

Drachten

Smallingerland

BELEIDSNOTA

Kamerverhuur en splitsen woningen

1. Algemeen

1. Aanleiding

Op 6 juli 2021 is door de gemeenteraad het paraplubestemmingsplan 'Wonen in Smalingerland' (hierna: parapluplan) vastgesteld. De bestemmingsplansystematiek in Smalingerland maakte het onbedoeld mogelijk dat woningen konden worden gebruikt voor kamerverhuur of zelfs konden worden gesplitst. Dit kon omdat er geen begripsomschrijving was voor het begrip huishouden. Wanneer meer huishoudens in een woning verblijven dan waarvoor die woning is bedoeld, neemt de kans toe dat hinderlijk gedrag voor de omgeving ontstaat, zoals parkeeroverlast en geluidsoverlast. Om te voorkomen dat woningen ongewenst worden gesplitst is in het vastgestelde parapluplan het begrip 'huishouden' aan de geldende bestemmingsplannen toegevoegd.

Deze beleidsnota is opgesteld om als gemeente handvatten te hebben waar kamerverhuur en andere vormen van woningsplitsing zoals kangoeroewoningen aan getoetst kunnen worden. Zo behoud je als gemeente de regie over de fysieke leefomgeving en heb je duidelijke handhavingsinstrumenten.

2. Leeswijzer

In deze beleidsnota wordt eerst het doel van de beleidsregel omschreven. Er wordt uitleg gegeven over het begrip 'huishouden' zoals genoemd in het parapluplan. Daarna wordt in hoofdstuk 2 een artikelsgewijze toelichting gegeven bij de in hoofdstuk 3 van deze nota opgenomen regelgeving.

3. Doel van deze beleidsnota

Ruimte om af te wijken van het begrip 'huishouden'

Deze beleidsnota is opgesteld om in samenhang met de toepassing van het parapluplan ruimte te bieden om van het strakke begrip 'huishouden' te kunnen afwijken. Door middel van het voorliggende beleid wordt de nodige ruimte voor afweging gecreëerd, zodat ook minder traditionele vormen van een huishouden tot de mogelijkheden behoren. Voor de minder traditionele vormen van een huishouden wordt een maatwerkafweging gemaakt.

Deze beleidsnota biedt algemene regels voor verhuur van kamers in een woning. Het college kan per geval bekijken of aanvullende regels noodzakelijk zijn. Met name waar het gaat om jongeren met een rugzakje, crisisopvang en/ of begeleid wonen kan een meer specifieke afweging van belang zijn.

Overbevolking van een woning moet worden voorkomen

Door de definitie voor huishouden, opgenomen in het parapluplan, wordt voorkomen dat er overbevolking van woningen plaatsvindt. Daar zijn woningen immers niet voor bedoeld. In deze beleidsnota wordt wel ruimte geboden om een woning te verhuren aan meerdere huishoudens. Om overbevolking in een woning te voorkomen is het aantal toegestane bewoners aan wie verhuurd kan worden beperkt. Het gaat hier niet over overbevolking door het bewonen van een woning door één huishouden zoals een groot gezin. Dit is omdat het vestigen van één huishouden in een woning bij recht is toegestaan.

Overlast moet zoveel mogelijk worden voorkomen

De huidige ontwikkeling is dat er vaker sprake is van overlast door kamerverhuur. Zonder de begripsomschrijving van het begrip huishouden in het parapluplan, was het mogelijk een groot aantal huurders in één woning te plaatsen. Mede hierdoor zijn (ernstige) overlast situaties ontstaan. Een

hoofddoel van de strakke begripsomschrijving is dan ook het voorkomen van overlast. Inwoners van de gemeente Smallingerland hebben recht op een veilige fysieke leefomgeving.

Door meer specifieke regels op te nemen over het verhuren van kamers in woningen wordt de kans op overlast meer ingeperkt. In de regels is een beperking opgenomen aan hoeveel huishoudens een woning mag worden verhuurd. De regel is dat aan niet meer bewoners mag worden verhuurd dan het aantal slaapkamers dat oorspronkelijk in de woning aanwezig is. In de artikelen zijn betere en scherpere regels opgenomen die met name ten doel hebben overlast te voorkomen. Hierdoor zal overlast ingeperkt worden maar ook beter handhaafbaar zijn.

Op 1 juli 2017 (en een aanpassing per 1 januari 2021) is de Wet aanpak woonoverlast in werking getreden. Met deze wet is de Gemeentewet gewijzigd door toevoeging van artikel 151d Gemeentewet. In dit artikel wordt het volgende bepaald:

De raad kan bij verordening bepalen dat degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling in gebruik geeft, er zorg voor draagt dat door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt.

De burgemeester kan op grond van deze verordening een last onder dwangsom opleggen direct aan een verhuurder als deze zich niet, of op een verkeerde manier inzet tegen ernstige en herhaaldelijke hinder. De burgemeester kan direct een verhuurder aanspreken en hoeft niet daarvoor eerst de huurder te hebben aangesproken. Dit is wenselijk wanneer verschillende huurders van dezelfde verhuurder hinder hebben veroorzaakt. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn in panden waar meerdere huurders wonen of waar huurders snel wisselen.

Zorg voor elkaar

Een ander belangrijk aspect is dat er ook meer mogelijkheid moet worden geboden om zorg voor elkaar te hebben. Deze zorg is niet leeftijdsgebonden. Het gaat hier dan om kangoeroewoningen.

Voor mantelzorg wonen is al veel wettelijk geregeld, waardoor mantelzorg wonen in veel gevallen vergunningsvrij is. In deze beleidsnota is de mantelzorg woning dan ook niet meer meegenomen. De gevallen die niet vergunningsvrij zijn worden per geval beoordeeld. Omdat er vaak sprake zal zijn van wisselende omstandigheden is het stellen van regels daarover niet nodig.

Voor een kangoeroewoning is een medische verklaring, zoals dat het geval is bij mantelzorg, niet nodig. Zorg voor elkaar kan ook bestaan door het mogelijk te maken een woonplek te bieden aan iemand die bijvoorbeeld nog prima voor zichzelf kan zorgen, maar wel eenzaam is. Het kan dan gaan om ouders die bij kinderen gaan wonen, maar ook om een vriend(in) die bij vrienden intrekt. Deze zorg voor elkaar mag de vakkundige zorg niet overstijgen. Met vakkundige zorg wordt bedoeld, de zorg die nodig is vanuit een medische behoefte. Hierbij kan gedacht worden aan begeleid zelfstandig wonen, crisis opvang en dergelijke. Aanvragen hiervoor vallen niet onder deze beleidsregel maar hebben een meer specifiek afwegingskader nodig.

4. Uitleg begrip 'huishouden' in het parapluplan

In het parapluplan wordt bepaald dat een woning uitsluitend door één huishouden mag worden bewoond. Het begrip 'huishouden' is zo gedefinieerd dat alleen 'traditionele' huishoudens zijn toegestaan. Het algemene afwegingskader voor de uitleg van het begrip 'huishouden' in dit beleid,

sluit aan op de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling). De Afdeling hanteert de volgende definitie:

'Het vaststellen van een vast verband tussen bewoners en de continuïteit en onderlinge verbondenheid tussen hen'.

Voor de uitleg van het begrip 'huishouden' in het parapluplan is aansluiting gezocht bij de criteria zoals de Afdeling die toepast:

- het vaststellen van een vast verband tussen bewoners en
- de continuïteit en onderlinge verbondenheid tussen hen.

De definitie van de Afdeling biedt meer ruimte voor afweging dan in het parapluplan wordt gegeven. Deze keuze is bewust gemaakt om duidelijkheid te kunnen bieden bij handhaving van de definitie. In het parapluplan wordt het begrip 'huishouden' als volgt gedefinieerd:

'één of twee personen, al dan niet met hun biologische, geadopteerde, pleeg- en/of kleinkinderen, die gebruik maken van één (bedrijfs- of tussen)woning, woonhuis of een woning in een woongebouw'.

Deze begripsbepaling is gebaseerd op de Dikke van Dalen. Hier wordt gesproken over één of meerdere personen die in vast verband samenwonen. Bij de beoordeling of sprake is van één huishouden worden de onderstaande algemene afwegingscriteria betrokken. Er moet sprake zijn van deze vijf criteria:

1. Er wordt (voor de lange duur) een gemeenschappelijke huishouding gevoerd.
2. Er wordt voor onbepaalde tijd samengeleefd.
3. Er is sprake van gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.
4. Er is sprake van een affectieve of familiale band met elkaar.
5. Er is sprake van een vaste woonplaats in Smalingerland door iedereen op het opgegeven adres zoals opgenomen in de gemeentelijke Basisregistratie personen.

2. Artikelsgewijze toelichting

§ Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Een begripsomschrijving van een aantal begrippen is gegeven om de leesbaarheid van de regels te verbeteren. In de regels is ook voorgesorteerd op de komende Omgevingswet. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet zal huidige wet- en regelgeving geen grondslag meer zijn.

Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet ontstaat van rechtswege één omgevingsplan. In dit omgevingsplan zijn dan alle, ten tijde van de inwerkingtreding van de Omgevingswet geldende bestemmingsplannen opgenomen.

Verhuurder

Met een verhuurder van een woning/ pand wordt de eigenaar van het pand bedoeld die is ingeschreven in het Kadaster. De Wet aanpak woonoverlast geeft de burgemeester de mogelijkheid om aan de eigenaar van een pand een bestuursrechtelijke gedragsaanwijzing te geven, wanneer bijvoorbeeld sprake is van overlast. Het komt vaak voor dat een eigenaar een beheerder aanstelt die verantwoordelijk wordt gemaakt voor het verhuur van een woning. Het is echter, om overlastsituaties te kunnen aanpakken, van belang dat de eigenaar zelf hier ten allen tijde op kan worden aangesproken.

Artikel 2 Toepassingsbereik

In dit artikel is weergegeven wat het toepassingsbereik van de regels is. Een 'huishouden' is gerelateerd aan de functie wonen (ook bedrijfs-wonen). Het meest voor de hand liggend is dan ook om de verbinding te leggen met die locaties waar al een huishouden op grond van het bestemmingsplan/ omgevingsplan is toegestaan. Lid 3 bepaalt dat dit beleid ook kan worden toegepast bij een combinatie met een gebruikswijziging, waarbij een afweging plaatsvindt of deze wijziging passend is binnen de fysieke leefomgeving. Het kan hier bijvoorbeeld gaan om functieverandering van bedrijf naar wonen.

Artikel 3 Algemeen afwegingskader

Handhaving en overlast voorkomen

Het algemeen afwegingskader geldt voor alle aanvragen. Dus zowel voor kamerverhuur als het splitsen van een woning met als gevolg dat een kangoeroe woning ontstaat. Voorop gesteld wordt dan ook dat bij de hierna weergegeven specifieke bepalingen, het algemene afwegingskader moeten worden betrokken. Dit houdt in dat bij het verlenen van een omgevingsvergunning sprake moet zijn van voldoende houvast voor handhaving. Voor zover dat kan moet overlast worden voorkomen. Bij deze afweging is een veilige fysieke leefomgeving voor omwonenden belangrijk. Het is niet mogelijk om altijd op voorhand overlast te voorkomen. Maar door hier scherpere regels over te stellen geven die regels wel meer mogelijkheden een aanvraag te weigeren of in voorkomende gevallen handhavend op te treden. In de specifieke bepalingen wordt hier concreter op in gegaan.

Geen parkeerdruk

Verder wordt hier ook bepaald dat er geen onevenredige parkeerdruk in de omgeving mag ontstaan. Dit houdt in dat er voldoende parkeerplaatsen aanwezig moeten zijn. Dit voor zover mogelijk op eigen terrein. In de omgeving kan een parkeerdrukmeting worden uitgevoerd om te beoordelen of er

voldoende openbare parkeerplaatsen zijn. Het is niet mogelijk om een verbod op te leggen op het parkeren op openbare parkeerplekken. De verhuurder van de woning kan wel afspraken maken met huurders over het parkeren. Bijvoorbeeld de afspraak dat voor de woning niet meer dan één openbare parkeerplek wordt gebruikt en de overige huurders elders parkeren.

Artikel 4 Het weigeren of intrekken van een omgevingsvergunning

Het college kan een vergunning weigeren wanneer niet wordt voldaan aan de regels gesteld in deze beleidsnota. Het gaat hier om het afwijken van het bestemmingsplan/ omgevingsplan. Het college kan een verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel 'afwijken van het bestemmingsplan/ omgevingsplan' ook weer intrekken. Hier moet dan wel een goede reden voor zijn. Ernstige overlast situaties kan zo'n reden zijn.

§2 Specifieke bepalingen

Specifieke beleidsmatig afwegingskader voor concrete situaties

Artikel 5 Voorwaarden voor kamerverhuur

Geen concentratie van verhuurde woningen en voorkomen overlast

De regels in lid 1 onder a t/m c zijn er met name op gericht te voorkomen dat een concentratie van verhuur van kamers in een woning aan meerdere huishoudens ontstaat. Ook het bieden van een veilige fysieke leefomgeving voor alle inwoners is een belangrijke doelstelling. Ten opzichte van de voorgaande beleidsregel zijn regels hier verder aangescherpt. De 5% regel die in het voorgaande beleid zat is er uitgehaald. Op grond van artikel 6 kan het college bepalen dat binnen een afstand van 200 meter tot een woning, die voor welke vorm van kamerverhuur ook wordt gebruikt, niet nog een woning voor kamerverhuur in aanmerking komt. In sommige straten zal het zo zijn dat er dan maar 1 of helemaal geen woning in aanmerking komt.

Lid 1 onder a bepaalt dat een woning aan niet meer bewoners mag worden verhuurd dan het aantal slaapkamers dat oorspronkelijk bij de bouw van de woning aanwezig was. Het is dus niet toegestaan een huiskamer op te delen in meerdere ruimten. Een uitzondering hierop kan zijn het realiseren van een slaapkamer op een zolder. Deze regel is opgenomen om overbevolking van een woning tegen te gaan.

Het CBS geeft een handreiking over wanneer sprake is van overbevolking van een woning. Deze bepaling ziet ook op situaties waarbij sprake is van één huishouden. Bij de meer traditionele vormen, zoals een gezin, is in de regel sprake van verschillende leeftijden. Kinderen kunnen, wanneer zij jonger zijn dan twaalf jaar, prima een slaapkamer delen. Voor alleenstaanden van 18 jaar en ouder geldt dat niet. Het CBS bepaalt dat een alleenstaande van 18 jaar of ouder of een koppel minimaal recht heeft op één kamer om in te wonen. De opgenomen regels in artikel 5 lid 1 onder a sluiten hier bij aan.

Bepaling van het Centraal Bureau voor de Statistiek over een Krappe of overbevolkte woning

Een woning geldt als overbevolkt als het huishouden niet tenminste evenveel kamers heeft als:

- Eén voor het hele huishouden
- Eén voor ieder koppel in het huishouden
- Eén voor iedere alleenstaande van 18 jaar of ouder
- Eén voor iedere twee alleenstaanden tussen de 12 en 18 jaar van hetzelfde geslacht
- Eén voor iedere alleenstaande tussen de 12 en 18 jaar die niet in een van de bovenstaande categorieën valt
- Eén voor iedere twee kinderen onder de 12 jaar

Lid 1 onder b bepaalt dat van de regel, genoemd in lid 1 onder a, kan worden afgeweken wanneer er sprake is van een getrouwd koppel of een koppel dat een samenlevingscontract heeft. Dit moeten ze wel kunnen aantonen. In afwijking van de voorgaande beleidsnota is in lid 1 onder c toegevoegd, dat er slechts één koppel in de woning mag wonen. Dat houdt in dat wanneer er bijvoorbeeld drie slaapkamers zijn, er niet drie koppels in de woning mogen wonen. Het zou in de praktijk kunnen gaan om 6 tot 8 personen afhankelijk van hoeveel slaapkamers er zijn. Ook dit ter voorkoming van overbevolking.

Voldoen aan geldende regelgeving

Lid 1 onder d bepaalt dat de woning moet voldoen aan alle geldende regelgeving. Hier wordt bedoeld regelgeving zoals het Bouwbesluit 2012 of de regels uit het Bouwbesluit die worden opgenomen in de Omgevingswet en de daarbij behorende Algemene Maatregelen van Bestuur en invoeringsbesluit of in het omgevingsplan van de gemeente. Hier wordt bewust een algemene term genoemd. Op deze wijze hoeft bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet of de wijziging van regelgeving, deze beleidsnota niet te worden aangepast. Regels uit het Bouwbesluit 2012 komen voor een groot deel van rechtswege via de Bruidsschat in het omgevingsplan.

Stichting Normering Flexwonen

Helaas komt het in Nederland te vaak voor dat buitenlandse werknemers huisvesting krijgen aangeboden, waar ze onder slechte omstandigheden moeten wonen. Met veel mensen in een kleine kamer moeten slapen is daar een voorbeeld van. In het belang van humane huisvesting voor buitenlandse werknemers is Stichting Normering Flexwonen (SNF) in het leven geroepen. SNF ziet er op toe dat huiseigenaren die kamers verhuren aan buitenlandse werknemers voldoen aan alle normen voor goede huisvesting.

Lid 1 onder e bepaalt dat de verhuurder moet zijn aangesloten bij SNF. Dit kan alleen gelden voor verhuur aan buitenlandse werknemers omdat de regeling alleen voor deze mensen in het leven is geroepen. Een verhuurder moet hier een certificaat behalen om aan te tonen dat voldaan wordt aan de norm voor huisvesting van buitenlandse arbeiders. SNF beheert het register van organisaties die voldoen aan de norm voor de huisvesting van buitenlandse arbeiders. SNF zorgt er vervolgens ook voor dat er ieder jaar gecontroleerd wordt op de locaties waar buitenlandse arbeiders gehuisvest worden die zijn aangesloten bij SNF. Indien huisvesting niet of niet meer voldoet aan de normen van SNF wordt de aanbieder uitgeschreven uit het register van SNF. SNF controleert op ruimte, privacy, sanitair, veiligheid, hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening, brandveiligheid, toezicht en beheer.

Lid 4 bepaalt dat wanneer een certificaat komt te vervallen, het college kan besluiten de omgevingsvergunning in te trekken. Dit is een aanvulling op de mogelijkheid die in artikel 4 wordt gegeven.

Attenderingsservice door SNF

SNF kan het college op wijzigingen in de registratie van een bepaalde onderneming attenderen. Hiervoor moet het college dan worden aangemeld. SNF informeert het college dan als de registratie wordt opgeschort of doorgehaald of opnieuw wordt gecontinueerd na schorsing of doorhaling.

Het bijhouden van een nachtregister

Lid 1 onder f gaat over het bijhouden van een nachtregister. Dit is vooral van belang wanneer iemand kort ergens woont en niet hoeft te worden ingeschreven in de gemeentelijk basisregistratie. Dit geldt met name voor buitenlandse werknemers. Zij verblijven in de regels vaak maar kort op een bepaald adres. Door het bijhouden van een nachtregister is er zicht op wie zich op een bepaald adres bevinden of bevonden. Ook bij calamiteiten is het van belang te weten wie de woning op dat moment bewoont. Voor het nachtregister geldt het volgende:

- De verhuurder vraagt bij aankomst van de huurder naar een geldig reisdocument of een identiteitsbewijs, als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht.
- De verhuurder houdt een doorlopend register bij waarin bij de aankomst van de huurder zijn naam, woonplaats en dag van aankomst wordt aangetekend. Hier wordt ook het soort identiteitsbewijs geregistreerd en de dag van vertrek.

Participatie

Lid 1 onder g en h en lid 2 gaan over participatie. In lid 1 wordt als voorwaarde gesteld dat de verhuurder met omwonenden in gesprek gaat over de kamerverhuur aan meerdere huishoudens. Lid 2 bepaalt dat het college dit, wanneer dat nodig wordt geacht, zelf kan doen. Een optie kan ook zijn om een gesprek met omwonenden en de verhuurder samen te houden. Van belang is dat de omwonenden op de hoogte zijn van het verhuren van kamers aan meerdere huishoudens. Het college houdt daarbij de zorg voor een goede en veilige fysieke leefomgeving voor alle inwoners van Smallingerland, in het oog.

De gemeenteraad kan onder de Omgevingswet specifieke gevallen aanwijzen waarbij participatie verplicht is. De verhuurder die van plan is een woning onder te verhuren aan meerdere huishoudens is verplicht, om bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning aan te geven hoe participatie heeft plaatsgevonden en welke afspraken er met omwonenden zijn gemaakt. Dit zijn bijvoorbeeld afspraken over onderhoud, afval, geluidsoverlast, parkeren. De verhuurder draagt er zorg voor dat de huurders hier duidelijke regels over krijgen en dat hierin is opgenomen, dat er door de verhuurder ingegrepen wordt wanneer aan deze regels niet wordt voldaan. Suggesties van omwonenden worden, wanneer deze redelijk zijn, meegenomen bij het stellen van deze regels. Ook moet de verhuurder 24/7 voor omwonenden eerste aanspreekpunt zijn wanneer overlast klachten worden ervaren. Bij de vergunningaanvraag wordt een document aangeleverd waaruit duidelijk blijkt dat aan deze voorwaarden is voldaan. Het college behoudt het recht dit bij omwonenden na te vragen, wanneer er twijfel bestaat of de inhoud van dit document klopt.

Het weigeren van een omgevingsvergunning

Lid 3 bepaalt dat het college een vergunning kan weigeren wanneer sprake is of is geweest van ernstige overlast situaties. Het doel hiervan is om een veilige fysieke leefomgeving te hebben en te

houden voor alle inwoners van Smallingerland. Bij de afweging voor het wel of niet verlenen van een vergunning weegt het onderdeel participatie dan ook zwaar mee. Een goede redelijke beoordeling is wel nodig.

Voor verschillende adressen in Smallingerland geldt dat er sprake is of is geweest van ernstige overlast. In deze gevallen kan het college besluiten, wanneer er onvoldoende vertrouwen is dat er in de toekomst niet weer overlast zal ontstaan, om een aanvraag voor een dergelijk adres te weigeren. Dit kan ook wanneer de verhuurder, naar zijn mening voldoende, maatregelen neemt om herhaling van ernstige overlast te voorkomen. De mening van omwonenden is hier heel cruciaal bij het besluit van het college. Een gesprek met omwonenden en de eigenaar kan nodig zijn om een weloverwogen besluit te nemen.

Er wordt hier bewust gesproken over ernstige overlast. Uiteraard geldt dat het last hebben van de normale geluiden die hoorbaar zijn of normale gedragingen in het maatschappelijk verkeer, niet onder ernstige overlast vallen.

Artikel 6 Minimale afstand tussen woningen die verhuurd worden

In dit artikel wordt bepaald dat het college kan bepalen dat er minimaal 200 meter moet zitten tussen woningen die voor kamerverhuur in aanmerking komen. Dit artikel heeft als doel om concentratie van verhuurde woningen ten behoeve van meerdere huishoudens te voorkomen. Voor het centrum van Drachten geldt deze 200 meter niet. Het gaat hier om een kan bepaling. In voorkomende gevallen kan het college dus ook bepalen dat er wel binnen een afstand van 200 meter kamers woningen worden verhuurd. Het college moet een afweging maken met het oog op het gestelde in artikel 3.

Artikel 7 Kangoeroewoning

Bij kangoeroe wonen gaat het om bijzondere woonvormen, dus een alternatieve invulling van het begrip 'huishouden' in een ondergeschikt deel van een woning. Het kan hierbij gaan om het mogen inwonen bij kinderen, overige familie of bij een sociale relatie waar geen sprake is van een familieband. In het laatste geval kan gedacht worden aan het inwonen bij goede vrienden. In deze gevallen hoeft zorg nog niet nodig te zijn, maar is er alleen een sociale behoefte. Voor het kangoeroe wonen geldt geen leeftijdsgrens. Dit is logisch omdat er bij alle leeftijden een (sociale) behoefte kan bestaan. Het gaat hier echter nadrukkelijk niet om het inwonen van mensen die vanuit een instelling worden geplaatst.

Een kangoeroewoning is een ondergeschikte woning, ook wel buidel genoemd, op hetzelfde perceel als de hoofdwoning. Het kan gaan om een bijgebouw die verbonden is met de hoofdwoning en te bereiken is door een verbindingsdeur. Het kan ook gaan om een bijgebouw die niet aangebouwd is, maar wel op het betreffende perceel ligt. Er moet duidelijk onderscheid zijn tussen de buidel en de hoofdwoning. Er ontstaat geen nieuw adres. De woning moet voldoen aan alle regelgeving die van toepassing is.

Lid 2 bepaalt dat bij beëindiging van de woonsituatie in het ondergeschikte gedeelte van de woning (buidel), deze bebouwing alleen mag worden gebruikt conform de regelgeving die daarvoor is opgenomen in het geldende ruimtelijke plan.

§ 3 Slotbepalingen

In deze paragraaf wordt de voorgaande beleidsnota ingetrokken en wordt de inwerkingtreding aangegeven. Voor woningen die al verhuurd worden, binnen een afstand van 200 meter, kan gelden dat hier voor inwerkingtreding van deze beleidsnota al sprake was. Deze woningen mogen verhuurd worden totdat deze situatie beëindigd wordt.

3. Regels

§ 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

Geldende regelgeving:	Bouwbesluit 2012 of regels genoemd in de Omgevingswet of algemene maatregelen van bestuur behorende bij de Omgevingswet geldend op het moment van aanvraag van een vergunning;
Ruimtelijk plan:	bestemmingsplan of omgevingsplan;
Verhuurder:	eigenaar van de woning of pand ingeschreven bij het kadaster;
Stichting Normering Flexwonen:	De stichting die registers van ondernemingen beheert die aan de norm voor huisvesting van buitenlandse werknemers voldoen en deze normen onderhoudt.

Artikel 2 Toepassingsbereik

Deze beleidsregel is van toepassing:

1. op de huidige (bedrijfs-)woningen en de daarbij behorende aan-, uit- en bijgebouwen binnen de gehele gemeente, met uitzondering van (agrarische) bedrijfsbebouwing;
2. op die plekken waar het op grond van geldende regelgeving toegestaan is een huishouden te vestigen;
3. bij een afwijking van gebruik bedoeld in een ruimtelijk plan.

Artikel 3 Algemeen afwegingskader

Bij de beoordeling van een aanvraag om omgevingsvergunning gelden de volgende algemene afwegingskaders:

1. de uitkomst van de afweging moet voldoende houvast bieden voor handhaving;
2. overlast op de omgeving moet worden voorkomen;
3. er mag geen onevenredige parkeerdruk ontstaan.

Artikel 4 Het weigeren of intrekken van een omgevingsvergunning

Het college kan een omgevingsvergunning als bedoeld in deze beleidsnota weigeren of intrekken wanneer niet of niet meer wordt voldaan aan het gestelde in deze beleidsnota.

§ 2 Specifieke afwegingskaders

Artikel 5 Voorwaarden voor kamerverhuur

1. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor het verhuren van kamers in een woning wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. er mag aan niet meer personen een kamer worden verhuurd dan het aantal slaapkamers dat in het oorspronkelijke hoofdgebouw aanwezig is. Uitzondering hierop is het realiseren van maximaal één slaapkamer op de zolder.

- b. in afwijking van het gestelde onder a, mag een koppel dat door een huwelijksvereenkomst of samenlevingscontract kan aantonen dat ze een stel zijn, gezamenlijk één slaapkamer gebruiken;
 - c. voor verhuur als bedoeld onder b, geldt dat niet meer dan één koppel in een woning mag wonen;
 - d. de woonruimte moet voldoen aan alle geldende regelgeving die bij moment van aanvraag van toepassing is;
 - e. Voor verhuur aan buitenlandse werknemers geldt dat de verhuurder moet zijn aangesloten bij Stichting Normering Flexwonen en een certificaat hiervan moet overleggen bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning;
 - f. er wordt een nachregister bijgehouden wanneer er sprake is van een verblijf korter dan 4 maanden;
 - g. het is verplicht voorafgaand aan een aanvraag voor een omgevingsvergunning vorm te geven aan participatie door (een) gesprek(ken) met omwonenden;
 - h. bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt een document aangeleverd waaruit blijkt dat:
 - I. voldaan is aan goede participatie met omwonenden;
 - II. er afspraken gemaakt zijn over regels opgelegd aan huurders;
 - III. omwonenden ten allen tijde de verhuurder kunnen aanspreken bij klachten.
2. Het college behoudt het recht zelf participatie toe te passen en dit mee te laten wegen bij een besluit over een aanvraag voor een omgevingsvergunning.
 3. Het college kan een omgevingsvergunning weigeren wanneer sprake is of is geweest van ernstige overlast situaties bij en/ of vanuit de betreffende woning of andere woningen van eenzelfde verhuurder.
 4. In aanvulling op artikel 4 geldt dat het college een omgevingsvergunning kan intrekken wanneer het certificaat als bedoeld onder lid 1 e is komen te vervallen.

Artikel 6 Minimale afstand tussen woningen die verhuurd worden

1. Een omgevingsvergunning voor verhuur van kamers in een woning kan geweigerd worden wanneer er binnen een afstand van 200 meter al een woning aanwezig is waar met omgevingsvergunning kamers worden verhuurd.
2. Het gestelde in lid 1 geldt niet voor kamerverhuur in het centrumgebied van Drachten.

Artikel 7 Kangoeroewoning

1. Het college kan een omgevingsvergunning verlenen voor een kangoeroewoning wanneer aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:
 - a. er is sprake van een ondergeschikte één of tweepersoonswoning, die een in- of aangebouwd deel uit maakt van een woning of ondergebracht is in een bijgebouw behorende bij de woning;
 - b. het wonen in een aan- of bijgebouw is toegestaan mits het aantal vierkante meters voor bijgebouwen conform geldende wet- en regelgeving niet wordt overschreden;
 - c. meer vierkante meters dan bedoeld onder b kan mogelijk zijn, wanneer hier een goede motivering voor kan worden gegeven. Dit ter beoordeling van het college;
 - d. de kangoeroewoning mag bewoond worden door maximaal twee personen;
 - e. er is geen sprake van een nieuw adres;
 - f. er is sprake van sociale binding;

- g. de woonruimte moet voldoen aan alle geldende regelgeving, die op het moment van de aanvraag van toepassing is.
2. Bij beëindiging van het bewonen van de kangoeroewoning mag deze alleen als bijgebouw behorende bij de woning worden gebruikt of voor activiteiten die ingevolge het geldende ruimtelijke plan zijn toegestaan.

§ 3 Slotbepalingen

Artikel 8 Intrekken oude beleidsnota

Met de vaststelling van deze beleidsnota wordt de 'Beleidsnota – Verruimen begrip huishouden', vastgesteld op 6 juli 2021, ingetrokken.

Artikel 9 Overgangsrecht

Wanneer een bestaande verhuursituatie beëindigd wordt, mag opnieuw verhuur alleen plaatsvinden wanneer wordt voldaan aan de regels gesteld in deze beleidsnota.

Artikel 10 Inwerkingtreding

De 'beleidsnota – Kamerverhuur en splitsen woningen' treedt in werking de dag nadat deze is bekend gemaakt.

Artikel 11 Citeertitel

Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsnota – 'Kamerverhuur en splitsen woningen'

Aldus vastgesteld door de gemeenteraad van Smallingerland op 6 december 2022

griffier,

Gert-Jan Fokkema

plv. voorzitter

Corrie Ponne