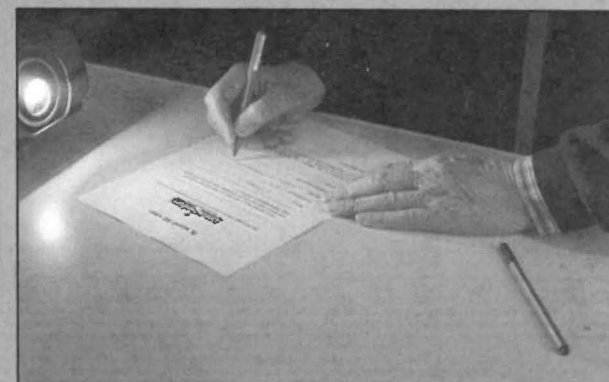


# BUURT IN ACTIE!!!

**buurtbalans**  
BRUSSELPORST OOST



**100**  
**LEDEN!**



# VERENIGING BUURTBALANS

---

## WIE

- ACTIEVE HUISEIGENAREN / BEWONERS VAN BRUSSELEPOORT OOST
  - VERTEGENWOORDIGEN 100 VERONTRUSTE HUISHOUDENS
  - STREVEN NAAR EEN LEEFBARE BUURT (EEN BUURT IN BALANS)
- 

## WAT

- WIJK MET BOVENTALLIGE KAMERGEWIJZE VERHUUR
    - + LEGALISERING
    - + NIEUWE AANVRAGEN (WOONPROGRAMMERING)
- 

## HOE

- ALS SERIEUZE GESPREKSPARTNER:
- *OPLOSSINGEN* AANREIKEN OM DE LEEFBAARHEID IN ONZE BUURT TE VERBETEREN
  - IN *DIALOOG* TREDEN MET POLITIEK MAASTRICHT OVER GOEDWERKEND BELEID IN DIVERSE UNIVERSITEITSSTEDEN IN NEDERLAND

# WAT WIL DE VERENIGING BUURTBALANS?

---

1

LEEFBAARHEIDSTOETS

2

KAMERQUOTUM PER STRAAT

3

HANDHAVING

## RESULTAAT:

EEN EVENREDIG MIX VAN GEZINNEN MET  
KINDEREN, OUDEREN, JONGEREN, STUDENTEN,  
STARTERS EN BEDRIJFSLEVEN.

# ZEG NEE, tegen dit politiek besluit van de gemeente Maastricht, nu kan het nog

© Copyright 2016 Dagblad De Limburger / Limburgs Dagblad.  
Het auteursrecht, ook ten aanzien van artikel 15 AW, wordt uitdrukkelijk voorbehouden. Donderdag, 03 maart 2016

STUDENTEN Bewoners eisen terugdraaien nieuwe huisvestingsregels

## Boze woonbuurt in verzet

door Laurens Sehehlen

**MAASTRICHT** - Een grote groep boze huiseigenaren en bewoners van de woonwijk Brusselsepoort Oost komt in verzet tegen het nieuwe gemeentelijk huisvestingsbeleid in Maastricht. Om de protest- en verzetsacties tegen de in hun ogen 'de-sastreuze en onacceptabele regels' te coördineren, hebben ze actiecomité BuurtBalans opgericht.

In korte tijd hebben zich al rond de zeventig betalende leden bij de vereniging aangesloten. „We verwachten de komende weken een verdubbeling”, zegt BuurtBalans-woordvoerder Mart Mooren.

De vorig jaar deels ingevoerde

huisvestingsregels zorgden voor flinke commotie, vooral in buitenwijken met veel studentenhuizen. Eerder klonken soortgelijke protesten in onder meer Limmel. Voordien gold in de bewuste wijken het 'nee-tenzij'-principe, waar nieuwe studentenhuising in principe niet was toegestaan. Maastricht is echter afgestapt van die regel en verbindt nu een minimumeas van 110 vierkante meter vloeroppervlakte aan eventuele opsplitsing voor kamerverhuur. Volgens de critici is dat minimum veel te krap en zet de gemeente zo de deur 'wagewijd open' voor wildgroei van studentenkamers. „De gevolge voor een wijk als de onze zijn rampza-

lig”, voorspelt Mooren. „Brusselsepoort verandert zo in een complex voor kamerbewoners. Met als gevolg verstoring van de wijkdiversiteit, verdere toename van de parkeerdruk, geluids- en zwervuiloverlast. Plus schade voor huiseigenaren door waardevermindering van hun vastgoed”, stellen de actievoerders. Ze eisen dat het stadsbestuur de nieuwe regels in elk geval voor hun wijk terugdraait. „Dat betekent terug naar het oude beleid. We willen een buurt blijven voor iedereen”, zegt Mooren.

In een reactie benadrukt een gemeentewoordvoerder dat de nieuwe regels momenteel grondig worden geëvalueerd.



## **Leefbaarheid**

Bij het toetsen op leefbaarheid kijken we of de wijk al onder druk staat of dat wij verwachten dat door vergunningverlening de druk op de leefbaarheid toeneemt. Om de leefbaarheid te bepalen kijken we naar de volgende indicatoren:

### **◦ Hoe scoort de buurt/wijk in de meest recente leefbaarheidsmonitor?**

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt kijken we naar de meest recente leefbaarheidsmonitor. De leefbaarheidsmonitor is echter niet alleen voldoende om een goed beeld van de wijk/buurt te krijgen. De leefbaarheidsmonitor wordt één keer in de 2 jaar uitgevoerd en is een momentopname. Uit ervaring blijkt dat bewoners bij enquêtes soms een positiever beeld schetsen dan zij in werkelijkheid vinden. We gaan daarom ook kijken naar andere gegevens zoals het beeld van de stadsdeelcoördinator en het aantal overlastmeldingen in een wijk.

### **◦ Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?**

De stadsdeelcoördinator is de persoon, die contact met bewoners en andere instanties in de wijk onderhoud en op basis daarvan een actueel beeld van een wijk of buurt heeft. Samen met signalen van bijvoorbeeld andere wijkorganisatie zoals de politie (de wijkagent) en het aantal en de aard van de meldingen bij het Meldpunt Zorg en Overlast kan een actueel totaalbeeld worden geschetst van de wijk.

### **◦ Wat is de bouwtechnische staat van de woning?**

Het kan voorkomen dat een woning door de soort bouw of de positionering van de woning in een woonblok minder geschikt is om te worden omgezet naar kamerverhuur. Gedacht kan worden aan bijvoorbeeld trappen die langs/door slaapkamers van andere woningen lopen. Dit kan tot overlast leiden, zeker als de leefritmes van de bewoners erg van elkaar verschillen. Hierbij kan ook de onderhoudsstaat van de woning worden betrokken.

### ° **Is er sprake van clustervorming?**

We willen een goede spreiding van kamerverhuur over de stad en over de wijken en buurten. Clustervorming binnen straatdelen of bouwblokken kan tot aantasting van het woon- en leefgenot leiden en kan een reden zijn om geen extra vergunningen te verlenen die deze clustervorming vergroot.

### **Volkshuisvestelijke/programmatische meerwaarde**

Groningen is een jongeren/studentenstad en we willen zorgen dat dat er voldoende goede huisvesting voor jongeren/studenten in onze stad beschikbaar is. Anderzijds willen we ook dat andere doelgroepen in onze stad goed kunnen wonen. De druk op zelfstandige (gezins)woningen is dan ook hoog en er is schaarste aan dergelijke woningen. Vooral in een studentenstad als Groningen is de druk om zelfstandige woningen om te zetten naar kamerverhuur hoog, vooral in de populaire studentenwijken. We maken bij een vergunningverlening daarom altijd een afweging of het onttrekken, samenvoegen van een woning of woningvorming een toevoeging is op de bestaande woningvoorraad en of er

programmatisch bijvoorbeeld behoefte aan is. We kijken hierbij bijvoorbeeld naar de wachttijden voor studenten, maar ook naar de positie van starters en doorstromers op de woningmarkt.

### **Toetsingsproces**

Aan het huidige toetsingsproces wordt de omgevingstoets toegevoegd. Het vergunningsproces op zich verandert niet. Vergunningsaanvragen voor onttrekkingen dienen binnen 6 weken te worden afgehandeld. Voor het uitvoeren van de omgevingstoets op vergunningsaanvragen wordt een ambtelijke commissie ingesteld. Deze commissie bestaat uit:

- een coördinator vanuit Vergunningverlening, Toetsing en Handhaving (VTH);
- een ambtenaar van het Turboteam (Stadsontwerp);
- een ambtenaar van Beleid en Programmering;
- een kamerverhuurinspecteur;
- een stadsdeelcoördinator;
- een jurist voor de juridische toets van het advies.

De afdeling VTH is verantwoordelijk voor het vergunningsproces. Zij vraagt advies aan de afdelingen Stadsontwerp en Beleid en

programmering. De commissie komt 1x per week bijeen om alle vergunningsaanvragen rondom onttrekken, samenvoegen of woningvorming te bespreken en hierover een advies te geven. De ambtenaar van het turboteam vult dit aan met een ruimtelijk advies. Op basis hiervan wordt besloten of een vergunning wordt verleend of niet. Bij moeilijke gevallen wordt overleg gepleegd met de verantwoordelijk wethouder.

### **Afwijking ingeval van overschrijding 15%**

In het geval dat een straat al boven de 15% kamerverhuur zit worden in principe geen vergunningen meer voor kamerverhuur of kleine appartementen verleend. Hierop zijn enkele uitzonderingen. Wanneer het gaat om een locatie die zich in het bijzonder leent voor kamerverhuur of kleine appartementen kan toch een vergunning worden verleend. Het moet hier dan bijvoorbeeld gaan om een woning die minder geschikt is voor gezinsbewoning. Daarnaast moet de aanvrager een buurtconsultatie uitvoeren en dit schriftelijk vastleggen in een verslag. Het oordeel van de buurt wordt vervolgens meegenomen in de omgevingstoets.



## Omgevingsvergunning

Vanwege het feit dat er sprake is van strijdig planologisch gebruik is een omgevingsvergunning vereist.

## Brandveiligheid

Voor de verhuur van kamers vanaf 5 onzelfstandige woonruimtes/kamers moet er een Gebruiksmelding bij het Omgevingsloket worden gedaan. De aanvraag wordt getoetst aan het Bouwbesluit. Bij deze melding moet worden aangegeven welke brandveiligheidsvoorzieningen in de woning aanwezig zijn. Indien men een alternatieve situatie heeft, dient hiervoor een gelijkwaardige oplossing te worden aangedragen. Deze gelijkwaardigheid dient men de gemeente voor te leggen voor advies en goedkeuring.

## Planschade

Bij de vergunningverlening wordt als voorwaarde gesteld dat de eigenaar een planschadeovereenkomst ondertekent, zodat planschade voor rekening van de aanvrager komt.

## Bestaande wet- en regelgeving

Er wordt getoetst aan relevante bestaande wet- en regelgeving zoals het Bouwbesluit (2012).

## Toetsing op leefbaarheid en beeldkwaliteit

Bij deze variant zal de gemeente per aanvraag/situatie een belangenafweging maken. De kans op (nadelige) gevolgen voor de omgeving is groter. Het heeft naast een grotere ruimtelijke impact, ook gevolgen voor de leefbaarheid, het straatbeeld en kans op overlast. Het is van belang dat er geen ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu ontstaat in de omgeving van het betreffende pand. De gemeente maakt een belangenafweging op de ingediende aanvraag aan de hand van de onderstaande aspecten:

### •Beeldkwaliteit

Kamerverhuur kan ook een nadelige impact hebben op de beeldkwaliteit van een straat of buurt. Naast het aanzicht van het pand kan gedacht worden aan verstoring van het beeld door gestalde fietsen op straat of in het zicht, extra aanbod aan huisvuil, 'rommelig' aanzicht van het pand waarop de kamerverhuur betrekking heeft. De gemeente neemt beeldkwaliteit mee in de belangenafweging. Welstandstoetsing vindt overeenkomstig het bepaalde in de Welstandnota plaats als een omgevingsvergunning om te bouwen wordt aangevraagd.

### •Leefbaarheid

Het verlenen van een omgevingsvergunning ten behoeve van kamergewijze verhuur mag niet leiden tot onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in een straat of buurt. De gemeente kijkt hierbij of er geen sprake is van een risico voor concentratie van overlast in de straat.

Dit wordt getoetst aan de hand van volgende aspecten:

- 1)

Reeds bestaande kamerverhuurpanden in de omgeving

o -

Bij eengezinswoningen wordt een maximum gehanteerd van maximaal 15% kamerverhuurpanden binnen een straal van 50 meter. Hierbij worden alle reeds bestaande kamerverhuurpanden en studentencomplexen meegenomen.

o -

Bij appartementen wordt een vergunning geweigerd als in 2 woningen boven, onder of naast de flat ook al kamers worden verhuurd.

• 2)

Het beeld van het klachtenpatroon uit de buurt Dit wordt getoetst aan het aantal meldingen/processen-verbaal van de afgelopen 2 jaar met betrekking tot woonoverlast van het betreffende pand en panden binnen een straal van 50 meter (Politie en BOA 's).

• 3)

De staat van onderhoud van het pand Aan de hand van fotomateriaal of eventueel bezoek ter plaatse wordt een beoordeling gedaan van de situatie van het onderhoud van het pand. In geval er sprake is van een verbouwing kan eventueel een inschatting worden gedaan van de verwachte staat van onderhoud na de bouwwerkzaamheden.

• 4)

Reacties op de publicatie van de aanvraag van de vergunning De inhoudelijke reacties op de aanvraag worden afgewogen.

Aan deze 4 criteria wordt een score gehangen van plussen en minnen. Vervolgens vindt een belangenafweging plaats en wordt de aanvraag af- danwel toegewezen.

Daarnaast geldt dat moet worden voldaan aan de volgende 2 normen voor wat betreft parkeren:

• -

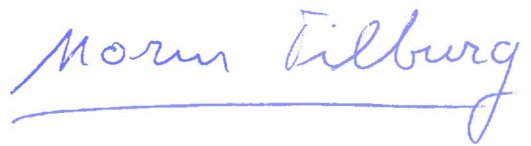
Er wordt voldaan aan de geldende parkeernormen gemeente Wageningen;

• -

Er wordt voldaan aan landelijke richtlijnen voor fietsparkeren.

Verenigingen van Eigenaren (VvE) hebben privaatrechtelijke mogelijkheden om via het huishoudelijk reglement kamerbewoning tegen te gaan. Wij wijzen VvE's in voorkomende gevallen op die mogelijkheid. Kamerverhuurders adviseren wij om het huishoudelijk reglement van de VvE door te nemen alvorens een woning te onttrekken. In het besluit op de vergunningaanvraag wordt de belangenafweging nader toegelicht.





## Kamerverhuurvergunning

Wilt u kamers verhuren? Een kamerverhuurvergunning is nodig als er aan 3 of meer personen kamers worden verhuurd als hoofdverblijf. De kamerbewoners maken gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen zoals een keuken, badkamer of toilet. U moet de vergunning hebben, voor de verhuur start.

### Kosten kamerverhuurvergunning

Een aanvraag kost 515,40 euro. U krijgt 50% terug als de gemeente de vergunning weigert, als u de aanvraag intrekt voordat er een beslissing is genomen, of als de vergunning wordt ingetrokken omdat er geen gebruik van wordt gemaakt.

### Aanvragen kamerverhuurvergunning

Stuur het [aanvraagformulier \(pdf, 169KB\)](#) met de bijlagen naar [mailregistratie.wabo@tilburg.nl](mailto:mailregistratie.wabo@tilburg.nl) of naar Gemeente Tilburg, Team Vergunningen, Postbus 90155, 5000 LH Tilburg. De gemeente neemt binnen 12 weken na ontvangst een besluit. Bij vragen e-mailt of belt u afdeling Dienstverlening, team Vergunningen, [vergunningen@tilburg.nl](mailto:vergunningen@tilburg.nl) of 14 013.

### Voorwaarden kamerverhuurvergunning

De gemeente toetst of er in de buurt al kamerverhuur is. Bij woningen is het afstandscriterium 25 meter vanaf de gevel van het pand. Bij flats geldt dat de vergunning wordt geweigerd als er in 2 woningen boven, onder, diagonaal of naast de woning ook al kamers worden verhuurd. Deze regels gelden niet bij wonen boven winkels in een deel van de binnenstad en voor flats waar de concentratie aan kamerverhuur al zo hoog is (meer dan 50%), dat de leefbaarheid door extra kamerverhuur niet verder afneemt.

Is kamerverhuur in strijd met het bestemmingsplan? Een ontheffingsprocedure voor bewoning door meer dan 5 bewoners kunt u opstarten als:

1. in relatie tot de omliggende woningen, bewoning door meer dan 5 personen aanvaardbaar is
2. er voldoende parkeerplaats is voor de bewoners
3. aannemelijk is dat er geen overlast wordt veroorzaakt

De gemeente gaat ook controleren of de verhuur voldoet aan de brandveiligheidseisen, gebruikseisen en de hinderbepaling. Bij kamerverhuur van 5 of meer wooneenheden moet u een gebruiksmelding doen via het [Omgevingsloket](#).

### Bekende kamerverhuurpanden

De [lijst met bij de gemeente bekende kamerverhuurpanden \(pdf, 525KB\)](#) wordt steeds geactualiseerd. Tip: als u een specifiek adres zoekt, kunt u dit adres in de zoekfunctie binnen deze lijst intypen.

Als een adres ten onrechte op de lijst staat, of een adres ontbreekt, horen wij dat graag. U kunt hiervoor mailen naar [kamerverhuur@tilburg.nl](mailto:kamerverhuur@tilburg.nl).

Mon Eindhoven

Publicatiedatum: 01 januari 2016  
01 januari 2016

Als u zelfstandige woonruimte omzet in onzelfstandige heeft u een omgevingsvergunning voor omzetten nodig.

- Aanvragen
- Benodigdheden
- Omschrijving

### **Wanneer is een vergunning voor de omzetting naar kamerverhuur nodig?**

Wilt u zelfstandige woonruimte (woning) omzetten in onzelfstandige woonruimte (één of meer kamers), niet zijnde woonruimte voor inwoning? Dan heeft u altijd een vergunning nodig. Kunt u aantonen dat in een (voormalige) woning al vanaf vóór 12 december 2007 onafgebroken kamers worden verhuurd? Dan hoeft u geen vergunning meer aan te vragen.

Daarnaast laten de meeste bestemmingsplannen in Eindhoven geen kamerverhuur toe. Daarom heeft u ook een omgevingsvergunning nodig ten aanzien van het planologisch strijdige gebruik.

### **Vooroverleg**

U heeft de mogelijkheid een vooroverleg aan te vragen.

### **Belangenafweging**

Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag maakt de gemeente een belangenafweging. Het belang van de aanvrager wordt afgewogen tegen het belang van het behoud van de woning als zelfstandige woonruimte. Ook de leefbaarheid in de straat of buurt wordt meegenomen in de afweging (leefbaarheidstoets). Daarbij wordt ook gekeken naar het klachtenpatroon uit de buurt. Verder kijkt de gemeente naar het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat (straatbeeld).

Verlening van de vergunning voor het omzetten mag niet leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand. In bepaalde gebieden staat op voorhand al vast, dat sprake is van een dergelijke ontoelaatbare inbreuk. Burgemeester en wethouders hebben de volgende gebieden aangewezen als gebieden waarin **geen** omgevingsvergunning wordt afgegeven voor de omzetting van een woning naar kamerverhuur:

- Woensel-west;
- Limbeek, noord en zuid;
- Bennekel oost;
- Doornakkers oost en west.

### **Bestemmingsplan**

Kamerbewoning is in strijd met de meeste Eindhovense bestemmingsplannen, omdat daarin onder een woning wordt verstaan: een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van **één afzonderlijk huishouden**. Ontwikkelingen in de rechtspraak hebben er toe geleid dat de gemeente bijvoorbeeld een groep studenten of buitenlandse werknemers niet als één huishouden kan aanmerkt.

Als u kamers wilt verhuren in strijd met het bestemmingsplan beoordelen wij of wij daaraan willen meewerken. Er moet worden voldaan aan de geldende parkeernormen. Daarnaast moeten de afzonderlijke kamers een minimale oppervlakte hebben. Zijn geen toereikende gemeenschappelijke voorzieningen aanwezig? Dan moet iedere kamer tenminste 14 m<sup>2</sup> zijn. Is wel sprake van toereikende gemeenschappelijke voorzieningen? De oppervlakte moet dan minimaal 10 m<sup>2</sup> per kamer te zijn.

### **Beide vergunningen nodig**

Voor de toetsing aan de leefbaarheid en aan het bestemmingsplan gelden verschillende criteria. Als de uitkomst van één van beide toetsen negatief is, zullen niet beide omgevingsvergunningen worden verleend. Dit betekent dat in dat geval geen kamers mogen worden verhuurd.

### **Vooroverleg**

U kunt een vooroverleg aanvragen om te laten onderzoeken of de omzetting van woning naar kamerverhuur mogelijk is. Is de uitkomst daarvan positief? U kunt beide omgevingsvergunningen aanvragen.



U BEVINDT ZICH HIER: HomeUitsprakenZoeken in uitsprakenUitspraak 201410201/1/A3  
VorigePrintE-mail

## Uitspraak 201410201/1/A3

Datum van uitspraak: woensdag 14 oktober 2015  
Tegen: het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven  
Proceduresoort: Hoger beroep  
Rechtsgebied: Algemene kamer - Hoger Beroep - Verordeningen  
ECLI: ECLI:NL:RVS:2015:3156

201410201/1/A3.

Datum uitspraak: 14 oktober 2015

AFDELING  
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellante], gevestigd te Eindhoven,

tegen de uitspraak van de rechtbank Oost-Brabant van 5 november 2014 in zaak nr. 14/694 in het geding tussen:

[appellante]

en

het college van burgemeester en wethouders van Eindhoven.

Procesverloop

Bij besluit van 15 februari 2011 heeft het college geweigerd [appellante] vergunning te verlenen voor het omzetten van het pand aan de [locatie 1] te Eindhoven van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte.

Bij besluit, verzonden op 14 januari 2014, heeft het college opnieuw beslist op het door [appellante] gemaakte bezwaar en dit, onder verbetering van de motivering, ongegrond verklaard.

Bij uitspraak van 5 november 2014 heeft de rechtbank het door [appellante] daartegen ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak heeft [appellante] hoger beroep ingesteld.

[appellante] heeft een nader stuk ingediend.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 8 september 2015, waar [appellante], vertegenwoordigd door mr. T.I.P. Jeltema, advocaat te Veldhoven, en het college, vertegenwoordigd door mr. J.N.H. Kepers, werkzaam bij de gemeente, zijn verschenen.

### Overwegingen

1. Ingevolge artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet, zoals deze luidde ten tijde van belang, is het verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.

Ingevolge artikel 31 wordt een vergunning, als bedoeld in artikel 30, eerste lid, verleend, tenzij het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met het onttrekken aan de bestemming tot bewoning gediende belang en het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet door het stellen van voorwaarden en voorschriften voldoende kan worden gediend.

1.1. Ingevolge artikel 5.1, aanhef en onder 1, van de Regionale Nood-Huisvestingsverordening 2012 (hierna: de verordening), welke verordening gold ten tijde van belang, is het in artikel 30, eerste lid, aanhef en onder c, van de Huisvestingswet vervatte verbod van toepassing op alle woonruimten waarin onzelfstandige woonruimte wordt verleend aan drie of meer personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de desbetreffende woning.

Ingevolge artikel 5.3, tweede lid, weigert het bevoegd gezag een vergunning indien:

a. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de omgevingsvergunning voor het omzetten zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;

b. de aanvraag betrekking heeft op een gebouw in een door het college aangewezen gebied als vermeld in artikel 5.4.

Ingevolge artikel 5.4 kan het bevoegd gezag gebieden aanwijzen waarvoor geldt dat iedere aanvraag om een omgevingsvergunning voor het omzetten wordt geweigerd omdat blijkens de buurtthermometer vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat vergunningverlening zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft.

2. Het college heeft bij besluit van 5 oktober 2011 reeds besloten op het bezwaar van [appellante] en dat bezwaar deels gegrond en voor het overige ongegrond verklaard en het besluit van 15 februari 2011 onder aanvulling van de motivering gehandhaafd. De rechtbank 's-Hertogenbosch heeft het daartegen door [appellante] ingestelde beroep bij uitspraak van 2 maart 2012 in zaak nr. 11/3988 ongegrond verklaard. Bij uitspraak van 28 augustus 2013 in zaak nr. 201203273/1/A3 heeft de Afdeling het door [appellante] daartegen ingestelde hoger beroep gegrond verklaard, de uitspraak van de rechtbank vernietigd, het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond verklaard en het besluit van het college van 5 oktober 2011 vernietigd. Het college heeft vervolgens bij besluit, verzonden op 14 januari 2014, het bezwaar van [appellante] opnieuw ongegrond verklaard.

3. In voornoemde uitspraak van 28 augustus 2013 heeft de Afdeling overwogen dat, anders dan bij vraag 5 van de herhaalde leefbaarheidstoets staat vermeld, recentelijk geen handhavingsacties met betrekking tot het pand zijn uitgevoerd. Uit de stukken en het verhandelde ter zitting bij de Afdeling is verder gebleken dat bij de beantwoording van vraag 2 van de leefbaarheidstoets niet is onderkend dat in het deel van de Verwerstraat waar het pand zich bevindt niet vier, maar drie panden legaal zijn gesplitst. Voorts wordt bij verlening van de gevraagde vergunning de woning naast het pand niet, zoals bij vraag 3 van de leefbaarheidstoets is vermeld, door kamergewijs verhuurde panden omsloten, aangezien in het gebouw ter andere zijde van die woning appartementen zijn gevestigd. Ten slotte is ter zitting vastgesteld dat ook de vermelding bij vraag 8 van de leefbaarheidstoets, dat de in geding zijnde vergunningaanvraag ziet op een gebouw in een bestuurlijk aangewezen gebied, gebaseerd op de buurtthermometer of een buurtanalyse, onjuist is. De wijkcoördinator is bij zijn advies van deze onjuiste gegevens uitgegaan. Dit advies en het daarop gebaseerde besluit van 5 oktober 2011 zijn derhalve onzorgvuldig tot stand gekomen, aldus de Afdeling in voornoemde uitspraak.

Voorts heeft de Afdeling overwogen dat [appellante] met succes opkomt tegen het oordeel van de rechtbank dat de door haar aangevoerde omstandigheden dat bij het pand een garage behoort en het parkeerterrein van een winkelpand aan de [locatie 2], waarvan zij eigenaar is, eveneens ruimte biedt om eventuele auto's van huurders van het pand te parkeren, onverlet laten dat de bestaande parkeerdruk in de Verwerstraat hoog is. De rechtbank is ten onrechte voorbijgegaan aan het betoog dat, gelet op deze gestelde omstandigheden, kamerverhuur in het pand in dit concrete geval niet tot een verhoging van de parkeerdruk zal leiden. In beroep en hoger beroep

heeft [appellante] onweersproken gesteld dat, anders dan in het besluit van 5 oktober 2011 wordt verondersteld, voormeld parkeerterrein niet door de medewerkers van de winkel in het pand [locatie 2] wordt gebruikt. Voorts heeft zij toegezegd dat ten behoeve van huurders van het pand op dat terrein een aantal gegarandeerde parkeerplaatsen beschikbaar kunnen worden gesteld. Het college diende deze aspecten te betrekken bij de beoordeling van de vraag of verlening van de gevraagde vergunning tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het pand zou leiden, aldus de Afdeling in voornoemde uitspraak.

Op grond van het vorenstaande heeft de Afdeling aanleiding gezien de uitspraak van de rechtbank te vernietigen, het bij de rechtbank ingestelde beroep gegrond te verklaren en het besluit van 5 oktober 2011 wegens strijd met artikel 3:2 van de Algemene wet bestuursrecht te vernietigen.

4. Het college heeft bij besluit, verzonden op 14 januari 2014, het bezwaar van [appellante] tegen het besluit van 15 februari 2011 opnieuw ongegrond verklaard en dat besluit onder aanvulling van de motivering in stand gelaten. Daarbij heeft het college onder meer verwezen naar het besluit op bezwaar van 5 oktober 2011 en de daarbij behorende bijlagen alsmede naar de aanvulling van de leefbaarheidstoets die dateert van 8 oktober 2013. Voorts heeft het college zich op het standpunt gesteld dat ook indien de parkeerbehoefte geheel op eigen terrein kan worden opgevangen, het college niet bereid is de vergunning te verlenen wegens de huidige reeds hoge parkeerdruk en los daarvan ook niet gelet op de overige overlastfactoren.

5. De rechtbank heeft geoordeeld dat het college zich op het standpunt heeft mogen stellen dat verlening van de vergunning, ook als de parkeerdruk daardoor niet toeneemt, zal leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het pand.

6. [appellante] betoogt dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college bij het hernieuwde besluit op bezwaar zijn interne richtlijn niet heeft nageleefd. In dit kader wijst zij er op dat ten behoeve van dit nieuwe besluit uitsluitend een aanvullende leefbaarheidstoets is opgesteld maar een advies van de wijkcoördinator en een document waarin overlastgevende situaties door stadstoezicht zijn vastgelegd, ontbreken.

6.1. Zoals de Afdeling heeft overwogen in voornoemde uitspraak van 28 augustus 2013 worden aanvragen voor een vergunning voor het omzetten beoordeeld aan de hand van de interne richtlijn "beoordeling ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu". Deze richtlijn omvat een leefbaarheidstoets, bestaande uit acht vragen. Deze toets dient de betrokken wijkcoördinator uit het stadsdeelteam als hulpmiddel om tot een goed oordeel te komen omtrent de vraag of vergunningverlening tot die inbreuk zal leiden. Dit oordeel wordt neergelegd in een beargumenteerd advies voor het weigeren of verlenen van de vergunning. Indien het advies van

de wijkcoördinator negatief is en dit wordt bevestigd door de vastlegging van overlastgevende situaties door het stadstoezicht, dan wordt de vergunning door het college geweigerd, aldus deze uitspraak van de Afdeling.

6.2. Zoals reeds is overwogen in de uitspraak van 16 juli 2014 (in zaak nr. 201211832/1/A3) is sinds 1 april 2010 de vaste gedragslijn van het college bij de beoordeling van de vraag of overeenkomstig artikel 5.4 (ten tijde van het besluit van januari 2014: artikel 5.3), tweede lid, aanhef en onder a, van de verordening een vergunning moet worden geweigerd, dat het meeste gewicht wordt toegekend aan het advies van de wijkcoördinator die daarbij gebruik maakt van de leefbaarheidstoets. In dit geval heeft de wijkcoördinator, die behoort tot het stadsdeelteam, in de herhaalde leefbaarheidstoets negatief geadviseerd. In de uitspraak van de Afdeling van 28 augustus 2013 is geoordeeld dat deze herhaalde leefbaarheidstoets onjuistheden bevat en derhalve niet als motivering aan het negatieve advies van de wijkcoördinator en daarmee aan het besluit van 5 oktober 2011 ten grondslag kon worden gelegd. Anders dan [appellante] veronderstelt, noopt deze uitspraak er echter niet toe dat de wijkcoördinator een nieuw advies geeft. De wijkcoördinator had tevens de mogelijkheid om, zoals hij in dit geval heeft gedaan, nader onderzoek te verrichten in de vorm van een aanvullende leefbaarheidstoets van 8 oktober 2013 en naar aanleiding daarvan te beslissen om niet over te gaan tot intrekking van zijn negatieve advies. Het advies van de wijkcoördinator van 3 oktober 2011 ligt derhalve eveneens aan voornoemd besluit, dat op 14 januari 2014 is verzonden, ten grondslag. Dit blijkt tevens uit dit besluit waarin voor de motivering onder meer wordt verwezen naar het besluit van 5 oktober 2011 waarvan het negatieve advies deel uitmaakt. Verder overweegt de Afdeling dat in de aanvullende leefbaarheidstoets overlastgevende situaties in het half jaar voorafgaand aan de opstelling daarvan, zijn vastgelegd. Gelet hierop faalt het betoog van [appellante] dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het besluit van januari 2014 is genomen in strijd met voornoemde interne richtlijn.

7. [appellante] voert verder aan dat de rechtbank niet heeft onderkend dat de aanvullende leefbaarheidstoets onjuistheden bevat. Voorts voert [appellante] onder verwijzing naar parkeermogelijkheden op haar eigen terreinen aan dat de parkeerdruk in de openbare ruimte niet zal toenemen en dat de rechtbank derhalve ten onrechte heeft geoordeeld dat verlening van de vergunning zal leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het pand.

8. De betogen van [appellante] dat de vragen 3 en 8 van de aanvullende leefbaarheidstoets ten onrechte niet met "nee" zijn beantwoord en ook vraag 5 onjuist is beantwoord, falen. In de aanvullende leefbaarheidstoets is het antwoord op vraag 3, betreffende de vraag of een woning wordt omsloten door kamergewijs verhuurde panden, gewijzigd ten opzichte van de herhaalde leefbaarheidstoets in "nee". Verder is in vraag 5, anders dan [appellante] veronderstelt, niet de

vraag aan de orde of handhavingsacties hebben plaatsgevonden met betrekking tot het pand Verwerstraat 3 - waarvan niet blijkt uit de herhaalde en aanvullende leefbaarheidstoets - maar of in de straat en in de buurt handhavingsacties hebben plaatsgevonden. Voorts biedt de enkele stelling van [appellante] dat hij niet bekend is met concrete klachten over de straat onvoldoende grond voor het oordeel dat het college niet mocht uitgaan van de juistheid van de overlastgevendende situaties die zijn vermeld in de aanvullende leefbaarheidstoets. Verder wordt overwogen dat vraag 8 in de herhaalde leefbaarheidstoets, over de vraag of het pand in een bestuurlijk aangewezen gebied gebaseerd op de buurtthermometer dan wel buurtanalyse ligt, bevestigend is beantwoord. In de aanvullende leefbaarheidstoets en het besluit op bezwaar, dat op 14 januari 2014 is verzonden, is toegelicht dat, zoals [appellante] terecht stelt, de Verwerstraat niet in een aangewezen gebied als bedoeld in artikel 5.4 van de verordening ligt, maar wel in een anderszins bestuurlijk aangewezen gebied. De Verwerstraat ligt immers in de wijk Oud Woensel, welke wijk deel uitmaakt van het project integrale wijkvernieuwing, waartoe de raad reeds in december 2000 een eerste besluit heeft genomen en ten behoeve waarvan de raad op 12 februari 2008 het rapport "Masterplan, Integrale wijkvernieuwing Oud Woensel" heeft vastgesteld. Dat in dit document noch in het rapport "Werkdocument 2, Actiegebieden 2015 - 2018, Deelrapport 2C: Buurten nader bekeken, stadsdeel Woensel-Zuid" van juni 2013 concreet wordt ingegaan op het woon- en leefklimaat in de Verwerstraat is voorts niet relevant nu deze documenten, waarin het woon- en leefklimaat in de wijk uiteen wordt gezet, slechts worden genoemd bij de beantwoording van de vraag of het pand in een bestuurlijk aangewezen gebied ligt en niet bij de beoordeling van het huidige woon- en leefklimaat in de Verwerstraat.

**9. Voorts heeft de rechtbank terecht overwogen dat het college zich op het standpunt heeft mogen stellen dat verlening van de vergunning, ook als de parkeerdruk daardoor niet toeneemt, zal leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in de omgeving van het pand. De rechtbank heeft daarbij terecht verwezen naar de uitspraak van de Afdeling van 19 juni 2013 (zaak nr. 201206921/1/A3, waarin is overwogen dat vanuit kamergewijs verhuurde woningen in het algemeen meer druk op de woonomgeving van anderen uitgaat in de vorm van overlast dan vanuit woningen die door gezinnen worden bewoond. Het college heeft bij zijn beoordeling mogen betrekken dat daargelaten de vraag in hoeveel panden exact kamerverhuur al dan niet met een vergunning voor het omzetten plaatsvindt, in de directe omgeving van het pand [locatie 1] diverse panden zijn omgezet en kamergewijs worden verhuurd. In dit kader is van belang dat thans niet in geschil is dat voor de panden Verwerstraat 88, 90, 104 en 117 in ieder geval vergunningen zijn verleend ten behoeve van kamergewijze verhuur en dat deze panden ook daadwerkelijk als zodanig worden gebruikt. Voorts heeft het college bij zijn beoordeling mogen betrekken dat de druk op de leefomgeving van het pand reeds zeer hoog is omdat, zoals volgt uit de herhaalde leefbaarheidstoets - die [appellante] in zoverre niet heeft bestreden - er in de straat**

overlast bestaat door zwervers, alcohol- en drugsgebruik, een hoge geluidsbelasting, huisvuil en slecht onderhoud van woningen en tuinen. Dat geen overlast wordt veroorzaakt door bewoners van het pand [locatie 1] en dat het daar niet rommelig is met vuilniszakken en/of fietsen, wat daar verder ook van zij, doet niet af aan dit oordeel over het desbetreffende deel van de straat. Gelet op het vorenstaande bestaat voorts geen grond voor het oordeel dat, zoals [appellante] aanvoert, het college moet aantonen dat in de directe nabijheid van het pand [locatie 1] meer panden dan alleen voornoemde vier panden kamergewijs worden verhuurd.

10. Gelet op het onder 9, eerste volzin, opgenomen oordeel behoeft het standpunt van [appellante] dat de parkeerdruk in de openbare ruimte niet zal toenemen, geen bespreking meer.

11. Het hoger beroep is ongegrond.

12. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. B.J. van Ettekovén, voorzitter, en mr. N. Verheij en mr. D.J.C. van den Broek, leden, in tegenwoordigheid van mr. W.P. van Kooten-Vroegindeweyj, griffier.

w.g. Van Ettekovén w.g. Van Kooten-Vroegindeweyj  
voorzitter griffier

Uitgesproken in het openbaar op 14 oktober 2015

559.





**B - Beleidsregels Woningsplitsen en omzetten Inleiding** In deze beleidsregels wordt een nadere uitwerking gegeven van hoofdstuk 4 van de Huisvestingsverordening 2015.

De Huisvestingswet 2014 en Huisvestingsverordening 2015 gaan bij eenvergunning voor onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing uit van een belangafweging tussen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het belang van de aanvrager. Onder het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad valt het belang van het tegengaan verder voorkomen van schaarste en het belang van een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het desbetreffende pand oftewel de leefbaarheid.

#### **Leefbaarheidstoets**

Onttrekking, samenvoeging, omzetting, woningvorming en kadastrale splitsing leggen vaak een verhoogde druk op een wijk of buurt. Bij het verlenen van een vergunning daartoe wordt daarom een leefbaarheidstoets uitgevoerd. Die toets bestaat uit twee delen.

In de eerste plaats bestaat de toets uit een aantal fysieke leefbaarheidseisen. Dat zijn eisen die worden gesteld aan de om te zetten, te vormen en kadastraal te splitsen woning en waaraan moet worden voldaan. Als niet aan deze fysieke leefbaarheidseisen wordt voldaan, wordt de vergunning in beginsel geweigerd.

Het tweede deel van de toets is algemeen. In dit deel van de toets worden alle aspecten van een wijk, buurt of straat met het oog op de leefbaarheid gewogen. Dit zal vooral bij een vergunning tot omzetting en woningvorming een rol spelen. Als niet wordt voldaan aan dit algemene deel van de leefbaarheidstoets wordt de vergunning ook afgewezen. De twee delen van de leefbaarheidstoets zijn dus cumulatief.

De gemeente wil bij de leefbaarheidstoets maatwerk blijven leveren. Op die manier kan bij elke aanvraag de lokale situatie op straatniveau - of zelfs specifiek - zorgvuldig in ogenschouw worden genomen en kan worden gecontroleerd of bijvoorbeeld de omzetting op deze plek zo min mogelijk risico's en overlast voor de directe woonomgeving met zich brengt.

#### *Fysieke leefbaarheidseisen*

##### Geluidsisolatie

De om te zetten, te vormen of kadastraal te splitsen woonruimte moet voldoen aan de normen van NEN 5077 (Bouwbesluit nieuw) voor luchtgeluidsisolatie voor woningscheidende constructies (horizontaal/verticaal) van gebruiksruimten.

##### Gebruiksoppervlakte: eis bij omzetten

-Na omzetting heeft de woning een gebruiksoppervlakte (volgens de normen van NEN 2580) van minimaal 24 m<sup>2</sup> per bewoner.

Als voorbeelden: een woning met 4 bewoners moet minimaal 96 m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte hebben. Een woning met 135 m<sup>2</sup> aan gebruiksoppervlakte kan door maximaal 5 bewoners worden bewoond. Er wordt niet naar boven afgerond. Deze minimale gebruiksoppervlakte-eisen worden gesteld om dat aantal verder te beperken.

##### Gebruiksoppervlakte: eisen bij splitsen en woningvorming

-De feitelijk te verbouwen of kadastraal te splitsen woning heeft een oorspronkelijke - dat wil zeggen bij de eerste bouw ervan - gebruiksoppervlakte (volgens NEN 2580) van minimaal 140 m<sup>2</sup>.

-De te vormen woning heeft een minimale gebruiksoppervlakte van 50 m<sup>2</sup>.

Als voorbeeld: een woning met oorspronkelijke gebruikersoppervlakte van 140 m<sup>2</sup> kan worden gevormd in maximaal 2 nieuwe woningen. Er wordt niet naar boven afgerond.

#### *Algemene leefbaarheidstoets*

Met dit deel van de leefbaarheidstoets wordt de leefbaarheid in de directe omgeving van de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd in kaart gebracht. Bekeken wordt of de wijk, buurt of straat al onder druk staat dan wel of wordt verwacht dat door het verlenen van de vergunning de druk op de leefbaarheid toeneemt.

De volgende vragen worden beantwoord:

##### Hoe scoort de buurt/wijk/straat op leefbaarheid in de meest recente wijkenmonitor?

Om te bepalen hoe het gesteld is met de leefbaarheid in een wijk of buurt, wordt in eerste instantie naar de meest recente wijkenmonitor gekeken. Die monitor is ook gebaseerd op de jaarlijkse enquête die onder de bewoners van Utrecht wordt gehouden en is daarom een belangrijke graadmeter om te beoordelen of de leefbaarheid in het gedrang is of niet. De monitor is - omdat een momentopname wordt weergegeven - echter onvoldoende om een volledig beeld van de wijk of buurt te krijgen. Daarom wordt bijvoorbeeld ook navraag gedaan bij de wijkregisseur en bij de wijkagent en wordt gekeken naar mogelijke klachten over en rondom de woning.

##### Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?

De wijkregisseur is het eerste aanspreekpunt voor bewoners/ondernemers/organisaties en professionals in de wijk. De wijkregisseur is dan eigenlijk ook het gezicht van de gemeente in de wijk. Aan de wijkregisseur wordt dan ook gevraagd wat het actuele beeld van de wijk of buurt is. Dat geldt ook voor de wijkagent. Ook hij onderhoudt immers nauwe contacten in de buurt of wijk. Vervolgens wordt nagegaan in hoeverre er klachten en meldingen zijn over de woning waarvoor een vergunning is aangevraagd of rondom die woning. Niet alleen bij de gemeente maar ook bij bijvoorbeeld welzijnsorganisaties. Ook worden eventuele reacties op het publiceren van de aanvraag bij de beeldvorming betrokken.

Al deze informatie levert een actueel totaalbeeld van de wijk, buurt of straat op.



Het niet voldoen aan de voorwaarden van goed verhuurderschap kan leiden tot het intrekken van de vergunning.

Als op basis van de leefbaarheidstoets een vergunning kan worden verleend, volgt nog een volkshuisvestelijke toets. Daarbij wordt bekeken of de vergunning wordt verleend met of zonder de voorwaarde van financiële compensatie. De vergunning wordt verleend zonder de voorwaarde voor financiële compensatie, indien het economische of maatschappelijk belang van bijvoorbeeld de omzetting even zwaar of zwaarder weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Als de vergunning wordt verleend met de voorwaarde van financiële compensatie is die compensatie gebaseerd op een bedrag per m<sup>2</sup> van de in dit geval om te zetten woning.

