

Raadsvergadering d.d.

Zaaknummer	Z-24-490956
Documentnummer	DOC-24-841705
Onderwerp	Beleidsregels woningsplitsen/kamerverhuur gemeente Medemblik 2024
Agendapunt	Beleidsregels uitvoeringsprogramma woonvisie
Portefeuillehouder(s)	Jeroen Broeders

Besluit

De raad van de gemeente Medemblik,

gelezen het bijbehorend voorstel van d.d. 11 juni 2024;

gelet op
de Omgevingswet en de Algemene Wet Bestuursrecht

overwegende dat

- In de vastgestelde Woonvisie 2024 2028 in de uitvoeringsagenda is opgenomen beleid op te stellen voor het splitsen en kamergewijs verhuren van woningen

besluit

1. De beleidsregels woningsplitsen en kamerverhuur gemeente Medemblik 2024 vast te stellen

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Medemblik, gehouden op

De griffier,

De voorzitter,



Voorstel van het college d.d. 11 juni 2024

Ter besluitvorming

Onderwerp

Beleidsregels woningsplitsen en kamerverhuur gemeente Medemblik 2024

Aanleiding

In de Woonvisie 2024 2028 is opgenomen dat de gemeente Medemblik het beter benutten van de bestaande woningvoorraad en alternatieve woonvormen wil faciliteren. Het opstellen van aanvullend beleid voor het beter benutten van de bestaande woningvoorraad is opgenomen in de uitvoeringsagenda van de woonvisie (actie 2.1). Op dit moment is het splitsen en kamergewijs verhuren van woningen in strijd met het vigerend omgevingsplan. Beleidsregels kunnen worden ingezet als kaderstellend instrument om het verlenen van vergunningen in afwijking van het omgevingsplan te kunnen motiveren.

Voorstel

1. De 'Beleidsregels Woningssplitsen en Kamerverhuur gemeente Medemblik 2024' vast te stellen

Beoogd resultaat

We vergroten en verbeteren het woon en huisvestingsaanbod. Door toepassing van de beleidsregels woningsplitsen en kamerverhuur kan op een verantwoorde, kleinschalige wijze, op relatief korte termijn woonruimte worden toegevoegd. Het resultaat is dat er wordt voorzien in de woonbehoefte van kleine huishoudens, met behoud van woonkwaliteit van de woning en woonomgeving.

Argumenten

- 1.1 *Beleidsregels zorgen voor consistent en navolgbaar handelen door de overheid.*
Beleidsregels hebben een wettelijke basis in de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Een beleidsregel zal veelal criteria bevatten op basis waarvan de bestuurlijke belangenafweging plaats moet vinden. Op grond van artikel 4:81 Awb kan ter motivering van een besluit slechts worden volstaan met een verwijzing naar een vaste gedragslijn, voor zover deze is vastgelegd in beleidsregels. Het werken met beleidsregels heeft een aantal voordelen:
 - o Verzoeken om af te wijken van het vigerende omgevingsplan kunnen op een eenduidige manier worden beoordeeld;
 - o De duidelijkheid voor inwoners wordt vergroot: inwoners kunnen zelf vooraf na gaan of hun verzoek in aanmerking komt voor een vergunning.
 - o De beoordeling van aanvragen of af te wijken van het omgevingsplan kan sneller plaatsvinden.



- Uit jurisprudentie blijkt het besluit om aan een verzoek om af te wijken van het omgevingsplan mee te werken of te weigeren als beter onderbouwd wordt beschouwd, wanneer dit besluit op beleidsregels is gebaseerd.

Op dit moment laat het omgevingsplan woningsplitsing en kamerverhuur niet toe. De beleidsregels omvatten algemene afwegingscriteria op basis waarvan in afwijking van het omgevingsplan een vergunning verleend kan worden.

- 1.2 *Het beter benutten van de bestaande woningvoorraad draagt bij aan de woonbehoefte.* Medemblik telt relatief veel woningen met een groot gebruiksoppervlak, terwijl de demografische ontwikkelingen laten zien dat huishoudens gemiddeld steeds kleiner worden. Het woonbehoefteonderzoek uit 2023 toont aan dat er in de gemeente Medemblik een grote behoefte aan betaalbare woonruimte voor kleine huishoudens is.
- 1.3 *Het toevoegen van woonruimte door het beter benutten van de bestaande woningvoorraad verlicht de druk op de nieuwbouwopgave.* Hoewel de gemeente hard werkt aan het behalen van de doelstellingen uit het woningbouwprogramma tot 2030, blijft dit een grote uitdaging. Daarnaast kost het ontwikkelen en bouwen van nieuwe woningen tijd. Het toevoegen van woonruimte binnen de bestaande woningvoorraad kan, zij het in beperkte mate, relatief snel bijdragen aan inlopen van het tekort aan woonruimte.
- 1.4 *De beleidsregels sluiten aan op het in regionaal verband uitgevoerde onderzoek naar het toevoegen van betaalbare woonruimte binnen de bestaande woningvoorraad.* In 2021 heeft onderzoeks en adviesbureau Wyzer een onderzoek uitgevoerd naar het beter benutten van de bestaande woningvoorraad in de regio Westfriesland. Het onderzoek van Wyzer leverde een advies op over hoe de Westfriesse gemeenten voor bepaalde groepen woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur kunnen stimuleren. Om de bestaande voorraad beter te benutten, adviseerde Wyzer om hiervoor beleidsregels op te stellen. De gemeente Hoorn heeft op basis hiervan reeds beleidsregels vastgesteld.
- 1.5 *De vergunningsvrije mogelijkheden om woonruimte beter te benutten dragen bij aan het verlagen van woonlasten en tegengaan van eenzaamheid.* De effecten van deze mogelijkheden op de ruimtelijke omgeving en leefbaarheid in en om de woning zijn beperkt. Tegelijkertijd zorgen deze woonvormen voor het verlagen van woonlasten en het tegengaan van eenzaamheid.
- 1.6 *Ongewenst neveneffecten worden beperkt.* Het uitgangspunt dat een woning slechts bewoond mag worden door één huishouden blijft leidend. In de regels voor woningsplitsen en kamerverhuur is de ruimtelijke kwaliteit van de woning en de woonomgeving geborgd door onder andere een minimale woonoppervlakte en de gemeentelijke parkeernormen te verplichten. Bij woningsplitsing is het uitgangspunt dat dit alleen kan wanneer zelfstandige woonruimte wordt toegevoegd. Kamergewijze verhuur wordt alleen toegestaan in woningen van woningcorporaties (toegelaten instellingen). De verwachting is dat de vrijheid via deze beleidsregels geen



belemmeringen vormt voor het handhaven van illegale huisvesting van onder andere buitenlandse werknemers, omdat in deze situaties niet voldaan wordt aan de definities uit deze beleidsregels.

- 1.7 *De beleidsregels bieden een mogelijkheid urgent woningzoekenden efficiënter te huisvesten.* Door met name kamerverhuur kunnen urgente doelgroepen zoals statushouders en overige urgent woningzoekenden volgens de regionale urgentieverordening efficiënter worden gehuisvest. Deze doelgroepen zijn steeds vaker alleengaand, terwijl onder de sociale huurwoningen in de woningvoorraad van Medemblik veel grote gezinswoningen zijn. Door woningcorporaties de mogelijkheid te geven kamers binnen een zelfstandige woning kamergewijs te verhuren kunnen meer mensen per woning worden gehuisvest. Dit verlicht de druk op de woningmarkt voor regulier woningzoekenden in het sociale segment. De gemeente Medemblik wil met woningcorporaties en andere betrokken partners maken we samenwerkingsafspraken over het creëren van woonruimte via kamergewijze verhuur en de borging van voldoende ondersteuning in het kader van de nieuwe meerjarige prestatieafspraken.
- 1.8 *Afbakening.* De beleidsregels zijn niet van toepassing op logiesverstrekking voor toeristische verhuur en huisvesting van short en midstay buitenlandse werknemers en het creëren van woonruimte in bedrijfswoningen of bedrijventerreinen.

Kantttekeningen

- 1.1 *Handhaving.* Naast een omgevingsvergunning om af te wijken van het omgevingsplan kunnen gemeenten een aanvullende vergunningplicht instellen voor het wijzigen of onttrekken van woningen in de woningvoorraad binnen een huisvestingsverordening. De gemeente Medemblik heeft op dit moment alleen een urgentieverordening voor de huisvesting van urgente doelgroepen, maar geen uitgebreide huisvestingsverordening met regels voor het onttrekken of wijzigen van de woningen uit de woningvoorraad. Op dit moment wordt in regionaal verband onderzoek gedaan naar de effecten van een huisvestingsverordening. Naar verwachting is dit onderzoek in Q4 2024 gereed en kan in 2025 besloten worden om een huisvestingsverordening al dan niet te implementeren. Zonder huisvestingsverordening kan bij illegale situaties alleen gehandhaafd worden door een last onder dwangsom op te leggen bij strijdigheid met het omgevingsplan en niet door het opleggen van een bestuurlijke boete.
- 1.2 *Praktische uitvoerbaarheid en risico's kamerverhuur.* Dit jaar worden de nieuwe meerjarige prestatieafspraken met de woningcorporaties en huurdersorganisaties opgesteld. De gemeentelijke woonvisie is hiervoor het uitgangspunt. Op dit moment is de praktische uitvoerbaarheid en financiële en leefbaarheidsrisico's tussen corporaties en gemeente met betrekking tot kamergewijze verhuur nog een punt van discussie in dit traject. Door nu wel alvast regels op te stellen voor kamergewijze verhuur door corporaties bieden we wel alvast de juridische mogelijkheid voor corporaties om woningen kamergewijs te verhuren, in afwachting van de prestatieafspraken.



- 1.3 *Wonen in bijgebouwen en vrijkomend agrarisch vastgoed.* Voor het beter benutten van bestaande erven door wonen in bijgebouwen of vrijkomend (agrarisch) vastgoed worden aparte beleidsregels opgesteld. Op dit moment wordt onderzocht onder welke voorwaarden dit kan, zonder afbreuk te doen aan de ruimtelijke kwaliteit. Dit onderzoek vormt de basis voor de beleidsregels voor wonen in bijgebouwen en vrijkomend (agrarisch) vastgoed, welke naar verwachting in Q4 2024 ter besluitvorming voor liggen.

Financiën

Niet van toepassing

Uitvoering/evaluatie

- Op 22 april is een themabijeenkomst georganiseerd voor raadsleden, waar de onderwerpen woningsplitsen/kamerverhuur en wonen op het water zijn besproken.
- De gemeente toetst binnenkomende vergunningaanvragen voor woningsplitsing en kamerverhuur aan de hand van de vastgestelde beleidsregels. Bij de handhaving van illegale bewoning toetst de gemeente of sprake is van een vergunde situatie of een van de vergunningsvrije mogelijkheden binnen dit beleid.
- De beleidsregels worden twee jaar na inwerkingtreding geëvalueerd door het college. Het college rapporteert hierover aan de gemeenteraad.

Communicatie

De beleidsregels woningsplitsen en kamerverhuur gemeente Medemblik 2024 worden na vaststelling gepubliceerd in het gemeenteblad, [op overheid.nl](https://opoverheid.nl) en in Nieuwsblad Medemblik

Bijlagen

1. DOC 24 841857 Beleidsregels woningsplitsen en kamerverhuur gemeente Medemblik 2024

Commissie d.d.

