



Initiatiefvoorstel

VERORDENING WONINGSPLITSING EN VERKAMERING ARNHEM 2019

DE RAAD VAN DE GEMEENTE ARNHEM;

gelezen het initiatiefvoorstel van de fracties van Met dit voorstel willen D66, ChristenUnie, PvdA, Arnhems Ouderen Partij, DENK/Verenigd Arnhem en Arnhem Centraal;

gelet op de artikelen 147 en 149 van de Gemeentewet;

gelet op artikel 229, eerste lid, aanhef en onderdeel b, van de Gemeentewet

besluit:

1. Vast te stellen de

Verordening Woningsplitsing en verkamering 2019

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

- a. het college: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Arnhem;
- b. woonruimte: besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden;
- c. wooneenheid: gedeelte van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning;
- d. kamergewijze verhuur: verhuur van een niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden;
- e. splitsingsvergunning: een vergunning voor het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten;
- f. buitenberging: een bergruimte als bedoeld in afdeling 4.5 van het Bouwbesluit;
- g. buitenruimte: een buitenruimte als bedoeld in afdeling 4.6 van het Bouwbesluit;
- h. GO: afkorting voor de 'gebruiksoppervlakte'; de gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit (NEN 2580);
- i. Bouwbesluit: de versie van het Bouwbesluit die gold ten tijde van het ontvangen van de aanvraag.

Afdeling 1 Splitsingsvergunning algemeen

Artikel 2 Reikwijdte

Deze afdeling is van toepassing op woonruimte in de gemeente Arnhem, met uitzondering van de woonruimte waarop hoofdstuk 3 deel 2 van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2016 van toepassing is.

Artikel 3 Vergunningplicht

Het is verboden om een woonruimte zonder vergunning van het college tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 4 Aanvraagformulier

Een aanvraag om een splitsingsvergunning wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier.

Artikel 5 Algemene toetsingsvoorwaarden woningsplitsing

1. het samenstel van de gesplitste woonruimten voldoet aan de parkeernorm, inclusief de daarin opgenomen afwijkingsmogelijkheden;
2. het energielabel, zoals bedoeld in het Besluit energieprestatie gebouwen, per woonruimte gaat minimaal 2 energielabels omhoog, tenzij energielabel B is of wordt behaald;
3. de te vormen woonruimte moet voldoen aan de nieuwbouweisen voor het beschermen tegen geluidsoverlast tussen gebruiksfuncties en tussen ruimten in een woonfunctie, zoals bedoeld in afdeling 3.4 van het Bouwbesluit.

Artikel 6 Toetsingsvoorwaarden woningsplitsing

1. Dit artikel is van toepassing op de splitsing van woonruimten die zijn gelegen buiten de wijken genoemd in afdeling 2 en zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaarten.
2. De oppervlakte van de woonruimte(n) welke door splitsing ontstaat/-staan, dient minimaal 50 m² GO te zijn.
3. iedere woonruimte beschikt over een buitenberging.

Afdeling 2 Specifieke eisen splitsingsvergunning wijken

Artikel 7 Toetsingsvoorwaarden woningsplitsing in drie specifieke wijken

1. Dit artikel is van toepassing op de splitsing van woonruimten die zijn gelegen in de wijken Centrum, St. Marten/Sonsbeek Zuid en Spijkerkwartier zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaarten
2. De oppervlakte van de woonruimte(n) welke door splitsing ontstaat/-staan, dient minimaal 70 m² GO te zijn.
3. Elke woonruimte moet beschikken over een buitenberging.
4. Elke woonruimte moet beschikken over een buitenruimte.

Artikel 8 Toetsingsvoorwaarden woningsplitsing in Binnenstad en Singels boven winkels

1. Dit artikel is van toepassing op de splitsing van woonruimten boven winkels die zijn gelegen in het kernwinkelgebied, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart Binnenstad en Singels.
2. Artikel 7 is niet van toepassing op de splitsing van de woonruimten als bedoeld in het eerste lid.
3. De oppervlakte van de woonruimte(n) welke door splitsing ontstaat/-staan, dient minimaal 40 m² GO te zijn. Bij huisvesting van bijzondere doelgroepen kan een kleinere GO worden toegestaan.

Afdeling 3 Meldingsplicht kamergewijze verhuur

Artikel 9 Kamergewijze verhuur

Kamergewijze verhuur is niet toegestaan indien er niet is voldaan aan de volgende eisen:

- a. er iemand is aangesteld, niet zijnde een huurder die:
 - toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - elke dag van de week bereikbaar is;
 - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
- b. iedere wooneenheid beschikt over een buitenberging of een gezamenlijke buitenberging van minimaal 2 m² per wooneenheid/kamer.

Artikel 10 meldingsplicht bij kamergewijze verhuur

Degene die kamersgewijze verhuur wilt realiseren, meldt dit tenminste vier weken voor de eerste verhuur aan het college.

Artikel 11 Gegevensverstrekking

Een melding van kamersgewijze verhuur wordt ingediend door gebruikmaking van een door het college vastgesteld formulier. Bij de melding worden ten minste de volgende gegevens verstrekt:

- a. het adres en eventueel het nummer van de Kamer van Koophandel van de verhuurder;
- b. de naam en het adres van de verhuurder;
- c. adres en kadastrale gegevens van het te verhuren pand;
- d. het tijdstip waarop de eerste verhuur plaats zal vinden;
- e. de naam van de persoon die iemand is aangesteld ex artikel 9, onder a van deze verordening.
- f. een situatieschets waaruit blijkt dat iedere wooneenheid beschikt over een buitenberging of een gezamenlijke buitenberging van minimaal 2 m² per wooneenheid/kamer zoals bedoeld ex artikel 9, onder b van deze verordening.

Afdeling 4 Overige bepalingen

Artikel 12 Overgangsbepaling

1. Aanvragen om een splitsingsvergunning die zijn ingediend op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2016 maar onder de reikwijdte van deze verordening vallen, worden geacht te zijn ingediend op grond van deze verordening.

2. Aanvragen om een splitsingsvergunning die zijn ingediend op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2016 en die vallen onder de in Afdeling 2 genoemde gebieden worden geacht te zijn ingediend op grond van deze verordening indien er op 1 januari 2020 nog geen besluit op de aanvraag is genomen.
3. Bij bestaande kamergewijze verhuur op het moment van inwerkingtreding van deze regeling, dient de melding vier weken na inwerkingtreding van deze regeling plaats te hebben gevonden.
4. Bij bestaande kamergewijze verhuur in de in Afdeling 2 genoemde gebieden dient de melding vier weken na 1 januari 2020 plaats te hebben gevonden.

Artikel 13 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de dag nadat deze op voorgeschreven wijze bekend is gemaakt.

Artikel 14 Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als Verordening Woningplitsing en verkamering Arnhem 2019.

PM Verzoek aan het college om de kaarten te laten aanpassen, zodat deze niet meer verwijzen naar de oude maar naar de nieuwe regeling. PM

2. Vast te stellen de

Verordening tot wijziging van de Verordening op de heffing en de invordering van leges 2018

Artikel I

Aan hoofdstuk 4 van het Tarievenblad behorende bij 'Legesverordening 2018' wordt toegevoegd:

Verordening Woningsplitsing en verkamering

4.13.1 Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van aanvraag voor een vergunning in verband met een splitsen van een woning zoals bedoeld in artikel 2 van de Verordening Woningsplitsing en verkamering

PM Verzoek aan het college om dit bedrag te bepalen. PM

Artikel II

Deze verordening treedt in werking op de dag nadat dit besluit op de voorgeschreven wijze is bekendgemaakt.

De griffier,

De voorzitter,

Verordening Woningsplitsing en verkamering 2019

1. SAMENVATTING

Door toenemende woningsplitsing en kamerverhuur staat de leefbaarheid in wijken onder druk. Tegelijkertijd is er behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woonruimte, vooral voor starters en studenten. Het huidige beleid voor woningsplitsing van de gemeente Arnhem leidt op veel plekken in de stad tot knelpunten. Daarbij speelt kamer- en etagebewoning vaak een rol. Vergeleken met gezinsbewoning is kamer- en etagebewoning immers meestal een intensievere vorm van bewoning.

In het Arnhemse beleid, uitgewerkt in deze verordening, zoeken de initiatiefnemers naar een goed evenwicht tussen bovenstaande belangen:

- het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en studenten;
- en het belang van beschermen van de leefbaarheid in de stad.

Daarnaast is het, door ontwikkelingen in de rechtspraak, van belang om ons vergunningstelsel van een juiste grondslag te voorzien. De rechter heeft immers in een aantal gemeenten een streep gezet door de vergunningstelsels voor woningsplitsing en verkamering.

Met het onderhavige voorstel willen D66, ChristenUnie, PvdA, Arnhems Ouderen Partij, DENK/Verenigd Arnhem en Arnhem Centraal:

- Een vergunning- en een meldingsstelsel in het leven roepen, waarmee bovengenoemde belangen beter met elkaar in evenwicht worden gebracht.
- Aan woningsplitsing en woningomzetting voorwaarden verbinden die bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van gesplitste of omgezette woningen.
- Een juridisch correcte grondslag te bieden voor de regeling.
- Een juridische grondslag voor de legesheffing scheppen.

2. ALGEMEEN DEEL

Inleiding

Reeds in 2017 bereikte de Arnhemse politiek de eerste signalen vanuit het Spijkerkwartier over de effecten die woningsplitsing en verkamering op de wijk hadden. Inmiddels luiden bewoners van meerdere Arnhemse wijken de noodklok hierover. De leefbaarheid van hun wijk staat onder druk omdat kamer- en etagebewoning in vergelijking met gezinsbewoning meestal een intensievere vorm van bewoning is, dit kan zorgen voor overlast in de wijk.¹ Deze overlast manifesteert zich op twee manieren: groei van de ruimtelijke druk en vermindering van het woongenot en de leefbaarheid van de omgeving. De ervaren ruimtelijke druk laat zich voelen in parkeerdruk door te weinig beschikbare parkeerplekken en de vele hoeveelheid fietsen die zich in de nabijheid van een dergelijk pand in het

¹ De problematiek doet zich vooral voor in de volgende wijken: het centrum Heijenoord, Burgemeesterswijk, St. Marten, Klarendal, Spijkerkwartier, Het Broek, Klarendal, Malburgen en Presikhaaf.

openbaar gebied bevinden. Verder is de overlast terug te voeren op het gebied van woongenot en leefbaarheid van de huurders van het pand en de omwonende. Hierbij gaat het om een lage kwaliteit van huurwoningen, de minimale verplichtingen die een verhuurder heeft ten aanzien van zijn of haar woning en het gedrag van sommige huurders. Dit gedrag resulteert in geluidsoverlast, vermindering van sociale cohesie en een vermindering van het veiligheidsgevoel.²

Vanwege deze signalen hadden een deel van de initiatiefnemers in 2018 een raadsvoorstel in voorbereiding. Op verzoek van het college hebben zij het voorstel niet ingediend omdat een beleidsevaluatie werd uitgevoerd.

Deze evaluatie is op 15 januari 2019 opgeleverd onder de titel: "Woningen splitsen, lastig delen". Uit de evaluatie blijkt dat het in de gemeente Arnhem beschikbare instrumentarium niet toereikend is om de woningsplitsing en verkamering te kunnen sturen of adequaat te kunnen reageren op de negatieve effecten. De splitsingsregels hebben niet het gewenste effect omdat ze kunnen worden omzeild en moeilijk handhaafbaar zijn. Het grootste probleem bij de huidige splitsingsregels is dat de verhuurders overgaan op kamerverhuur. Kamerverhuur in Arnhem is vrijwel volledig vergunningsvrij, waardoor er geen sturing mogelijk is waar, en in welke vorm, het plaatsvindt. Tevens is in dit onderzoek geconstateerd dat er een breed draagvlak is voor aanpassing van het huidige beleid.

De indieners van dit voorstel willen graag de signalen van de bewoners en de bevindingen van het rapport het hoofd bieden. Daarbij achten zij het van belang dat er in het Arnhemse beleid een goed evenwicht gevonden wordt tussen de meerdere belangen die met dit vraagstuk gemoeid zijn. Starters en studenten hebben belang bij goede en voldoende huisvesting. Alle bewoners van de gemeente Arnhem hebben belang bij de bescherming van de leefbaarheid in de stad.

De evaluatie is zoals aangegeven in januari dit jaar opgeleverd en inmiddels besproken in de raadskamer. Naar aanleiding van de behandeling van deze evaluatie is door het college aangegeven dat concrete resultaten nog minimaal een jaar op zich zullen laten wachten. Complicerende factor hierbij is dat de rechter in een aantal gemeenten een streep heeft gezet door de vergunningstelsels voor woningsplitsing en verkamering waarbij de schaarste in de woningvoorraad onvoldoende aannemelijk was gemaakt.

Gelet op de signalen van de burgers uit Arnhem willen de initiatiefnemers niet een jaar wachten met oplossingen en hebben zij gemeend nu reeds te moeten doorpakken. Zij hebben het voorstel uit 2018, verrijkt met nieuwe inzichten, alsnog ingediend bij uw raad.

² Woningen splitsen, lastig delen, Een beleidsevaluatie op het gebied van woningsplitsing en verkamering, Gemeente Arnhem, 15 januari 2019, p. 2 en 3.

Motief en doel

De Huisvestingswet 2014 biedt gemeenten een instrumentarium om in te grijpen in de woonruimte verdeling en de samenstelling van de woonruimtevoorraad voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan goedkope woonruimte en de bevordering van de leefbaarheid indien is voldaan aan de vereisten van subsidiariteit en proportionaliteit.³

De Huisvestingswet biedt derhalve, indien er aannemelijk is gemaakt dat er sprake is van schaarste aan goedkope woningruimte, een mogelijkheid voor de gemeente om in te grijpen. Hierbij kan de gemeente aanvullend aandragen dat er maatregelen nodig zijn in het kader van de leefbaarheid. Dit laatste bijvoorbeeld indien een aanzienlijk deel van de woonruimtevoorraad op een zodanige manier gebruikt of bewoond wordt dat dit een onevenredig grote druk op de woonomgeving betekent.⁴

Deze verordening beoogt niet de situatie te regelen die reeds gereguleerd wordt in de Huisvestingswet en de daarbij behorende Huisvestingsverordening. Indieners van het voorstel benaderen de ervaren overlast niet vanuit schaarste van woningen. Juist ook in de gevallen waarin geen schaarste aannemelijk is te maken en/of er geen sprake is van goedkope woonruimte, is in de gemeente Arnhem vermindering van het woongenot de leefbaarheid van de woonomgeving in het geding. Niet in de laatste plaats door het gedrag dat verhuurders en bewoners vertonen. Op deze gevallen ziet deze verordening. De initiatiefnemers willen het gedrag van deze personen beïnvloeden.

Met dit voorstel hebben D66, ChristenUnie, PvdA, Arnhems Ouderen Partij, DENK/Verenigd Arnhem en Arnhem Centraal tot doel:

1. Een vergunning- en een meldingsstelsel in het leven roepen, waarmee bovengenoemde belangen beter met elkaar in evenwicht worden gebracht;
2. Aan woningsplitsing en woningomzetting voorwaarden verbinden die bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van gesplitste of omgezette woningen;
3. Een juridisch correcte grondslag te bieden voor de regeling;
4. Een juridische grondslag voor de legesheffing scheppen.

Motivering urgentie

Bewoners van meerdere Arnhemse wijken luidden de noodklok over woningsplitsing en verkamering. Vanuit het Spijkerkwartier kwamen in 2017 al de eerste signalen. Naar aanleiding hiervan heeft er een beleidsevaluatie plaatsgevonden in de gemeente Arnhem op het gebied van woningsplitsing en verkamering binnen deze gemeente. Uit dit onderzoek volgt dat de overlast door woningsplitsing en verkamering niet evenredig over de gehele stad wordt gevoeld. Tevens is gebleken dat het huidige instrumentarium vooral is gericht op het Centrum en de wijken Spijkerkwartier en St.

Marten/Sonsbeek. In de evaluatie en uit de signalen die de initiatiefnemers van de burgers van de gemeente Arnhem hebben ontvangen, blijkt dat overlast ook in andere wijken wordt ervaren. Hierbij is gekeken naar ruimtelijke druk in de wijk, druk op de leefbaarheid in de wijk en de vermindering van het veiligheidsgevoel. In een aanzienlijk deel van de stad wordt geen (noemenswaardige) overlast ervaren ten gevolge van woningsplitsing en verkamering. Hierbij is echter op te merken dat

³ TK 2009-2010, 32 271, nr. 3, p. 1.

⁴ AbRvS, 29-08-2018, ECLI:NL:2018:2833.

mocht het splitsen of verkameren van woningen in die wijken financieel rendabeler worden, het denkbaar is dat in die wijken toch een dergelijk effect ontstaat. Gelet hierop willen de initiatiefnemers dat in alle wijken een vorm van een vergunningsplicht geldt, ook in de wijken waarop op dit moment nog geen regulerende maatregelen zijn genomen. Bij de behandeling van de beleidsevaluatie in raadskamer hebben bewonersgroepen en individuele inwoners ingesproken. Daarbij zijn veel suggesties gedaan. Een deel daarvan is geland in dit voorstel maar een deel ook niet. Een voorbeeld uit de laatste categorie is het voorstel om een maximumstelsel in te voeren voor het aantal kamerverhuurbedrijven in een straat of buurt. De initiatiefnemers hebben geen maximumstelsel opgenomen in hun voorstel. Een bestemmingsplan is het instrument bij voorkeur om dat te regelen. Het college is begonnen met de voorbereiding van een bestemmingsplan om kamerbewoning te reguleren.

Juridische kader

De juridische grondslag voor deze regeling is artikel 147 van de Gemeentewet. De gemeenteraad kan zaken regelen in een verordening als deze bevoegdheid niet ligt bij de burgemeester, het college van burgemeester en wethouders of een hogere wetgever. In artikel 149 van de Gemeentewet wordt aangegeven waarover die verordenende bevoegdheid zich uitstrekt: de raad maakt de verordeningen die hij in het belang van de gemeente nodig oordeelt.

Deze verordenende bevoegdheid kent een aantal grenzen. Zo mag de verordening maximaal zien op het grondgebied van de gemeente Arnhem (de territoriale grens). Verder mag de verordening niet zien op bijzondere belangen van de Arnhemse burger (de ondergrens), maar moet het openbaar belang van de gemeente in het geding zijn. Dat kan eventueel via het uitstralings-effect dat gedragingen in de particuliere sfeer op de omgeving hebben. Tot slot moet rekening gehouden worden met de inhoud van artikel 121 en 122 van de Gemeentewet; deze beantwoorden of een gemeentelijke verordening de hogere regelgeving nog nader mag aanvullen. Hierbij zijn het object van de regeling (de genormeerde gedraging) en het motief van de regeling van belang.

Het in de gemeente Arnhem bestaande vergunningstelsel stoelt op de *Huisvestingswet 2014* en de *Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2016*. Deze wet biedt de mogelijkheid een vergunningplicht in het leven te roepen voor het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. In de parlementaire geschiedenis en de bij de wet behorende jurisprudentie is aangegeven dat deze wet de mogelijkheden regelt om in te grijpen er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte; de bevordering van de leefbaarheid kan hierbij een aanvullende rol spelen.

Zoals hierboven aangegeven zijn de initiatiefnemers van het voorstel van oordeel dat de verordening aan de eerdergenoemde grenzen voldoet en niet zien op het motief dat ten grondslag ligt aan de Huisvestingswet en de daarop gebaseerde Huisvestingsverordening 2016. De onderhavige regeling geldt alleen binnen de gemeentelijke grenzen en verder is niet beoogd de louter particuliere gedragingen te reguleren. Het motief van de initiatiefnemers om regulerend op te treden is juist de uitstraling die particulier gedrag kan hebben op de leefomgeving van andere burgers. Hierbij beogen de initiatiefnemers dit gedrag te beïnvloeden door een vergunningsstelsel bij de splitsing van woningen en een meldingsstelsel onder voorwaarden bij verkamering van een pand.

De initiatiefnemers van het voorstel hebben daarbij beoogd te regelen wat daarbij nodig is en niet meer dan dat om verbetering van het woongenot en de leefbaarheid van de omgeving, het voorkomen overlast en het tegengaan van verrommeling in de wijken van de stad ten behoeve van de inwoners van de stad te bewerkstelligen.

Nieuw vergunningstelsel

Zoals hierboven aangegeven hebben bewoners van meerdere Arnhemse wijken de noodklok geluid over de effecten die woningsplitsing en verkamering op hun wijk hebben. De leefbaarheid van hun wijk staat onder druk omdat kamer- en etagebewoning in vergelijking met gezinsbewoning meestal een intensievere vorm van bewoning is.

De initiatiefnemers van dit voorstel willen dan ook dat er een vergunningstelsel voor het grondgebied van de gehele gemeente zal worden ingevoerd. Dit niet in de laatste plaats omdat keuze voor bepaalde wijken een waterbed effect in aanpalende wijken kan hebben. Drie wijken houden tot 1 januari 2020 hun eigen voorwaarden voor woningsplitsing op grond van de Huisvestingswet. Om belanghebbenden niet met teveel vergunningsvormen te confronteren bij hun aanvraag tot splitsing of verkamering van hun pand, gaat in de wijken waarin tot 1 januari 2020 de Huisvestingsverordening 2016 geldend is, deze verordening pas op 1 januari 2020 in. Ook na invoering van vergunningen op grond van onderhavige verordening behouden deze drie gebieden grotendeels hun eigen regime.

Meldingsplicht kamergewijze verhuur

Door een toename van kamerverhuur kan de leefbaarheid in een wijk onder druk komen te staan. Kamerverhuur heeft echter ook een belangrijk functie voor de huisvesting van jongeren, studenten en starters op de woningmarkt. Wanneer de bewoningsintensiteit door kamerverhuur niet of nauwelijks afwijkt van bewoning door een "normaal" huishouden dan staat de leefbaarheid niet onder druk.

De druk die kamerverhuur op de leefbaarheid legt, heeft vaak te maken met gedrag. Daarom is het van belang dat sprake is van geregeld beheer. Daarnaast draagt het stallen van fietsen in de openbare ruimte bij aan druk op de leefbaarheid. Om voor deze overlast een oplossing te bieden, wordt een meldingsstelsel met de volgende voorwaarden ingesteld:

- Er is sprake van geregeld beheer, waarbij iemand, niet zijnde een huurder van de woonruimte, is aangesteld, die
 - toeziet op de hygiëne en de veiligheid;
 - aanspreekpunt is voor bewoners, omwonenden en overheden bij klachten;
 - elke dag van de week bereikbaar is;
 - een actueel overzicht bijhoudt van de bewoners van het pand.
- Iedere wooneenheid beschikt over een buitenberging of een gezamenlijke buitenberging van minimaal 2 m² per wooneenheid.

Het meldingsstelsel sluit aan bij het stelsel voor kamergewijze verhuur in het Bouwbesluit.

Handhaving

De handhaving is een taak van het college. Toch hechten de initiatiefnemers eraan om een paragraaf over handhaving op te nemen. De insprekers hebben handhaving immers als belangrijk knelpunt benoemd, tijdens de behandeling van de beleidsevaluatie.

De handhaving start direct na de vergunningverlening. Bij de oplevering van de gesplitste woning wordt gecontroleerd of aan de gestelde voorwaarden wordt voldaan. De administratieve lasten voor de gemeente en aanvrager kunnen worden beperkt door deze controle tegelijk te doen met de

controle op de bouw- en (brand)veiligheidsvoorschriften. De kosten van deze opleveringscontrole worden gedekt uit de leges voor de vergunning. Tijdens de verhuurfase kan het toezicht op deze vergunningen gecombineerd worden met de brandveiligheidscontroles die al met enige regelmaat plaatsvinden.

3. ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begripsbepalingen

Voor de begripsbepalingen is daar waar het mogelijk was aangesloten bij de begrippen van het vigerende Bouwbesluit. Het gaat om een dynamische wijziging. Wat betekent dat als deze afdelingen in het Bouwbesluit waarnaar wordt verwezen wijzigen dat die wijzigingen ook voor deze verordening gelden. Op die manier voorkomen wij dat de verordening uit de pas gaat lopen met landelijke regelgeving.

Afdeling 1 Splitsingsvergunning algemeen

Artikel 2 Reikwijdte

Zolang de huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2016 van toepassing is op de daarin genoemde en in afdeling van deze regeling behandelde wijken, is de onderhavige regeling niet op die wijk van toepassing. Dit met name om burgers niet te confronteren met teveel vergunningstelsels naast elkaar. De verordening loopt tot 1 januari 2020.

Artikel 3 Vergunningplicht

Dit artikel realiseert dat er een vergunning nodig is op basis van deze regeling om een pand in meerdere woonruimten te mogen splitsen.

Artikel 4 Aanvraagformulier

Op grond van artikel 4:4 van de Algemene wet bestuursrecht kan het college voor het indienen van aanvragen en het verstrekken van gegevens een formulier vaststellen.

Artikel 5 en 6 Algemene toetsingsvoorwaarden woningsplitsing en Toetsingsvoorwaarden woningsplitsing

In deze artikelen zijn allereerst de toetsingsvoorwaarden geregeld die voor alle wijken van belang zijn (5). Verder wordt er aangegeven waar bij woningsplitsing in de niet als bijzonder aangewezen wijken aan moet worden voldaan (6). Hiervoor gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- het gebruiksoppervlak is minimaal 50 m² per woonruimte;
- iedere woonruimte beschikt over een buitenberging.

Artikel 5, derde lid, artikel 6, lid drie en artikel 7, lid 3 en lid 4 beogen niet het Bouwbesluit van toepassing te verklaren op situaties waar deze niet van toepassing zijn. Echter, er doen zich situaties voor waarin de aanpassing aan het gebouw geen bouwvergunningplichtige activiteiten zijn. In die gevallen zijn de eisen voor geluidisolatie tussen gebruiksfuncties, buitenbergingen en buitenruimten wèl van toepassing. De vereisten staan in de afdelingen 3.4, 4.5 en 4.6 van het Bouwbesluit. De aangehaalde artikelen uit de verordening voorkomen dat splitsingsvergunningen worden verleend die in strijd zijn met deze bepalingen. Het college dient de eisen in de afdelingen 3.4, 4.5 en 4.6 van het Bouwbesluit dus te toetsen en alleen als deze voldoen, kan de splitsingsvergunning worden verleend.

Afdeling 2 Specifieke eisen splitsingsvergunning wijken

Artikel 7 Toetsingsvoorwaarden woningsplitsing in drie specifieke wijken

Er gelden op de voorwaarden van artikel 5 aanvullende voorwaarden voor St. Marten/Sonsbeek Zuid, Centrum en Spijkerkwartier. Voor de wijken St. Marten/Sonsbeek Zuid, Centrum en Spijkerkwartier gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- *het gebruiksoppervlak is minimaal 70 m² per woonruimte;*
- *elke woonruimte beschikt over een buitenruimte en een buitenberging.*

Deze voorwaarden zijn gelijk aan de voorwaarden die nu gelden.

Artikel 8 Toetsingsvoorwaarden woningsplitsing in Binnenstad en Singels boven winkels

In het gebied Binnenstad en Singels, zie kaart vier in de bijlagen, blijven de huidige regels gelden voor wonen boven winkels van kracht. Deze voorwaarden zijn:

- de woonruimte is gelegen boven een winkel;
- het gebruiksoppervlak is minimaal 40 m² per woonruimte, tenzij sprake is van bijzondere doelgroepen.

Op die manier blijft het mogelijk om boven winkels te wonen. Wèl laten de initiatiefnemers de voorwaarde vervallen dat sprake moet zijn van leegstand gedurende een aangesloten periode van minimaal 2,5 jaar.

Afdeling 3 Meldingsplicht kamergewijze verhuur

Artikel 9 Kamergewijze verhuur

De druk die kamerverhuur op de leefbaarheid legt, heeft vaak te maken met gedrag. Daarom is het van belang dat sprake is van geregeld beheer. Daarnaast draagt het stalling van fietsen in de openbare ruimte bij aan druk op de leefbaarheid. Zodoende geldt een verbod om kamergewijs te verhuren (verhuur van een niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden) indien niet is voldaan aan de in dit artikel gestelde eisen.

Artikel 10 meldingsplicht bij kamergewijze verhuur

De initiatiefnemers van het voorstel hebben beoogd te regelen wat nodig is en niet meer dan dat om het woongenot en de leefbaarheid van de omgeving te verbeteren, het voorkomen overlast en het tegengaan van verrommeling in de wijken van de stad ten behoeve van de inwoners van de stad.

Daarom is bij kamergewijze verhuur gekozen voor een meldingstelsel, waarbij ten minste vier weken voor de eerste verhuur dit moet worden gemeld bij het college. Voor de op de dag van de inwerkingtreding van deze regeling bestaande gevallen geldt dat dit voor vier weken na inwerkingtreding van de regeling dient te gebeuren.

Artikel 11 Gegevensverstrekking

Om een melding zinvol te laten zijn is het de bedoeling dat in ieder geval een aantal basisgegevens bij de gemeente bekend zijn. Wie verhuurt er wat en vanaf wanneer, wie is er aan te spreken en is er voldoende buitenberging gerealiseerd.

Afdeling 4 Overige bepalingen

Artikel 12 Overgangsbepaling

Aanvragen om een splitsingsvergunning die zijn ingediend op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2016 maar onder de reikwijdte van deze verordening vallen worden geacht te zijn ingediend op grond van deze verordening. Dus mochten er bij inwerkingtreding van deze regeling al aanvragen liggen die niet vallen binnen de wijken St. Marten/Sonsbeek Zuid, Centrum en Spijkerviertel, dan worden de vergunningen afgehandeld conform de onderhavige regeling.

De Huisvestingsverordening 2016 heeft een looptijd tot 1 januari 2020. Aanvragen om een splitsingsvergunning die vallen onder de in Afdeling 2 genoemde gebieden (*St. Marten/Sonsbeek Zuid, Centrum en Spijkerviertel*) en op 1 januari 2020 nog niet zijn afgehandeld op grond van de Huisvestingsverordening gemeente Arnhem 2016 worden geacht te zijn ingediend op grond van deze verordening.

Bij kamergewijze verhuur dient normaliter ten minste vier weken voor de eerste verhuur een melding plaats te vinden bij het college. Bij bestaande kamergewijze verhuur op het moment van inwerkingtreding van deze regeling, dient de melding vier weken na inwerkingtreding van deze regeling plaats te hebben gevonden. Bij bestaande kamergewijze verhuur in de in Afdeling 2 genoemde gebieden dient de melding vier weken na 1 januari 2020 plaats te hebben gevonden.

