

Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2019

Herziening van de "Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2015-2018"

Januari 2019

Inhoud

2. Begrippenlijst.....	4
3. Inleiding	6
3.1 Waarom kamergewijze verhuur in Wageningen?	6
3.2 Doel van deze beleidsregels	6
3.3 Paraplubestemmingsplan	7
4. Beleidsregels kamergewijze verhuur	8
4.1 Varianten kamergewijze verhuur	8
4.2 Varianten kamergewijze verhuur versus impact op de omgeving	8
4.3 Uitzonderingen	9
4.3.1 Uitzondering grootschalige locaties	9
4.3.2 Uitzondering vanwege ander beleid.....	9
4.4 Wet- en regelgeving	9
4.5 Wettelijke regels omtrent het vaststellen van beleidsregels	10
5. Vergunningvereisten	11
5.1 Variant 1 Hospitaverhuur	11
5.2 Variant 2 Kamergewijze verhuur boven detailhandel (winkels), horeca (restaurants), kantoren of andere niet-wonen bestemming	11
5.3 Variant 3 Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel/horeca	11
5.5 Mogelijkheid tot afwijken	13
6. Vergunningsaanvraag / gebruiksmelding	14
7. Intrekingsgronden.....	14
8. Publicatie.....	14
9. Citeertitel	14
10. Inwerkingtreding	14

Het college van burgemeester en wethouders,
Overwegende dat het noodzakelijk is een herziening van de "Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2015-2018", vast te stellen.
Gelet op artikel 2.1 lid 1 sub c van de WABO;
Mede gelet op titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;

Besluit vast te stellen de "Beleidsregels kamergewijze verhuur Gemeente Wageningen 2019"

2. Begrippenlijst

Appartement	een zelfstandige woning in een complex.
Bijzondere doelgroepen	hieronder vallen urgenten, laatste kansers en huishoudens met een psychische aandoening (al dan niet tijdelijk van aard) of een lichamelijke en/of verstandelijke beperking die begeleid worden door maatschappelijke en/of zorginstanties vanuit een toegelaten instelling.
Complex	een geheel van woningen die zich in één gebouw bevinden.
Direct omwonende	eigenaar van de woning die kadastraal direct grenst aan het perceel van het kamerverhuurpand. Wanneer een perceel meerdere eigenaren / gebruikers kent, is de direct omwonende degene die met de tuin (kadastraal) of feitelijk met het perceel grenst aan het kamerverhuurpand. Bij appartementen wordt de eigenaar of de Vereniging van Eigenaren (VVE) gezien als direct omwonende.
Gebouw	Bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.
Grootschalige locatie	locatie met 10 of meer wooneenheden.
Hospita verhuur	in een woning waarin de eigenaar zelf zijn hoofdverblijf heeft, verhuurt de eigenaar maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer. In een woning van een toegelaten instelling wordt door de hoofdhuurder (die daar tevens woonachtig is) maximaal 2 kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.
Huishouden	een alleenstaande of twee of meer personen die de intentie hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd of een met een gezinsverband vergelijkbaar samenlevingsverband met elkaar aan te gaan. Bij elkaar wonende studenten en/of alleenstaanden vormen in de regel geen huishouden.
Kamer	een wooneenheid in een woning of ander gebouw bedoeld voor kamergewijze verhuur met een oppervlakte van tenminste 10 m ² , conform de definitie van het Bouwbesluit. Dit is onafhankelijk van een gemeenschappelijke woonkamer.
Kamergewijze verhuur	het al dan niet bedrijfsmatig verhuren of aanbieden van wooneenheden.
Kamerverhuurpand	gebouw met wooneenheden voor kamerverhuur.
Pand	een (of een deel van een) gebouw met eigen toegang en eigen voorzieningen dat door de wijze van gebruik als zelfstandige eenheid is te onderscheiden.
Toegelaten instelling	toegelaten instelling als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet.

Woning	een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden.
Wooneenheid	een gedeelte van een woning of ander gebouw dat bedoeld/bestemd is voor afzonderlijke bewoning en dat geen eigen toegang of voorzieningen heeft zoals badkamer, toilet en keuken. Tevens wordt er gebruik gemaakt van gezamenlijke wezenlijke voorzieningen (keuken, douche en/of toilet) buiten de wooneenheid.

3. Inleiding

3.1 Waarom kamergewijze verhuur in Wageningen?

Wageningen is een studentenstad met nog steeds groeiende studentenaantallen. Bij de behandeling van de structuurvisie heeft de gemeenteraad besloten dat kamergewijze verhuur op kleinschalige wijze mogelijk moet zijn binnen de gehele gemeente Wageningen.

Kamergewijze verhuur door particulieren voegt meer diversiteit toe aan het aanbod van studentenhuysvesting in Wageningen. Voor de student ontstaat hierdoor meer keuzevrijheid. Uit onderzoek onder studenten (onder andere de monitor studentenhuysvesting Wageningen 2017 van ABF Research) blijkt dat een meerderheid van de studenten graag een kamer wil met gezamenlijke voorzieningen. Daarnaast biedt kamergewijze verhuur een oplossing aan ouders om een studentenhuys te realiseren voor hun studerende kind(eren). Het beleid "Kamergewijze verhuur 2019" heeft dus geen betrekking op nieuwbouw van grootschalige locaties met wooneenheden ten behoeve van studenten of andere doelgroepen.

Naast studenten zijn er ook andere doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, jongeren, phd'ers en alleenstaanden die gebruik maken van kamergewijze verhuur. Vanuit verschillende doelgroepen is er dus behoefte aan kamergewijze verhuur.

Op 7 juli 2015 heeft de gemeenteraad de "Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2015-2018" vastgesteld. Deze beleidsregels zijn inmiddels van rechtswege komen te vervallen. Herziening van deze beleidsregels is mede daarom noodzakelijk en gewenst, omdat het beleid niet toereikend bleek om eventuele leefbaarheidsproblemen als gevolg van (toenemende) kamerverhuur te voorkomen. Daarnaast is gebleken dat er behoefte is aan duidelijke regels, waarin ook enige flexibiliteit is opgenomen.

3.2 Doel van deze beleidsregels

Doelstelling van deze beleidsregels is vast te leggen onder welke voorwaarden kamergewijze verhuur is toegestaan en onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het afwijken van het bestemmingsplan ten gunste van kamergewijze verhuur.

Kamergewijze verhuur kan, afhankelijk van de vorm, gevolgen hebben voor de omgeving. Deze beleidsregels hebben ook als doelstelling de belangen van zowel omgeving, particulieren als doelgroep (studenten) zoveel mogelijk te waarborgen en de nadelige effecten waar mogelijk te beperken. Met deze beleidsregels beogen wij duidelijkheid te scheppen in welke gevallen kamergewijze verhuur kan worden toegestaan. Ook richting de inwoners van de gemeente Wageningen scheppen wij hiermee duidelijkheid over kamergewijze verhuur en in welke gevallen dit wel of niet is toegestaan.

Met het opnemen van de beleidsregels in een paraplubestemmingsplan en hierin te verwijzen naar de beleidsregels is voor variant 1 en 2 geen omgevingsvergunning meer noodzakelijk. Voor variant 3 moet een vergunning voor wijzigen van gebruik worden aangevraagd, gelet op het planologisch strijdig gebruik.

Bij reeds bestaande kamerverhuurpanden zal de eigenaar, wanneer blijkt dat er sprake is van een niet vergunde situatie (variant 3), een aanvraag moeten indienen voor een omgevingsvergunning. Een reeds afgegeven gebruiksvergunning of gebruiksmelding is hierbij niet voldoende. Deze aanvragen worden vervolgens van geval tot geval getoetst aan deze beleidsregels. Bestaande, niet vergunde kamerverhuurpanden kunnen geen recht ontlenen aan het feit dat ze al langer bestaan en krijgen niet automatisch voorrang op nieuwe kamerverhuurpanden.

3.3 Paraplubestemmingsplan

De beleidsregels “kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2015-2018” zijn vanaf april 2016 opgenomen in het paraplubestemmingsplan kamergewijze verhuur en diverse actualisatieplannen of partiële bestemmingsplanherzieningen. De nieuwe beleidsregels worden eveneens opgenomen in een nieuw op te stellen paraplubestemmingsplan voor kamergewijze verhuur. Met de inwerkingtreding van dit paraplubestemmingsplan treden ook de beleidsregels “Kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019” in werking. Vanaf dat moment is het niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel, horeca, kantoren of niet-wonenbestemming (variant 2). Voor variant 3 is wel een omgevingsvergunning noodzakelijk, omdat bij deze variant sprake is van planologisch strijdig gebruik.

4. Beleidsregels kamergewijze verhuur

4.1 Varianten kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur kan plaatsvinden in allerlei varianten. Wij onderscheiden er drie:

1. Hospitaverhuur

Hospitaverhuur heeft betrekking op de volgende situaties:

- a. in een woning of appartement (welke conform de bestemming zijn toegestaan) wordt door de eigenaar (die daar tevens zijn hoofdverblijf heeft) maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer;
- b. in een woning of appartementen (welke conform de bestemming zijn toegestaan) van een toegelaten instelling wordt door de hoofdhuurder (die daar tevens woonachtig is) maximaal twee kamers verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.

2. Kamergewijze verhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoor of een andere niet-wonen bestemming

Dit betreft één gebouw waarop de begane grond een winkel, horeca, kantoor of een andere niet-wonen bestemming is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) bedrijfsmatig kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Het gaat niet om een complex met meerdere woningen.

3. Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel/horeca

- a. Dit betreft het kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) of in kantoren, detailhandel of horeca, die bedrijfsmatig worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur in het geval van meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan.
- b. De eigenaar geeft maximaal 3 kamers in gebruik (aan maximaal 1 persoon per kamer) en heeft met één van de bewoners een eerstegraads familiale relatie. De eigenaar is zelf niet woonachtig in de woning. Bij deze variant is een tijdelijke vergunning van toepassing met dezelfde voorwaarden als bij variant 3a. Tijdelijk wil zeggen, gedurende de duur van de studie van de bewoner waarmee de eigenaar een eerstegraads familiale relatie heeft.

4.2 Varianten kamergewijze verhuur versus impact op de omgeving

De hiervoor genoemde varianten van kamergewijze verhuur (1,2 en 3) hebben een verschillende impact op de omgeving. Het uitgangspunt voor deze beleidsregels is dat naarmate de omvang van de kamergewijze verhuur toeneemt, ook de kans op negatieve effecten op de omgeving toeneemt.

Voor hospitaverhuur volgens variant 1 geldt dat de invloed op de omgeving vergelijkbaar is met een reguliere woonvorm. Vanaf het moment van inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan is het niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1).

Voor kamergewijze verhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoren of een andere bestemming dan wonen (variant 2) is de invloed op de omgeving gering. Een stadscentrum met een stevige woonfunctie komt de leefbaarheid en herbergzaamheid in dit gebied, vooral na sluitingstijd van de winkels, ten goede. Bovendien biedt het centrum een uniek woonmilieu dat goed aansluit bij de wensen van een deel van de woningzoekenden (met name jongeren, studenten en andere kleine huishoudens met een stedelijke leefstijl). Deze variant heeft betrekking op het kamergewijs verhuren boven winkels, horeca en restaurants, zowel in het centrum van Wageningen als daarbuiten.

Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel/horeca (variant 3) kan invloed hebben op de omgeving. Het zonder meer toestaan van kamergewijze verhuur is daarom niet wenselijk. Hiervoor geldt dat de belangen van de omgeving worden meegewogen (zoals parkeren, leefbaarheid en beeldkwaliteit). De reden hiervoor is dat deze variant van kamergewijze verhuur een grotere impact heeft op de omgeving dan varianten 1 en 2. Vanwege strijdig planologisch gebruik moet dan ook een vergunning voor wijziging van het gebruik worden aangevraagd. Conform het Bouwbesluit 2012 is het verplicht om een gebruiksmelding te doen als er sprake is van kamergewijze verhuur aan 5 wooneenheden of meer bij variant 2 en variant 3.

In hoofdstuk 5 van deze beleidsregels is per variant toegelicht aan welke voorwaarden voldaan moet worden. Als bijlage is een stroomschema toegevoegd ter verduidelijking.

4.3 Uitzonderingen

4.3.1 Uitzondering grootschalige locaties

Deze beleidsregels hebben geen betrekking op verbouw en/of nieuwbouw van grootschalige locaties met wooneenheden ten behoeve van diverse doelgroepen zoals studenten, jong afgestudeerden of phd-ers. Met het in bijlage 1 aangegeven stroomschema (te gebruiken in de communicatie) kan direct een indruk gekregen worden welke situatie van toepassing is en wanneer een omgevingsvergunning aangevraagd moet worden.

4.3.2 Uitzondering vanwege ander beleid

Een belangrijk uitgangspunt van de Woonvisie Wageningen 2016-2025 is het faciliteren en realiseren van bijzondere woonvormen. Als gevolg van het scheiden van wonen en zorg is 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 wooneenheden. Ook vanuit deze doelgroepen is er meer vraag naar en behoefte aan kamergewijze verhuur. Om te voorkomen dat dit soort projecten niet gerealiseerd kunnen worden door beleidsregels kamergewijze verhuur worden dit soort initiatieven uitgezonderd van deze beleidsregels.

De gemeente Wageningen, de Woningstichting en Idealis hebben gezamenlijk afspraken over nieuwe verzoeken van maatschappelijke organisaties met betrekking tot het kamergewijs huisvesten van bijzondere doelgroepen. Hierin zijn onder andere afspraken opgenomen over de onderbouwing van de noodzaak van huisvesting in Wageningen. De Woningstichting en Idealis zijn verantwoordelijk voor de keuze van het type woning en de buurt van deze doelgroep.

4.4 Wet- en regelgeving

Het is inmiddels vaste jurisprudentie dat een verzameling studenten of andere individuen in een woning niet gezien kan worden als een afzonderlijk huishouden. Vanaf het moment van inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan is het niet meer noodzakelijk dat er vergunningen worden aangevraagd voor hospitaverhuur (variant 1) en kamerverhuur boven detailhandel (winkels), horeca, kantoren of andere bestemming dan wonen (variant 2). Voor variant 3 dient vanwege strijdig planologisch gebruik wel een vergunning voor wijziging van het gebruik te worden aangevraagd.

Het begrippenkader in de bestemmingsplannen met betrekking tot woningen en wooneenheden wordt niet gewijzigd. Dit betekent dat het niet wordt toegestaan om woningen te splitsen in meerdere zelfstandige woningen. Wel worden aan de bestemmingsplannen begrippen toegevoegd die betrekking hebben op kamergewijze verhuur.

4.5 Wettelijke regels omtrent het vaststellen van beleidsregels

Op grond van artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) kan de gemeente beleidsregels opstellen met betrekking tot een aan de gemeente toekomende bevoegdheid. Ter motivering van een besluit ten aanzien van het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan kan op grond van artikel 4:82 Awb worden volstaan met een verwijzing naar deze beleidsregels. Op grond van artikel 4:84 van de Awb is de gemeente verplicht om overeenkomstig deze beleidsregels te handelen, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen. Deze beleidsregels zijn opgesteld om kamergewijze verhuur te faciliteren en regels te scheppen om dit op een goede wijze in te passen in de leefomgeving.

5. Vergunningvereisten

In dit hoofdstuk wordt toegelicht welke vergunningvereisten gelden, op welke wijze een aanvraag voor kamergewijze verhuur kan worden ingediend en aan welke voorwaarden per variant wordt getoetst.

5.1 Variant 1 Hospitaverhuur

Hospitaverhuur (variant 1) gaat om het verhuren van maximaal twee kamers aan maximaal één persoon per kamer. Degene die de kamer(s) verhuurt moet eigenaar van de woning of het appartement zijn en tevens in de woning of het appartement woonachtig zijn. Wanneer de woning of het appartement in bezit is van een toegelaten instelling (woningcorporatie), dan mag de hoofdhuurder maximaal twee kamers verhuren. Hospitaverhuur heeft betrekking op woningen welke conform de bestemming zijn toegestaan. Voor kamergewijze verhuur in de vorm van hospitaverhuur (variant 1) is met inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan geen omgevingsvergunning vereist.

5.2 Variant 2 Kamergewijze verhuur boven detailhandel (winkels), horeca (restaurants), kantoren of andere niet-wonen bestemming

Deze variant heeft betrekking op het kamergewijs verhuren boven winkels, horeca, kantoren en andere niet-wonen bestemmingen, zowel in het centrum van Wageningen als daarbuiten. Voor deze variant geldt dat met inwerkingtreding van het paraplubestemmingsplan geen omgevingsvergunning is vereist, mits het gaat om kamerverhuur met minder dan 10 kamers. Bij 10 kamers of meer wordt het gezien als een grootschalige locatie, waarop de voorliggende beleidsregels niet van toepassing zijn.

Kamergewijze verhuur volgens variant 2 is niet toegestaan op de bedrijventerreinen.

5.3 Variant 3 Kamergewijze verhuur in woningen, appartementen, kantoren of detailhandel/horeca

- a. Dit betreft het bedrijfsmatig kamergewijs verhuren in een appartement of woning (welke conform de bestemming zijn toegestaan) of in kantoren of detailhandel/horeca, die worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer. Hier worden ook aanvragen voor kamergewijze verhuur in het geval van meerdere aaneengesloten woningen onder verstaan.
- b. De eigenaar geeft maximaal 3 kamers in gebruik (aan maximaal 1 persoon per kamer) en heeft met één van de bewoners een eerstegraads familiale relatie. De eigenaar is zelf niet woonachtig in de woning. Bij deze variant is een tijdelijke vergunning van toepassing met dezelfde voorwaarden als bij variant 3a. Tijdelijk wil zeggen, gedurende de duur van de studie van de bewoner waarmee de eigenaar een eerstegraads familiale relatie heeft.

Kamergewijze verhuur volgens variant 3a en 3b is niet toegestaan op de bedrijventerreinen.

Omgevingsvergunning

Vanwege het feit dat er sprake is van strijdig planologisch gebruik is een omgevingsvergunning vereist.

Bestaande wet- en regelgeving

Er wordt getoetst aan relevante bestaande wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit 2012.

Toetsing op leefbaarheid en beeldkwaliteit

Bij deze variant zal de gemeente per aanvraag/situatie een belangenafweging maken. De kans op (nadelige) gevolgen voor de omgeving is immers groter. Het heeft naast een grotere ruimtelijke impact, ook gevolgen voor de leefbaarheid en het straatbeeld. Het is van belang dat er geen

ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu ontstaat in de omgeving van het betreffende gebouw. De gemeente maakt een belangenafweging op de ingediende aanvraag aan de hand van onderstaande aspecten:

- Beeldkwaliteit

Kamerverhuur kan ook een nadelige impact hebben op de beeldkwaliteit van een straat of buurt. Naast het aanzicht van het gebouw kan gedacht worden aan verstoring van het beeld door gestalde fietsen op straat of in het zicht, extra aanbod aan huisvuil, 'rommelig' aanzicht van het gebouw waarop de kamerverhuur betrekking heeft. De gemeente neemt beeldkwaliteit dan ook mee in de belangenafweging.

- Leefbaarheid

Het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van kamergewijze verhuur mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in een straat of buurt. De gemeente kijkt hierbij of er geen sprake is van een risico voor concentratie in de straat. Dit wordt getoetst aan de hand van de volgende aspecten:

1. *Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving*

Per straat geldt een maximum van 5% kamerverhuurpanden. Hierbij geldt dat in straten tot 20 woningen tenminste 1 kamerverhuurpand is toegestaan. Voor lange straten geldt dat deze worden opgeknipt conform de in bijlage 2 opgenomen kaart, waarbij ieder afzonderlijk deel gezien moet worden als afzonderlijke straat, zoals bedoeld in de hoofdregel. Bij de berekening van het percentage worden alleen de vergunde kamerverhuurpanden meegenomen, die op de kaart in bijlage 3 zijn opgenomen. Deze kaart is een dynamische kaart, zodra er een vergunning verleend wordt, wordt deze bijgewerkt.

2. *Spreiding kamerverhuurpanden*

De leefbaarheid in de directe omgeving van het pand of complex wordt in kaart gebracht. Gekeken wordt of de straat of het complex al onder druk staat, dan wel wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid te veel toeneemt. Hierbij worden zowel vergunde als niet vergunde kamerverhuurpanden betrokken. Bij complexen moet uitgesloten worden dat een woning wordt ingesloten door meer dan twee kamerverhuurpanden. Deze kamerverhuurpanden liggen direct boven, direct onder of direct naast het beoogde kamerverhuurpand.

3. *Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt*

Dit wordt getoetst aan het aantal meldingen/processen verbaal van de afgelopen 2 jaar met betrekking tot woonoverlast van het betreffende gebouw en gebouwen binnen een straal van 50 meter. Het gaat hierbij om bij politie geregistreerde meldingen van overlast van bewoners binnen de straal van 50 meter. Deze overlast moet verder gaan dan het ervaren van woon- en leefgeluiden afkomstig uit de kamergewijs verhuurde woning.

4. *De staat van onderhoud van het gebouw*

Aan de hand van fotomateriaal of eventueel bezoek ter plaatse wordt een beoordeling gedaan van de situatie van het onderhoud van het gebouw. In geval er sprake is van een verbouwing kan eventueel een inschatting worden gedaan van de verwachte staat van onderhoud na de bouwwerkzaamheden.

5. *Minimaal kameroppervlak*

Onder een kamer wordt verstaan een wooneenheid in een woning met een oppervlakte van ten minste 10 m². Dit is onafhankelijk van de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woonkamer.

6. *Parkeernorm*

Daarnaast geldt dat moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen gemeente Wageningen.

7. *Reacties op de publicatie van de aanvraag van de vergunning*

De inhoudelijke reacties op de aanvraag worden afgewogen.

Op grond van bovengenoemde criteria wordt de aanvraag toegekend of afgewezen. Hierbij wordt aan deze 7 criteria een score gehangen van plussen en minnen. De aspecten 1, 5 en 6 moeten alle drie een positieve score hebben. De overige punten (2, 3, 4 en 7) moeten een overwegend positieve uitkomst hebben.

5.4.1 Specifieke regel

Voor de onder 5.1, 5.2 en 5.3 genoemde varianten geldt in alle gevallen dat kamergewijze verhuur van bijgebouwen is uitgesloten.

5.4.2 Gebruiksmelding

Voor de verhuur van 5 of meer wooneenheden moet er een gebruiksmelding bij het Omgevingsloket ingediend. Dit kan via www.omgevingsloket.nl. De aanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. Indien met een alternatieve situatie heeft, dient hiervoor een gelijkwaardige oplossing te worden aangedragen. Deze gelijkwaardigheid dient men de gemeente voor te leggen voor advies en goedkeuring.

5.5 Mogelijkheid tot afwijken

Het college kan afwijken van het genoemde in 5.3 onder 1 indien de aanvraag voldoet aan de volgende voorwaarden:

1. Uit de aanvraag omgevingsvergunning voor kamerverhuur blijkt dat de aanvrager overleg heeft gehad met de direct omwonenden van het kamerverhuurpand waarvoor de vergunning is aangevraagd met dien verstande dat:
 - de aanvrager heeft de
 - a. direct omwonenden geïnformeerd en de gelegenheid gegeven om hun mening te geven. De aanvrager geeft aan op welke wijze het overleg met de direct omwonenden heeft geleid tot een eventuele aanpassing van de aanvraag.
 - b. Indien het overleg als bedoeld onder a niet heeft geleid tot het wegnemen van eventuele bezwaren van omwonenden, weegt het college deze bezwaren mee in haar besluit;
2. Woningen mogen niet ingesloten raken door kamerverhuurpanden;
3. Bij flatwoningen geldt de extra eis dat een vergunning wordt geweigerd als de flatwoning ingesloten raakt met meer dan 2 kamerverhuurpanden. Deze kamerverhuurpanden liggen direct boven, direct onder of direct naast het appartement.
4. De overige criteria, zoals benoemd onder 5.3 onder 2 tot en met 7, blijven onverminderd van kracht.

6. Vergunningsaanvraag / gebruiksmelding

Omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning is aan te vragen via het Omgevingsloket Online (www.omgevingsloket.nl). Een volledig ingevulde aanvraag wordt vervolgens in behandeling genomen door de Omgevingsdienst De Vallei (OddV). Zij zijn door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Wageningen gemandateerd om een beslissing te nemen op een vergunningsaanvraag.

Gebruiksmelding

Een gebruiksmelding kan bij het Omgevingsloket Online worden gedaan. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. De melding moet tenminste 4 weken vóór ingebruikname van het gebouw gedaan worden. Na de melding wordt er een ontvangstbevestiging toegestuurd. Deze ontvangstbevestiging houdt niet automatisch in dat voldaan is aan de eisen met betrekking tot het brandveilig gebruik van het gebouw. Hierover wordt afzonderlijk bericht verzonden. Het kan namelijk zo zijn dat de gemeente een controle op brandveiligheidseisen laat controleren.

7. Intrekingsgronden

Bij afgegeven vergunningen wordt expliciet gewezen op het feit dat bij (gerechtvaardigde) overlast de vergunning kan worden ingetrokken. Als er sprake is van overlast door de bewoners van een kamergewijs verhuurde woning, pand of complex kan de vergunning worden ingetrokken. Deze overlast moet dan wel gedocumenteerd zijn bij politie en/of gemeente. Deze overlast moet verder gaan dan het ervaren van woon- en leefgeluiden afkomstig uit de kamergewijs verhuurde woning.

8. Publicatie

Alle verleende vergunningen worden gepubliceerd op www.overheid.nl. Via de website van de gemeente Wageningen is een link beschikbaar (zoekterm: bekendmakingen).

9. Citeertitel

Deze herziene beleidsregels kunnen vanaf inwerkingtreding worden aangehaald als "Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019".

10. Inwerkingtreding

De "Beleidsregels kamergewijze verhuur Wageningen 2019" treden in werking met ingang van xxx 2019".

Aldus vastgesteld door het college van burgemeester en wethouder van Wageningen op ...

de secretaris,

de burgemeester,

R. van der Grijp

G.J.M. van Rumund



U verhuurt kamers? U bent van plan om kamers te gaan verhuren? Dan heeft u wellicht een omgevingsvergunning nodig!

Er zijn 3 varianten van verhuur van kamers. Met dit stroomschema krijgt u direct een indruk op welke variant uw situatie van toepassing is en wanneer u een omgevingsvergunning moet aanvragen. Voor meer informatie en bij twijfel kunt u contact opnemen met Publiekszaken, 0317-492400 of per e-mail, publiekszaken@wageningen.nl. Een omgevingsvergunning kunt u rechtstreeks aanvragen bij het omgevingsloket, www.omgevingsloket.nl, en kost circa €300,-.

Variant 1 Hospita verhuur

U verhuurt kamers of u wilt kamers verhuren als hospita?

Het gaat om een gebouw met een woonbestemming waar u als eigenaar het hoofd verblijf heeft en waarbij maximaal 2 kamers worden verhuurd.

JA

Hospitaverhuur is toegestaan. U heeft geen vergunning nodig.

NEE

Neem dan contact op met team Publiekszaken voor nadere informatie (0317-492400).

Variant 2 Kamerverhuur boven detailhandel, horeca, kantoren, of een andere niet-wonen bestemming (*)

U verhuurt kamers of wilt kamers gaan verhuren boven detailhandel, en horeca, kantoren of een andere niet-wonen bestemming

Het gaat om één pand waar op de begane grond één winkel, horeca, kantoor of andere niet woonbestemming is gevestigd en op de bovenliggende verdieping(en) bedrijfsmatig kamers worden verhuurd aan maximaal één persoon per kamer.

JA

Kamergewijze verhuur is toegestaan. U heeft geen omgevingsvergunning nodig. Als u aan 5 of meer personen kamers verhuurd moet u wel een “Pand brandveilig gebruiken” melden bij het omgevingsloket, www.omgevingsloket.nl

NEE

Neem dan contact op met team Publiekszaken voor nadere informatie (0317 49 24 00). De kans is aannemelijk dat u onder variant 3A valt.

Variant 3A Kamers verhuren in woningen, appartementen, detailhandel/horeca of kantoren (*)

Heeft uw pand een bestemming wonen, detailhandel/horeca of kantoren en u wilt kamers verhuren?

JA

U **moet** een omgevingsvergunning aanvragen of in uw bezit hebben. Ook moet u een “Pand brandveilig gebruiken” melden als het gaat om 5 of meer personen. Dit doet u ook via het Omgevingsloket, www.omgevingsloket.nl

Variant 3B Tijdelijke verhuur studierend kind

Verhuurt u kamers aan of wilt u een woning kopen voor uw studerende zoon/dochter én kamers verhuren aan medestudenten?

Deze situatie is alleen tijdelijk toegestaan gedurende de duur van de studie van de bewoner waar mee de eigenaar een eerstegraads familiale relatie heeft. De eigenaar verhuurt maximaal 3 kamers. De eigenaar is zelf niet woonachtig in de woning.

JA

U **moet** een tijdelijke omgevingsvergunning aanvragen of in uw bezit hebben. Deze vraagt u aan bij het omgevingsloket, www.omgevingsloket.nl

NEE

Bij meer dan 3 kamers is er mogelijk sprake van variant 3A. Neem dan contact op met team Publiekszaken voor nadere informatie (0317-492400).

Bijlage 2: Toepassing toetsingscriteria Leefbaarheid

Dit is de bijlage bij de beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2017 waarin opgenomen staat hoe de toetsingscriteria Leefbaarheid punt 1 en punt 2 moeten worden toegepast:

1. Toetsingscriteria Leefbaarheid punt 1: *Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving*

Per straat wordt een maximum van 5% kamerverhuurpanden gehanteerd:

Analyse straten Wageningen

- Uitgaande van een uitdraai uit de BAG met bestemming wonen heeft Wageningen 364 straten.
- Wageningen heeft 170 straten die minder dan 20 woningen bevatten. In deze straten mag dan maximaal 1 kamerverhuurpand, zie onder regels berekening percentage.
- Wageningen heeft 37 straten met meer dan 100 woningen.

Regels berekening percentage 5%

1.1. Algemeen, afronden naar beneden van aantal bij berekening percentage

Bij 100 woningen mogen maximaal 5 woningen een kamerverhuurpand zijn.

Bij 50 woningen zijn dat 2,5 woningen, afgerond 3 woningen.

In een straat met 20 tot 50 woningen mag 1 kamerverhuurpand komen.

In straten tot 20 woningen is tenminste 1 kamerverhuurpand toegestaan.

Voorbeelden

Domeinstraat, een straat van 1 woning, mag geen kamerverhuurpand zijn.

Emmapark heeft 21 woningen, mag max. 1 kamerverhuurpand

Gerdestraat heeft 71 nummeraansluitingen/woningen, mag max. 3,55 ~3 kamerverhuurpanden

Tarthorst heeft 580 nummeraansluitingen, mag max. 29 kamerverhuurpanden.

Thorbeckestraat heeft 273 nummeraansluitingen, max. 13,65 ~13 kamerverhuurpanden

1.2. Je hebt lange en korte straten

Lange straten worden opgeknipt in gelijke delen. Bij straten vanaf 100 woningen wordt er geknipt. Max. 5 per 100 woningen.

1.3. Even en oneven kant.

Uitgangspunt is dat beide kanten meetellen in het percentage.

1.4. Meerekenen reguliere studentenhuisvesting

Complexen met een bestemming voor studentenhuisvesting tellen in de berekening van het percentage wel mee.

1.5. Uitzonderingen vanwege ander beleid

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 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.

1.6. Alleen vergunde kamerverhuurpanden tellen mee.

Bij de berekening van het percentage worden alleen de (legale) kamerverhuurpanden met een verleende omgevingsvergunning meegenomen, illegale kamerverhuurpanden worden niet meegenomen.

1.7. Regels tav voorkomen concentratie van kamerverhuurpanden in de straten

Welke regels hanteren om te voorkomen dat er concentratie van kamerverhuurpanden plaats vindt?

- Voorkomen insluiten woningen
- Concentratie van kamerverhuurpanden in een deel van de straat, in een flatgebouw of in een blokje van woningen moet zoveel mogelijk worden voorkomen. Uitgesloten moet in ieder geval worden dat woningen ingesloten raken door kamerverhuurpanden. Voor

grondgebonden woningen geldt dit voor direct aangesloten panden maar ook voor naastgelegen panden die fysiek gescheiden zijn door een straat, een paadje of een hoek. Er mag zich naast een grondgebonden woning maximaal 1 kamerverhuurpand bevinden. Als deze extra regel niet gesteld zou worden zou in het voorbeeld aan een kruising met vier verschillende straten alle 8 hoekwoningen een kamerverhuurpand kunnen zijn.

- Bij flatwoningen geldt de extra eis dat een vergunning wordt geweigerd als de flatwoning ingesloten raakt met meer dan 2 kamerverhuurpanden. Deze kamerverhuurpanden liggen boven, onder of naast het appartement.
- Voorkomen concentratie van woningen in de straat toepassen bij straten vanaf 100 woningen.

Toetsingscriteria Leefbaarheid punt 2: *Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt* Dit wordt getoetst aan het aantal meldingen/processen-verbaal van de afgelopen 2 jaar met betrekking tot woonoverlast van het betreffende pand en panden binnen **een straal van 50 meter** (Politie en BOA's).