

Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing 2026

Besluit van het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven tot vaststelling van de Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2026, voor de beoordeling van aanvragen voor kamerbewoning en woningsplitsing van de gemeente Eindhoven

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven;

overwegende dat,

- het ingevolge het Omgevingsplan gemeente Eindhoven verboden is om zonder omgevingsvergunning een woning te wijzigen ten behoeve van kamerbewoning of woningsplitsing;
- het in het belang van voldoende huisvesting wenselijk is om kamerbewoning en woningsplitsing in de stad mogelijk te maken en dat daarbij het belang van leefbaarheid betrokken dient te worden;
- het gewenst is om beleidsregels vast te stellen voor de beoordeling van initiatieven waarbij een woning wordt gewijzigd naar kamerbewoning of naar meerdere woningen (woningsplitsing), een legaal kamersgewijs bewoond pand wordt gewijzigd naar meerdere woningen, of aan een legaal kamersgewijs bewoond pand kamers worden toegevoegd;

- in deze nieuwe beleidsregels (versie 2026) ten opzichte van de versie van 2021 de volgende zaken worden geregeld/aangevuld:

- Voor de oorspronkelijke op-slotgebieden (Woensel-West, Limbeek-Noord en -Zuid, Doornakkers-Oost en -West en Bennekel-Oost) is een overgangsregeling opgenomen voor bestaande verkamerde en gesplitste woningen. Onder bepaalde voorwaarden komen deze panden in 2026 in aanmerking voor een omgevingsvergunning. In deze regeling zijn ook de aanbevelingen verwerkt van het 'Platform kamerbewoning en woningsplitsing' (hierna: het Platform) op dit punt.
- De overgangsregeling voor de rest van Eindhoven (heel Eindhoven behalve de oorspronkelijke op-slotgebieden) is niet meer opgenomen in deze versie van de beleidsregels, omdat die overgangsregeling per 1 januari 2022 is geëindigd en hiervan geen gebruik meer kan worden gemaakt.
- In deze beleidsregels is de 30 meter-regel vervallen voor het verkameren en splitsen van bovenwoningen buiten de op-slotgebieden, die liggen boven een andere functie/ander object dan een grondgebonden woning en die een grondgebonden woning niet raken. In deze gevallen wordt wel een maatwerk leefbaarheidstoets uitgevoerd. Hiermee is een aanbeveling overgenomen van het Platform op dit punt.
- In deze beleidsregels zijn extra indicatoren opgenomen voor de vaststelling van een 'overlastpand'. Dit is gebeurd op verzoek van het Platform.
- Er is een hardheidsclausule opgenomen voor innovatieve zeer gewenste maatschappelijke ontwikkelingen van woningcorporaties. Hiermee kan bij bijzondere ontwikkelingen van corporaties worden afgewogen of we de beleidsregels of delen daarvan buiten toepassing laten.
- Enkele tekstuele wijzigingen zijn doorgevoerd ten opzichte van de beleidsregels uit 2021, ter correctie of verduidelijking.

gelet op de artikelen 1:3, lid 4, 4:81, lid 1, 4:83 van de Algemene wet bestuursrecht, artikel 5.1 lid 1 van de Omgevingswet en de artikelen 3.111 t/m 3.114 van het Omgevingsplan gemeente Eindhoven;

besluit vast te stellen de volgende beleidsregels:

Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2026

Artikel 1. Definities

In deze beleidsregels wordt verstaan onder:

bestaand gesplitste woning: (voormalige) woning of (voormalig) kamersgewijs bewoonde woning die sinds 15 mei 2020 - al dan niet legaal - is opgesplitst in meerdere woningen;

bestaand kamersgewijs bewoond pand: (voormalige) woning die sinds 15 mei 2020 - al dan niet legaal - in gebruik is voor kamerbewoning;

binnen de ring: het gedeelte van Eindhoven gelegen aan de binnenzijde van de Onze Lieve Vrouwestraat, Insulindelaan, Jeroen Boschlaan, Hugo van der Goeslaan, Piuslaan, Leostraat, Boutenslaan, Keizer Karel V Singel, Limburglaan, Botenlaan, Beukenlaan, Marconilaan, Kronehoefstraat en Pastoriestraat;

grondgebonden woning: een woning die rechtstreeks toegankelijk is vanaf straatniveau, dus zonder gemeenschappelijke entree of trappenhuis en die minstens één bouwlaag heeft die aansluit op maaiveld (straatniveau)

kamer: onzelfstandige wooneenheid die bestaat uit één of meer verblijfsruimten niet zijnde gemeenschappelijke ruimten, bedoeld voor bewoning door maximaal één persoon;

legaal gesplitste woning: een woning die is gewijzigd/verbouwd naar meerdere zelfstandige woningen en waarvoor zowel voor de bouwkundige wijziging als, voor zover nodig, voor de gebruikswijziging in strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan, een vergunning is verleend;

legaal kamersgewijs bewoond pand: een pand met onzelfstandige wooneenheden (kamers) waarvoor een vergunning is verleend voor gebruik van dit pand in strijd met het bestemmingsplan/omgevingsplan; *of*

een pand met onzelfstandige wooneenheden (kamers) waarbij de kamerbewoning in overeenstemming is met het bestemmingsplan/omgevingsplan (met inbegrip van de overgangsbepalingen);

oppervlakte: de netto vloeroppervlakte van een kamer of een zelfstandige woning, binnenmaats gemeten op een hoogte van tenminste 1,50 meter;

vergunning: omgevingsvergunning voor wijziging van een woning naar kamerbewoning, wijziging (en verbouwing) van een woning of kamersgewijs bewoonde woning naar 2 of meer woningen, danwel toevoeging van 1 of meer kamers aan een legaal bestaand kamersgewijs bewoond pand. Een combinatie van kamerbewoning en woningsplitsing valt hier ook onder;

woonkeuken: één verblijfsruimte die qua omvang, vorm en inrichting samenhangt en geschikt is om de functie van koken en woonkamer te combineren. De woonkeuken mag niet zijn gesitueerd in een hal, op een overloop of in een verbindingsgang (corridor);

zwaartepunt: het geometrisch middelpunt van de bebouwing op een perceel dat wordt berekend op basis van de contouren van de Basisadministratie Gebouwen (BAG) zoals opgenomen in het Kadaster.

Artikel 2. Doel

Deze beleidsregels hebben als doel de groei van de stad en daarbij horende behoefte aan huisvesting door kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk te maken. We willen dit doel bewerkstelligen met behoud van voldoende leefbaarheid en spreiding van initiatieven die voor woonverdichting zorgen.

Artikel 3. Afbakening beleidsregels

1. Deze beleidsregels gelden voor alle vergunningaanvragen in de hele stad waarbij een woning wordt gewijzigd naar kamerbewoning of naar meerdere woningen/appartementen. Ook vergunningaanvragen waarbij een legaal kamersgewijs bewoond pand wordt gewijzigd naar meerdere woningen/appartementen en/of waarbij één of meerdere kamers worden toegevoegd aan een legaal bestaand kamerverhuurpand, worden beoordeeld aan de hand van deze beleidsregels.
2. In afwijking van lid 1 zijn deze beleidsregels niet van toepassing:
 - a. op nieuwbouw van kamers of zelfstandige wooneenheden;
 - b. bij transformaties van niet-wonenfuncties naar kamers of zelfstandige woonruimten;

- c. in het geval één of meerdere woningen en/of één of meerdere kamersgewijs bewoonde pand(en) wordt/worden gewijzigd naar een complex (in de toelichting is uitgelegd wat valt onder een complex);
- d. op zogenaamde dienst/bedrijfswoningen of woningen op bedrijfsterreinen of een bedrijfslocatie in het algemeen.
- e. op een als woning, dan wel woongebouw bestemde woning, die al langer dan 2 jaar legaal in gebruik is voor een andere functie dan wonen, waarbij deze wordt gewijzigd naar 2 of meer woningen.

Artikel 4. Uitgangspunten en wijze van meten 30-metercirkel:

1. Er wordt geen vergunning verleend voor panden die geheel of gedeeltelijk liggen binnen of geraakt worden door de cirkel met een straal van 30 meter zoals hieronder beschreven. De straal van 30 meter wordt gemeten vanuit het zwaartepunt van een legaal bestaand kamersgewijs bewoondpand en/of legaal bestaand gesplitste woning, dan wel van een pand met een combinatie van legale kamerbewoning en woningsplitsing. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en welke nog in behandeling is (de aanvraag die het eerst is ingediend gaat –in geval van een te verlenen aanvraag- voor op een later ingediende aanvraag).

Als een pand een vergunning krijgt voor verkamering of woningsplitsing ligt daarmee het zwaartepunt voor dit pand vast. Eventuele verbouwingen in de toekomst leiden niet tot een wijziging van het zwaartepunt.

2. De 30-meterregel geldt niet voor:

- panden die vallen onder de overgangsregeling van artikel 7;
- panden die liggen in een flat, appartementengebouw of wooncomplex;
- initiatieven waarbij volledig legaal bestaande kamersgewijs bewoonde panden, in- of uitpandig, worden uitgebreid met één of meer kamers;
- panden in het centrumgebied (in de toelichting van de beleidsregels bij dit artikel is een kaartje opgenomen wat duidelijk maakt wat onder centrumgebied valt);
- het verkameren of splitsen van een bovenwoning in het restgebied en buiten de op-slotgebieden die ligt boven een niet-wonen functie en die geen grondgebonden woning raakt. *In de toelichting van artikel 3 staat een tekening die dit verduidelijkt.*

In bovenstaande gevallen wordt altijd nog een maatwerktoets op leefbaarheid uitgevoerd.

Artikel 5. Vergunningverlening

1. De aangevraagde vergunning wordt geweigerd, als het pand ligt in een van de volgende op-slotgebieden:

1. Woensel-West;
2. Limbeek-Noord en Limbeek-Zuid;
3. Doornakkers-Oost en Doornakkers-West;
4. Bennekel-Oost;
5. Hemelrijken;
6. Gildebuurt.

Kaartjes van de bovengenoemde gebieden zijn opgenomen in de toelichting bij deze beleidsregels.

2. Een aangevraagde vergunning waarop lid 1 of artikel 7 (overgangsregeling) niet van toepassing is wordt geweigerd als:

het betreffende pand geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een straal van 30 meter gemeten vanuit het zwaartepunt van een legaal kamersgewijs bewoond pand en/of legaal gesplitste woning en/of combinatie van kamerbewoning en gesplitste woning. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten.

3. Indien geen sprake is van een eerdergenoemde weigeringsgrond kan de vergunning worden verleend als:

- a. hierdoor geen onevenredige gevolgen (ongeoorloofde inbreuk) voor het woon- en leefmilieu ontstaan;

én

- b. de aanvrager een schadeovereenkomst nadeelcompensatie met de gemeente heeft afgesloten;
én
- c. in het geval van wijziging van een woning/kamersgewijs bewoonde woning naar meerdere zelfstandige woonruimten (woningsplitsing):
 - I. de nieuwe zelfstandige woonruimten ieder een oppervlakte van minimaal 25 m² hebben als ze binnen de ring liggen;
 - II. de nieuwe zelfstandige woonruimten ieder een oppervlakte van minimaal 35 m² hebben als ze buiten de ring liggen;
 - III. iedere verblijfsruimte voldoende daglichttoetreding heeft (zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving) en tenminste één verblijfsruimte in de zelfstandige woonruimte daglichttoetreding via de gevel of via een hellend dakvlak heeft;
 - IV. de (hoofd)toegang rechtstreeks via de hoofdmassa plaatsvindt, waarbij alle zelfstandige woonruimten vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar zijn. De oplossing van interne bereikbaarheid via een corridor is daarbij niet toegestaan.
 - V. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk na stedenbouwkundige goedkeuring;
 - VI. de aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen niet leidt tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen;
 - VII. in de verblijfsruimten een voorziening wordt aangebracht om geluidhinder bij buurpanden te voorkomen, bijvoorbeeld een voorzetwand, in het geval dat de woningscheidende wand van de zelfstandige woonruimten niet is uitgevoerd als ankerloze spouwmuur;
- of
- d. in het geval van wijziging van een woning naar kamerbewoning, dan wel de toevoeging van 1 of meer kamers aan een legaal bestaand kamersgewijs bewoond pand:
 - I. de kamers *gemiddeld* een gebruiksoppervlak hebben van minimaal 14 m², als er geen sprake is van een gezamenlijke woonkamer van tenminste 7,5 m² én een gezamenlijke keuken van tenminste 5 m² óf een gezamenlijke woonkeuken van tenminste 12,5 m²;
 - II. de kamers *gemiddeld* een gebruiksoppervlak hebben van minimaal 10 m², als er sprake is van een gezamenlijke woonkamer van tenminste 7,5 m² én een gezamenlijke keuken van tenminste 5 m² óf een gezamenlijke woonkeuken van tenminste 12,5 m²;
 - III. iedere verblijfsruimte voldoende daglichttoetreding heeft (zoals gesteld in het Besluit bouwwerken leefomgeving) en tenminste één verblijfsruimte van elke onzelfstandige woonruimte daglichttoetreding heeft via de gevel of via een hellend dak;
 - IV. de (hoofd)toegang tot de kamers rechtstreeks via de hoofdmassa plaatsvindt en alle kamers vanuit de hoofdmassa intern bereikbaar zijn;
 - V. de aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen niet leidt tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aangrenzende woonpercelen;
 - VI. in iedere kamer in beginsel maximaal één persoon wordt gehuisvest;
 - VII. een voorziening wordt aangebracht om geluidhinder te voorkomen bij buurpanden, bijvoorbeeld in de vorm van een voorzetwand, in het geval dat de woningscheidende wand(en) tussen een of meer kamer(s) en het buurpand niet is/zijn uitgevoerd als ankerloze spouwmuur;
 - VIII. een voorziening wordt aangebracht op alle traptreden in de vorm van geluiddempende trapbekleding met maximum brandklasse (fl) s1 of C (fl) S2;
 - IX. een voorziening wordt aangebracht aan de gemeenschappelijke voordeur ter voorkoming van geluidsoverlast als gevolg van het dichtslaan van de voordeur, bijvoorbeeld een goed afgestelde deurdranger.

Artikel 6 Geordend woon- en leefmilieu

1. In de vergunning worden in ieder geval de volgende voorschriften opgenomen:

Bij gebruik van de vergunning mag er geen sprake zijn van een redelijkerwijs aan te nemen onaanvaardbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand, welke inbreuk toe te rekenen is aan gedragingen vanuit (of afkomstig van een of meerdere personen vanuit) het pand.

De eigenaar/verhuurder dient ter waarborging van een geordend woon- en leefmilieu, in ieder geval:

- a. Het betreffende pand te laten voldoen aan de geldende eisen voor brandveiligheid en bouwkundige veiligheid (vanuit het Besluit bouwwerken leefomgeving).

en bij verhuur:

- b. In het huurcontract een huishoudelijk reglement op te nemen waarin staat dat de bewoners (en hun bezoekers) zich dienen te gedragen als goede buur, rekening dienen te houden met de burens en de directe omgeving van het verhuurpand en zich dienen te onthouden van gedrag dat leidt tot inbreuk op de leefbaarheid. Tot dit gedrag wordt in ieder geval gerekend het veroorzaken van geluidsoverlast, het vervuilen van het pand, de bijbehorende tuin of de directe omgeving, het gebruiken of verhandelen van drugs en het gebruiken van fysiek of verbaal geweld.

In geval van kamerbewoning mag in iedere kamer maximaal één persoon worden gehuisvest.

2. Leefregels indien sprake is van verhuur.

Bovenstaande voorschriften dienen gelezen te worden in samenhang met onderstaande leefregels behorend bij de vergunning:

Uitgangspunt is dat de eigenaar/verhuurder verantwoordelijkheid toont voor zijn huurders en de directe omgeving van het verhuurpand. In relatie tot die verantwoordelijkheid is het raadzaam dat de eigenaar/verhuurder:

1. zich voorstelt aan de burens van het verhuurpand en hen zijn telefoonnummer geeft. Waardoor zij 24 uur per dag een rechtstreekse lijn hebben met de eigenaar/verhuurder, of een ander door de eigenaar/verhuurder aan te wijzen persoon, die gerechtigd is om in te grijpen als er problemen zijn;
2. ervoor zorgt dat de bewoners zich voorstellen aan de burens. Waardoor het buurtgevoel wordt bevorderd en het onderling contact gemakkelijker wordt gemaakt;
3. het pand tenminste één keer per jaar inspecteert;
4. weet wie de huurders zijn en deze wijst op de verplichting zich in te schrijven op het woonadres in de gemeente Eindhoven als de huurders daar naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zullen overnachten;
5. zowel de woning als de tuin/buitenruimte goed onderhoudt c.q. laat onderhouden.
6. het verhuurde aanbiedt met een zwevende dekvloer.
7. ervoor zorgt dat bewoners op de hoogte zijn van de regels en mogelijkheden voor gescheiden afvalinzameling, bijvoorbeeld via de afvalkalender.

Artikel 7 Overgangsregeling

1. Aanvragen voor een vergunning die zijn ingediend vóór 1 januari 2026 worden afgehandeld op basis van de 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing 2021 van de gemeente Eindhoven'.
2. Op vergunningaanvragen die zijn ingediend **tussen 1 januari 2026 en 1 januari 2027** voor bestaande kamersgewijs bewoonde panden die liggen in de op-slotgebieden Woensel-West, Limbeek-Noord en Limbeek-Zuid, Doornakkers-Oost en Doornakkers-West, en Bennekel-Oost en:
 - a. waarvoor al een onherroepelijke vergunning voor kamerbewoning is verleend op basis van een (nood)huisvestingsverordening of verordening op de kamerbewoning,of
 - b. waarin, aantoonbaar, al sinds 12-12-2007 kamerbewoning plaatsvindt;en
waarbij de kamerbewoning tot op het moment van de aanvraag voortduurt, is artikel 5 niet van toepassing. Dit met uitzondering van artikel 5, lid 3 sub a. en sub d. onderdeel VI. (Deze aanvragen worden dus beoordeeld op de aspecten leefbaarheid en overbewoning).
3. Op vergunningaanvragen die zijn ingediend **tussen 1 januari 2026 en 1 januari 2027** voor bestaande gesplitste woningen die liggen in de op-slotgebieden Woensel-West, Limbeek-Noord, Limbeek-Zuid, Doornakkers-Oost, Doornakkers-West en Bennekel-Oost, en
die aantoonbaar sinds 15 mei 2010 in gesplitste vorm in gebruik zijn; is artikel 5 niet van toepassing. Dit met uitzondering van artikel 5 lid 3 sub a. (Deze aanvragen worden dus beoordeeld op het aspect leefbaarheid.)
4.
 - a. De overgangsregeling zoals bepaald in lid 2 en lid 3 geldt niet voor overlastpanden. Een aangevraagde vergunning die betrekking heeft op een overlastpand wordt geweigerd.

- b. Wat onder overlastpand wordt verstaan, wordt beoordeeld door de leefbaarheidscommissie aan de hand van onderstaande niet uitputtende indicatoren:
- Meerdere overlastklachten, herhaling van klachten (meer structurele hinder/overlast)
 - De aard van de klachten/signalen en de impact ervan op de directe omgeving (van heftig tot marginaal)
 - Signalen/klachten vanuit meerdere omwonenden/richtingen
 - Actualiteit van de klachten (we kijken met name naar het afgelopen jaar)
 - Aannemelijkheid dat de klachten/signalen zijn te herleiden tot gedrag van bewoners of bezoekers uit het pand
 - Weinig tot geen bereidheid tot persoonlijk contact en/of verbetering bij bewoners en/of eigenaar/verhuurder
 - Bekendheid van de eigenaar bij gemeente of politie en of de eigenaar meerdere overlastpanden heeft
 - Opgestarte handhavingstrajecten in relatie tot overlast en/of gedrag eigenaar.

In geval van meerdere indicatoren en in geval van klachten die naar aard en omvang heviger zijn, zal eerder sprake zijn van een overlastpand.

Artikel 8. Hardheidsclausule

- a. In geval van innovatieve initiatieven van zwaarwegend maatschappelijk belang door de woningcorporaties, kan worden afgeweken van deze beleidsregels.
- b. Bij aanvragen voor lang bestaande situaties van kamerbewoning of woningsplitsing ingediend na afloop van de huidige of voorgaande overgangsregeling, kan in een uitzonderlijke situatie die leidt tot een bijzondere hardheid alsnog de overgangsregeling worden toegepast.

Artikel 9. Intrekking oude beleidsregels

De 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing 2021 van de gemeente Eindhoven' worden per 1 januari 2026 ingetrokken. Tevens wordt artikel 4.9 van de 'Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2018' per 1 januari 2026 ingetrokken.

Artikel 10 Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op 1 januari 2026.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2026'.

*Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eindhoven in de vergadering van 11 november 2025
Eindhoven 11 november 2025,
Het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven,
, burgemeester
, secretaris*

Artikelsgewijze toelichting beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2026

Inleiding

Deze toelichting dient als uitleg bij de beleidsregels en biedt duidelijkheid en achtergrondinformatie over de gemaakte keuzes en de manier waarop de regels toegepast worden. Daar waar wij van oordeel zijn dat de regels voldoende duidelijk zijn staat geen extra uitleg in deze toelichting vermeld.

Sinds de invoering van het Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing (hierna te noemen: het paraplubestemmingsplan) op 27 juli 2018 is voor het hele grondgebied van Eindhoven een verbod ingesteld om een woning te wijzigen naar kamerbewoning en/of naar meerdere woningen en een legaal kamersgewijs bewoond pand te wijzigen naar meerdere woningen. Eerder was het op grond van de meeste bestemmingsplannen ook niet toegestaan om woningen te wijzigen naar kamerbewoning. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 zijn dergelijke initiatieven in strijd met het Omgevingsplan gemeente Eindhoven. Voor een initiatief tot kamerbewoning of woningsplitsing is daarom een omgevingsvergunning vereist.

Een omgevingsvergunning voor kamerbewoning of woningsplitsing kan worden verleend mits de wijziging op basis van een belangenafweging en gestelde kaders passend is. Deze kaders zijn neergelegd in beleidsregels. De kaders voor kamerbewoning en woningsplitsing zijn voor het eerst in deze vorm neergelegd in de tot 15 mei 2021 geldende 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020', welke regels zijn opgevolgd door de versie van mei 2021. Deze versie is nu doorontwikkeld tot de versie van 2026.

Uitgangspunten beleid

Kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk maken

Eindhoven is een zeer levendige stad met een variëteit aan inwoners, woonwensen en een groeiambitie. Door het aanbod van onderwijs in Eindhoven is er grote behoefte aan studentenhuisvesting. Doordat ouderen langer thuis blijven wonen, door een toename van het aantal echtscheidingen, arbeidsmigranten, statushouders en cliënten uit zorginstellingen en dergelijke, bestaat er steeds meer behoefte aan woningen die door meerdere mensen gedeeld kunnen worden en/of kleine woningen. Eindhoven wil aan deze grote behoefte kunnen blijven voldoen.

Indeling in gebieden

Kamerbewoning en woningsplitsing brengt levendigheid, maar kan ook leiden tot leefbaarheidsproblemen. Denk aan geluidsoverlast, parkeerdruk en frictie door verschillende leefstijlen in een straat of buurt. Door vooraf goede afwegingen te maken menen wij dat dit beter kan worden beheerst. Deze beleidsregels kennen een indeling in drie soorten gebieden, waar we qua beoordeling verschillend mee omgaan omdat deze gebieden verschillend zijn qua dynamiek en leefbaarheid. We onderscheiden het centrumgebied, restgebied en de op-slot-gebieden.

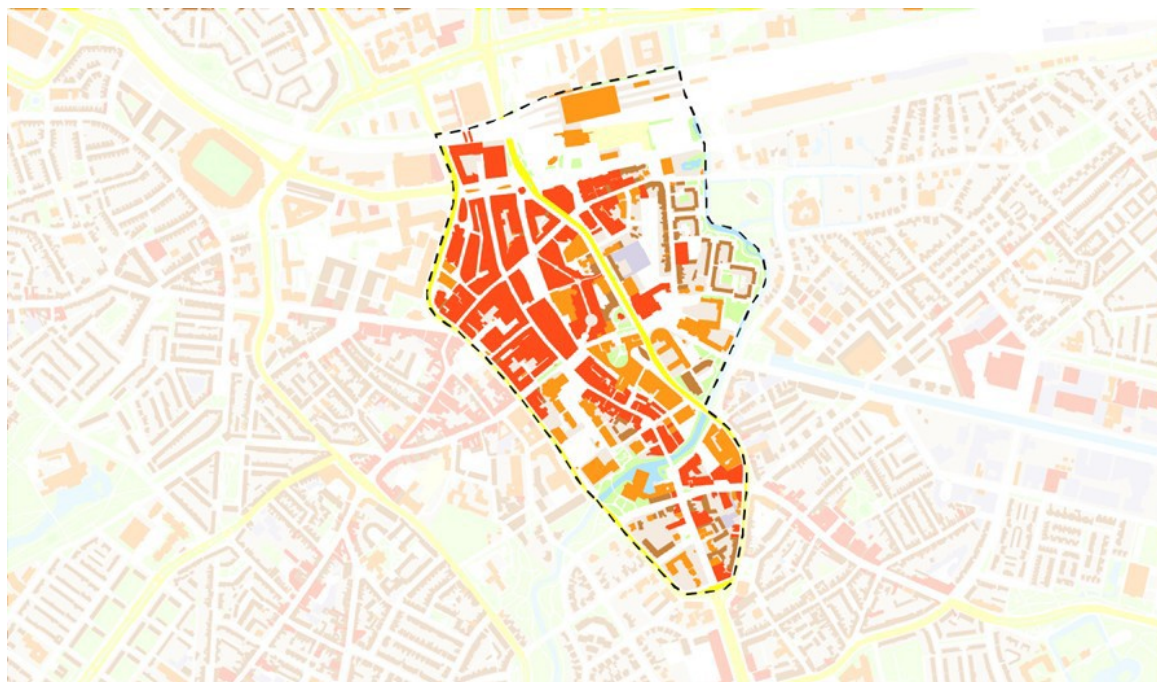
Binnen de op-slotgebieden worden in beginsel geen vergunningen voor (verdere) verkamering van een woning of woningsplitsing verleend. Hier geldt echter een uitzondering op, namelijk voor bestaande situaties van kamerbewoning of woningsplitsing die vallen onder de overgangsregeling van artikel 7. Voor een specifiek deel van lang bestaande gevallen van kamerbewoning en woningsplitsing is het tijdelijk (van 1 januari 2026 tot 1 januari 2027) mogelijk om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning. Dit wordt bij de toelichting van artikel 7 verder uitgelegd.

Hieronder wordt uitgelegd hoe en waarom we per gebied anders omgaan met de beoordeling van initiatieven van kamerbewoning en woningsplitsing.

Centrumgebied

Binnen het centrum zijn dynamiek en verdichting wenselijk. Waardoor kamerbewoning en woningsplitsing beter passen. Daarom worden deze initiatieven beoordeeld aan de hand van een leefbaarheidstoets, de woonkwaliteitseisen en de geldende parkeernormering. En niet aan de hand van de 30-meterregel.

Het centrumgebied wordt begrensd door het 18 Septemberplein, de Vestdijk, Geldropseweg, Bilderdijklaan, Stadhuisplein, Wal, Keizersgracht en Emmasingel zoals hieronder in figuur 1 aangegeven.



Figuur 1: Centrumgebied

Restgebied

Het gebied dat niet behoort tot het centrumgebied merken we aan als het 'restgebied'. In het restgebied zitten meer woonwijken met eengezinswoningen. Daar wordt ingezet op spreiding van kamerbewoning en woningsplitsing. Daarom hanteren we binnen het restgebied -met uitzondering van de op-slotgebieden- het criterium van de 30-metercirkel. Dat wil zeggen dat een initiatief voor kamerbewoning of woningsplitsing hier in beginsel niet wordt vergund als het pand waar de vergunningaanvraag betrekking op heeft binnen een cirkel valt met een straal van 30 meter, van een legaal kamersgewijs bewoond pand of legaal gesplitste woning of wordt geraakt door deze cirkel. Als een aangevraagd pand niet wordt geraakt door zo'n 30-metercirkel, wordt er vervolgens nog getoetst aan de leefbaarheid en de woonkwaliteitseisen.

Door deze 30-meterregel willen we de woongebieden (woonwijken en vooral rijtjeswoningen) bescherming bieden tegen te veel invloed en impact door initiatieven van woonverdichting. Met de 30-meterregel wordt voorkomen dat er concentraties ontstaan van verkamerde en/of gesplitste woningen.

Een legaal verkamerde of gesplitste woning in het centrumgebied vormt geen 30-metercirkel voor panden in het restgebied.

Op-slotgebieden

Binnen het restgebied vallen ook de op-slotgebieden. Deze op-slotgebieden hebben binnen deze beleidsregels een speciale status, met meer bescherming en de meer stringente wens tot behoud van de toch al kwetsbare leefbaarheid in deze gebieden. Net als onder de voorgaande beleidsregels uit 2020 en 2021 blijven deze gebieden 'op-slot' voor nieuwe initiatieven van kamerbewoning en woningsplitsing. De onderbouwing en analyse daarvoor staat opgenomen in een bijlage/verwijzing bij deze toelichting.

Een vergunning die wordt aangevraagd voor het wijzigen van een woning naar kamerbewoning, het wijzigen van een (kamersgewijs bewoonde) woning naar meerdere zelfstandige woonruimten of voor het toevoegen van 1 of meer kamers aan een legaal bestaand kamerverhuurpand, wordt geweigerd als

de woning ligt in een van de volgende wijken/buurtten:

Woensel-West;
Limbeek-Noord en Limbeek-Zuid;
Bennekel-Oost;
Doornakkers-Oost en Doornakkers-West;
Hemelrijken;
Gildebuurt.

Aangevraagde vergunningen worden geweigerd omdat de leefbaarheid in deze wijken onder druk staat en het onwenselijk is dat de druk op deze gebieden verder toeneemt.

In deze beleidsregels is voorzien in een uitzondering op de omstandigheid dat aangevraagde vergunningen in de op-slot-gebieden geweigerd worden. Voor lang bestaande verkamerde en/of gesplitste woningen in de onder 1 tot en met 4 genoemde op-slotgebieden geldt tijdelijk een overgangsregeling. Deze regeling houdt in dat voor deze panden de weigeringsgrond van artikel 5, van 1 januari 2026 tot 1 januari 2027 niet geldt. Dit wordt verder uitgelegd in deze toelichting bij artikel 7.

Beoordelingscriteria

Valt een woning waarvoor een vergunning wordt aangevraagd voor verkamering of splitsing niet (deels) in een 30-metercirkel, dan volgt altijd een maatwerkbeoordeling via een leefbaarheidstoets. Deze toets bevat data en informatie over de wijken/buurt en het advies van het leefbaarheidsonderzoek uitgevoerd door de gebiedscoördinator. Dit advies wordt gecheckt door een leefbaarheidscommissie die uit meerdere ambtelijke medewerkers bestaat. De leefbaarheidscommissie is een adviesorgaan dat onder andere de uniformiteit, volledigheid en kwaliteit van het leefbaarheidsadvies bewaakt. Hierdoor is het eindadvies gebaseerd op een evenwichtige belangenafweging en heeft het een breed draagvlak. Bij een negatief leefbaarheidsadvies van de leefbaarheidscommissie wordt de vergunning geweigerd. Leidt de leefbaarheidstoets tot een positief advies, dan moet voor een vergunning vervolgens nog worden voldaan aan woonkwaliteitseisen. Lees voor deze woonkwaliteitseisen de toelichting bij artikel 5 lid 3.

Platform kamerbewoning en woningsplitsing

Het platform kamerbewoning en woningsplitsing is een extern adviesorgaan. Het bestaat uit verschillende groepen: buurtbewoners (omwonenden), verhuurders (pandeigenaren) en huurders. Deze groepen denken samen mee over het onderwerp kamerbewoning en woningsplitsing in de breedste zin van het woord. Het platform heeft inmiddels al een aantal keer actief geadviseerd en aanbevelingen gedaan over de ontwikkeling van deze beleidsregels. De aanbevelingen zijn overgenomen en hebben een plek gekregen in deze beleidsregels.

Sturen op woonkwaliteit

Om een bepaalde minimale woonkwaliteit te garanderen voor de bewoners van een kamersgewijs bewoond pand of gesplitste woning zijn regels opgesteld in artikel 5 lid 3. Deze regels houden ook rekening met mogelijke effecten op het gebied van privacy en geluid bij aangrenzende woningen en woonpercelen.

Verantwoordelijkheid bij de pandeigenaar

Om de leefbaarheid vanuit en rondom het pand zoveel mogelijk te waarborgen, worden bij het verlenen van de vergunning voorschriften en leefregels opgenomen. Daarmee wordt een appel gedaan op de verantwoordelijkheid van de eigenaar/verhuurder voor het pand en voor de bewoners. Bij klachten en overtreding van de voorschriften en/of leefregels kan de eigenaar/verhuurder daardoor ter verantwoording worden geroepen om de nodige maatregelen te nemen. Het 'platform kamerbewoning en woningsplitsing' heeft in de samenspraak bijgedragen aan deze opgestelde leefregels en zal hier in de toekomst ook bij betrokken blijven.

Eenduidig en transparant

Met de hiervoor genoemde uitgangspunten, waaronder de 30-meterregel in het restgebied, is het voor aanvragers van een vergunning en omwonenden duidelijk waaraan een aanvraag wordt getoetst. Hierdoor wordt de rechtszekerheid gewaarborgd. Ook dragen de voornoemde leefbaarheidscommissie en het externe platform voor kamerbewoning en woningsplitsing bij aan de uniformiteit, kwaliteit en transparantie van de aanvraagprocedure.

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1 Definities

Voor het toepassen van de beleidsregels is van belang wat met bepaalde begrippen wordt bedoeld. Dit artikel voorziet daarin. Daar waar geen definitie is opgenomen, wordt aangesloten bij het omgevingsplan, reeds bestaande wet- en regelgeving, jurisprudentie en/of het normale spraakgebruik.

In artikel 1 is omschreven wat verstaan wordt onder een bestaande situatie en een legaal bestaande situatie.

Het gaat bij bestaande illegale panden om verkamerde en/of gesplitste woningen waarvan het voor ons aannemelijk is dat het bestaande illegale panden zijn. Bijvoorbeeld door handhavingssdossiers, of waarbij het bestaan van een dergelijk pand bij een eerdere inventarisatie aan het licht is gekomen.

Artikel 2 Doel beleidsregels

Om het in dit artikel omschreven doel te bereiken is in de 'Beleidsregels kamerbewoning en woningsplitsing Eindhoven 2020' naast de op-slotgebieden en het maatwerk via de leefbaarheidstoets, een objectief criterium (de 30-meterregel) toegevoegd aan de belangenafweging bij de behandeling van vergunningaanvragen.

Huisvesting in de vorm van kamerbewoning (bewoning van onzelfstandige woonruimten) en woningsplitsing (wijziging van een woning/kamersgewijs bewoonde woning naar meerdere zelfstandige woningen) voorziet in een behoefte en daarmee ook in een belangrijke maatschappelijke functie. Zeker in tijden van krapte op de woningmarkt. Kamerbewoning en woningsplitsing leiden echter ook tot woonverdichting en daarmee tot meer druk op de omgeving en mogelijk tot aantasting van de woonkwaliteit van de omgeving. Door regulering van nieuwe initiatieven van kamerbewoning en woningsplitsing via de 30-metercirkel in deze beleidsregels kunnen deze gevolgen evenrediger verdeeld worden over de stad en voor een deel worden voorkomen. Er ontstaan geen (nieuwe) concentratiegebieden meer.

Dit beleidskader biedt toetsingscriteria om vergunningaanvragen te beoordelen en moet evenwicht bieden aan meerdere belangen. De gemeente Eindhoven heeft een ambitie om qua inwonersaantal te groeien en wil ook voorzien in een grotere behoefte aan goede en voldoende huisvesting voor kleine en eenpersoonshuishoudens. Daarnaast is er het belang van bescherming van het woon- en leefklimaat (leefbaarheids criterium) in de stad.

Met deze beleidsregels zijn evenwichtige beoordelingscriteria geformuleerd die recht doen aan de ambitie tot groei van de stad met aandacht voor de leefbaarheid in de stad.

Artikel 3 Afbakening beleidsregels

Lid 1 geeft het werkingsgebied aan en geeft aan voor welke situaties deze regels gelden.

Lid 2 geeft aan voor welke situaties de beleidsregels **niet** van toepassing zijn.

Lid 2 Sub c

De beleidsregels zijn niet van toepassing als één of meerdere woningen en/of één of meerdere kamers-gewijs bewoonde pand(en) wordt/worden gewijzigd naar een complex van woningen of kamers. Of sprake is van een complex wordt beoordeeld aan de hand van de omstandigheden van het geval, zoals bijvoorbeeld de hoeveelheid eenheden, en of de bebouwing waarop de aanvraag betrekking heeft als een eenheid kan worden beschouwd, zowel technisch (zijn er gezamenlijke ruimten zoals bijvoorbeeld een gezamenlijke ingang) als architectonisch.

Van een complex is in ieder geval sprake als in de nieuwe situatie 8 of meer zelfstandige woningen/apartementen ontstaan met voldoende woonkwaliteit als bedoeld in artikel 5, lid 3 onder c. en d. Een dergelijke aanvraag wordt niet beoordeeld aan de hand van deze beleidsregels. In die situaties worden dus ook geen cirkels/contouren getrokken. Het betreft dan meer een (klein) project waarop maatwerk van toepassing is en een aparte belangenafweging moet plaatsvinden.

Sub d

De beleidsregels zijn niet van toepassing op zogenaamde dienst/bedrijfswoningen of woningen op bedrijventerreinen. Dergelijke woningen dienen een relatie te hebben tot het bedrijf waarbij ze gesitueerd zijn. Andersoortige bewoning is dan niet toegestaan. Een eventuele wijziging van deze woningen in strijd met het omgevingsplan dient beoordeeld te worden aan de hand van afzonderlijke ruimtelijke criteria.

Sub e

Op grond van het huidige Omgevingsplan is het verboden om een als woning, danwel woongebouw bestemde woning, die legaal in gebruik is voor een andere functie dan wonen, te wijzigen naar 2 of meer woningen. Dit verbod is ingesteld om te voorkomen dat initiatiefnemers het woningsplitsingsverbod bewust omzeilen, door een woning eerst te wijzigen naar een andere toegestane functie en vervolgens alsnog te wijzigen naar twee of meer woningen. Als die andere functie dan wonen echter al langer bestaand is, gaan wij ervan uit dat het verbod niet bewust wordt omzeild. Daarom zijn de beleidsregels op situaties waarvoor dit verbod geldt niet van toepassing als de oorspronkelijke woning aantoonbaar al 2 jaar of langer voorafgaand aan het moment van indiening van de vergunningaanvraag, is gewijzigd naar de niet-wonenfunctie.

Artikel 4 Uitgangspunten en wijze van meten 30-metercirkel

Lid 1 Uitleg 30-metercirkel

In artikel 4 is uitgelegd wat de 30-metercirkel inhoudt en wat daarvan de achterliggende gedachte is. Daarnaast regelt dit artikel in welke gevallen de 30-metercirkel niet van toepassing is. Bij een legaal verkamerde of gesplitste woning is vanuit het zwaartepunt van het betreffende pand een cirkel getrokken met een straal van 30 meter. Het pand waarvoor een vergunning wordt aangevraagd mag dan niet geheel of gedeeltelijk binnen zo'n cirkel vallen, ook mag dit pand die cirkel niet raken. Als dat wel zo

is, wordt de aangevraagde vergunning in principe geweigerd. Op deze manier moet het gebied binnen een straal van 30 meter rond een legaal verkamerde of een legaal gesplitste woning beschermd worden tegen nieuwe initiatieven van kamerbewoning en/of woningsplitsing.

Zwaartepunt pand

De cirkel wordt getrokken vanuit het zwaartepunt van de woning. Het zwaartepunt komt in de meeste situaties overeen met het midden van het pand. Echter, als geen sprake is van een symmetrische vorm is het mogelijk dat het zwaartepunt niet exact in het midden van het pand ligt.

Eerder ingediende aanvraag gaat voor op een latere

In geval van tegelijkertijd in behandeling zijnde vergunningaanvragen die in elkaars 30 meter zone liggen, levert het pand waarvan de aanvraag het eerst is ingediend een 30 meter cirkel op voor het andere pand waarvoor later een vergunning is aangevraagd. Hoewel in dit geval het pand en daarmee de 30 meter cirkel dus pas een formele status krijgt na een besluit op de aanvraag, willen we voorkomen dat bij gelijktijdige aanvragen de buurt mogelijk te maken krijgt met 2 extra panden in plaats van 1. Een aanvraag die eerder is ingediend heeft hiermee voorrang op een later ingediende aanvraag.

Lid 2 Wanneer geldt de 30-meterregel niet?

De 30-meterregel geldt niet voor een aanvraag:

die valt onder en wordt gereguleerd door de overgangsregeling van artikel 7.

Wat deze regeling inhoudt en waarom de 30-meterregel niet geldt, wordt uitgelegd bij de toelichting op de overgangsregeling van artikel 7;

voor wijzigingen van (kamersgewijs bewoonde) woningen in een flat of wooncomplex.

Hier geldt de 30-meterregel niet omdat een flat of wooncomplex een andere woonsituatie is dan een reguliere woning;

voor een aanvraag van een bestaand volledig legaal kamerverhuurpand waaraan (inpandig of uitpandig) één of meer kamers worden toegevoegd.

Hier geldt de 30-meterregel niet omdat het toevoegen van een of meerdere kamers doorgaans een relatief kleine impact heeft. Het is niet gewenst om het voor bestaande legale panden onmogelijk te maken om uit te kunnen breiden;

in het centrumgebied.

In het stadscentrum en de wijken daaromheen past het woonkarakter en de dynamiek die kamerbewoning en woningsplitsing met zich meebrengen vaak beter. Mensen die daar wonen of komen te wonen, moeten rekening houden met meer levendigheid en verdichting, daarom passen we hier de 30-meterregel niet toe;

voor een bovenwoning die ligt boven een andere functie dan wonen (mits niet gelegen in een op-slot-gebied).

De ligging van één of meerdere woningen boven een commerciële strip leent zich doorgaans beter voor verkamering of woningsplitsing omdat de mogelijke effecten (meer leefgeluiden en andere gevolgen van verdichting) daarvan minder gevoeld worden op de ondergelegen functie ten opzichte van een woonfunctie. Een niet-woonfunctie heeft doorgaans meer levendigheid en drukker dynamiek dan een reguliere woning, het effect van verdichting in de zin van meer leefgeluid en dynamiek is hier vaak beter in te passen. We vinden het daarbij van belang dat de te verkameren of te splitsen bovenwoning geen naastgelegen grondgebonden woning raakt.

Voor uitleg van deze regel zie onderstaande tekening (vooraanzicht panden).



In bovenstaande situatie waarvoor de 30-meterregel niet geldt, wordt altijd via een maatwerk-leefbaarheidstoets beoordeeld of een dergelijk initiatief gewenst is. Dit in combinatie met de andere vereisten zoals die van woonkwaliteit en de parkeernormen.

Panden waarop de 30-meterregel niet van toepassing is, krijgen logischerwijs ook geen 30-metercirkel.

Wijziging kamerbewoning naar appartementen

Het komt voor dat er aanvragen worden gedaan voor de wijziging van legale kamerbewoningspanden naar appartementen.

Door de huidige krapte in de studentenwoningenmarkt acht het extern platform het onwenselijk dat er door het wijzigen van kamers naar studio's er onzelfstandige wooneenheden voor studenten verloren gaan. Zij adviseert hier bij de beoordeling van aanvragen rekening mee te houden.

Artikel 5 Vergunningverlening

Lid 1 Op-slotgebieden

In zijn algemeenheid mag worden aangenomen dat door initiatieven van kamerbewoning en woningsplitsing meer personen in een gebied gehuisvest worden en dat dit ruimtelijke effecten met zich meebrengt die meer druk op het gebied leggen. Deze effecten zijn onder meer een toename van verkeersbewegingen, parkeerdruk, afval en mogelijk ook geluid.

Eind 2008 is Woensel-West als eerste buurt in Eindhoven aangewezen als een gebied waar geen vergunningen voor kamerverhuur meer verleend werden. De leefbaarheid stond door diverse factoren in deze wijk zodanig onder druk dat het college van burgemeester en wethouders hiertoe besloot. In navolging van Woensel-West, zijn eind maart 2010 ook de wijken Limbeek-Noord en -Zuid, Bennekel-Oost en Doornakkers-Oost en -West aangewezen als wijken waarin geen vergunningen voor kamerverhuur meer werden verleend.

Uit de gebiedsanalyse gedurende de jaren daarna, bleek dat de genoemde wijken nog steeds te kampen hebben met problemen als criminaliteit en het (gevoel van) onveiligheid. Het instellen van een verbod op kamerbewoning voor nieuwe situaties lost dergelijke problemen niet op, maar het voorkomt wel dat er nog eens een extra druk wordt gelegd op deze wijken door de toename van kleine(re) wooneenheden.

Uit het verleden blijkt dat pandeigenaren die huizen kamersgewijs wilden verhuren vaak slim gebruik maakten van de wetgeving. Indien kamerbewoning in een bepaalde wijk niet mogelijk bleek zocht men in andere gebieden naar mogelijkheden (waterbed-effect) of naar andere woonvormen (woningsplitsing). Om naast de kamerbewoning ook de woningsplitsing goed te reguleren is in 2016 (via de huisvestingsverordening) een vergunning voor woningvorming in het leven geroepen en is uiteindelijk medio 2018 via het paraplubestemmingsplan het verbod op zowel kamerbewoning als woningsplitsing meer uniform gereguleerd. In de 'Beleidsregels ruimtelijk omgevingsrecht 2018' die golden voor aanvragen voor een omgevingsvergunning op basis van het (paraplu)bestemmingsplan was geregeld dat de hiervoor genoemde wijken 'op-slot' bleven voor nieuwe aanvragen van kamerbewoning en woningsplitsing.

Bij het herijken van de beleidsregels is in 2020 opnieuw gekeken naar de op-slotgebieden. Op basis van harde data (buurtmonitor, politiecijfers en bewoners enquête) en zachtere data (informatie en beleving van de gebiedscoördinatoren en gebiedsmanagers) is geoordeeld dat de bestaande op-slotge-

bieden nog steeds aangewezen moesten blijven en dat de gebieden Hemelrijken en Gildebuurt moesten worden toegevoegd als op-slotgebied.

Het college is nu van oordeel (met de vaststelling van deze beleidsregels 2026) dat de leefbaarheid in deze buurten nog altijd zodanig onder druk staat dat nieuwe wijzigingen van een woning naar kamerbewoning of naar meerdere woningen/zelfstandige wooneenheden ook binnen deze buurten leidt tot een onevenredige inbreuk op het woon- en leefklimaat. Dit geldt in beginsel ook in het geval dat een legaal bestaand kamersgewijs bewoond pand wordt gewijzigd naar zelfstandige wooneenheden (appartementen/studio's) en wanneer er aan een legaal kamersgewijs bewoond pand kamers worden toegevoegd.

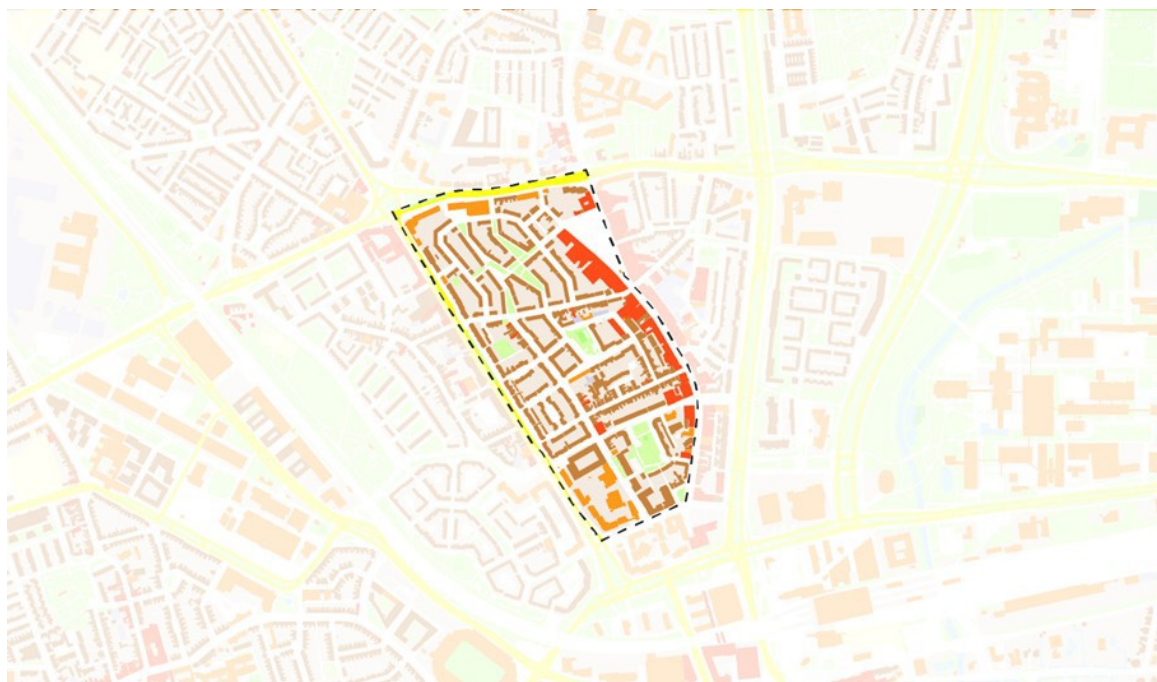
De motivering voor het 'op-slot' houden van gebieden staat in de [gebiedsanalyse op-slotgebieden](#).



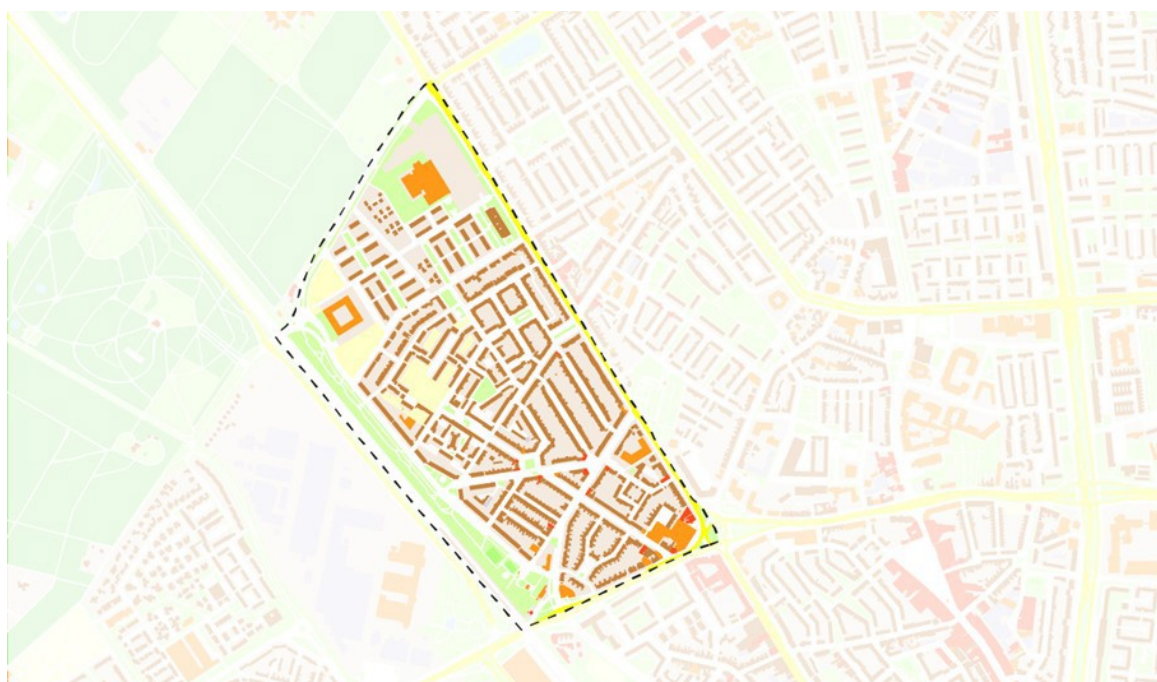
Figuur 2 Limbeek- Noord en -Zuid



Figuur 3: Gildebuurt



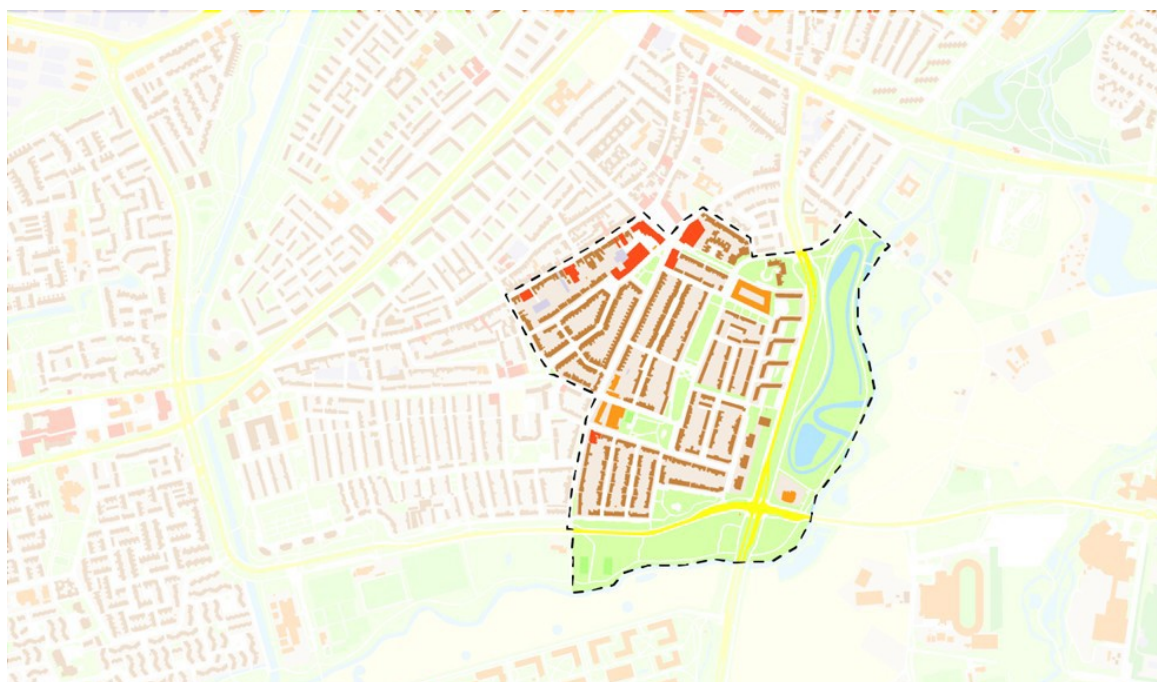
Figuur 4: Hemelrijken



Figuur 5: Woensel-West



Figuur 6 Doornakkers-Oost en -West



Figuur 7 Bennekel-Oost

Lid 2

Weigeringsgrond 30-metercirkel

Lid 2 geeft aan hoe de 30-metercirkel leidt tot weigering van een aangevraagde vergunning. In figuur 8 is het pand met het rode kruis een legaal bestaand kamersgewijs bewoond pand. Vanuit het zwaartepunt van dit pand is een cirkel getrokken met een straal van 30 meter. De oranje panden vallen geheel of gedeeltelijk binnen, of worden geraakt door, de cirkel met deze straal. Voor deze panden kan geen vergunning verleend worden voor kamersgewijze bewoning of woningsplitsing. Bij de groen gekleurde panden raakt de cirkel weliswaar de percelen waarop deze panden zich bevinden, maar niet de panden zelf. Bij de licht oranje panden worden noch de percelen, noch de panden geraakt. Voor de groene en licht oranje panden zou nog een vergunning verleend kunnen worden.



Lid 3 Criteria voor vergunningverlening

In artikel 5 lid 3 onder a is geregeld dat de vergunning kan worden verleend als redelijkerwijs kan worden aangenomen dat het verlenen van de vergunning voor de wijziging niet zal leiden tot onevenredige aantasting van het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft. Het kan bijvoorbeeld zo zijn dat er in de wijk veel leefbaarheidsproblemen aanwezig zijn of dat er andere argumenten zijn om geen medewerking te verlenen. Met deze leefbaarheidsbeoordeling blijft er per geval maatwerk mogelijk.

Artikel 5 lid 3 onder c en d regelen voor initiatieven van woningsplitsing en kamerbewoning de mate van verdichting en de woonkwaliteit voor de bewoners en de privacy en geluidsmaatregelen ten opzichte van de burens.

Een aanvrager dient ervoor te zorgen dat een initiatief tot woningsplitsing of kamerbewoning voldoet aan de genoemde kwaliteitseisen. Waardoor de bewoners beschikken over voldoende wooncomfort en de direct omwonenden meer worden beschermd tegen bepaalde vormen van overlast.

In artikel 5 lid 3 sub d onder I en II geldt dat bij de toevoeging van 1 of meer kamers, alle kamers in het pand worden betrokken bij de eis over de gemiddelde oppervlakte.

De minimale afmetingen van een zelfstandige wooneenheid en een kamer dienen voor voldoende wooncomfort en ter voorkoming van overbewoning van een pand.

Hierbij merken we op dat alle in het landelijk geldende Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) genoemde voorschriften rechtstreeks van toepassing zijn. Bij ingebruikname van de gesplitste woning of het kamersgewijs bewoonde pand moet aan alle geldende regels, zoals bijvoorbeeld brandveiligheid en ventilatie, worden voldaan. De gemeente kan hierop inspecties uitvoeren en indien nodig handhavend optreden.

In artikel 5 lid 3 d onder VI staat dat in iedere kamer in beginsel maximaal één persoon wordt gehuisvest. Met het begrip 'in beginsel' wordt niet bedoeld dat een bewoner nooit iemand mag laten slapen/logeren, zoals dat wel eens gebeurt. Met deze voorwaarde dient voorkomen te worden dat kamers min of meer structureel dubbel bezet worden, waardoor de ruimtelijke effecten voor de omwonenden/buurt extra belastend zijn.

Artikel 6 Vergunningvoorschriften geordend woon- en leefmilieu

Lid 1 Voorschriften geordend woon- en leefmilieu

In artikel 6 lid 1 zijn voorschriften opgenomen die deel uit zullen maken van een te verlenen omgevingsvergunning. Deze voorschriften zijn erop gericht de invloed van kamersgewijze bewoning of woningsplitsing op het woon- en leefmilieu in de omgeving te beperken.

Indien niet is of wordt voldaan aan de voorschriften van de omgevingsvergunning is het mogelijk de vergunning in te trekken op grond van artikel 18.10 juncto 5.5 van de Omgevingswet.

Omdat het wegingskader bij een vergunning mede de leefbaarheid is, kan deze leefbaarheid ook een aanleiding zijn om een vergunning in geval van aanhoudende leefbaarheidsproblemen, in te trekken.

Lid 2 Leefregels

Met de leefregels die genoemd zijn in lid 2 wordt een beroep gedaan op de verantwoordelijkheid van de eigenaar van het pand. Ook deze leefregels zullen in de vergunning worden opgenomen.

Artikel 7 Overgangsregeling

In dit artikel is het overgangsrecht geregeld voor de oorspronkelijke op-slotgebieden, te weten: Woensel-West, Limbeek-Noord en -Zuid, Doornakkers -Oost en -West en Bennekel-Oost. Het overgangsrecht van artikel 7 geldt voor de periode van 1 januari 2026 tot 1 januari 2027 en is erop gericht om lang bestaande situaties van kamersgewijze bewoning en woningsplitsing de mogelijkheid te bieden alsnog voor een vergunning in aanmerking te komen. Voor deze specifieke groep van lang bestaande panden kan tijdens de overgangsregeling een aanvraag worden ingediend. Voor deze lang bestaande situaties gelden, met het oog op de historie, andere regels dan voor nieuwe situaties. De intentie van het overgangsrecht in deze beleidsregels is om duidelijkheid te verschaffen over de bestaande situaties.

Dat eigenaren de mogelijkheid krijgen om een vergunning aan te vragen wil niet zeggen dat hun aanvraag wordt gehonoreerd met een vergunning. De bewijslast om aan te tonen dat het gaat om een reeds lang bestaande situatie, ligt bij de aanvrager van de omgevingsvergunning.

De reden dat wij met ingang van 1 januari 2026 tijdelijk (voor de duur van 1 jaar) een uitzondering maken op het vergunningverbod binnen de oorspronkelijke op-slotgebieden voor specifieke panden, leggen wij hier uit. Bij de inwerkingtreding van de eerste set beleidsregels in deze vorm medio mei 2020 is voor heel Eindhoven met uitzondering van de oorspronkelijke op-slotgebieden een overgangsregeling in werking getreden, die uiteindelijk 1,5 jaar van kracht is geweest. Tijdens deze overgangsregeling kon voor panden die al vóór de inwerkingtreding van het nieuwe beleid, gesplitst waren of in gebruik waren voor kamerbewoning een aanvraag worden ingediend zonder dat deze aan de (destijds nieuwe) 30-meter regel werd beoordeeld. Deze aanvragen werden wel aan de leefbaarheid getoetst, echter wel terughoudend. Wat onder een terughoudende leefbaarheidstoets wordt verstaan wordt straks toegelicht.

Met deze overgangsregeling vond het gemeentebestuur het eerlijk om vóór invoering van de strengere 30-meterregel, eerst de eigenaren van bestaande panden de kans te geven om voor een vergunning in aanmerking te komen. Tijdens deze overgangsregeling zijn veel bestaande panden alsnog vergund. Daarmee heeft voor heel Eindhoven dus eerder een overgangsregeling gegolden met uitzondering van de oorspronkelijke op-slotgebieden. De reden dat de op-slotgebieden uitgezonderd waren van de eerdere overgangsregeling, was dat het gemeentebestuur eerst wilde ervaren hoe de destijds nieuwe regels uitpakt. De oorspronkelijke op-slotgebieden werden daarmee beschermd tegen eventuele onvoorziene (negatieve) gevolgen van het nieuwe beleid. Op een later tijdstip zou de overgangsregeling dan ook voor deze gebieden kunnen gaan gelden. De ervaringen en de evaluatie van dit destijds nieuwe beleid zijn positief, daarom is eenzelfde type overgangsregeling voor deze gebieden ingesteld. Met het instellen van een tijdelijke overgangsregeling voor lang bestaande panden binnen de oorspronkelijke op-slotgebieden, worden in de hele stad de regels zo goed als gelijk getrokken.

Terughoudende toets

Panden die onder deze overgangsregeling vallen worden terughoudend getoetst. Zo worden dergelijke aanvragen niet aan de 30-meterregel getoetst en niet aan de woonkwaliteitseisen. Qua leefbaarheid wordt er wel ingezoomd op pandniveau en in mindere mate op wijkniveau. We gaan er voor deze panden immers vanuit dat ze er al lang zitten en dat de impact van dit pand als bekend wordt verondersteld in de wijk. Als het pand als overlastpand wordt beoordeeld, kan het geen vergunning krijgen. Met het vergunnen op basis van de terughoudende toets, worden er ook voorwaarden en leefbaarheidsregels opgelegd. Hiermee houden we voldoende grip op het pand en de leefbaarheidssituatie.

Lid 2

Dit lid biedt de mogelijkheid voor eigenaren om voor lang bestaande kamerverhuurpanden een aanvraag in te dienen. Meer specifiek gaat het om panden met een oude kamerverhuurvergunning en/of een omzettingsvergunning op basis van een (nood)huisvestingsverordening of verordening op de kamerbewoning.

Is een dergelijke vergunning niet verleend, dan komen ook panden voor toepassing van de overgangsregeling in aanmerking waarin aantoonbaar al vóór 12-12-2007 kamerbewoning plaatsvond en welk gebruik onafgebroken tot het moment van de aanvraag voortduurt. Deze benadering is de 'formalisatie' van de interne bestuurlijke gedragslijn die wij hanteren voor woningen die zijn gewijzigd naar kamerbewoning sinds de uitspraak van de Raad van State van 24 mei 2012 (201203425/1/A3 en 201203425/2/A3), waarin is geoordeeld dat woningen die aantoonbaar al in gebruik waren voor kamersgewijze bewoning vóór de peildatum van 12 december 2007 geen omzettingsvergunning nodig hebben. Kort gezegd betekent de overgangsregeling voor verkamerde woningen, dat het bepalend is of er in het verleden al een kamerverhuur- en/of omzettingsvergunning was verleend of dat er aantoonbaar sprake is van kamerverhuur gestart vóór de peildatum 12-12-2007.

Als er in een pand inmiddels meer mensen wonen dan ten tijde van verlening van een kamerverhuurvergunning/omzettingsvergunning of ten tijde van de peildatum van 12 december 2007, wordt de vergunningaanvraag op basis van maatwerk beoordeeld. Het overgangsrecht is in beginsel bedoeld om recht te doen aan de situatie van destijds.

Voor de oorspronkelijke op-slotgebieden houden we voor kamerbewoning vast aan de peildatum 12 december 2007 omdat enerzijds ook voor deze gebieden de eerder genoemde uitspraak van de Raad van State geldt en anderzijds omdat de data waarop deze gebieden op slot gingen rond deze datum liggen. Woensel- West ging op slot 12 december 2008 en de overige gebieden Limbeek- Noord en - Zuid, Doornakkers -Oost en -West en Bennekel- Oost gingen op slot per 4 maart 2010. Hoewel de data niet voor alle gebieden exact hetzelfde zijn willen we wel een uniforme regel en peildatum hanteren. Dat is voor kamerbewoning dus 12-12-2007 geworden. We vinden dat eerlijk omdat na 12-12-2007 er sowieso een kamerverhuurvergunning of omzettingsvergunning benodigd was voor kamerbewoning. Panden met die vergunning komen in aanmerking voor een omgevingsvergunning op basis van deze beleidsregels. Panden zonder een dergelijke vergunning maar die zijn gestart vóór de peildatum van 12-12-2007 komen dus ook in aanmerking voor een omgevingsvergunning.

Lid 3

Dit lid biedt de mogelijkheid voor eigenaren om voor lang bestaande gesplitste woningen een vergunningaanvraag in te dienen. Meer specifiek gaat het om woningen die aantoonbaar tenminste 10 jaar voorafgaand aan 15 mei 2020 in gesplitste vorm (onafgebroken) in gebruik zijn. Dat is dus concreet de peildatum 15 mei 2010.

We kiezen voor de peildatum van 15 mei 2010, omdat dit een formalisatie is van de al eerder gehanteerde interne gedragslijn voor gesplitste panden onder de voorgaande beleidsregels (versies 2020 & 2021). We vinden het redelijk om in aansluiting op de criteria voor verkamerte woningen ook voor gesplitste woningen een concrete peildatum te hanteren.

Voor gesplitste panden hanteerden we onder de voorgaande overgangsregeling (voor de rest van de stad) een maatstaf van tenminste 10 jaar gesplitst. Omdat de voorgaande beleidsregels in werking zijn getreden op 15 mei 2020, kom je met feitelijke toepassing van het 10 jaar criterium uit op de peildatum van 15 mei 2010. We hebben dit de afgelopen jaren in de praktijk al toegepast en formaliseren dit criterium nu daadwerkelijk door dit in de overgangsregeling van de huidige beleidsregels op te nemen.

Lid 4

Wat een overlastpand is wordt beoordeeld door de leefbaarheidscommissie.

Te denken valt bijvoorbeeld aan situaties waarbij meer dan eens klachten zijn gemeld over een pand en/of bewoners en er weinig of geen bereidheid is tot verbetering.

De in dit artikel genoemde indicatoren zijn niet uitputtend bedoeld. Als er sprake is van meerdere indicatoren en de klachten naar aard en omvang heftiger zijn, dan zal eerder sprake zijn van een overlastpand.

Artikel 8 Hardheidsclausule

Beleidsregels zijn regels die toezien op veelvoorkomende situaties, die in principe op een uniforme manier beoordeeld worden. Het is mogelijk dat toepassing van deze beleidsregels in uitzonderlijke situaties, bijvoorbeeld de ligging, het gebruik, de doelgroep, het maatschappelijke belang of anderszins, anders uitpakken en hun doel missen.

Bij lid 1 maken we het mogelijk om voor ontwikkelingen door de woningcorporaties die voorzien in een grote maatschappelijke behoefte, af te wijken van deze beleidsregels of deze deels buiten toepassing te laten. Complexen vallen sowieso al buiten de beoordeling van deze beleidsregels. Maar als de corporaties nieuwe dingen bedenken die wij maatschappelijk als zeer gewenst zien, willen we daar graag positief over meedenken.

Bij lid 2 bieden we eigenaren van panden die de overgangsregeling hebben gemist in zeer uitzonderlijke situaties de mogelijkheid om toch nog met succes een beroep op de overgangsregeling te doen. Dat is bijvoorbeeld het geval als wij het pand al kenden, bijvoorbeeld omdat er een vergunning bekend was maar wij deze eigenaar of bewoners niet op de hoogte hebben gesteld van deze regeling, maar dit wel hadden behoren te doen.

Buiten de situatie van lid 1 of lid 2 kan de inherente afwijkingsbevoegdheid van artikel 4:84 Algemene wet bestuursrecht uitkomst bieden. Bijvoorbeeld een situatie waarbij het toekennen van een aanvraag juist kan leiden tot een betere leefbaarheid in de wijk. Ook kan de toepassing van het overgangsrecht in een bepaalde situatie leiden tot een bijzondere hardheid ten aanzien van diegene die er wel of juist geen aanspraak op kan maken. In deze en andere situaties kan het college op basis van deze inherente afwijkingsbevoegdheid oordelen dat de beleidsregels daarop niet van toepassing zijn.