Raadsinformatiebrief

GEMEENTEBESTUUR

onderwerp	Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020
RIB nummer 2020	12
collegevergadering d.d.	18 februari 2020
programma	Leefbaar Venlo
portefeuillehouder	S. Peeters

ons kenmerk 1581594
team RGWLEV
steller CHW Janssen
doorkiesnummer +31 77 3596301
e-mail ch.janssen@venlo.nl

datum 13 januari 2020
bijlage(n) Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo
datum verzonden 19 FEB. 2020

Informatie voor de raad (voor kennisgeving)
Met deze raadsinformatiebrief willen wij uw raad informeren over de nieuwe vastgestelde beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020.

Burgemeester en wethouders van Venlo

de secretaris

Twan Beurskens

de burgemeester

Antoin Scholten

Samenvatting (Verplicht, maximaal een half A4)

In navolging van de op 30 april 2019 als voorontwerp ter inzage gelegde paraplubestemmingsplannen kamerbewoning en reguleren onbenutte plancapaciteit wonen en als herijking van het Uitvoeringsbeleid "Regels kamerverhuur Venlo 2016" is een nieuwe Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020 opgesteld. Dit nieuwe uitvoeringsbeleid omvat ook woningsplitsing en woningomzetting omdat hier een vergelijkbare problematiek speelt als bij kamerverhuur: het aantal personen in bepaalde straten of buurten neemt toe en als gevolg dat ook vaak het woon- en leefklimaat onder druk komt te staan. Hierom is in de beleidsregel opgenomen dat voor zowel de onderdelen kamerverhuur als woningsplitsing en woningomzetting in de geest van de Omgevingswet invulling gegeven dient te worden aan een omgevingsdialoog. Ook de gevolgen voor de leefbaarheid hebben in de nieuwe beleidsregel een nog nadrukkelijkere plek gekregen in de vorm van een leefbaarheidstoets.

Bijlagen

Nr.	Naam	Datum
1.	Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020	18 februari 2020
2.	..	..
3.	..	..
4.	..	..
5.	..	..

Onderbouwing

Algemene toelichting

1. Wat is de kernopgave (Wat wordt voorgelegd aan de raad?)

Met deze raadsinformatiebrief wordt U geïnformeerd over de op 18 februari 2020 vastgestelde Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020.

2. Waarom? (Wat is het doel van de raadsinformatiebrief?)

In navolging van de op 30 april 2019 als voorontwerp ter inzage gelegde paraplubestemmingsplannen kamerbewoning en reguleren onbenutte plancapaciteit wonen en als herijking van het Uitvoeringsbeleid "Regels kamerverhuur Venlo 2016" is een nieuw Beleidsregel kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2020 opgesteld. Dit nieuwe uitvoeringsbeleid betreft ten opzichte van het beleid uit 2016 een verbreding richting woningsplitsing en woningomzetting omdat hier vergelijkbare problematiek speelt als bij kamerverhuur: het aantal personen in bepaalde straten of buurten neemt toe en als gevolg dat ook het woon- en leefklimaat onder druk komt te staan. Hierom is in het stuk voor zowel de onderdelen kamerverhuur als woningsplitsing en woningomzetting opgenomen dat in de geest van de Omgevingswet invulling gegeven dient te worden aan een omgevingsdialoog. Ook de gevolgen voor de leefbaarheid hebben in de nieuwe beleidsregel een nog nadrukkelijkere plek gekregen in de vorm van een leefbaarheidstoets.

3. De informatie

Inleiding
Momenteel loopt een traject voor de partiële herzieningen van geldende bestemmingsplannen ten aanzien van onder meer woningsplitsing en kamerbewoning c.q. kamerverhuur, omdat onder meer in de huidige situatie in het merendeel van de bestemmingsplannen kamerbewoning door maximaal vier personen per woning rechtstreeks is toegestaan. Indien een pand ter beschikking wordt gesteld ten behoeve van kamerbewoning door meer dan 4 personen, dan is sprake van een kamerverhuurbedrijf. In de praktijk is gebleken dat kamerbewoning c.q. kamerverhuur vaak een behoorlijke impact heeft op het woonklimaat en de leefbaarheid in de gemeente. Dit komt dan met name tot uitdrukking in geluids- en parkeeroverlast en onvoldoende bergings- en stallingsruimte.

Kamerverhuur / kamerbewoning
Met inachtneming van deze problematiek heeft de gemeente Venlo in 2019 een aantal zogenoemde paraplubestemmingsplannen in procedure gebracht die het kamergewijs bewonen van woningen verder aan banden leggen. In de betreffende plannen is bepaald dat het gebruik van een reguliere woning voor kamerbewoning door maximaal 2 personen rechtstreeks is toegestaan. Vanaf 3 personen is sprake van een kamerverhuurbedrijf, hetgeen slechts met een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is. Met behulp van deze maatregelen beoogt de gemeente Venlo een goed en veilig woon- en leefklimaat voor haar burgers te garanderen. Voor de beoordeling van een aanvraag om een dergelijke omgevingsvergunning wordt in de planregels op grond van artikel 3.1.2 Besluit ruimtelijke ordening aansluiting gezocht bij onderhavige beleidsregel, waarmee het beoordelingskader verder inhoudelijk wordt ingevuld.

Woningsplitsing / woningomzetting
Tevens richt onderhavige beleidsregel zich op woningsplitsing en woningomzetting. Onder woningsplitsing wordt kortgezegd verstaan het verbouwen van één woning tot meer dan één woning. Onder woningomzetting wordt het verbouwen en/of in gebruik nemen als woning van een pand dat nog geen woonfunctie heeft. De gemeente Venlo heeft de afgelopen jaren gemerkt dat veel particuliere beleggers panden in haar gemeente opkopen welke vervolgens worden gesplitst of omgezet in veel kleine wooneenheden, veelal zelfstandige woonstudio's, of worden deze panden onder andere ingericht ten behoeve van kamerbewoning. Daarmee neemt het aantal personen in bepaalde straten of buurten toe met als gevolg dat ook het woon- en leefklimaat onder druk komt te staan. Aangezien een praktisch toetsingskader voor woningsplitsing en woningomzetting tot op heden ontbrak, is er voor gekozen om deze activiteiten eveneens mee te nemen in onderhavige beleidsregel en zo een beoordelingskader te bieden voor daarop gerichte vergunningaanvragen.

Erfgoed
Erfgoed neemt een bijzonder positie in binnen deze beleidsregel en heeft een aparte positie gekregen als vangnet voor uitzonderlijke situaties Om ruimtelijke kwaliteit te behouden, staat de gemeente voor intensiever gebruik van vastgoed dat haar functie verloren heeft. Hoewel hergebruik complexer is dan nieuwbouw, dient de groeiende leegstand toch voor herontwikkeling benut te worden. Absolute prioriteit ligt bij hergebruik en -ontwikkeling van waardevol erfgoed. Functieverandering van leegstaand vastgoed moet echter niet leiden tot een verzwakking van de goed functionerende gebieden en bestaande structuren elders.

Doelstelling
Een belangrijke doelstelling van de beleidsregel is het voorkomen van overbewoning. Overbewoning leidt doorgaans tot leefbaarheidsproblemen in een straat of wijk. De uitstraling van een pand, de parkeerdruk in de omgeving en de geluidsintensiteit vanuit een pand zijn onder meer afhankelijk van het aantal personen dat in een pand woont. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor afwijking van het bestemmingsplan ten behoeve van een kamerverhuurbedrijf dan wel woningsplitsing of woningomzetting, wordt beoordeeld of deze toenemende personenintensiteit geoorloofd en wenselijk is, gelet op de in deze beleidsregel opgenomen specifieke voorwaarden. Hiermee draagt de beleidsregel bij aan het voorkomen dat overlast voor het woonmilieu ontstaat en/of er onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woonkarakter van de wijk of buurt als gevolg van overbewoning.

Een bijkomend voordeel van onderhavige beleidsregel is dat potentiële aanvragers op voorhand weten onder welke voorwaarden een kamerverhuurbedrijf mag worden opgericht en welke voorwaarden verbonden zijn aan woningsplitsing of woningomzetting. Onderhavige beleidsregel geeft daarmee uitvoering aan diverse gemeentelijke beleidsdocumenten. Deze beleidsdocumenten hebben tot doel het kwalitatief en kwantitatief versterken van het Venlose woongebied met bijzondere aandacht voor studentenhuisvesting, huisvesting voor starters en internationale werknemers. Om de kwaliteit van wonen en de leefomgeving te waarborgen moet elke vorm van bewoning onder andere beschikken over een minimale gebruiksoppervlakte waardoor overbewoning wordt tegengegaan.

Uitvoering
Het opstellen van de beleidsregel is tot stand gekomen in overleg en afstemming met de betrokken (beleids)adviseurs en vakspecialisten van de teams Bouwen en Milieu. Ook is het voorstel besproken met het team Toezicht en Handhaving. Mogelijk zal deze nieuwe beleidsregel leiden tot meer vergunningaanvragen (met name na besluitvorming over de parapluplannen), handhavingsverzoeken, klachten en meldingen. In het uitvoeringsprogramma van het team Bouwen en Milieu is geen rekening gehouden met deze toename. Mocht sprake zijn van een significante toename van aanvragen (dit zal gemonitord moeten worden) dan zal dit team gebruik maken van haar flexibele schil en extra personeel (moeten) inhuren. De kosten voor deze inhuur worden gedekt uit de meeropbrengsten van de leges. Het team Toezicht en Handhaving zal zich conformeren aan het jaarlijks uitvoeringsprogramma VTH, dat ze samen met het team Bouwen en Milieu uitvoeren.

Ook het Platform Anti-Kamerjungle is gevraagd voor een reactie en opmerkingen van hun zijde zijn verwerkt in voorliggend voorstel.

4. Historische paragraaf (Wat is de geschiedenis van dit dossier?)

Op 12 juli 2016 is het Uitvoeringsbeleid "Regels kamerverhuur Venlo 2016" vastgesteld, zie RIB 2016-113.

Op 30 april 2019 zijn de voorontwerpen voor de paraplubestemmingsplannen kamerbewoning en reguleren onbenutte plancapaciteit wonen in voorontwerp gelegd.

5. Relatie met programma

Binnen het Programma Leefbaar Venlo heeft de programmalijn Wonen als doelstelling dat een aantrekkelijk, passend en toekomstbestendig woningaanbod wordt gerealiseerd.

6. Vervolgprocedure voor de raad

In 2020 volgt de partiële herzieningen van geldende bestemmingsplannen ten aanzien van onder meer woningsplitsing en kamerbewoning c.q. kamerverhuur: dit betreft een beslissingsbevoegdheid van uw raad.