



Beleidsregels voor woningomzetting en woningsplitsing Herijking 2019



Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
2. Begrippen	5
3. Afwegingscriteria voor woningomzetting en -splitsing	7
Bijlage 1. Rode contouren	13
Bijlage 2. Regels voor woningomzetting en woningsplitsing	15

1. Inleiding

a. Aanleiding voor nieuw beleid

In 2012 heeft het toenmalige College van B&W beleid vastgesteld over woningomzetting. De reden daarvoor was dat er in de jaren voorafgaand meerdere signalen waren waarin sprake was van situaties waarin meerdere huishoudens in één woning gingen wonen. Met het beleid zijn situaties van woningomzetting beoordeeld. Tot 2016 waren deze beleidsregels (woning)omzetting in overeenstemming met de regelgeving in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening. Inmiddels is landelijk een nieuwe Huisvestingswet ingevoerd en is de Leegstandswet (die tijdelijke verhuur regelt) gewijzigd.

Het huidige beleid is geëvalueerd. We trekken daaruit de conclusie dat (woning)omzetting in een aantal gevallen heeft geleid tot ongewenste effecten (o.a. als het gaat om parkeren en leefbaarheid). Nieuwe beleidsregels moeten (woning)omzetting (onder bepaalde voorwaarden) mogelijk maken maar er ook voor zorgen dat ongewenste effecten zoveel mogelijk worden voorkomen. We zijn van mening dat daarom de beleidsnotitie moet worden aangepast. Met een geactualiseerde beleidsnotitie kunnen we aanvragen voor omzetting beter toetsen.

b. Beleidsuitgangspunten

Houten kent veel woningzoekenden die als starter willen instromen op de woningmarkt. Dit kunnen ook herstarters zijn, bijvoorbeeld als gevolg van een relatiebeëindiging. Deze groep komt niet eenvoudig aan een woning, zowel in de koop- als in de huursector. Dit heeft een aantal oorzaken. Wat betreft het huidige woningaanbod:

- Prijzen van ‘goedkope’ koopwoningen liggen in Houten relatief hoog. Er is weinig aanbod, al is er recent weliswaar meer aanbod gekomen in dit segment, o.a. door transformatie van kantoren. Dit betekent echter niet dat de prijzen dalen.
- In Houten is er geen aanbod van goedkope particuliere huurwoningen.
- Voor sociale huurwoningen gelden in Houten lange wachtlijsten; ook deze woningen zijn in aantal beperkt en aspirant-huurders hebben – ondanks de recente toename van kantoortransformaties naar appartementen - een jarenlange wachttijd voor de boeg. Wachttijden bedragen 7 a 8 jaar voor een 3 kamer-appartement (goedkopere sociale huur) en 13 jaar voor een 4 kamer-eengezinswoning. Eigenaren van vastgoed willen op deze lange wachttijden inspelen.

Wat betreft de woningvraag:

Houten kent veel jongeren die willen starten met hun wooncarrière. Het is een maatschappelijke trend dat er meer alleenstaanden komen. Ook is er een vraag van o.a. jonge starters naar een stedelijker woonmilieu.

Dit leidt tot de conclusie dat er een duidelijke vraag is naar kleinere woonruimten, zowel in de vorm van onzelfstandige woonruimte (waarin voorzieningen worden gedeeld) als in zelfstandige woonruimte (bijvoorbeeld na splitsing).

Een argument tegen (woning)omzetting van bestaande woningen zou kunnen zijn dat dit de doorstroming op de woningmarkt belemmert omdat zelfstandige woningen ‘verloren’ gaan. Deze eengezins (koop)woningen zijn dan niet meer beschikbaar voor de oorspronkelijke doelgroep, namelijk huishoudens die willen doorstromen uit sociale huurwoningen en die willen starten in goedkopere koopwoningen. Daarom is in het beleid tot nu toe aangegeven dat omzetting van koopwoningen in de goedkopere prijsklassen ongewenst is. Dit doel is niet per se achterhaald. Toch is het niet duidelijk waarom de kans op doorstroming van een gezin uit een sociale huurwoning naar een goedkope koopwoning beter zou zijn dan de kans op een start van de wooncarrière voor bijvoorbeeld drie eenpersoonshuishoudens in een omgezette woning. Voor beide vormen van

doorstroming valt wat te zeggen. Een veranderende samenstelling van de bestaande woningvoorraad als gevolg van (woning)omzetting is in het algemeen niet ongewenst. Er blijft nagenoeg evenveel woonruimte beschikbaar, maar deze wordt passend voor een andere doelgroep woningzoekenden.

Dit alles overwegend, wil het College hier ruimte aan bieden. Het College wil zo min mogelijk belemmeringen opwerpen met betrekking tot (woning)omzetting en splitsing. Dit moet in principe overal in de gemeente Houten binnen de rode contouren (zie [bijlage 1](#)) mogelijk zijn. De intentie is er om dit toe te staan, tenzij de leefbaarheid in de buurt in het geding is. Er wordt een integrale afweging gemaakt tussen de belangen van de omwonenden en de vraag vanuit woningzoekenden ('ja, mits-principe'). Een voorwaarde is dat er een strak toetsingskader onder ligt. Per definitie is een situatie van splitsing meer definitief omdat in dergelijke woningen bouwkundige ingrepen zijn gedaan, met name het realiseren van keukens en sanitair. Een omgezette woning kan relatief eenvoudig weer worden teruggebracht naar een eengezinswoning waarin één huishouden de bewoning van de gehele (zelfstandige) woning voortzet.

c. Leeswijzer

Deze beleidsnotitie is als volgt opgebouwd. Allereerst geven we in hoofdstuk 2 uitleg over de van belang zijnde begrippen. We gaan concreet in op het onderscheid tussen omzetting en splitsing. Ook komen de uitzonderingen hospes-/hospitasituatie en woongroepen aan bod. In hoofdstuk 3 behandelen we de afwegingscriteria die we hanteren bij omzetting en splitsing.

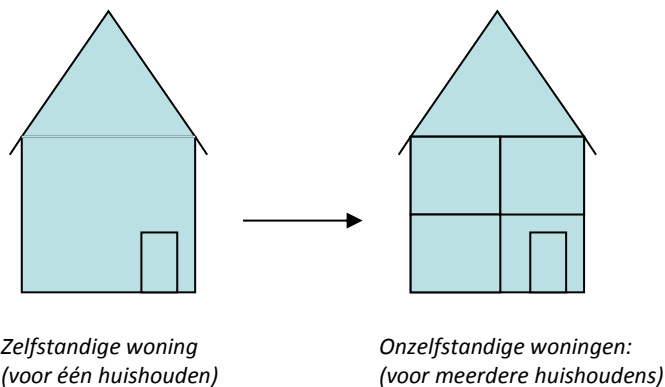
Als in deze beleidsnotitie de Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2019 – Gemeente Houten wordt bedoeld, wordt in de tekst de term “Huisvestingsverordening” gebruikt. De onzelfstandige woonruimte(n) worden aangeduid met de term “kamer(s)”. Als in de notitie omzetting van een zelfstandige woning in een onzelfstandige woning (“verkamering”) wordt bedoeld, wordt in de tekst het begrip “(woning)omzetting” gebruikt.

2. Begrippen

Hier volgt een uitleg over de begrippen woningomzetting en woningsplitsing en de begrippen die hieromtrent van belang zijn.

Woningomzetting

In de regel biedt een woning onderdak aan één huishouden dat bestaat uit een of meerdere personen. Woningomzetting van een zelfstandige woning in een onzelfstandige woning, ook wel 'verkamering' genoemd, houdt in dat meerdere op zich zelf staande huishoudens in één woning gaan wonen. In onderstaand plaatje wordt geschetst hoe een omzetting van een zelfstandige woning in een onzelfstandige woning eruit ziet.



*Zelfstandige woning
(voor één huishouden)*

- verhuurde kamers
- voorzieningen delen
- er is in de meeste gevallen geen hoofdbewoner, d.w.z. de bewoners betalen huur aan verhuurder die niet in het pand woont. Soms is er wel een hoofdbewoner aanwezig die één of enkele kamer(s) verhuurt in een deel van zijn woning.

*Onzelfstandige woningen:
(voor meerdere huishoudens)*

(Woning)omzetting zorgt voor een wijziging van de samenstelling van de bestaande woonruimtevoorraad.

Woningsplitsing

Woningsplitsing is het maken van meer dan één zelfstandige woning in een bestaande zelfstandige woning, bijvoorbeeld door een (grote) woning van drie verdiepingen per verdieping te splitsen in drie appartementen. Elk pand heeft dus alle eigen wezenlijke voorzieningen. Er is geen sprake van het delen van die wezenlijke voorzieningen. Dit is het essentiële verschil tussen omzetting en splitsing. De eigen toegang via een voordeur mag wel uitkomen op een gemeenschappelijke gang, galerij of trappenhuis.

Een motief voor splitsing kan zijn om de nieuwe woningen te verhuren. Dit kan per woning gebeuren. Een motief voor splitsing kan ook zijn om de nieuwe woningen te verkopen. In dat geval is het nodig dat de nieuw gecreëerde zelfstandige woningen kadastraal afgesplitst worden. Na het kadastraal splitsen ontstaan er voor elke eenheid afzonderlijke appartementsrechten. Dit maakt het mogelijk dat de nieuw ontstane zelfstandige woningen apart van elkaar verkocht kunnen worden. Een kadastrale splitsing wordt in het kadaster verwerkt. Bij een splitsing in appartementen hoort ook een Vereniging van Eigenaren (VvE). Deze vereniging vormt met elkaar een bestuur en maakt afspraken over o.a. het onderhoud.

Nu volgen begrippen zoals die opgenomen zijn in de Huisvestingsverordening.

Zelfstandige woonruimte

Woonruimte met een eigen toegang, die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte.

Onzelfstandige woonruimte

Woonruimte die niet voldoet aan de begripsbepaling zelfstandige woonruimte.

Eigen toegang

Elke deur die direct toegang geeft tot de woning, bereikbaar via de straatzijde dan wel vanuit een gemeenschappelijke verkeersruimte en die voorzien is van een van gemeentewege verleend huisnummer.

Huishouden

Een alleenstaande, of twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.

Wezenlijke voorzieningen

Douche- en/of badruimte, toilet en keuken.

Woonruimte

Besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning door een huishouden; onder het begrip woonruimte wordt mede begrepen een standplaats voor een woonwagen.

Onderstaande begrippen zijn niet in de Huisvestingsverordening opgenomen, maar zijn wel van belang.

Hospes- of hospitasituatie

In een hospes- of hospitasituatie is er sprake van een hoofdhuurder of eigenaar-bewoner (> 50% eigenaar), die zelf meer dan 50% van het bruto gebruiksoppervlak van de woning in gebruik heeft en maximaal twee kamers aan maximaal twee huishoudens verhuurt. In zo'n situatie is er strikt genomen geen sprake van omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Er is eerder sprake van inwoning: huurders bewonen woonruimte die door de eigenaar van de woning in gebruik is voor zijn of haar huishouden. Deze situatie kan zonder een omzettingsvergunning worden gerealiseerd.

Woongroep

Een woongroep is een groep van twee of meer meerderjarige personen die de bedoeling hebben om bestendig, voor onbepaalde tijd een, met een gezinsverband vergelijkbaar, samenlevingsverband met elkaar aan te gaan.

Bij een woongroep is ieder woongroepslid ingeschreven als woningzoekende of heeft langer dan 1 jaar op het adres gewoond. Een woongroep is georganiseerd in een rechtspersoon en beschikt over een gezamenlijke rekening, waarvan de vaste lasten en dagelijkse uitgaven worden betaald, zoals de huur. Bij nieuwbouw van een woning voor een woongroep is er sprake van een initiatiefgroep waarvan de leden het recht van eerste bewoning krijgen. Deze situatie kan zonder een omzettingsvergunning worden gerealiseerd.

3. Afwegingscriteria voor woningomzetting en -splitsing

In dit hoofdstuk komen de criteria aan bod waarmee wij initiatieven voor een omzetting of splitsing afwegen. De regels die hier betrekking op hebben staan in [bijlage 2](#).

Omzetting en splitsing hebben aspecten van volkshuisvesting en van ruimtelijke ordening. We behandelen deze aspecten achtereenvolgens.

a. Afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening

Vanuit het beleidsveld ruimtelijke ordening is het volgende relevant (dit geldt zowel voor omzetting als splitsing). Het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte kan in strijd zijn met het ter plaatse geldende bestemmingsplan of de beheersverordening. Als een perceel enkel gebruikt mag worden door één afzonderlijk huishouden, dan zal het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte op dat perceel in strijd zijn met het bestemmingsplan. Er komen immers huishoudens bij. Er moet dan een omgevingsvergunning worden aangevraagd voor het handelen in strijd met de regels van ruimtelijke ordening¹. Hiermee kan ter plaatse onzelfstandige woonruimte worden gerealiseerd. De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt door de gemeente getoetst aan het gemeentelijke ruimtelijke beleid. In een aantal bestemmingsplannen of beheersverordeningen wordt een binnenplanse afwijkingmogelijkheid geboden om (woning)omzetting toe te staan. Dit betekent dat van deze mogelijkheid om af te wijken gebruik gemaakt kan worden, maar dat dit geen verplichting is. Bij het behandelen van de aanvraag voor de benodigde omgevingsvergunning worden alle relevante belangen tegen elkaar afgewogen. Tegen het besluit kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen bij het college van burgemeester en wethouders.

Voor het splitsen van een woning dient te allen tijde een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. De nieuwe, afgesplitste woning, dient uiteraard conform het Bouwbesluit aan bepaalde bouwkundige eisen te voldoen, o.a. als het gaat om vluchtvoorzieningen, brand- en rookmelders en eisen m.b.t. geluidwering. Naast een bouwkundige splitsing is een splitsing in appartementsrechten van belang.

Het kan zijn dat de splitsing leidt tot andere gevolgen voor de omgeving, zoals de wens om te komen tot een extra uitrit. Dergelijke verzoeken moeten apart beoordeeld worden. Het kan zijn dat hiervoor specifieke vergunningen (of: een specifieke omgevingsvergunning) nodig zijn/is. Dit maakt geen onderdeel uit van deze notitie.

Er zijn ook bestemmingsplannen met percelen waar woningomzetting is toegestaan². Via de gemeentelijke website dient in dat geval enkel een omzettingsvergunning te worden aangevraagd bij woningen tot de koopprijsgrens zoals genoemd in de Huisvestingsverordening. Momenteel (2019) bedraagt die grens €290.000,- op grond van de Huisvestingsverordening. Deze grens wordt bepaald door de grens van de Nationale Hypotheek Garantie (hierna: NHG-grens) (die periodiek door het Rijk wordt bepaald. Met ingang van 1 januari 2020 wordt de grens € 310.000. Tegen de omzettingsvergunning kunnen belanghebbenden een bezwaarschrift indienen.

¹ Hier zijn kosten aan verbonden (leges).

² Als in een bestemmingsplan geen definitie van wonen is opgenomen, dan zijn alle woonvormen toegestaan, dus ook omzetting. In dat geval is dan geen omzettingsvergunning nodig volgens een uitspraak van de Raad van State op 21 november 2012 ECLI:NL:RVS:2012:BY3690. In een uitspraak uit 2016 van de Raad van State is deze uitspraak nogmaals bevestigd ECLI:NL:RVS:2016:3046.

De gemeente weegt bij woningomzetting de uiteenlopende belangen af. Om de afweging te kunnen maken wanneer situaties niet of minder gewenst zijn, zijn deze beleidsregels geformuleerd. Op basis hiervan kunnen initiatieven van burgers of ondernemers worden beoordeeld. Ook reeds ontstane situaties kunnen zo worden afgewogen. Uitgangspunt voor de gemeente is om zo min mogelijk belemmeringen op te werpen met betrekking tot omzetting en splitsing. De gemeente heeft bij aanvragen voor omzetting en splitsing de intentie om mee te denken en mee te werken, maar het is niet de bedoeling dat overal in de gemeente op grootschalige wijze omzetting en splitsing gaan plaatsvinden. Vandaar: “ja, mits”.

Het is echter denkbaar dat omwonenden van om te zetten woningen (of te legaliseren reeds omgezette woningen) van mening zijn dat zij schade kunnen lijden, namelijk een verminderde waarde van hun woning(en). Als de schade het gevolg is van een wijziging of afwijking van het bestemmingsplan, dan kan er sprake zijn van planschade. Om het risico van een planschade-claim voor de gemeente te beperken, zal de gemeente een planschadeovereenkomst aangaan met de initiatiefnemer. Hierin staat opgenomen welke eventuele schade voortvloeit uit het plan en die voor rekening komt van de initiatiefnemer. Als de initiatiefnemer deze overeenkomst niet wil ondertekenen, zal de gemeente geen medewerking verlenen aan de omzetting of splitsing van de woning.

Wij hanteren de volgende afwegingscriteria:

b. Afwegingscriteria voor woningomzetting en splitsing (vanuit de beleidsvelden wonen en ruimtelijke ordening)

Bij een aanvraag voor (woning)omzetting worden criteria gehanteerd die, in samenhang met elkaar, het effect op het woon- en leefmilieu weergeven (volgens artikel 3.1.4 van de Huisvestingsverordening). De volgende criteria worden beoordeeld en zijn tevens weigeringsgronden:

A. Voorkoming van leefbaarheidsproblemen in de wijk

Een te grote concentratie van omgezette woningen kan een negatieve invloed hebben op de leefbaarheid en sociale cohesie. Het onderhoudsniveau en het straatbeeld ter plaatse is hierbij ook van belang. Daarom geldt als richtlijn dat tot maximaal 10% van de woningen in een straat omgezet kunnen worden in een omgezette of gesplitste woning. Meer concentratie dan 10% per straat is ongewenst aangezien dit een te grote inbreuk betreft op het woon- en leefklimaat in een woonwijk. Dit geldt ook wanneer er minder dan acht panden en/of een afstand van minder dan indicatief 50 meter tussen twee omgezette dan wel gesplitste woningen gelegen zijn. In de centrumgebieden Het Rond, Het Oude Dorp en Castellum kan, afhankelijk van de situatie (te motiveren door de initiatiefnemer) een hogere concentratie van omgezette en gesplitste woningen plaatsvinden.

Om leefbaarheidsproblemen te voorkomen ligt er een verantwoordelijkheid bij de aanvrager om met de bewoners te regelen dat er een aanspreekpunt is, die in geval van klachten de omwonenden in het Nederlands te woord kan staan. Indien er sprake is van een structureel overlastpatroon is er grond voor het college om de omzettingsvergunning in te trekken (volgens artikel 4.1.5 van de huisvestingsverordening) dan wel aanvullende maatregelen op te leggen om het woon- en leefklimaat rond de betreffende woning te waarborgen. De initiatiefnemer moet te allen tijde aan de regels voldoen. Als er regels worden overtreden kan dat er dus toe leiden dat een omzettingsvergunning wordt ingetrokken. Dat betekent dat woningomzetting dan niet meer is toegestaan. Als in het verleden voor de omzetting ook een omgevingsvergunning is verleend, komt deze bij de intrekking van de omzettingsvergunning niet automatisch te vervallen. Deze omgevingsvergunning ‘Planologisch strijdig gebruik’ (gebaseerd op de Wabo) blijft in werking, totdat een besluit wordt genomen om ook die vergunning in te trekken.

B. Voorkoming van geluidsoverlast

Geluidsoverlast is geen afwegingscriterium in het geval van initiatieven van woningomzetting. Bij splitsing geldt het volgende:

In de situatie waarbij een woning/gebouw in meerdere zelfstandige wooneenheden wordt gesplitst, moet elke wooneenheid voldoen aan de nieuwbouweisen van het Bouwbesluit 2012 (geen afwijkingsmogelijkheden). Dit geldt voor de isolatie-index, voor zowel lucht- als contactgeluid tussen de wooneenheden.

Uitgangspunt is het voorkomen van geluidsoverlast bij zelfstandige woningen, en dus ook van gesplitste woningen. De geluidwering wordt bepaald door de bestaande constructie inclusief de eventueel toegevoegde voorzieningen. Bij de vergunningaanvraag moet een rapport van een akoestisch onderzoek worden geleverd waaruit blijkt dat voldaan wordt. Op die wijze wordt er (akoestische) kwaliteit in woningen gestoken.

C. Beperking parkeeroverlast

De omzetting/splitsing mag geen onevenredig grote negatieve invloed hebben op de verkeersintensiteit en -afwikkeling en op de parkeerbalans in de omgeving van de betreffende woning. Omzetting/splitsing kan leiden tot meer verkeersbewegingen. Als de verkeerssituatie of het straatprofiel dit niet toelaat en een maatwerkoplossing niet mogelijk is, zal niet aan omzetting/splitsing worden meegewerkt. Ook na een woningomzetting/splitsing dienen er voldoende parkeerplaatsen te zijn. Extra parkeerplaatsen dienen bij voorkeur op eigen terrein te worden gerealiseerd, conform het vigerende beleid van de gemeente Houten. Het gebruik van openbare parkeerplaatsen is slechts mogelijk indien uit een parkeerbalans, waarin een differentiatie naar tijd en bestemming is gemaakt, blijkt dat dubbelgebruik mogelijk is. In de centrumgebieden (Het Rond, Het Oude Dorp en Castellum) gaan we flexibeler om met parkeren aangezien hier relatief weinig parkeerplaatsen op eigen terrein beschikbaar zijn, maar omzetting/splitsing wel een gewenste ontwikkeling is. Dit kan betekenen dat in centrumgebieden wordt afgeweken van de nota Parkeernormen.

De gemeente heeft doorgaans informatie over de parkeerdruk per gebied. Als dat niet het geval is zal dit onderzocht moeten worden (door de aanvrager/op kosten van de aanvrager). Daardoor is er relatief eenvoudig en snel informatie beschikbaar over de parkeerdruk in de omgeving van een om te zetten dan wel te splitsen woning. Daarbij wordt een maximaal acceptabele loopafstand van 150 meter gehanteerd. Bij een berekend tekort aan parkeerplaatsen is de voorwaarde dat een initiatiefnemer de extra parkeerplaatsen op eigen kosten laat aanleggen. Uiteraard moet de gemeente beoordelen of hiervoor een passende plaats voor gevonden kan worden. Als geen passende plaats wordt gevonden wordt geen vergunning verleend.

Bij de beoordeling van een initiatief wordt allereerst gekeken naar de parkeernorm uit het vastgestelde beleid. Er vindt een verrekening plaats met de norm uit de situatie vóór omzetting/splitsing. Als daaruit een tekort blijkt, wordt het initiatief voorgelegd aan het college. Daarbij dient de initiatiefnemer een parkeeronderzoek/-balans te voegen waaruit eventueel ook blijkt wat de bezettingsgraad is van parkeerplaatsen in de nabije omgeving. Op basis daarvan kan het college overwegen om de vergunning te verlenen.

De parkeernorm bij (woning)omzetting is gebaseerd op de CROW-richtlijnen en als zodanig opgenomen in de nota Parkeernormen Houten (2013). Volgens dat beleid is een parkeernorm van 0,3 parkeerplaats per wooneenheid < 30 m² hierbij van toepassing.

De parkeernorm bij splitsing is eveneens gebaseerd op de nota Parkeernormen Houten (2013). Een parkeernorm van 0,6 per woning (tot 30 m²) die door de splitsing is ontstaan, en van 0,3 voor kamerverhuur onzelfstandig, is hierbij van toepassing. De norm bij splitsing ligt hoger omdat in gesplitste woningen doorgaans huishoudens wonen met hogere inkomens dan in omgezette

woningen. Dan is het reëel om een hoger autogebruik te veronderstellen. Parkeernormen kunnen wijzigen als het parkeerbeleid wijzigt.

Bij splitsing en kamerverhuur dient ook aandacht te worden gegeven aan het aspect fietsparkeren. Conform van de Nota Parkeernormen (hoofdstuk 4) dient in de nieuwe situatie te worden voorzien in voldoende fietsparkeerplaatsen. Dit wordt getoetst aan de bergingsmogelijkheden.

D. Beperking negatief effect op omgeving: voldoende bergruimte

Ieder huishouden heeft behoefte aan eigen bergruimte. Om een negatief effect van de woningomzetting op de woonomgeving zoveel mogelijk te beperken is in het kader van een goede ruimtelijke ordening voor iedere wooneenheid een aparte berging een voorwaarde. Het gaat er om dat spullen niemand in de weg staan en uit het zicht worden opgeborgen. Bij woningomzetting wordt er van uitgegaan dat geen extra klike's worden gebruikt, maar dat kamerbewoners gebruik maken van de klike's van de kamerverhuurder. Bij woningomzetting dient deze berging geschikt te zijn voor de stalling van fietsen. De berging mag als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte van de berging minimaal 1,5 m² per wooneenheid bedraagt. De berging mag als overdekte fietsenstalling worden uitgevoerd. Bij het bouwen van (buiten)bergingen dienen de regels voor vergunningvrij bouwen en de beperkingen die het bestemmingsplan of de beheersverordening opleggen, in acht te worden genomen.

Bij woningsplitsing en transformaties waarbij de nieuwe gebruiksoppervlakte groter is dan 50 m² dient er een eigen berging aanwezig te zijn met een minimum van 5 m². Deze berging dient op eigen erf en bij voorkeur inpandig te geschieden. Deze berging dient direct vanaf het buitenterrein bereikbaar te zijn.

Bij woningsplitsing en transformaties waarbij de nieuwe gebruiksoppervlakte kleiner is dan 50 m² mag de berging als een gemeenschappelijke berging worden uitgevoerd, mits de vloeroppervlakte hiervan minimaal 1,5 m² per wooneenheid bedraagt, met een minimum van 5 m².

Bij elke situatie zal apart worden beoordeeld op welke manier aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan.

Monumentale boerderijen in het buitengebied

Initiatieven voor omzetting of splitsing *buiten* de rode contouren worden niet per se afgewezen. In dergelijke situaties streven we naar maatwerk. Ook dan zijn de criteria van hoofdstuk 3 van deze notitie het startpunt van de afweging.

De regeling Beleidsuitgangspunten splitsing (monumentale) boerderijen Houtensewetering van 6-4-2004 beoogt een impuls te geven aan het herstel en verbetering van monumenten. Ook het behoud van cultuurhistorische waarden kan een reden zijn om mee te werken aan initiatieven voor ruimere gebruiksmogelijkheden, met mogelijk een nieuwe functie of bestemming. Deze Beleidsuitgangspunten worden als 'leidraad' gehanteerd voor vergelijkbare situaties van monumentale boerderijen elders in gemeente Houten. In het geval van woningsplitsing ontstaan er meer woningen en kan er per woning vergunningsvrij worden bijgebouwd. Per saldo zal dit leiden tot meer verstening. Dit is ongewenst in het buitengebied (strijdigheid met provinciaal beleid). In het geval van verandering van een dergelijke boerderij naar woningomzetting (meerdere onzelfstandige woningen) kan er niet vergunningsvrij worden bijgebouwd (en is er dus geen sprake van ongewenste verstening). De conclusie is daarom dat de gemeente positief staat tegenover initiatieven om te komen tot *omzetting van monumentale (haakjes om 'monumentale' zijn weggehaald) boerderijen in het buitengebied*. Vanwege het risico van extra verstening staat de gemeente negatief tegenover *splitsing van monumentale boerderijen in het buitengebied*. Wanneer het mogelijk is om extra verstening met het bestemmingsplan (of in de toekomst het Omgevingsplan) uit te sluiten, is de gemeente wel bereid mee te werken aan woningsplitsing bij monumentale boerderijen in het buitengebied.

Wanneer woningsplitsing en/of -wijziging bijdraagt aan het behoud van cultuurhistorisch waardevolle (bij)gebouwen of aan de cultuurhistorische- en beleevingswaarde van het landschap, dan dient splitsing positief benaderd te worden (Nota Gekoesterd Erfgoed, gemeente Houten, vastgesteld door de gemeenteraad op 28 september 2004). In dergelijke gevallen zal, mede vanwege het monumentale karakter, altijd maatwerk noodzakelijk zijn. Zo zijn voor de woonboerderijen (gemeentelijke monumenten) aan de Houtense Wetering speciaal beleidsuitgangspunten geformuleerd, waarin splitsing mogelijk gemaakt wordt.

Overige woningen in het buitengebied

Voor overige woningen in het buitengebied is het mogelijk om door maatwerk de woning te splitsen. Een aanvrager moet daarvoor een aanvraag omgevingsvergunning indienen welke getoetst zal worden door de gemeente. Mits goed inpasbaar staat de gemeente hier positief tegenover. Bij de aanvraag zal in elk geval gekeken worden naar de volgende aspecten:

- Een voldoende grote woning voor en na splitsing.
- Het voorkomen van extra versterking, in verband met vergunningvrij bouwen.
- Voldoende afstand tussen gesplitste woningen.
- Doelgroepen (zoals toekomstbestendig familiewonen).
- Doelstellingen van de gemeente met betrekking tot de woonruimtevoorraad.
- Een goede ruimtelijke ordening.

Monitoring en evaluatie

Periodiek zal dit beleid geëvalueerd worden. Hierbij kunnen aan de orde komen de omvang en de spreiding van de verkamering en de effecten op leefbaarheid en klachten. Dan kan ook gekeken worden naar bijvoorbeeld ervaringen met de aanvraagprocedure.

De Huisvestingsverordening is van kracht per 1-7-2019. Deze biedt de mogelijkheid om financiële compensatie te eisen van de initiatiefnemer. Het college kan dan namelijk deze eis (van financiële compensatie) stellen omdat door de omzetting er verlies optreedt voor de volkshuisvesting. Dat verlies bestaat er dan uit dat een dergelijke woning dan niet meer beschikbaar is voor een huishouden dat zou willen doorstromen naar een koopwoning om daar met het gezin (of aspirant-gezin) te wonen. In de huisvestingsverordening is dit opgenomen als een zogeheten kan-bepaling. Dit betekent dat dit een *mogelijkheid* is om toe te passen, niet een *verplichting*. Vooralsnog is het de intentie om niet de eis te stellen van financiële compensatie. Ook dit zal dan onderwerp van evaluatie zijn van deze beleidsnotitie. Als te zijner tijd de wens bestaat om wel financiële compensatie te eisen, zal deze beleidsnotitie moeten worden aangepast.

Over de huisvesting van (buitenlandse) arbeidsmigranten zal beleid worden ontwikkeld. Of dit leidt tot noodzakelijke aanpassingen aan het beleid over woningomzetting en woningsplitsing wordt meegenomen in deze evaluatie.

Tot slot

Als er een voornemen is tot omzetting of splitsing en de waarde van de woning hoger is dan de NHG-grens (per 1-1-2020: € 310.000), dan is *in het kader van de Huisvestingsverordening* geen omzettingsvergunning of splitsingsvergunning vereist. Als in dit geval (dus een waarde > € 310.000) de voorgenomen omzetting of splitsing past in het geldende bestemmingsplan of beheersverordening (of in de toekomst het Omgevingsplan), dan is de Beleidsnotitie woningomzetting en woningsplitsing niet van toepassing en is ook geen omgevingsvergunning vereist. In de praktijk zal bij splitsing wél een omgevingsvergunning nodig zijn omdat er brandveiligheids/constructieve wijzigingen plaatsvinden. In dat geval is er wel sprake van een meldingsplicht. De reden daarvoor is dat de gemeente zicht moet hebben op deze situaties in verband met ongewenste concentratie van omgezette of gesplitste woningen.

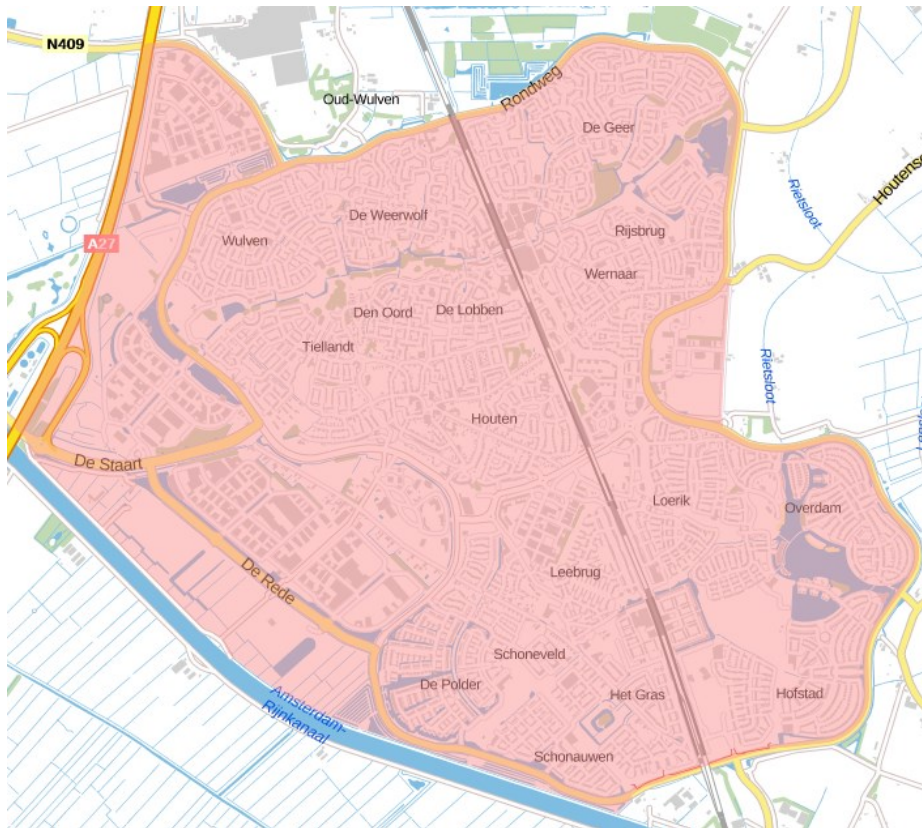
Als de waarde van de woning hoger is dan € 310.000 en de voorgenomen omzetting of splitsing niet past in het bestemmingsplan of beheersverordening (of in de toekomst het Omgevingsplan), dan is de Beleidsnotitie woningomzetting en woningsplitsing (met name hoofdstuk 3) wel van toepassing.

Dan is er een omgevingsvergunning planologisch strijdig gebruik vereist. De NHG-grens wordt periodiek door het Rijk aangepast.

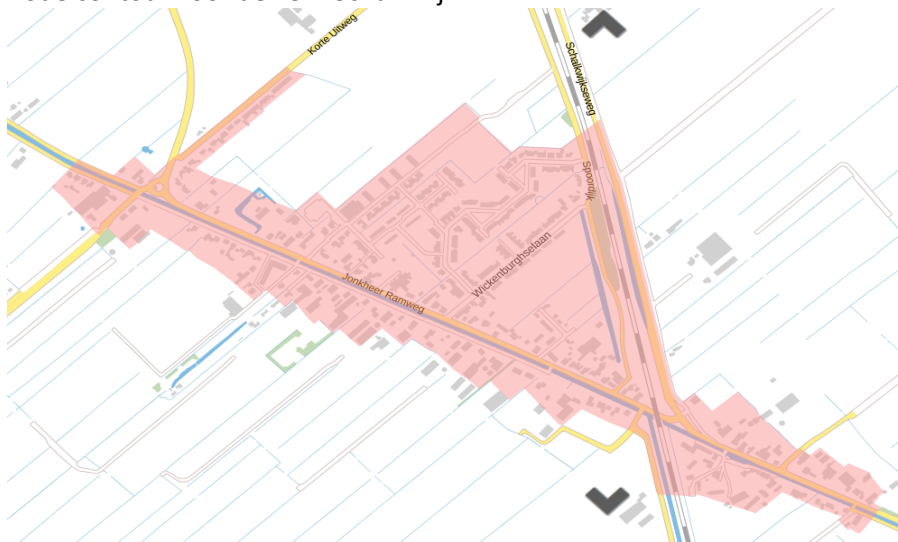
Het is altijd van belang om een integrale afweging te maken van alle belangen. Er zijn altijd mogelijkheden om de vergunning in te trekken (zie hoofdstuk 3 en bijlage 2 van deze notitie) en daarom moet de eigenaar van de omgezette woning of de gesplitste woning te allen tijde voldoen aan bovenstaande regels/richtlijnen.

Bijlage 1. Rode contouren

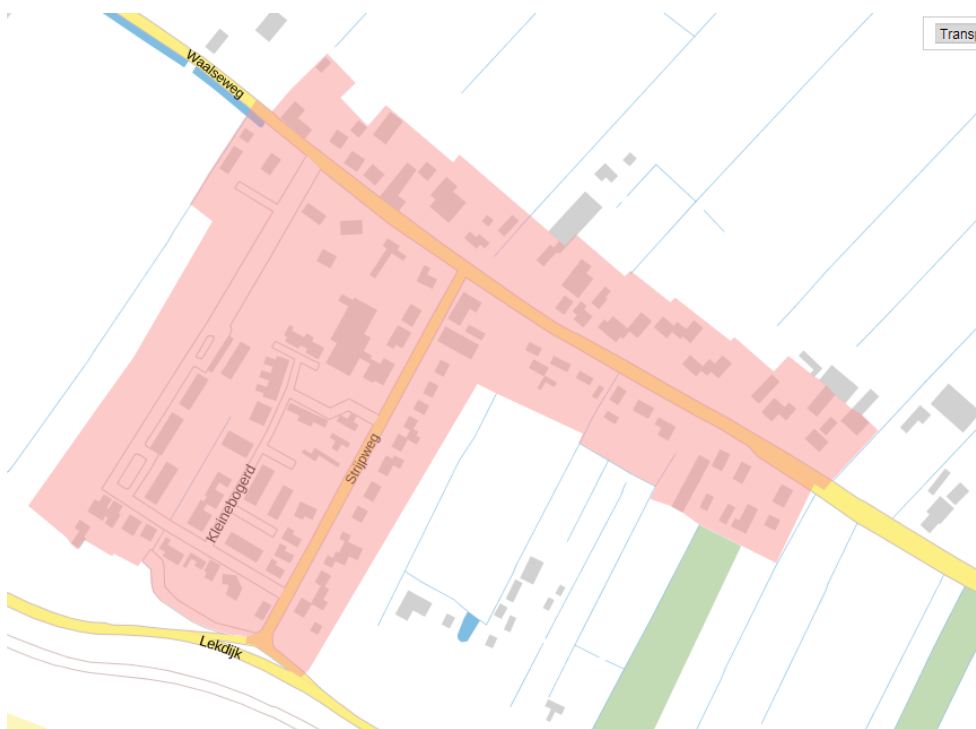
Rode contour voor de kern Houten:



Rode contour voor de kern Schalkwijk:



Rode contour voor de kern Tull en 't Waal:



Rode contour voor de kern 't Goy:



Bijlage 2. Regels voor woningomzetting en woningsplitsing

Deze bijlage gaat in op de landelijke en lokale wet- en regelgeving rond woningomzetting en woningsplitsing. Deze regelgeving kan periodiek wijzigen. Zo is de Huisvestingsverordening aangepast per 1 juli 2019. De dan geldende regels zijn van toepassing. De geldende Huisvestingsverordening is geplaatst op www.houten.nl.

De aanvraagformulieren voor een omzettingsvergunning en voor een splitsingsvergunning kunnen op de gemeentelijke website gevonden worden.

a. Regels voor woningomzetting

Huisvestingswet (landelijk)

Op grond van de Huisvestingswet (artikel 21 onder c) is het verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de Huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen, en die gelegen is in een in de Huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders om te zetten in onzelfstandige woonruimte.

Huisvestingsverordening (lokaal)

De Regionale huisvestingsverordening Regio Utrecht –versie gemeente Houten- is regionaal afgestemd, maar wordt door elke gemeenteraad van de U16-gemeenten afzonderlijk vastgesteld.

In artikel 3.1.1 is het werkingsgebied van het bepaalde in het hoofdstuk over (o.a.) omzetting geregeld. Dit stelt namelijk dat een omzettingsvergunning op basis van de Huisvestingswet alleen van toepassing is op huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en op koopwoningen tot de koopprijsgrens.

Artikel 3.1.2 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen in artikel 3.1.1:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
- d. te verbouwen tot twee of meer woonruimten of in die verbouwde staat te houden.

Artikel 3.1.4 (weigeringsgronden) van de Regionale Huisvestingsverordening luidt als volgt:

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. niet wordt voldaan aan de leefbaarheidstoets als bedoeld in artikel 3.1.5;
- d. de aanvrager niet bereid is financiële compensatie te betalen, of
- e. vergunningverlening zou leiden tot strijdigheid met het bestemmingsplan, de beheersverordening, of met een omgevingsvergunning op grond waarvan afgeweken mag worden van het bestemmingsplan of de beheersverordening. -

Volgens artikel 3.1.10 van de Huisvestingsverordening kunnen burgemeester en wethouders een vergunning intrekken indien:

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot onttrekking, samenvoeging, omzetting of woningvorming;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren;
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd, en/of
 - d. het gebruik van de vergunning leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het betreffende pand.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.1.2 kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.

b. Regels voor woningsplitsing

Vanuit het beleidsveld wonen is van belang wat in de huisvestingsverordening is geregeld.

In artikel 3.2.1 van deze verordening is het werkingsgebied van het bepaalde in het hoofdstuk over splitsing geregeld. Dit stelt namelijk dat een splitsingsvergunning op basis van de Huisvestingswet alleen van toepassing is op huurwoningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens en op koopwoningen tot de kooprijsgrens.

Artikel 3.2.2 Vergunningvereiste

1. Het is verboden om zonder vergunning van burgemeester en wethouders een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 3.2.1, te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.
2. Het eerste lid is ook van toepassing op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon met betrekking tot een gebouw als bedoeld in het eerste lid.

Artikel 3.2.4 Weigeringsgronden

Een vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan worden geweigerd als:

- a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid groter is dan het met de kadastrale splitsing gediende belang;
- b. het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad met het oog op schaarste en leefbaarheid niet voldoende kan worden gediend door het stellen van voorwaarden en voorschriften aan de vergunning;
- c. de toestand van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft zich uit een oogpunt van indeling of staat van onderhoud geheel of ten dele tegen splitsing verzet, en/of

- d. ook overigens sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of de beheersverordening, tenzij een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan of de beheersverordening is verleend.
- e. Er geen omgevingsvergunning is verleend voor een bouwkundige splitsing.

Artikel 3.2.7 Intrekking

1. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2 kan door burgemeester en wethouders worden ingetrokken, als:
 - a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, is overgegaan tot kadastrale splitsing;
 - b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kon vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren, en/of
 - c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd.
2. De vergunning als bedoeld in artikel 3.2.2. kan voorts door burgemeester en wethouders worden ingetrokken in het geval en onder de voorwaarden bedoeld in artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.
3. Voordat toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, kan het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, bedoeld in artikel 8 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur, om een advies als bedoeld in artikel 9 van die wet worden gevraagd.