermans, AB 2017/389 met noot C.J. Wolswinkel en JM 2017/136 met noot J.S. Haakmeester

3) De grondslag voor het creëren van een gelijk speelveld ('level playing field') is het aan het gelijkheidsbeginsel ontleende 'beginsel van de gelijke kansen'.

4) ABRvS 27 september 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2611, r.o. 14

5) ABRvS 30 augustus 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2337, AB 2017/390 en AB 2017/391 met noot G.J. Stoepker en C.J. Wolswinkel.

De beleidsregel bevat ook het beoordelingskader voor 'losse' aanvragen die worden ingediend buiten het kader van een tenderprocedure. Op deze categorie aanvragen wordt het verdelingsprincipe van de loting niet toegepast en zal worden beslist op volgorde van binnenkomst (waarbij in geval van twee of meer conflicterende aanvragen het moment van ontvankelijkheid bepalend is voor de volgorde waarop wordt beslist op de aanvragen).

Aanvragen waarop ten tijde van de inwerkingtreding van deze beleidsregel nog niet is beslist worden eveneens op volgorde van binnenkomst behandeld en beoordeeld naar het recht zoals dat gold voorafgaand aan de inwerkingtreding van deze beleidsregel. Op aanvragen die zijn ingediend voorafgaand aan de start van een tweede of latere tenderprocedure wordt beslist voordat wordt beslist op nadien ingediende tenderaanvragen.

### **3.3 Beperkte geldigheidsduur omgevingsvergunning kamerbewoning**

Een omgevingsvergunning voor kamerbewoning heeft een beperkte geldigheidsduur van minimaal 5 tot maximaal 10 jaar gerekend vanaf de datum van inwerkingtreding van de vergunning. Op deze manier wordt tegemoetgekomen aan de eisen die het leerstuk van de schaarse publieke rechten volgens recente jurisprudentie aan schaarse vergunningen stelt, namelijk dat een schaarse vergunning niet voor onbepaalde tijd mag worden verleend. Overwogen is dat een initiatiefnemer hiertoe relatief laagdrempelig een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning kan indienen.

Voor de schaarse omgevingsvergunning voor kamerbewoning organiseren wij elke vijf jaar een uitgifteronde (tender) in het kader waarvan de min of meer gelijktijdig te honoreren aanvragen om omgevingsvergunning worden verleend voor de duur van 10 jaar. Aanvragen die niet in het kader van een uitgifteronde worden ingediend, worden op volgorde van binnenkomst c.q. ontvankelijkheid behandeld en beoordeeld. Voor zover deze laatstbedoelde aanvragen worden vergund, hebben deze een kortere geldigheidsduur die varieert tussen de ruim 5 en iets minder dan 10 jaar, afhankelijk van het moment waarop op die aanvragen wordt beslist.

### **3.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (voorheen: leefbaarheidstoets)**

Met de komst van de Omgevingswet hebben we nu te maken met evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). Met het nemen van planologische besluiten moet een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' worden nagestreefd.

Deze toets wordt ook een onderdeel van de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor kamerbewoning. Deze toets heeft tot doel om tijdig een inschatting te kunnen maken van de impact van een concreet initiatief voor kamerbewoning op leefbaarheid in de directe omgeving. Op die manier wordt, naast en aanvullend op de spreidingscirkelsystematiek, getracht een onevenredige inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu te voorkomen. De toets vindt plaats aan de hand van relevante feiten en omstandigheden. Op basis van de beoordeling dat een (te starten of voort te zetten) initiatief voor kamerbewoning op een specifieke plek onevenredig nadelig uitwerkt op de fysieke leefomgeving zal de aanvraag omgevingsvergunning worden geweigerd.

### **4. Handhaving van illegale kamerbewoning en overlastpanden**

Handhaving is aan de orde in situaties waarin een pand voor meervoudige kamerbewoning in gebruik is zonder dat daarvoor de vereiste omgevingsvergunning is verleend, als de feitelijke kamerbewoning afwijkt van de verleende omgevingsvergunning of als sprake is van gegronde klachten met betrekking tot een 'overlastpand'. Het verbod op kamerbewoning zonder de vereiste omgevingsvergunning in combinatie met de doorlopende mogelijkheid om een (legaliserende) aanvraag omgevingsvergunning in te dienen legitimeren de aanpak van illegale situaties van kamerbewoning. Bij kleinschalige situaties wordt niet actief gehandhaafd.

### **5. Actualisatie kamerbewoningsbeleid**

Deze beleidsregel vervangt de beleidsregel 'Kamerverhuur Helmond 2021'.