

Beleidsregel “kamerverhuur –en woningsplitsing” gemeente Alkmaar

Inleiding

Gelet op hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening, wordt in deze beleidsregel een nadere uitwerking gegeven over het aspect leefbaarheid in de wijken van de gemeente Alkmaar.

Leefbaarheidstoets

Onttrekking, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing leggen vaak een verhoogde druk op een wijk of buurt. Dit gaat ten koste van de leefbaarheid in de wijken. Bij het verlenen van een vergunning als bedoeld in de Huisvestingsverordening, wordt om die reden een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee delen.

In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal **fysieke leefbaarheidseisen**. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten, te vormen en kadastraal te splitsen woning en waaraan moet worden voldaan. Als niet aan deze toets wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd.

Het tweede deel van de toets is een **algemene leefbaarheidstoets**. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Dit speelt bij zowel het woningvorming en splitsing als kamerverhuur een belangrijke rol. Als niet aan deze toets wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd.

De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

Om de leefbaarheid te waarborgen, worden aan een vergunning als bedoeld in de Huisvestingsverordening voorwaarden en voorschriften verbonden van **goed verhuurderschap**. Als niet wordt voldaan aan die voorwaarden en verplichtingen, kan dit leiden tot het alsnog intrekken van die vergunning op grond van de Huisvestingswet.

Het college wil bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau – of zelfs specifiek – zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de omzetting op deze plek zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich meebrengt.

Hieronder volgen de toetsingscriteria die gelden bij zowel **Woningvorming en woningsplitsing** als bij **Omzetten in kamerverhuur**.

Woningvorming en woningsplitsing:

Bij een aanvraag om woningvorming en/of aanvraag om kadastrale splitsing moet worden voldaan aan de volgende eisen:

Fysieke leefbaarheidseisen :

- 1) Geluidsisolatie:
De om te zetten, te vormen of kadastraal te splitsen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten.
- 2) Gebruiksoppervlakte, eis bij splitsen en woningvorming:
 - a) De feitelijk te verbouwen of kadastraal te splitsen woning heeft een oorspronkelijke –d.w.z. bij de eerste bouw ervan – brutovloeroppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 120 m².
 - b) De te vormen woning heeft een minimale brutovloeroppervlakte van 50 m².

Als voorbeeld: een woning met oorspronkelijke gebruikersoppervlakte van 140 m² kan worden gevormd in maximaal 2 nieuwe woningen. Er wordt niet naar boven afgerond.

Uitzonderingen:

In de binnenstad is het toegestaan om woningen van minimaal 35 m² (met buitenruimte) te realiseren of minimaal 45 m² (zonder buitenruimte).

Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de 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 of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt gebruik gemaakt van het 'beoordelingsformulier leefbaarheidstoets' (zie bijlage I). Hierbij wordt o.a. aan de hand van een dynamische stippenkaart getoetst hoe het op dat moment gesteld is met de leefbaarheid in een betreffende straat.

Goed verhuurderschap

Als de vergunning de leefbaarheidstoets doorstaat wordt aan het verlenen van zo'n vergunning onder andere de voorwaarden en voorschriften van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

Onder goed verhuurderschap verstaan wij het volgende:

- Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunning zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
- Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - o De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - o In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis –en leefregels opgesteld;
 - o In de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven.
- Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld, die:
 - o toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - o aanspreekpunt is voor bewoner, omwonenden en overheden bij klachten;
 - o 24 uur per dag bereikbaar is;
 - o 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 voorwaarden en voorschriften van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet.

Het toetsingsproces

- Per 1 januari 2017 is een aanvraag benodigd voor onttrekking, omzetting (kamerverhuur), woningvorming (samenvoegen) en kadastrale splitsing. Dit volgt uit de Huisvestingsverordening en dergelijke aanvragen worden mede getoetst aan de beleidsregel "kamerverhuur en woningsplitsing".
- Daarnaast wordt een aanvraag om omgevingsvergunning (activiteit gebruik en eventueel bouwen) ingediend, indien er sprake is van strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Indien via een binnenplanse afwijking medewerking kan worden verleend, moet een dergelijke aanvraag voldoen aan de gestelde drie voorwaarden (stedenbouwkundige kwaliteit, parkeren en woon –en leefklimaat).

Omzetting (kamerverhuur)

Bij een aanvraag om omzetting in kamerverhuur moet worden voldaan aan de volgende eisen:

Fysieke leefbaarheidseisen :

- 1) Geluidsisolatie:
De om te zetten, te vormen of kadastraal te splitsen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruidten.
- 2) Gebruiksoppervlakte, eis bij omzetten naar kamerverhuur:
Na omzetting heeft de woning een brutovloeroppervlakte van 24 m² per bewoner. Als voorbeeld: een woning van oorspronkelijk –d.w.z. bij de eerste bouw ervan – een brutovloeroppervlakte (volgens NEN 2580) minimaal 120 m², kan in gebruik worden gegeven voor maximaal 5 kamerbewoners.

Algemene leefbaarheidstoets

Met dit deel van de 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 of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt gebruik gemaakt van het 'beoordelingsformulier leefbaarheidstoets' (zie bijlage I). Hierbij wordt o.a. aan de hand van een dynamische stippenkaart getoetst hoe het op dat moment gesteld is met de leefbaarheid in een betreffende straat.

Goed verhuurderschap

Als de vergunning de leefbaarheidstoets doorstaat wordt aan het verlenen van zo'n vergunning onder andere de voorwaarden en voorschriften van goed verhuurderschap verbonden. Daarmee wordt beoogd de leefbaarheid ook na de vergunningverlening te bevorderen.

Onder goed verhuurderschap verstaan wij het volgende:

- Er is sprake van legale huisvesting: alle benodigde vergunning zijn verleend en de vereiste meldingen zijn gedaan.
- Er is sprake van huisvesting die niet ten koste gaan van de leefbaarheid in de omgeving van de betreffende woonruimte:
 - o De woonruimte verkeert in een goede staat van onderhoud en wordt in goede staat van onderhoud gehouden;
 - o In het kader van veiligheid en voorkoming van overlast zijn huis –en leefregels opgesteld;
 - o In de woonruimte zijn alarmnummers op een duidelijke zichtbare plaats aangegeven.
- Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld, die:
 - o toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - o aanspreekpunt is voor bewoner, omwonenden en overheden bij klachten;
 - o 24 uur per dag bereikbaar is;
 - o 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 voorwaarden en voorschriften van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning als bedoeld in artikel 26 van de Huisvestingswet.

Het toetsingsproces

- Per 1 januari 2017 is een aanvraag benodigd voor onttrekking, omzetting (kamerverhuur), woningvorming (samenvoegen) en kadastrale splitsing. Dit volgt uit de Huisvestingsverordening en dergelijke aanvragen worden mede getoetst aan de beleidsregel "kamerverhuur en woningsplitsing".
- Daarnaast wordt een aanvraag om omgevingsvergunning (activiteit gebruik en eventueel bouwen) ingediend, indien er sprake is van strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Indien via een binnenplanse afwijking medewerking kan worden verleend, moet een dergelijke aanvraag voldoen aan de gestelde drie voorwaarden (stedenbouwkundige kwaliteit, parkeren en woon –en leefklimaat).

Slotbepaling

1. De beleidsregel "waarborging woon –en leefklimaat bij splitsing van woningen" vastgesteld d.d. 11 november 2014 wordt ingetrokken.
2. Deze beleidsregel treedt in werking op 1 januari 2017.

Vastgesteld, 29-11-2016

Burgemeester,

Secretaris,