

# Beleidsnota Woningsplitsing en Kamerbewoning

Gemeente Almere

Datum: 28-08-2019

concept

## Inhoud

1	Inleiding.....	4
1.1	Aanleiding.....	4
1.2	Doelstelling.....	4
1.3	Begrippen.....	5
1.4	Reikwijdte en uitzonderingen .....	5
1.4.1	Reikwijdte.....	5
1.4.2	Woningsplitsing .....	5
1.4.3	Kamerbewoning.....	5
1.4.4	Uitzonderingen.....	5
2	Afwegingen .....	7
2.1	Beleidsinstrumenten .....	7
2.1.1	Regulering via het bestemmingsplan.....	7
2.1.2	Regulering via huisvestingsverordening .....	8
2.1.3	Bouwbesluiten eisen bij kamerbewoning en woningsplitsing.....	8
2.1.4	Toekomst: Mogelijkheden onder de Omgevingswet.....	8
2.2	Keuze Almere.....	9
3	Beleidsregels .....	10
3.1	Fysieke leefbaarheidseisen van het object.....	10
3.1.1	Gebruiksoppervlakte: eis bij kamerbewoning.....	10
3.1.2	Gebruiksoppervlakte: eis bij splitsen .....	10
3.1.3	Parkeren.....	10
3.2	Algemene leefbaarheidstoets .....	10
3.3	Goed verhuurderschap .....	10
4	Nadere toelichting op de beleidsregels .....	11
4.1	Algemeen .....	11
4.2	Toelichting op fysieke leefbaarheidsregels .....	11
4.2.1	Kamerbewoning.....	11
4.2.2	Woningsplitsing .....	12
4.3	Toelichting op algemene leefbaarheidstoets .....	12
4.4	Toelichting op goed verhuurderschap .....	14
5	Toetsing .....	16
5.1	Toetsing.....	16
6	Monitoring en evaluatie.....	17

7 Restbepaling.....	18
Bijlage 1 begrippen .....	19

## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

Almere functioneerde in haar begintijd vooral als overloopgemeente voor gezinnen uit met name Amsterdam. Nog steeds wonen er daardoor veel gezinnen in de stad. Maar net als in de rest van Nederland verandert de samenstelling van de bevolking in Almere. Er is steeds meer vraag vanuit andere doelgroepen, zoals studenten, alleenstaanden, echtscheiders en tijdelijke werknemers. Deze doelgroepen hebben andere woonwensen dan 'traditionele gezinnen' en ze zijn op zoek naar kleinere (goedkopere) woningen of een kamer. Dit sluit niet aan op de woningvoorraad.

Private partijen spelen in op de vraag naar kleinere woonruimte. Oplossingen worden gevonden in de bestaande woningvoorraad. Bijvoorbeeld door het splitsen of verkameren van bestaande woningen. Dit kan gepaard gaan met uitbuiting van kwetsbare groepen door verhuur van te kleine en slecht onderhouden woningen, waarvoor soms hoge huurprijzen moeten worden gevraagd.

Dit kan echter ook negatieve invloed hebben op de leefbaarheid (prettig kunnen leven) in straten en buurten. De oorspronkelijke woningen en inrichting van het openbare gebied zijn niet voor dit intensievere gebruik ontworpen.

De aanleiding voor het opstellen van deze beleidsregels is de toegenomen druk op de leefbaarheid als gevolg van inbreiding door splitsing van woningen en kamerbewoning.

#### *Toelichting:*

Het aantal meldingen van overlast is de afgelopen jaren toegenomen. Dit blijkt onder andere uit de voortgangsrapportages over de handhaving en veiligheid. Het gaat in het geval van kamerverhuur onder andere om geluidsoverlast, alcohol- en drugsgebruik, overvolle containers, brandonveilige situaties, parkeeroverlast of de verwaarlozing van woning / tuin.

### 1.2 Doelstelling

Het beleid voor woningsplitsing en kamerbewoning heeft drie hoofddoelstellingen.

1. Op een verantwoorde wijze mogelijk maken dat er invulling gegeven kan worden aan de vraag naar kleine woonruimten.
2. Kaders stellen gericht op het tegen gaan van leefbaarheidsproblemen/overlast als gevolg van inpassing van kleine woningen in de bestaande stad.
3. Als neveneffect van deze beleidsregels wordt de bestaande schaarse Almeerse woningvoorraad beschermd. De beleidsregels vormen de kaders voor het gecontroleerd wijziging in de samenstelling van de woonruimtevoorraad door omzetten of splitsen.

### 1.3 Begrippen

In de bijlage bij deze beleidsnotitie (zie bijlage 1 'begrippen') is een begrippenlijst opgenomen, zodat duidelijk is wat onder de begrippen in deze beleidsnota wordt verstaan.

### 1.4 Reikwijdte en uitzonderingen

#### 1.4.1 Reikwijdte

Deze beleidsregels gaan over ingrepen in bestaande woningen, waardoor meerdere zelfstandige of onzelfstandige woonruimten ontstaan. Er is dan sprake van woningsplitsing of kamerbewoning.

#### 1.4.2 Woningsplitsing

Wanneer in een bestaande woning twee of meer zelfstandige woonruimtes worden gemaakt spreken we van woningsplitsing.

#### 1.4.3 Kamerbewoning

Kamerbewoning (ook wel omzetten genoemd) van een woning is het gebruiken van twee of meerdere onzelfstandige woonruimtes (kamers) binnen een bestaande woning. Een zelfstandige woonruimte wordt hiermee, geheel of gedeeltelijk, omgezet worden naar onzelfstandige woningen.

Kamerbewoning wordt toegestaan wanneer de onzelfstandige woonruimte (kamer) wordt bewoond door maximaal één persoon. Dit ter voorkoming van overbewoning.

#### 1.4.4 Uitzonderingen

Er zijn een aantal ingrepen in bestaande woningen waarvoor uitzonderingsregels gelden. Dit zijn de hospitaregeling, vormen van woningdeling en verkamering tot maximaal twee kamers.

##### 1.4.4.1 Hospitabewoning

Als één of twee personen, die geen onderdeel uitmaken van het huishouden van de hoofdbewoner, inwonen bij de hoofdbewoner en minder dan 50% van gebruiksoppervlak (GBO<sup>1</sup>) van de woning bewonen, dan is sprake van inwoning / hospitabewoning. Door de beperkte impact van inwoning / hospitabewoning kan dit goed samengaan met bestaande woonfuncties in de omgeving. Deze vorm van huisvesting legt over het algemeen weinig beslag op de omgeving: de hoofdbewoner blijft een dominante factor in deze vorm van kamerverhuur en er wordt tegemoet gekomen aan de mogelijkheid om op eenvoudige wijze kamers

---

<sup>1</sup> Als oppervlaktemaat wordt gebruik gemaakt van het begrip Gebruiksoppervlak (GBO). Het begrip gebruiksoppervlakte is ontleend aan artikel 1 van het Bouwbesluit 2012. Voor de inhoud van het begrip verwijst het Bouwbesluit naar NEN 2580. NEN 2580 is een Nederlandse Norm (NEN) die de termen, definities en bepalingsmethoden geeft voor de oppervlakte of van terreinen met een bouwbestemming en voor de vloeroppervlakten en inhouden van gebouwen of delen daarvan.

(onzelfstandige woonruimtes) vrij te kunnen verhuren. Deze vorm van wonen vormt een uitzondering op de regels ten aanzien van kamerbewoning en is toegestaan. Zodra niet meer voldaan wordt aan de voorwaarden van de hospitabewoning (en de inwoners meer dan 50% van de GBO van de woning bewonen) dan is in beginsel wel sprake van kamerbewoning.

#### *1.4.4.2 Een woning delen door twee personen*

Naast de hospitaregeling, zoals in vorige alinea aangegeven, zijn ook woningdelers uitgezonderd. Onder woningdelen verstaan we wanneer twee personen in één woning wonen. Deze vorm van bewoning vormt een uitzondering op de beleidsregels en is toegestaan ook al vormen deze personen niet een gezamenlijk huishouden. Een voorbeeld hiervan zijn de zogenaamde 'friends' contracten.

#### *1.4.4.3 Verkamering tot twee kamers*

Verkamering van een bestaande woning naar twee kamers is toegestaan, indien de te verkameren woning een gebruiksoppervlakte heeft van ten minste 50 m<sup>2</sup> en de onzelfstandige woonruimten elk worden bewoond door maximaal één persoon.

## 2 Afwegingen

Net als veel andere steden stelt Almere met deze nota regels aan splitsing en kamerbewoning<sup>2</sup>. De reden voor het opstellen van beleidsregels is in hoofdstuk 1 aangegeven.

Het beleid moet evenwicht bieden aan meerdere belangen in de stad: het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters, studenten en andere doelgroepen voor kleine woonruimte, het belang van beschermen van schaarse woningen en het belang van beschermen van de leefbaarheid en de verenigbaarheid van de verschillende woonvormen in de stad.

Deze regels zijn dus van belang voor die gevallen die tot overlast en klachten leiden en ook voor degenen die zonder overlast te veroorzaken een initiatief nemen tot kamerbewoning en/of woningsplitsing.

### 2.1 Beleidsinstrumenten

Voor het reguleren van splitsing en kamerbewoning in relatie tot de leefbaarheid kunnen verschillende instrumenten ingezet worden. Deze zijn grofweg in te delen in twee hoofdgroepen: via het ruimtelijk ordeningsspoor (Wet ruimtelijke ordening/Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) en via de woonruimteverdeling (Huisvestingswet).

#### 2.1.1 Regulering via het bestemmingsplan

Woningsplitsing en kamerbewoning kunnen door de veranderde samenstelling van de woningvoorraad van invloed zijn op de leefbaarheid van de omgeving. De goede ruimtelijke ordening is het kader waarin dergelijke ruimtelijke relevante effecten (zoals het samengaan / de verenigbaarheid van de verschillende woonvormen in een omgeving) kan worden gereguleerd door regels te stellen in het bestemmingsplan<sup>3</sup>. Aan de ene kant geeft bijvoorbeeld een studentenwoning in de wijk levendigheid en sfeer, maar dit kan ook leiden tot frictie met andere huishoudens (bijvoorbeeld gezinnen). Geluidoverlast, op de stoep geparkeerde fietsen en onverzorgde tuintjes zijn veel gehoorde klachten. Ook de hogere mutatiegraad van kamerbewoners (zij blijven immers over het algemeen minder lang in dezelfde woning wonen dan bijvoorbeeld gezinnen) heeft een negatief

---

<sup>2</sup> Bijvoorbeeld de gemeente gemeente Utrecht: Beleidsnotitie en beleidsregels woningsplitsen en omzetten (collegebesluit van 8 december 2015, met wijzigingen na raadsvergadering 26 november 2015)

<sup>3</sup> Zie artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Zie voor een uitspraak overeen regeling kamerbewoning en de verhouding bestemmingsplan en Huisvestingswet de uitspraak van de Raad van State van 10 april 2013 (AbRS 10-4-2013, 201202768/1/R4, ECLI:NL:RVS:2013:BZ7648; Gst 2013/107 m.nt. C.W.M. van Alphen). Daarin is bepaald dat (het ontbreken van ) een regeling voor kamerbewoning in een bestemmingsplan ruimtelijk moet worden gemotiveerd en daarvoor niet kan worden volstaan met het verwijzen naar de Huisvestingsverordening.

effect op de binding met de buurt. Deze binding is laag en de sociale cohesie in de buurt neemt af. Alleen al het verschil in leeftijdssamenstelling en het levensritme van de onderscheiden bewoners van een verkamerde (studenten)woning en een naastgelegen eengezinswoning en de daarmee gepaard gaande overlastervaringen, kan aanleiding zijn om hierover regels te stellen in het bestemmingsplan (dit speelde bij de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 februari 2012<sup>4</sup>).

Voor veel gemeenten is de ruimtelijke relevantie van kamerbewoning en woningsplitsing daarom aanleiding om in het bestemmingsplan hierover regels op te nemen. In het bestemmingsplan kan dan een omgevingsvergunningplicht worden ingesteld. Hiermee kan af worden geweken van het bestemmingsplan, waardoor kamerbewoning of woningsplitsing mogelijk worden gemaakt. Indien daarbij tevens een omgevingsvergunning voor bouwen is vereist, wordt in het vergunningtraject ook getoetst aan bouwkundige aspecten.

#### *2.1.2 Regulering via huisvestingsverordening*

De Huisvestingswet biedt ook de mogelijkheid aan gemeenten om in hun huisvestingsverordening regels op te nemen ten aanzien van woningsplitsing en kamerbewoning. Het uitgangspunt bij dit kader is dat deze regels zijn ter bescherming van de schaarse woningvoorraad. Er is dan bijvoorbeeld een vergunning nodig om een schaarse zelfstandige woning om te zetten voor kamerbewoning of te splitsen in kleinere zelfstandige woningen. Bij deze vergunningplicht wordt de leefbaarheid op de omgeving meegenomen. Voorwaarde bij het reguleren via een huisvestingsverordening is dat er sprake moet zijn van een te beschermen schaarse woningvoorraad. Dat moet bij de regeling worden aangetoond. Gemeenten zoeken in hun beleid de balans tussen de schaarste in de woningvoorraad in het algemeen, de positie van bijzondere doelgroepen (denk aan studenten en starters) en het effect op de leefbaarheid.

#### *2.1.3 Bouwbesluiten bij kamerbewoning en woningsplitsing*

Aan bouwbesluiten dient hoe dan ook te worden voldaan en hierop kan ook handhavend worden opgetreden. Als er sprake is van een activiteit waarin tevens een omgevingsvergunning is vereist, wordt hierop voorafgaand al (preventief) in het vergunningtraject getoetst.

#### *2.1.4 Toekomst: Mogelijkheden onder de Omgevingswet*

Kamerbewoning en woningsplitsing raken de fysieke leefomgeving en kunnen daarmee ook onder de nieuwe omgevingswet worden gereguleerd. In het paraplubestemmingsplan Kamerbewoning en woningsplitsing wordt geanticipeerd op deze wet. Het afwegingskader voor dat bestemmingsplan is daarmee de fysieke leefomgeving. Daarnaast wordt met het bestemmingsplan de grondslag gelegd voor uniforme regels in de gemeente voor kamerbewoning en woningsplitsing.

---



## 2.2 Keuze Almere

Met het nemen van het voorbereidingsbesluit Woningenplitsing en kamerbewoning op d.d. 11 oktober 2018 heeft Almere het traject ingezet om in bestemmingsplannen regels op te nemen voor woningsplitsing en kamerbewoning. Het doel is om uiteindelijk te werken met één standaard regeling voor de hele stad. Dit paraplubestemmingsplan vult de bestaande bestemmingsplannen aan op dit specifieke onderwerp. Met regulering via het bestemmingsplan kan gebruik worden gemaakt van een reeds bestaand vergunningstelsel en kunnen de doelen uit deze nota worden gerealiseerd. We sluiten hierbij aan bij de doelstelling uit het Coalitieakkoord Almere 2018-2022 om kritisch te kijken naar regeldruk en vergunningverlening zo eenvoudig mogelijk te houden. Uit regeldruk en vergunningstelsels vloeien ook kosten voort voor de gemeente.

Almere is voornemens om de bestaande bestemmingsplannen op dit onderwerp met een algemene regel aan te vullen via een Crisis- en herstelwet (Chw) bestemmingsplan verbrede reikwijdte. Daarin is het toetsingskader de fysieke leefomgeving. In het plan wordt gebruik gemaakt van de bevoegdheid op grond van artikel 3.1.6 lid 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro), om regels op te nemen ter wering van dreigende en tot stuiting van reeds ingetreden achteruitgang van de woon- of werkomstandigheden in en het uiterlijk aanzien van het in het plan begrepen gebied. Van de regel in het paraplubestemmingsplan kan een omgevingsvergunning worden aangevraagd waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Het toetsingskader voor het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning is gelegen in de goede ruimtelijke ordening.

Wet- en regelgeving op het gebied van woningsplitsing en kamerbewoning is dynamisch en ook initiatiefnemers spelen continue in op de omstandigheden, met mogelijk negatieve effecten als gevolg. Bij de keuze voor de in te zetten instrumenten staan steeds de doelstellingen uit dit beleid voorop. Daarom wordt de inzet van de verschillende instrumenten regelmatig geëvalueerd en wanneer nodig aangepast of uitgebreid. Zo wordt onderzocht of, naast regulering via het bestemmingsplan, gebruik kan worden gemaakt van regulering via de huisvestingsverordening. Hiervoor is een wijzigingsbesluit op de huidige Huisvestingsverordening Almere 2019 nodig.

### **3 Beleidsregels**

Gelet op voorgaande hoofdstukken, zijn onderstaande beleidsregels van toepassing in Almere op een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan om kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk te maken .

#### **3.1 Fysieke leefbaarheidseisen van het object**

##### *3.1.1 Gebruiksoppervlakte: eis bij kamerbewoning*

Na verkamering is voor bewoners gemiddeld 25 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) inclusief gemeenschappelijke ruimtes beschikbaar in de woning. Een onzelfstandige woonruimte heeft een gebruiksoppervlakte van ten minste 12 m<sup>2</sup> (exclusief gemeenschappelijke ruimtes). Kamerbewoning dient te gebeuren in het hoofdgebouw.

##### *3.1.2 Gebruiksoppervlakte: eis bij splitsen*

De nieuw te vormen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.

##### *3.1.3 Parkeren*

Bij het afwijkingsbesluit dient te worden voldaan aan Nota Parkeernormen 2019.

#### **3.2 Algemene leefbaarheidstoets**

##### *3.2.1 Leefbaarheidstoets*

Uit de leefbaarheidstoets moet blijken dat kwalitatief goede onzelfstandige woonruimten of woningen ontstaan.

#### **3.3 Goed verhuurderschap**

De aanvrager toont aan dat wordt voldaan aan goed verhuurderschap.

## **4 Nadere toelichting op de beleidsregels**

### **4.1 Algemeen**

Kamerbewoning en woningsplitsing kunnen een verhoogde druk op een wijk of buurt leggen. Doordat verschillende woonvormen niet zonder meer naast elkaar verenigbaar zijn, alleen al vanwege verschillende leefritme <sup>5</sup>(goede ruimtelijke ordening). Bij de beoordeling van een aanvraag omgevingsvergunning voor kamerbewoning of woningsplitsing wordt daarom getoetst aan de beleidsregels uit deze nota. Eerst wordt getoetst op fysieke leefbaarheidseisen (zie vorig hoofdstuk). Daarna worden in een algemene leefbaarheidstoets alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de toets (fysieke aspecten als de leefbaarheidstoets) zijn cumulatief.

### **4.2 Toelichting op fysieke leefbaarheidsregels**

#### *4.2.1 Kamerbewoning*

Verkamering is bij omgevingsvergunning mogelijk indien in de woning maximaal 4 kamers worden bewoond door elk één persoon.

De gemeente Almere heeft ervoor gekozen om in het beleid een minimumomvang van de woning voor te schrijven voordat kamerbewoning wordt toegestaan. De regeling beoogt te voorkomen dat te kleine woningen worden verkamerd aangezien dit een ruimere mogelijkheid tot verkamering tot gevolg heeft en daarmee extra ruimtelijke effecten kan hebben op de wijk en buurt waar de (kleinere) woningen zijn gelegen. Door verkamering van kleine woningen is de kans aanwezig dat door extra kamerbewoning de in het beleid beschreven druk op de omgeving (overlast o.a. veroorzaakt door verschillende levensritmen, parkeren) meer dan evenredig toeneemt, en er geen sprake meer kan zijn van een goed woon- leefklimaat.

Bij het instellen van een minimummaat van de woning die verkamerd wordt speelt eveneens mee dat bij kamerbewoning meer behoefte aan wederzijdse privacy en een intensiever gebruik van gezamenlijke voorzieningen is dan bij zelfstandige bewoning. De mate waarin kamerbewoning overlast kan veroorzaken voor de omgeving heeft ook een relatie met de ruimte die de individuele bewoners in de woning tot hun beschikking hebben.

---

<sup>5</sup> Uitspraak PM

Bij het bepalen van het minimale gebruiksoppervlak wordt niet naar boven afgerond.

De minimale gebruiksoppervlakte-eisen worden gesteld om een minimale woonkwaliteit voor onzelfstandige woonruimten te waarborgen. Uit cijfers van de Almeerse woningvoorraad blijkt dat de gemiddelde gebruiksoppervlakte voor een Almeerse woning is 100m<sup>2</sup> en hierbij zijn gemiddeld 3 of 4 kamers aanwezig, en gemiddeld heeft een woning van 80m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte (GBO) 3 kamers [bron: team wonen, Aantal kamers naar GBO, juli 2017]. De voorgeschreven minimummaat om verkamering toe te staan sluit hierbij aan.

#### 4.2.2 Woningssplitsing

De minimale gebruiksoppervlakte-eisen worden gesteld om een minimale woonkwaliteit voor zelfstandige woonruimte te waarborgen en sluit aan bij de groeiende behoefte aan woningen voor één- en tweepersoonshuishoudens in Almere de komende jaren.

### 4.3 Toelichting op algemene leefbaarheidstoets

Wanneer aan de algemene aspecten is voldaan voert de gemeente aanvullend een leefbaarheidstoets uit.

De gemeente wil bij de algemene leefbaarheidstoets maatwerk leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de splitsing op deze plek zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich meebrengt.

De toets aan de fysieke leefomgeving is voorgeschreven bij woningssplitsing en kamerbewoning indien de verkamering ziet op het huisvesten van drie of meer personen in één woning. Het huisvesten van 5 of meer personen in één woning is in beginsel niet toegestaan. Uit ervaringscijfers van de afdelingen VTH en Kabinet blijkt dat met name problemen voor de omgeving ontstaan bij de verhuur van kamers aan 5 of meer personen.

Als er sprake is van verkamering van een woning voor de huisvesting van minder dan 3 personen in elk een onzelfstandige woonruimte dan kan er sprake zijn van inwoning / wonen bij een hospita. Op deze vorm van wonen zijn de regels met betrekking tot kamerbewoning / kamerverhuur niet van toepassing. Ditzelfde geldt voor inwoning.

In de onderstaande tabel zijn de verschillende vormen van woningdeling en het gelende beleid samengevat.

Vorm van woningdeling	Beleid
-----------------------	--------

Kamerbewoning tot 2 kamers	Uitzondering (toegestaan)
Kamerbewoning 3 tot en met 4 kamers	Vergunningplicht
Kamerbewoning meer dan 4 kamers	Niet toegestaan (in beginsel)
Inwoning/hospitaverhuur	Uitzondering (toegestaan), mits maximaal 2 huishoudens exclusief hoofdbewoner

Met deze leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

Bij de leefbaarheidstoets worden de volgende vragen beantwoord:

Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid in de meest recente veiligheidsmonitor wijkpeiling?

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt in eerste instantie naar de meest recente veiligheidsmonitor wijkpeiling Almere gekeken. Die monitor is mede gebaseerd op een wijkpeiling die onder de bewoners van Almere wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter om te beoordelen of de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De monitor is - omdat een momentopname wordt weergegeven - echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt bijvoorbeeld ook navraag gedaan bij de gebiedsmanager, de veiligheidsmanager woonoverlast en/of bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom de woning.

Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

De gebiedsmanager is het aanspreekpunt voor bewoners/ondernemers/organisaties en professionals in de wijk. Aan de gebiedsmanager wordt dan ook gevraagd wat het actuele beeld van de wijk of buurt is. Dat geldt ook voor de wijkagent en de veiligheidsmanager. Ook deze personen onderhouden immers nauwe contacten in de buurt of wijk. Vervolgens wordt nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn over de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of rondom die woning. Niet alleen bij de gemeente, maar dat kan bijvoorbeeld ook bij welzijnsorganisaties. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.

Al deze informatie levert een actueel totaalbeeld van de wijk, buurt of straat op.

Is er sprake van clustervorming?

Spreiding van woningen waarvoor een vergunning tot met name omzetting is verleend, is wenselijk. Clustervorming binnen bijvoorbeeld delen van straten kan ten koste gaan van de leefbaarheid in die delen van straten. Hier is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend. Daartoe wordt onderzocht of rondom de woning waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd, op basis van onderzoek in de Basisregistratie Personen, vermoedens van kamerbewoning of splitsing zijn. In de omgeving van de woning wordt in de BRP nagegaan op welke

adressen in de omgeving van de woning meer dan 2 volwassen personen wonen met een verschillende achternaam. Dan is er sprake van een vermoeden van kamerbewoning of een vermoeden van 'woningdelers'. Tijdens het vergunningproces wordt deze bestaande kamerbewoning en woningsplitsing geverifieerd. Ook wordt bij de beoordeling de reeds verleende vergunningen en de lopende aanvragen voor kamerbewoning en woningsplitsing betrokken. De aanwezigheid van buitenruimtes, zoals dakterrassen, van aangrenzende woningen, wordt betrokken bij de leefbaarheidstoets.

#### Zijn er overige relevante factoren aanwezig rondom de woning?

Ook wordt bij de leefbaarheidstoets de aanwezigheid van overige relevante factoren rondom de woning nagegaan. Als voorbeeld kunnen de aanwezigheid van horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops en bij de gemeente bekende probleemgezinnen worden genoemd. Deze factoren leiden mogelijk al tot overlast zodat er vanuit de leefbaarheid geen ruimte bestaat om woningen bijvoorbeeld om te zetten.

## 4.4 Toelichting op goed verhuurderschap

Onderdeel van de vergunningverlening is dat de aanvrager moet aantonen dat er sprake is van goed verhuurderschap. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

**Goed verhuurderschap** houdt het volgende in:

1. Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunningen zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan
2. De woonruimte wordt verhuurd volgens de regels van het woningwaarderingstelsel.
3. Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
  - de woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
  - in het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis- en leefregels opgesteld;
  - in de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijk zichtbare plaats aangegeven.
4. Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld:
  - die toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
  - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
  - 24 uur per dag bereikbaar is;
  - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.

De verhuurder werkt bij overlast mee aan de aanpak die de gemeente hanteert in het geval van woonoverlast en aan buurtbemiddeling. Het niet voldoen aan de voorwaarden van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning.



## **5 Toetsing**

### **5.1 Toetsing**

Het huidige vergunningsproces verandert niet. De inhoudelijke toetsing van de aanvragen voor een omgevingsvergunning voor woningsplitsing of kamerbewoning is wel veranderd. De leefbaarheidstoets wordt uitgevoerd door een ambtelijk werkoverleg samengesteld vanuit diverse betrokken afdelingen. Dit werkoverleg heeft een vaste kern en kan specifieke onderdelen ad-hoc worden uitgebreid met ambtelijke specialisten, bijvoorbeeld op het gebied van leefbaarheid en handhaving. Het ambtelijk werkoverleg bereidt besluitvorming over vergunningverlening door burgemeester en wethouders voor.

Op een aanvraag voor een omgevingsvergunning waarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan om kamerbewoning en woningsplitsing mogelijk te maken wordt in beginsel binnen 8 weken beslist.



## **6 Monitoring en evaluatie**

Deze beleidsnota wordt uiterlijk na 4 jaar, maar eerder wanneer daar aanleiding toe is geëvalueerd. In de evaluatie wordt in ieder geval ingegaan op de volgende vragen:

- Wat zijn de kwantitatieve effecten van het nieuwe beleid in vergelijking met De voorgaande situatie? Denk aan het aantal vergunningaanvragen, handhavingszaken en overlastmeldingen.
- Welk effect heeft het nieuwe omzettings- en splitsingsbeleid op verschillende stakeholders?
- Hoe hebben intern betrokkenen de uitvoering van het nieuwe beleid ervaren? Denk aan werklast, uitvoerbaarheid, kosten.
- Welke aanbevelingen kunnen worden gedaan op basis van de uitkomsten van de evaluatie?

## **7 Restbepaling**

Als restbepaling in dit beleid is opgenomen:

Gevallen die strijdig zijn met de fysieke leefbaarheidseisen van het object als opgenomen in hoofdstuk 3 van deze beleidsnota, worden na toepassing van de algemene leefbaarheidstoets uit deze beleidsregels, in het concrete geval beoordeeld.

Deze regeling beoogt te bewerkstellingen dat een wenselijk project of ontwikkeling, die wel strijdig is met de fysieke leefbaarheidseisen van het beleid, toch voor realisering in aanmerking kan komen omdat hiermee bijvoorbeeld een bijdrage wordt geleverd aan een beleidsdoelstelling van de gemeente. Het project wordt dan na de leefbaarheidstoets in het concrete geval wordt beoordeeld of het inpasbaar en realiseerbaar is en voldoet aan een goede ruimtelijke ordening. Dit gebeurt dan in een aparte omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. In het geval het gaat om woningen die worden verkamerd naar 5 kamers of meer moet worden voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van verblijfsruimten.

Als voorbeeld hierbij kan gedacht worden aan het realiseren van studentenhuisvesting in een bestaande woning voor bijvoorbeeld zes personen in het centrum van de stad. Een dergelijk project is passend in de Woonvisie 2.0 omdat hiermee woonruimte wordt gefaciliteerd aan een 'nieuwe' doelgroep zoals studenten (pagina 119). Hierin staat namelijk dat de gemeente Almere een gedifferentieerde stad wordt, die ook aantrekkelijk is voor nieuwe doelgroepen, zoals studenten. Realisatie van studentenhuisvesting in de stad en dan met name in centrumgebieden wil de gemeente dan ook stimuleren. Als een partij (bijvoorbeeld een woningcorporatie) daarvoor een aanvraag omgevingsvergunning indient, wordt deze dan in die vergunningsprocedure in het concrete geval beoordeeld of aan de leefbaarheidstoets wordt voldaan en of het project aanvaardbaar en inpasbaar is. Daarvoor wordt dan een aparte planologische procedure doorlopen. Met de opname van deze 'restbepaling' in het kamerbewoningbeleid is dan de beleidsmatige belemmering weggenomen om het project toch te realiseren.

## **Bijlage 1 begrippen**

### **1.3 Eigen toegang**

Een deur die direct toegang geeft tot de woning, die bereikbaar is via de straatzijde of vanuit een gemeenschappelijke hal en die voorzien is van een door de gemeente verleend huisnummer.

### **1.4 Kamerbewoning (van een woning)**

Een zelfstandige woning, of een deel daarvan, in gebruik geven of laten geven als onzelfstandige woonruimte.

### **1.5 Onzelfstandige woonruimte**

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

### **1.6 Woning**

Het complex van ruimten dat een zelfstandige woonruimte vormt, bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

### **1.7 Woningsplitsing**

Een woning verbouwen tot twee of meer woningen of het zodanig inrichten, gebruiken of laten gebruiken van een deel van de woning dat er feitelijk twee of meer woningen ontstaan.

### **1.8 Woonruimte**

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met één of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning van één huishouden.

### **1.9 Zelfstandige woonruimte**

Woonruimte die een eigen toegang heeft en die door één huishouden kan worden bewoond zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen, zoals badruimte, toilet en keuken, buiten de woonruimte.