

Proces-, Programma- en
Projectmanagement

Telefoon (038) 498 2617

Verkenning beleidsregels woningsplitsing en kamerverhuur

Opdrachtgever	Jim van der Zwan
Opdrachtnemer	Bonnie van der Meer
Versie	
Datum	Maart/april 2024

Datum	Maart/april 2024
Titel	Verkenning beleidsregels woningsplitsing en kamerverhuur

Inhoud

Inleiding	3	
1	De opdracht	3
1.1	Doel opdracht	3
	De beleidsregels	3
1.2	Zelfstandige woonruimte	4
1.3	Onzelfstandige woonruimte	4
2	Analyse	4
3	Oplossingsrichtingen	5

Inleiding

De woningmarkt is krap, de gemeente Zwolle heeft samen met haar partners een grote verantwoordelijkheid voor het huisvesten van verschillende doelgroepen. Daarbij wordt vooral aanspraak gedaan op de sociale huurwoningen. Denk bijvoorbeeld aan het huisvesten van statushouders, studenten of mensen die tijdelijk onderdak nodig hebben vanwege een scheiding. Er ligt een kans om het bestaande woningaanbod beter te benutten door eengezinswoningen voor splitsing of kamerverhuur geschikt te maken. Het instrument dat daarop is ingericht, is de beleidsregel zelfstandige woonruimte en de beleidsregels onzelfstandige woonruimte. Er is een opdracht geformuleerd om deze beleidsregels te actualiseren zodat de bestaande voorraad beter gebruikt kan worden. In dit document de uitkomst van de eerste fase: de verkenning en een opsomming van de mogelijke aanpassingen voor de korte termijn en een doorkijk naar de lange termijn.

1

De opdracht

De aanleiding voor deze verkenning naar het aanpassen van de beleidsregels voor onzelfstandige en zelfstandige woonruimte is gelegen in een wens om de regels eenduidiger te maken zodat het de toetsing en handhaving makkelijker maakt. Daarnaast geeft de krapte op de woningmarkt de focus komen te liggen op meer beleids- en juridische ruimte te willen bieden aan kleinschalige woonruimte en woonvormen en daarbij de woonkwaliteit en de leefbaarheid niet uit het oog te verliezen.

1.1

Doel opdracht

We willen in daarvoor geschikte gebieden meer ruimte kunnen bieden aan initiatieven voor splitsing en kamergewijze verhuur om daarmee kleinschalige woonruimte toe te voegen in de krappe woningmarkt, zonder dat dit de woonkwaliteit en de leefbaarheid in grotere mate beïnvloedt. Het effect daarvan is dat we de beschikbaarheid van kwalitatief goede woonruimte vergroten en de leefbaarheid daarmee niet in grote mate aantasten.

De verkenning gaat in op de volgende vragen:

- welke belemmeringen doen zich voor;
- wat willen we mogelijk maken;
- wat heeft de hoogste urgentie;
- wat zijn de oplossingsrichtingen;
- wat is daarvoor nodig.

De beleidsregels

Voor deze verkenning zijn de volgende beleidsregels betrokken: de beleidsregel zelfstandige woonruimte, de beleidsregels onzelfstandige woonruimte. In de beleidsregels zijn de volgende voorwaarden opgenomen waarop een aanvraag voor een vergunning wordt getoetst. Daarnaast is het omgevingsplan en het parapluplan zelfstandige woonruimte van belang bij het toepassen van de beleidsregels. In de beleidsregels zijn de volgende gronden voor de vergunningen opgenomen:

Datum	Maart/april 2024
Titel	Verkenning beleidsregels woningsplitsing en kamerverhuur

1.2 Zelfstandige woonruimte

Gronden om vergunning af te wijzen

- minder dan 5m² bergruimte is voor afval, fiets etc.
- in een van de volgende wijken: Binnenstad e.o., Assendorp, Kamperpoort en Diezerpoort (NB alleen als het gaat om grondgebonden woningen)
- te splitsen grondgebonden woning minimaal 120 m² gebruiksoppervlak wonen heeft en naar minimaal 60m² per zelfstandige woonruimtes wordt omgezet gebruiksoppervlak na splitsen is <35 m² of als gemeenschappelijke voorzieningen zijn <30m²
- aanvrager geen invulling geeft aan klimaat adaptief en energieneutraal bouwen
- aanvrager geen overeenkomst planschade wil sluiten

1.3 Onzelfstandige woonruimte

Gronden om vergunning af te wijzen

- Moment aanvraag 10% woningen in de straat [met dezelfde postcode](#) onzelfstandige woonruimtes kent
- Gebouw van aanvraag woonoppervlak < 85m²
- Gebouw van aanvraag voor meer dan 4 personen en woonoppervlakte < 100m²
- Woning meer dan 100m² woonoppervlakte, onzelfstandige ruimtes minder dan 25 m²
- Hoofdtoegang niet op de straat gericht is
- Uiterlijke aanpassingen aan gebouw gedaan moeten worden, bijvoorbeeld vluchtroutes en brandtrappen
- Minder dan 1,5m² bergruimte per bewoner op perceel aanwezig is
- Belang aanvrager niet opweegt tegen belang behoud of samenstelling woningruimtevoorraad (o.a. ligging, vraag naar type woonruimte)
- Mag niet leiden tot verstoring openbare orde, veiligheid, leefbaarheid of verstoring van geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van gebouw

2 Analyse

In de verkenning naar de werking van de beleidsregels in de praktijk komende de volgende knelpunten naar boven:

Voor beide beleidsregels:

- Parkeeronderbouwing: welke normen worden gehanteerd voor de parkeeronderbouwing die moet worden aangeleverd. Wordt er rekening gehouden met huurgrens, maximale inkomen etc. De doelgroepen statushouders, studenten, begeleid wonen hebben niet het inkomen waarmee ze een auto op de weg kunnen houden. Een enkele uitzondering daargelaten.

Datum

Maart/april 2024

Titel

Verkenning beleidsregels woningsplitsing en kamerverhuur

- De vierkante meters die vereist zijn (zie ook hieronder)
- Looptijd van de vergunningprocedure, zeker als er bezwaar en beroep wordt ingediend. In het geval van corporaties is de tijd tussen huuropzegging en nieuwe huurders dan lang, dit levert hen huurderving op.

Specifiek voor de beleidsregels onzelfstandige woonruimte:

- *Voor onder de pannen en kamers met aandacht* (inwoning, hospitaverhuur) is de belemmering dat ook in het bestemmingsplan en in de plankaart bij de beleidsregel is inwoning niet overal toegestaan. Er moet dan een vergunning worden aangevraagd voor onzelfstandige woonruimte. De m2 voorwaarden voor de woning zijn te streng. Een kleinere woning met 1 of 2 kamers over die verhuurd kunnen worden aan een derde als de hoofdbewoner dat zelf wil, komt niet in aanmerking voor een vergunning als deze niet aan de criteria in de beleidsregel voldoet.
- Voorwaarden aan de berging: 1,5 m per persoon.

Specifiek voor de zelfstandige woonruimte:

- Vierkante meters die vereist zijn na splitsing (60m²). Er zijn woningen waar de benedenverdieping groter is dan de bovenverdieping. Terwijl de ruimte wel groot genoeg is voor 1 persoon uit bijvoorbeeld begeleid wonen.
- Vierkante meters voor de berging (5m² per woning). Definitie van een berging: moet dit een schuurtje zijn, of is een afdak, tuin ook voldoende?

NB: Planologisch gezien kan er geen onderscheid gemaakt worden tussen statushouders, werkenden, studenten of andere bewoners. Het is niet mogelijk om bepaalde partijen op een andere manier te behandelen.

3 Oplossingsrichtingen

1

Schrappen van de beleidsregels zelfstandige en onzelfstandige woonruimte.

Voordelen:

- Geen proceduretijd
- Meer woningen komen in aanmerking voor een vergunning

Nadelen:

- Proceduretijd wordt niet korter: er is nog steeds een vergunning nodig
- We creëren een gelegenheid voor verhuurders die vooral geld willen verdienen en geen oog hebben voor de leefbaarheid in een omgeving
- We gaan terug naar de situatie voor de invoering: de beleidsregels in 2014 en het parapluplan in 2020
- Leefbaarheid van buurten en wijken komt onder druk: door onevenwichtige bevolkingssamenstelling in buurten en wijken
- Parkeerproblemen in straten
- Toetsingskader voor verlenen vergunning vervalt: willekeur

Datum
Titel

Maart/april 2024
Verkenning beleidsregels woningsplitsing en
kamerverhuur

Advies:
Negatief

2

Inwoning¹ toestaan in alle delen van Zwolle.

Voordelen:

- Hospitaverhuur en initiatieven als Onder de pannen, Kamers met aandacht komen makkelijker van de grond.
- Heeft geen permanent effect op de beschikbaarheid van grondgebonden woning
- Er is geen vergunning meer nodig. De eis voor vierkante meters woning, kamer en berging vervalt

Nadelen:

- In de wijken, buurten en percelen die nu uitgezonderd zijn kunnen dan wel kamers verhuurd
- Kan de leefbaarheid in delen van de stad waar al veel kamerverhuur is negatief beïnvloeden.
- Geen invloed op parkeren en leefbaarheid
- Omgevingsplan aanpassen is dan noodzakelijk en duurt lang (nieuwe bestemmingsplannen staan inwoning allemaal toe)

Advies: positief – lange termijn

RO instrument aanpassen: Omgevingsplan aanpassen

Procedure: teksten omgevingsplan aanpassen, ontwerp ter inzage, beroept waar
afhandelen, raadsbesluit.

3.

In de beleidsregels aanpassen op:

- ❖ Zelfstandige woonruimte is het voorstel om de minimale m2 voor de te splitsen woning van 120 m2 naar 100m2 te verlagen. De m2 eis voor 2 woningen die na splitsing ontstaan met een bandbreedte te bepalen. De corporaties hanteren nu de NCB woonstandaard². Een studio heeft volgens deze standaard 24 m2 – 50 m2 gebruiksoppervlak. *(in pfo 16/04 opgemerkt dat 24m2 wel erg klein is voor een zelfstandige woonruimte, kan dat ook 35m2 worden?)*
- ❖ Onzelfstandige woonruimte is vereiste woning nu 85 m2 en voor 4 personen minimaal 100 m2 (kamer dan minimaal 25 m2). Deze hoeft niet aangepast te worden. – besluit van uit wonen beleid op nodig ?
- ❖ En criteria berging: in ieder geval opnemen dat er van deze eis afgeweken kan worden als er in de directe omgeving voorzieningen zijn: bijvoorbeeld een

¹ Inwoning: een hoofdhuurder verhuurt een kamer aan een ander huishouden /persoon. Ten minste 1 voorziening (keuken / badkamer/toilet) wordt gedeeld. Hoeft niet getoetst aan de beleidsregels, wel aan het omgevingsplan. Als inwoning niet is toegestaan in omgevingsplan dan kan een vergunning worden aangevraagd voor onzelfstandige woonruimte (de beleidsregel onzelfstandige woonruimte is dan van toepassing).

² Zie link : [b56e43_6bcaa50cb22447d480f6a49378b66260.pdf \(conceptueelbouwen.nl\)](https://www.conceptueelbouwen.nl/b56e43_6bcaa50cb22447d480f6a49378b66260.pdf)
– vanaf pagina 22 de basis prestatie-eisen per woningtype.

Datum
Titel

Maart/april 2024
Verkenning beleidsregels woningsplitsing en
kamerverhuur

fietsenstalling, ondergrondse containers etc) . Gedeelde berging is toegestaan.
Vorm is vrij: hoeft geen hokje te zijn, afdek is ook voldoende.

- Criterium in onzelfstandige woonruimte: *Moment aanvraag 10% woningen in de straat onzelfstandige woonruimtes kent*, het percentage aanpassen naar 15-20 procent. Vergroot het aanbod

➔ Toevoegen dat inwoning is toegestaan in de wijken die nu zijn uitgezonderd.
Daarvoor is in die wijken een vergunning nodig, de aanvraag moet dan wel aan de voorwaarden in de beleidsregels voldoen.

Voordelen:

- Het aantal woningen dat voor splitsing in aanmerking komt neemt toe
- Sluit beter aan bij de vraag naar plekken voor eenpersoonshuishoudens

Nadelen

- Het aanbod grote eengezinswoningen in de huursector kan daardoor afnemen waardoor er voor gezinnen in Zwolle geen of maar beperkte woonruimte is.

Advies: positief – korte termijn

RO instrument aanpassen: beleidsregels

Procedure: collegebesluit en publicatie met datum inwerkingtreding.

4.

De parkeeronderbouwing: gebruik maken van het gemotiveerd afwijken van de parkeernormen. Het huidige parkeerbeleid geeft daarvoor al een mogelijkheid. Daarbij kan de maximale huurprijs en het maximale inkomen van de huurder betrokken worden. Statushouders hebben over het algemeen een bijstandsuitkering en geen auto. Daarnaast kunnen de corporaties in hun huurcontract de voorwaarde opnemen dat er geen autobezit mogelijk is bij deze woning. Mogelijk dat in de woningzoeker ook de regel opgenomen kan worden dat er geen parkeerplek bij de woning/kamer is. Een ander optie is om deelvervoer te onderzoeken: kan de verhuurder een deelauto bij het pand verhuren die door de bewoners gebruikt kan worden?

Voordelen:

- Met een goede onderbouwing kan een bezwaar gericht tegen de parkeerplekken gepareerd worden.

Nadelen:

- Handhaven op geen autobezit is moeilijk
- Houdt de onderbouwing stand als er beroep wordt ingediend?

Advies:

- een sessie organiseren waarin het parkeerbeleid en de onderbouwing bij de vergunningaanvraag aan geïnteresseerden nader toegelicht wordt. Welke elementen zijn van belang bij de aanvraag en de onderbouwing? Hoe wordt beoordeeld?
- Bij dilemma's ook bestuurlijk opschalen.

RO instrument aanpassen: nu niet nodig, parkeerbeleid biedt al mogelijkheid om gemotiveerd af te wijken van de parkeernormen.

Datum

Maart/april 2024

Titel

Verkenning beleidsregels woningsplitsing en kamerverhuur

5.

Andere sporen die verder uitgewerkt opgepakt kunnen worden:

1. In het programma Beter Benutten bestaande woningvoorraad is één van de actiepunten om het RO-instrumentarium door te lichten en daarop mogelijk aanpassingen op te doen. Het is aan te raden om voor de lange termijn oplossingen de beleidsregels voor zelfstandige, onzelfstandige woonruimte en het parapluplan daar nadrukkelijk bij te betrekken. Dat geldt ook voor de vraag of we kamerverhuur vergunningvrij willen maken. Dit vraagt om een aanpassing van het omgevingsplan.
2. Vraag van de corporaties of de gemeente een tegemoetkoming in de huurderwing kan geven als door een bezwaarprocedure de woning lang leeg staat
3. Het ministerie van BZK is bezig met een inventarisatie hoe gemeenten geholpen kunnen worden met het mogelijk maken van kamerverhuur (ook hospitaverhuur) aan statushouders. Zwolle is hierover bevraagd. Daarbij hebben wij aandacht gevraagd voor: kostendelersnorm, kwaliteitskortingsgrens, kennisdelen.

Conclusie

Voor de korte termijn uitvoering geven aan 3: aanpassen beleidsregels en 4: organiseren van een sessie over de vereisten vergunningen en de bijbehorende onderbouwingen / normen (fase 2)

Voor de lange termijn (punt 2 inwoning in hele stad toestaan, en 5.1 doorlichten RO-instrumentarium) oppakken als er uit de doorlichting komt dat dit nodig is en/of op het moment dat het omgevingsplan op onderdelen aangepast moet worden. (fase 3)