

## **Bijlage 1 Toepassing toetsingscriteria artikel 5.3**

Dit is de bijlage bij de beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019 waarin is opgenomen hoe de toetsingscriteria moeten worden toegepast.

### **1. Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving**

Alleen woningen in de straat die volgens het bestemmingsplan bestemd zijn voor wonen en die volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) de gebruiksfunctie wonen hebben, worden meegenomen in de berekening. Op de kaart Kamerverhuur is te zien hoeveel woningen in een straat aanwezig zijn. Deze kaart wordt dagelijks bijgewerkt en is up to date. Op deze manier is het duidelijk en voor iedereen zichtbaar hoeveel woningen meetellen in de berekening van de 5%-norm. De kaart Kamerverhuur laat ook zien hoeveel omgevingsvergunningen per straat zijn. Zo kan eenieder berekenen of een straat het maximum van 5% kamerverhuurpanden al heeft bereikt.

Bij de berekening van de 5% norm worden alleen kamerverhuurpanden meegeteld die een omgevingsvergunning (variant 3) hebben gekregen. Woningen waar vergunningvrij kamerverhuur plaatsvindt (variant 1 en 2) tellen niet mee in de berekening van de 5% - norm. Het gaat hierbij om vergunningvrije situaties waarvoor geen omgevingsvergunning is vereist.

Bij het berekenen van de 5% - norm gelden de gebruikelijke afrondingsregels. 5,1% tot en met 5,4% wordt naar beneden afgerond. Dit betekent dat in die gevallen tot en met 5,4% (mits wordt voldaan aan de verdere criteria) kamerverhuur kan worden toegestaan. Percentages 5,5% tot en 5,9% wordt naar boven afgerond. In die gevallen zal kamerverhuur worden geweigerd.

Lange straten worden opgeknipt in gelijke delen. Bij straten vanaf 100 woningen wordt er geknipt. Er mogen maximaal 5 panden per 100 woningen worden bestemd voor kamergewijze verhuur. Voor de Tarthorst en de Roghorst gelden extra regels, omdat in deze straten de woningen niet parallel aan de weg liggen, maar in blokjes en hofjes. Hierdoor bestaat de kans dat er ondanks de leefbaarheidstoets een onwenselijke concentratie van kamerverhuurpanden ontstaat. Voor de Tarthorst geldt dat deze straat zich voornamelijk kenmerkt door rijtjes grondgebonden woningen van maximaal 11 naast elkaar gelegen woningen. Om concentratie te voorkomen mag er maximaal 1 kamerverhuurpand per rijtje grondgebonden woningen aanwezig zijn. De Roghorst kenmerkt zich uit rijtjes grondgebonden woningen van maximaal 10 woningen. Ook hiervoor geldt dat er maximaal 1 kamerverhuurpand mag worden gerealiseerd per rijtje grondgebonden woningen.

### **2. Mogelijkheid tot afwijken**

De 5% - norm die onder punt 1 wordt genoemd geldt als uitgangspunt. Met het opnemen van deze bevoegdheid is het mogelijk om meer dan 5% kamerverhuurpanden toe te staan. Voor toepassing van deze mogelijkheid gelden de criteria onder de punten 3 tot en met 8 als toetsingskader.

Het informeren van de direct omwonenden gaat verder dan alleen een briefje bezorgen bij de direct omwonenden. Er moet duidelijk blijken hoe de betrokkenen zijn betrokken bij de ontwikkeling tot kamergewijze verhuur.

### **3. Spreiding kamerverhuurpanden**

Naast de 5% - norm geldt er een extra leefbaarheidstoets. De leefbaarheid in de straat en van de direct omwonenden van het aangevraagde pand of complex wordt in kaart gebracht. Er wordt gekeken naar vergunde en niet vergunde kamerverhuurpanden. Voor de niet vergunde kamerverhuurpanden wordt elk half jaar een nieuwe Basisregistratie personen (Brp) lijst uitgedraaid. Woningen waar vier of meer personen in de Brp staan ingeschreven en geen gezinsrelatie met elkaar vormen worden als kamerverhuurpand aangemerkt. Deze kamerverhuurpanden tellen niet mee bij de berekening van de 5% - norm, maar worden meegenomen bij de leefbaarheidstoets onder punt 2 van artikel 5.3 Deze

criteria moeten ervoor zorgen dat reguliere gezinswoningen niet ingesloten raken door kamerverhuurpanden en/of de straat al onder druk staat, dan wel wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid te veel toeneemt. Bij straten die in elkaar overlopen is het ook van belang dat er gekeken wordt dat er geen sprake is van insluiting of het ontstaan van kamerverhuurpanden direct naast elkaar. Dit beleid geldt voor nieuwe situaties en niet voor bestaande situaties. Dit betekent dat de bestaande kamerverhuurpanden naast elkaar kunnen blijven bestaan.

Bij aanvragen omgevingsvergunning worden de vergunningvrije varianten 1 en 2 niet meegenomen bij toets of de leefbaarheid in de omgeving te veel afneemt.

Bij complexen geldt de extra eis dat een reguliere woning in een complex niet door meer dan twee kamerverhuurpanden ingesloten mag raken. Varianten 1 en 2 worden hierbij wel meegenomen. Bij de toetsing van een nieuwe aanvraag omgevingsvergunning variant 3 wordt gekeken of de omliggende reguliere woningen in het complex ingesloten raken door bestaande kamerverhuurpanden en of door het beoogde kamerverhuurpand. Het gaat hierbij om twee kamerverhuurpanden direct boven, direct onder of direct naast de reguliere woning. Er wordt niet gekeken of ook diagonaal kamerverhuurpanden naast de reguliere woning aanwezig zijn. Naast bescherming tegen insluiting van reguliere woningen door kamerverhuurpanden is het niet gewenst dat er in een complex concentratie van kamerverhuurpanden aanwezig is. Daarom geldt de extra eis ook voor insluiting van kamerverhuurpanden. Bij de toetsing wordt gekeken of naast het aangevraagde kamerverhuurpand meer dan twee kamerverhuurpanden direct boven, direct onder of direct naast het beoogde kamerverhuurpand aanwezig zijn. Er wordt niet gekeken of ook diagonaal kamerverhuurpanden aanwezig zijn. Ook hier worden de varianten 1 en 2 meegenomen.

#### ***4. Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt***

Het gaat hierbij om bij de politie geregistreerde meldingen van woonoverlast van bewoners binnen een straal van 50 meter. De meldingen van overlast moeten verder gaan dan het ervaren van woon- en leefgeluiden afkomstig uit een kamergewijs verhuurde woning. Harde muziek tijdens nachtelijke uren valt niet onder normale woon- en leefgeluiden. Het college weegt het aantal meldingen en de ernst van de meldingen zwaar mee in de belangenafweging om een omgevingsvergunning voor kamerverhuur te verlenen.

#### ***5. De staat van onderhoud van het gebouw***

Aanvullend op hetgeen opgenomen in de beleidsregels is het volgende te melden: als de situatie aanleiding geeft om aan te nemen dat de situatie leidt tot een toekomstig beeld dat afbreuk doet aan de omgeving, is dit een afweging die meegenomen wordt in het al dan niet verlenen van een vergunning.

Daarnaast wordt de aanvraag nog aan criteria 6 tot en met 8 getoetst zoals vermeld in de beleidsregels onder 5.3.

#### ***Extra regels uitleg toetsingscriteria***

1.1 Op de kaart Kamerverhuur is aangegeven hoeveel woningen in de straat aanwezig zijn. In de straat tellen de even en oneven kanten mee.

1.2 Studentencplexen zijn ook op de kaart Kamerverhuur vermeld en tellen mee in de berekening van de 5% - norm als één kamerverhuurpand, ondanks dat er bijvoorbeeld 30 kamers aanwezig zijn. Bij de leefbaarheidstoets onder punt 2 zal het aanwezig zijn van een studentencplex zwaarder wegen.

1.3 Een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie Wageningen 2016-2025, is het faciliteren en realiseren van bijzondere woonvormen. Zoals al eerder aangegeven is als gevolg van het scheiden van wonen en zorg sinds kort ook voor maatschappelijke doelgroepen, zoals mensen die onder begeleiding wonen, sprake van het huren van een eigen kamer en moet de woning gesplitst worden in meerdere onzelfstandige wooneenheden. Om te voorkomen dat dit soort projecten niet gerealiseerd kunnen worden, omdat daarmee de 5%- norm wordt overschreden worden dit soort initiatieven uitgezonderd van de beleidsregels. Ook zien deze beleidsregels niet op verbouw en nieuwbouw van grootschalige locaties van wooneenheden ten behoeve van studenten, jong afgestudeerden of phd-ers. Deze beleidsregels zien vooral op het omzetten van reguliere eengezinswoningen naar kamergewijze verhuur.