

Beleidsregels omzetting en woningvorming

In deze beleidsregels wordt beschreven hoe het college van burgemeester en wethouders de in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening 2021 opgenomen regels over verandering van de woningvoorraad uitvoert ten aanzien van omzetting (kamergewijze verhuur) en bouwkundige splitsing (woningvorming).

1. Definities

In deze uitvoeringsregels worden dezelfde begrippen gehanteerd als in de huisvestingsverordening,

2. Omzetting (kamergewijze verhuur)

Bij deze vorm van verandering van de woningvoorraad is sprake van omzetting van een zelfstandige woning naar meerdere onzelfstandige woonruimten in die woning, waarbij de huurders gebruik maken van gezamenlijke faciliteiten als keuken en sanitaire voorzieningen.

Voor kamergewijze verhuur is op grond van de huisvestingsverordening een omzettingsvergunning nodig. Voor verhuur aan twee volwassenen geldt deze vergunningplicht niet. Aan aanvragen voor omzetting van zelfstandige woonruimte voor kamergewijze verhuur voor 5 of meer volwassen personen werkt de gemeente op grond van de huisvestingsverordening niet mee. Aan verhuur aan 3 of 4 volwassenen worden in de huisvestingsverordening voorwaarden verbonden. Daarnaast is het mogelijk dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van het bestemmingsplan. Aan het in behandeling nemen van een aanvraag worden kosten (leges) in rekening gebracht.

2.1 Voorwaarden omzettingsvergunning

Naast de in de huisvestingsverordening genoemde voorwaarden geldt:

- a. De woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit

Alle aanvragen worden getoetst aan de minimum eisen die in het Bouwbesluit worden gesteld. Hierin zijn o.a. regels opgenomen over minimale vloeroppervlakte voor verblijfsgebieden en verblijfsruimten, geluidsisolatie en brandveiligheid.

2.2 Aanvullende voorwaarden omzettingsvergunning

Om de leefbaarheid van buurten te behouden en te vergroten werkt de gemeente alleen mee aan een verzoek tot woningomzetting als tussen grondgebonden woningen binnen een afstand van minimaal 100 meter geen andere vergunning voor kamergewijze verhuur is verleend. Bij appartementencomplexen mag voor maximaal 10% van de woningen in het complex een vergunning worden verleend.

Bij het bepalen van de minimale afstand van 100 meter tussen grondgebonden woningen wordt een cirkel met een straal van 100 meter getrokken vanuit het midden van het pand waar de aanvraag betrekking op heeft. Binnen deze cirkel mag geen legaal kamersgewijs bewoond pand liggen of een pand waarvan de aanvraag nog loopt die eerder is ingediend.

2.3 Procedure vergunningaanvraag en –verstrekking omzettingsvergunning

- a. Aanvragen worden behandeld in volgorde van binnenkomst.

2.4 Toetsing voorwaarden fysieke leefomgeving

Bij toetsing op grond van een omgevingsvergunning gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- a. Een vergunning wordt alleen verleend indien er wordt voldaan aan de Uitvoeringsnota parkeren 2016 of diens opvolger.

- b. Een vergunning wordt alleen verleend als deze voldoet aan het Grondstoffenplan Zaanstad of dienst opvolger.

Deze bepalingen houden in dat bij nieuwe aanvragen wordt getoetst aan het vigerende beleid voor parkeren en huisafval, zoals ook bij nieuwbouw en renovatie gebeurt.

In de parkeernota zijn normen opgenomen voor auto- en fietsparkeren voor kamers voor verschillende gebieden in de gemeente.

Het afvalstoffenbeleid regelt de wijze van afval inzameling bij grondgebonden woningen en appartementen. Grondgebonden woningen krijgen per adres een minicontainer voor de inzameling van grondstoffen aan huis. Deze dient op eigen terrein gestald te worden. Minicontainers voor de inzameling van plastic en GFT-e zijn verplicht. Een minicontainer voor papier is vrijwillig. Bij laagbouw woningen die niet als buitengebied worden aangemerkt, krijgt elke adres een afvalpas van HVC om te gebruiken voor het ontdoen van restafval in een ondergrondse container in de buurt. Per adres wordt €67,- in rekening gebracht voor deze aansluiting (prijspeil 2020). Bij appartementen is de inzameling van grondstoffen door middel van een minicontainer op eigen grond niet mogelijk. Bewoners kunnen gebruik maken van openbare ondergrondse containers in de buurt voor de inzameling van plastic en papier. Hiertoe zijn zij niet verplicht. Elk adres krijgt een pas van HVC voor de ondergrondse restafval container in de buurt. Omdat de belasting van deze containers hoger ligt, is het aansluitbedrag van appartementen ook hoger. Per adres komt dit op € 285,- (prijspeil 2020). De eigenaar is verplicht de eenmalige bijdrage aan de ondergrondse afvalcontainers te betalen.

In het geval van kamergewijze verhuur van grondgebonden woningen zal in de praktijk een afweging nodig zijn of er ruimte voor minicontainers is of dat deze woonvorm wordt gezien als hoogbouw en gekozen wordt voor enkel het gebruik van ondergrondse afvalcontainers. Wanneer een woning wordt aangemerkt als hoogbouw i.v.m. de ruimte van het perceel, kunnen bewoners ervoor kiezen om alsnog zelf kostenloos één of meerdere minicontainers aan te vragen bij HVC t.b.v. afvalscheiding.

3. Woningvorming (bouwkundig splitsen)

Bij deze vorm van verandering van de woningvoorraad is sprake van het bouwkundig splitsen van één woning in twee of meerdere zelfstandige woningen.

Voor woningsplitsing is op grond van de huisvestingsverordening een woningvormingsvergunning nodig. Daarin is geregeld dat woningen kleiner dan 140 m² GBO niet mogen worden gesplitst en dat nieuw te vormen woningen minstens 50 m² GBO moeten omvatten.

De regels die hier worden beschreven hebben betrekking op aanvragen een vergunning voor woningen vanaf 140 m² of in het geval van een gemengde bestemming. Daarnaast is het mogelijk dat een omgevingsvergunning nodig is voor het afwijken van het bestemmingsplan. Aan het in behandeling nemen van een aanvraag worden kosten (leges) in rekening gebracht.

3.1 Voorwaarden voor woningvorming

Naast de in de Huisvestingsverordening aangegeven normen voor minimale oppervlakte van de te splitsen en nieuw te vormen woningen geldt de aanvullende voorwaarden om in een aanmerking te komen voor een woningvormingsvergunning:

- a. De nieuw gevormde woningen voldoen aan het Bouwbesluit.
- b. Ook bij gemengde bestemmingen waarbij sprake is van woningvorming geldt de minimumeis van 50 m²

Bij de onder b. genoemde situaties gaat het bijvoorbeeld om de achterkant van grotere panden met een winkelfunctie, waar een woning wordt gerealiseerd.

3.2 Toetsing voorwaarden fysieke leefomgeving

Bij toetsing op grond van een omgevingsvergunning gelden daarnaast de volgende voorwaarden:

- a. Een vergunning wordt alleen verleend indien er wordt voldaan aan de Uitvoeringsnota parkeren 2016 of diens opvolger.

- b. Een vergunning wordt alleen verleend als deze voldoet aan het Grondstoffenplan Zaanstad of dienst opvolger.

Zie de toelichting bij 2.4.