Gemeente Almere

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Almere

Nr. 520747

9 november

2026

Verduidelijkingsregels beleid woningsplitsing en kamerbewoning Almere

(Verduidelijking toepassing bestaand beleid)

Het college besluit

1. De Verduidelijkingsregels beleid woningsplitsing en kamerbewoning Almere vast te stellen.

Artikel 1 – Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

a. **Woningsplitsing**: het bouwkundig en functioneel splitsen van één bestaande woning in twee zelfstandige woningen, elk bestemd voor een afzonderlijk huishouden;
b. **Kamerbewoning**: het gebruik van een woning door meerdere personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, waarbij sprake is van onzelfstandige woonruimten met gedeelde voorzieningen;
c. **Stapeling**: het combineren of opvolgen van woningsplitsing en kamerbewoning binnen één woning (zoals deze oorspronkelijk is gerealiseerd), ongeacht de volgorde daarvan;
d. **Oorspronkelijke woning**: de woning zoals deze bestond voorafgaand aan woningsplitsing of kamerbewoning en die niet eerder door woningsplitsing is ontstaan.

Artikel 2 – Doel en reikwijdte

1. Deze verduidelijkingsregels geven een nadere uitleg van het bestaande gemeentelijke beleid voor woningsplitsing en kamerbewoning en de daarop gebaseerde regels in de voormalige bestemmingsplannen zoals opgenomen in het tijdelijke omgevingsplan gemeente Almere.
2. De verduidelijkingsregels hebben tot doel:
   a. duidelijkheid te bieden over de maximale intensiteit van het gebruik;
   b. oneigenlijk gebruik van beleidsruimte voor woningsplitsing en kamerbewoning te voorkomen.
3. Deze beleidsregel is van toepassing op alle aanvragen voor omgevingsvergunningen die betrekking hebben op woningsplitsing en kamerbewoning.

Artikel 3 – Uitgangspunten bestaand beleid

1. Doel van het beleid voor woningsplitsing en kamerbewoning is enerzijds het bijdragen aan huisvestigingsmogelijkheden voor woningzoekenden binnen de bestaande woningvoorraad en anderzijds het tegengaan van onwenselijke uitkomsten van splitsing en verkamering.
2. Het beleid voor woningsplitsing en kamerbewoning is gebaseerd op het uitgangspunt dat een gemiddelde woning in Almere een woonoppervlak heeft van circa 100 m² of iets daarboven.
3. De in het omgevingsplan opgenomen maatvoering en afwijkingsmogelijkheden zijn afgestemd op dit gemiddelde woningtype.
4. De ondergrens voor de oppervlakte van een woning is in het splitsingsbeleid bepaald op ca. 30 m².
5. Voor splitsing in twee zelfstandige woningen is tenminste 100 m² benodigd.
6. Voor verkamering geldt dat 2 kamers rechtstreeks zijn toegestaan en met afwijking nog eens 2 (totaal maximaal 4) kamers mogelijk worden gemaakt.
7. De ondergrens qua woonoppervlak voor een kamer is 12 m². De ondergrens inclusief het percentage per bewoner van gemeenschappelijke ruimtes is 25 m².
8. Voor de overige toetsingscriteria, waaronder die over leefbaarheid, wordt kortheidshalve verwezen naar de huidige beleidsnota en de daarop gebaseerde regeling in het omgevingsplan, zoals deze gelden sinds 2020.

Artikel 4 – Maximering woningsplitsing

1. Woningsplitsing is uitsluitend bedoeld voor het realiseren van maximaal **vier zelfstandige woningen** binnen één oorspronkelijke woning.
2. Voor splitsing in 3 zelfstandige woningen is tenminste 150 m² woonoppervlak benodigd.
3. Voor splitsing in 4 zelfstandige woningen is tenminste 200 m² woonoppervlak benodigd.
4. Aanvragen die zijn gericht op of feitelijk leiden tot meer dan vier zelfstandige wooneenheden binnen 1 oorspronkelijk pand worden in strijd geacht met het beleid.

Artikel 5 – Maximering kamerbewoning

1. Kamerbewoning is uitsluitend bedoeld voor een beperkte vorm van onzelfstandig wonen binnen één woning.

2. Het maximum aantal kamers dat voor kamerbewoning is toegestaan bedraagt **vier**, bestaande uit: a. maximaal twee kamers bij recht; b. maximaal twee extra kamers met toepassing van een afwijking van het omgevingsplan.
3. Ongeacht de grootte van de woning geldt dat meer dan vier kamers niet zijn toegestaan.

Artikel 6 – Beperking stapeling van woonvormen
Het combineren van woningsplitsing en kamerbewoning binnen één pand wordt aangemerkt als strijdig met de bedoeling van het beleid, indien dit bij elkaar opgeteld meer dan 4 (onzelfstandige) woningen in het gehele pand oplevert.

Artikel 7 – Bescherming van woonmilieus
1. Bij de toepassing van deze beleidsregel wordt rekening gehouden met het karakter van het woongebied, de actuele leefbaarheidssituatie en met de eventuele clustervorming van splitsing en verkamering van woningen in de betreffende buurt.
2. Het behoud van het bestaande woonmilieu en de leefkwaliteit vormt daarbij eveneens een criterium voor afweging.

Artikel 8 – Afwijking
1. Afwijking van deze beleidsregel is uitsluitend mogelijk als sprake is van bijzondere omstandigheden als bedoeld in artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.
2. Van bijzondere omstandigheden is in ieder geval geen sprake als de afwijking uitsluitend of in hoofdzaak is ingegeven door economische of exploitatieve motieven.

Artikel 9 – Inwerkingtreding
Deze verduidelijkingsregels treden in werking op de dag na bekendmaking.

Artikel 10 – Citeertitel
Deze beleidsregel wordt aangehaald als:
"Verduidelijkingsregels beleid woningsplitsing en kamerbewoning Almere".

Almere, 20 oktober 2026

burgemeester en wethouders van Almere,

de secretaris,
A. van Mazijk

de burgemeester,
W.H.J.M. van der Loo

TOELICHTING BIJ DE VERDUIDELIJKINGSREGELS BELEID WONINGSPLITSING EN KAMERBEWONING ALMERE

Algemene toelichting
1. Aanleiding
De gemeente Almere beschikt sinds 2020 over beleid voor woningsplitsing en kamerbewoning. Met dit beleid wordt beoogd om binnen de bestaande woningvoorraad ruimte te bieden aan de groeiende vraag naar kleinere woonruimten, terwijl tegelijkertijd de leefbaarheid, woonkwaliteit en het karakter van woongebieden worden beschermd.

In de uitvoeringspraktijk is gebleken dat het beleid en de daarop gebaseerde regeling in het omgevingsplan op onderdelen ruimte laten voor verschillende interpretaties. Dit geldt met name voor situaties waarin woningsplitsing en kamerbewoning binnen dezelfde oorspronkelijke woning worden gecombineerd of elkaar opvolgen.

Naar aanleiding van recente vergunningprocedures is duidelijk geworden dat hierdoor een gebruiksintensiteit kan ontstaan die verder gaat dan waarop de oorspronkelijke beleidsafwegingen waren gebaseerd. Deze verduidelijkingsregels zijn opgesteld om de bedoeling van het bestaande beleid explicieter vast te leggen en een uniforme toepassing daarvan te bevorderen.

2. Karakter van deze regels
Deze verduidelijkingsregels vormen geen herziening van de beleidsdoelstellingen van de Beleidsnota Woningsplitsing en kamerbewoning uit 2020.

De regels bevatten een nadere uitleg van de wijze waarop het bestaande beleid moet worden toegepast bij concrete vergunningaanvragen. Daarbij wordt verduidelijkt hoe de in het beleid besloten uitgangspunten over woonkwaliteit, leefbaarheid en gebruiksintensiteit moeten worden uitgelegd.

De beleidsregels brengen daarom geen nieuwe beleidsrichting aan, maar geven een nadere invulling aan uitgangspunten die reeds aan het bestaande beleid ten grondslag liggen.

3. Uitgangspunten van het bestaande beleid
De Beleidsnota Woningsplitsing en kamerbewoning is gebaseerd op een afweging tussen verschillende belangen.

Enerzijds wil de gemeente ruimte bieden aan doelgroepen die behoefte hebben aan kleinere en meer betaalbare woonruimten. Anderzijds wil de gemeente voorkomen dat de leefbaarheid van buurten en wijken onder druk komt te staan als gevolg van een te intensief gebruik van woningen.

Het beleid gaat daarom uit van een beperkte verdichting van de bestaande woningvoorraad. Dit uitgangspunt komt onder meer tot uitdrukking in:

- de minimale oppervlakte-eisen voor woningen en kamers;
- het maximum van vier kamers bij kamerbewoning;
- de algemene leefbaarheidstoets;
- de beoordeling van het effect op de fysieke leefomgeving.

De oppervlakte-eisen en leefbaarheidscriteria zijn opgesteld vanuit de veronderstelling dat de intensivering van het gebruik van een woning begrensd blijft.

4. Maximale gebruiksintensiteit
Uit de toepassing van het beleid is gebleken dat het beleid voor kamerbewoning wel een expliciete bovengrens bevat, maar dat voor woningsplitsing en voor de combinatie van verschillende woonvormen geen vergelijkbare grens expliciet is vastgelegd.

Hierdoor kan de indruk ontstaan dat een woning eerst kan worden gesplitst en de vervolgens ontstane woningen daarna onbeperkt kunnen worden gebruikt voor kamerbewoning.

Een dergelijke uitleg leidt tot een aanzienlijk hogere gebruiksintensiteit dan waarop de beleidsmatige afwegingen uit 2020 zijn gebaseerd.

Met deze verduidelijkingsregels wordt daarom vastgelegd dat binnen één oorspronkelijke woning maximaal vier woonruimten mogen ontstaan. Daarbij wordt gekeken naar het totaal van zelfstandige woningen en onzelfstandige kamers binnen de oorspronkelijke woning.

Het doel hiervan is niet om combinaties van woonvormen uit te sluiten, maar om zeker te stellen dat de totale gebruiksintensiteit binnen de grenzen blijft die passen bij de doelstellingen van het bestaande beleid.

5. Relatie met de fysieke leefomgeving
Woningsplitsing en kamerbewoning hebben invloed op de fysieke leefomgeving. Door een toename van het aantal bewoners kunnen onder meer parkeerdruk, afvalstromen, geluidhinder en de druk op de directe woonomgeving toenemen.

Het bestaande beleid is mede opgesteld om dergelijke effecten beheersbaar te houden. Daarbij speelt niet alleen de omvang van een woning een rol, maar ook de vraag hoeveel afzonderlijke woonruimten binnen een woning ontstaan.

De verduidelijkingsregels dragen eraan bij dat de intensiteit van het gebruik van woningen in verhouding blijft tot de ruimtelijke en leefbaarheidsafwegingen die aan het bestaande beleid ten grondslag liggen. Daarbovenop geldt volgens de omgevingswet en relevante jurisprudentie dat bij afwijkingen – ook bij binnenplanse afwijkingsmogelijkheden – altijd getoetst moet worden aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (etfal).

6. Relatie met de leefbaarheidstoets
Deze verduidelijkingsregels laten de bestaande leefbaarheidstoets onverlet.

Ook indien wordt voldaan aan de maximale gebruiksintensiteit van vier woonruimten, blijft per aanvraag een beoordeling noodzakelijk van de gevolgen voor de leefbaarheid van de omgeving.

Aspecten als woonkwaliteit, parkeerdruk, clustervorming, woonmilieu en de kenmerken van de buurt blijven onderdeel van de reguliere beoordeling. Met daarbovenop dus voor iedere afwijking van het omgevingsplan de vereiste etfal toets.

De verduidelijkingsregels vormen daarmee een aanvulling op het bestaande beleid en vervangen de leefbaarheidstoets niet.

Artikelsgewijze toelichting
Artikel 4 – Maximering woningsplitsing
De Beleidsnota Woningsplitsing en kamerbewoning bevat minimale oppervlakte-eisen voor de woningen die na splitsing ontstaan. Deze eisen zijn bedoeld om zowel woonkwaliteit als leefbaarheid te waarborgen.

Met deze bepaling wordt verduidelijkt dat woningsplitsing uitsluitend is bedoeld voor een beperkte toevoeging van zelfstandige woningen binnen de bestaande woningvoorraad. Daarbij geldt dat binnen één oorspronkelijke woning maximaal vier zelfstandige woningen kunnen worden gerealiseerd.

Deze grens sluit aan bij de uitgangspunten van het bestaande beleid en voorkomt een gebruiksintensiteit die verder gaat dan waarop de beleidsmatige afwegingen zijn gebaseerd.

Artikel 5 – Maximering kamerbewoning
Het bestaande beleid bepaalt reeds dat kamerbewoning mogelijk is tot maximaal vier kamers.

Deze bepaling bevestigt dat meer dan vier kamers niet passen binnen de doelstellingen van het beleid. De grens van vier kamers vormt een bewuste afweging tussen het bieden van huisvestingsmogelijkheden enerzijds en het beschermen van de leefbaarheid anderzijds.

Ook bij grote woningen geldt daarom dat meer dan vier kamers niet passen binnen de bedoeling van het beleid.

Artikel 6 – Beperking stapeling van woonvormen
De beleidsnota behandelt woningsplitsing en kamerbewoning als afzonderlijke vormen van woninggebruik. Daarbij is echter niet expliciet vastgelegd hoe moet worden omgegaan met situaties waarin beide woonvormen binnen dezelfde oorspronkelijke woning worden gecombineerd of elkaar opvolgen.

Deze bepaling verduidelijkt dat bij dergelijke situaties moet worden gekeken naar het totaal aantal woonruimten dat binnen de oorspronkelijke woning ontstaat.

Combinaties van woningsplitsing en kamerbewoning zijn niet op voorhand uitgesloten. Wel geldt dat de totale gebruiksintensiteit niet hoger mag zijn dan vier woonruimten binnen één oorspronkelijke woning.

Dit betekent bijvoorbeeld dat een woning kan worden gesplitst in twee zelfstandige woningen en dat daarnaast nog twee kamers aanwezig kunnen zijn, mits aan de overige voorwaarden van beleid en omgevingsplan wordt voldaan.

Niet toegestaan zijn combinaties die leiden tot meer dan vier woonruimten binnen dezelfde oorspronkelijke woning, omdat daardoor een gebruiksintensiteit ontstaat die niet meer aansluit bij de uitgangspunten van het beleid.

Artikel 7 – Bescherming van woonmilieus
Dit artikel bevestigt dat de toepassing van de verduidelijkingsregels steeds moet plaatsvinden in samenhang met de bestaande leefbaarheidsafweging uit het beleid voor woningsplitsing en kamerbewoning.

Bij de beoordeling van aanvragen blijven de aard van het woongebied, de leefbaarheidssituatie ter plaatse en eventuele concentraties van vergelijkbare woonvormen relevante aspecten.

Het artikel introduceert geen nieuwe beoordelingscriteria, maar bevestigt het belang van de reeds bestaande afwegingen ten aanzien van de fysieke leefomgeving en de leefbaarheid van buurten en wijken.

Daarbij moet wel nadrukkelijk worden aangetekend dat naast de in het beleid omschreven leefbaarheidscriteria bij toepassing van de in het omgevingsplan, onderdeel woningsplitsing en kamerbewoning, opgenomen binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ook toetsing dient plaats te vinden aan het criterium van een ‘evenwichtige toedeling van functies aan locaties’. Dit vloeit voort uit artikel 22.281 van het tijdelijke omgevingsplan (onderdeel ‘Bruidschat’) in samenhang met de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit en leefomgeving (Bkl) en de gevoerde rechtspraak over dit onderwerp.

Artikel 8 – Afwijking
Dit artikel sluit aan bij artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht.

De beleidsregels zijn bedoeld om een uniforme toepassing van het beleid te bevorderen. Dit neemt niet weg dat zich bijzondere omstandigheden kunnen voordoen waarin toepassing van de beleidsregels gevolgen heeft die onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregels te dienen doelen.

In die gevallen blijft afwijking mogelijk overeenkomstig het wettelijke kader van artikel 4:84 Awb. Daarbij geldt dat zuiver economische of exploitatieve belangen op zichzelf onvoldoende zijn om afwijking te rechtvaardigen. Dat volgt uit het uitgangspunt dat de beleidsregels primair zijn gericht op de kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de bescherming van de leefbaarheid.