



Zaaknummer:

Z/23/178345/D-530765

Toezegging

Aan:	Raadsleden	
CC:	Leden van het college	
Van:	College van burgemeester en wethouders	
Opsteller:	Thorben Hulsman	
Datum:	25 maart 2024	
Betreft:	facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering Westerwolde	
Portefeuillehouder:	Harm Jan Kuper	Afstemming: Ja
Vraagsteller:	Eize Hoomoedt Herma Hemmen Marjan Heidekamp	
Vragen:	1. het huisvestingsonderzoek en deze te delen met de raad in het bijzonder m.b.t. behoefte van jongeren voor het huren van kamers; 2. de effecten van de woningsplitsing en verkamering nader te duiden 3. de overgangsregeling 4. nadere duiding van de "huishoudregel" v.w.b. verhuren/verkopen	

Antwoord:

1. het huisvestingsonderzoek en deze te delen met de raad in het bijzonder m.b.t. behoefte van jongeren voor het huren van kamers;

In 2022 is het *Regionaal Woningmarktonderzoek Oost-Groningen 2021-2031* opgeleverd. Het rapport is gedeeld met de raad in december 2022 en is ook meegestuurd met deze beantwoording. In dit rapport komen woningbehoeften aan bod, maar deze behoeften zijn niet gespecificeerd naar leeftijdscategorieën. Daarnaast is niet in het rapport beschreven of er behoefte is aan het huren van onzelfstandige woonruimten (kamers).

2. de effecten van de woningsplitsing en verkamering nader te duiden

In de afgelopen jaren is meer aandacht gekomen voor de (particuliere) verhuursector en de (kwetsbare) positie van huurders. Zo is landelijk de Wet goed verhuurderschap per 1 juli 2023 in werking getreden. Deze wet is er om ongewenst verhuurgedrag te voorkomen en tegen te gaan. In maart 2022 is daarnaast een onderzoeksrapport opgeleverd over particuliere verhuur in de provincie Groningen. Uit het onderzoek blijkt dat de particuliere huurmarkt een substantiële derde markt vormt naast de koop- en sociale huurmarkt. Het bedient een vraag naar snel beschikbare en flexibel inzetbare huisvesting.

In het onderzoek wordt nadrukkelijk ook de schaduwkant belicht:

- *“Er zijn verschillende strategieën die een verhuurder kan gebruiken die over het algemeen uit te splitsen zijn in financieel gewin op de korte of lange termijn. Op de korte termijn gaat het om het verkrijgen van een zo hoog mogelijk rendement. Dit kan dan bijvoorbeeld gaan om het opkopen van een oud pand, deze van binnen vertimmeren en er zo veel mogelijk mensen in plaatsen.”*
- *“Behalve arbeidsmigranten zijn reguliere huishoudens, spoedzoekers en kwetsbare groepen met problemen en/of weinig middelen de belangrijkste doelgroepen in de particuliere huur.”*
- Over specifiek verkamering en woningsplitsing wordt opgemerkt: *“Als particuliere huur optreedt in de vorm van kamerverhuur of gesplitste woningen zijn er ook zorgen over verschillende vormen van overlast, door bijvoorbeeld geluid, parkeren en afval. Ook is er aandacht voor de soms slechte woonomstandigheden van de huurders zelf, zoals overbewoning van panden en brandveiligheid.” “Bij veiligheid kan het gaan om brandveiligheid, maar ook om privacy (verhuurders die toegang hebben tot de woning) en veiligheid in de zin van niet-afgesloten portieken en gemeenschappelijke ruimtes.”*

Woningsplitsing

In het facetbestemmingsplan woningsplitsing en verkamering staat dat woningsplitsing mogelijk is, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan: 1. Het straat- en bebouwingsbeeld; 2. Het woon- en leefklimaat; 3. De milieusituatie; 4. De verkeersveiligheid; 5. De parkeersituatie; 6. De cultuurhistorische waarden; 7. De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden. Op bladzijde 15 en 16 van het facetbestemmingsplan wordt dit nader toegelicht.

Daarnaast mag door woningsplitsing maximaal één woning aan een locatie worden toegevoegd. Door er een maximum aan te verbinden, neemt de druk op de omgeving ((mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan bovengenoemde omgevingsfactoren) niet noemenswaardig toe. Het college is dan ook van mening dat door de regeling in het facetbestemmingsplan eventuele negatieve effecten van woningsplitsing – zoals benoemd in het onderzoek van de provincie Groningen – zoveel mogelijk worden voorkomen.

Verkamering

In de afgelopen maanden zijn meermaals vragen bij de gemeente binnengekomen over beleid rondom verkamering. Het ging hierbij niet om het huisvesten van jongeren, maar voornamelijk arbeidsmigranten of mensen met een zorgbehoefte. Arbeidsmigranten worden doorgaans gezien als een kwetsbare doelgroep, omdat deze doelgroep niet goed op de hoogte is van de geldende wet- en regelgeving en de Nederlandse taal vaak niet machtig is.

Het college is van mening dat niet elke partij geschikt is voor het verhuren van woonruimten aan kwetsbare doelgroepen. Middels dit facetbestemmingsplan kan de gemeente zogenaamde ‘huisjesmelkers’ weren – partijen die vooral uit zijn op financieel gewin, zonder daarbij oog te hebben voor de huurders en omwonenden. Het is niet mogelijk om specifieke verhuurders uit te sluiten, daarom is een generieke regeling opgenomen voor alle verhuurders.

Bovenal gaat de gemeente – in het belang van huurders én omwonenden – liefst preventief te werk door verkamering via het facetbestemmingsplan niet toe te staan. Het alternatief is dat de gemeente (achteraf) te werk zal moeten gaan door toezicht te houden en door handhavend op te treden in het geval van excessen.

Bovenstaande betekent niet dat verkamering in de toekomst nooit (meer) mogelijk is in de gemeente. Wij houden ruimte voor maatwerk. Als een initiatiefnemer zich bij de gemeente meldt met een initiatief voor verkamering voor bijvoorbeeld jongeren waarbij rekening wordt gehouden met aspecten zoals fysieke veiligheid, voldoende parkeergelegenheid en het voorkomen van geluidsoverlast, dan kan de gemeente dit initiatief alsnog in behandeling nemen. Bij akkoord kan dan worden afgeweken van de regels over verkamering uit het facetbestemmingsplan.

3. de overgangsregeling

Op bladzijde 25 van het facetbestemmingsplan is het overgangsrecht te vinden. Daarin staat onder andere: *“Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.”* Kamers die voor de inwerkingtreding van het facetbestemmingsplan (legaal) worden verhuurd, mogen dus verhuurd blijven worden.

4. nadere duiding van de "huishoudregel" v.w.b. verhuren/verkoopen

Onder 'huishouden' wordt in het facetbestemmingsplan het volgende verstaan: *“een alleenstaande óf twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding (willen) voeren, waarbij, indien er sprake is van meerdere personen, continuïteit in de samenstelling van de bewoners is.”*

In één woning woont één huishouden. Door woningsplitsing wordt één (zelfstandige) woning gesplitst in twee (zelfstandige) woningen. In beide woningen mag maximaal één huishouden wonen. De tweede toe te voegen woning kan worden verhuurd of verkocht aan één (ander) huishouden. De twee huishoudens die in hetzelfde (gesplitste) gebouw wonen hoeven geen onderlinge verbondenheid met elkaar te hebben.