

## Informatie over nieuwe beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing

*Laatste update: 13-05-2021*

In november 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met nieuwe regels voor kamerverhuur. Dit heeft effecten op zowel nieuwe situaties, als al jarenlang bestaande studentenhuizen.

Door onduidelijkheid over de vergunningen de afgelopen jaren, weten verhuurders vaak niet precies welke vergunningen ze moeten hebben. Hierdoor kan het zijn dat een studentenhuus onbedoeld niet volledig vergund is. Dit komt omdat er de afgelopen jaren verschillende dingen gewijzigd zijn.

- Vóór 2007: geen vergunning nodig, kamerverhuur was vergunningsvrij
- Vanaf 2008: omzettingsvergunning nodig, bovendien had je een omgevingsvergunning nodig om te mogen verhuren in afwijking van het bestemmingsplan .
- Vanaf 2018: geen omzettingsvergunning of kamerverhuurvergunning meer, maar een omgevingsvergunning. Dit geldt voor alle kamerverhuurpanden.
- Vanaf 2020: Voor nieuwe vergunningen geldt de 30m-straal regel. Er komt een overgangsregeling voor bestaande, niet volledig vergunde kamerverhuurpanden.

Echter heeft de gemeente bij het afgeven van de omzettingsvergunningen nooit gekeken of kamerverhuur ook in het bestemmingsplan past (kamerverhuur i.p.v. wonen, omgevingsvergunning om te mogen verhuren in afwijking van het bestemmingsplan). Daarom kan het zijn dat panden een omzettingsvergunning hebben, maar geen omgevingsvergunning, terwijl de huisbaas in de stellige overtuiging is dat alles klopt.

Nu heeft de gemeente een overgangsregeling ingesteld van één jaar. **Deze overgangsregeling geldt tot januari 2022.** Binnen die tijd mag voor elk kamerverhuurpand dat a) alleen een omzettingsvergunning heeft óf aantoonbaar vóór december 2007 in gebruik was als kamerverhuurpand b) géén overlast veroorzaakt, een omgevingsvergunning worden aangevraagd, die dan ook wordt verleend. Echter zijn bepaalde 'op slot' gebieden hiervan voorlopig uitgezonderd.

Dit zijn:

- Woensel-West
- Limbeek-Noord en Zuid,
- Bennekel-Oost
- Doornakkers-Oost en West
- Hemelrijken
- Gildebuurt

In deze gebieden geldt het overgangsrecht dus nog niet. De gemeente gaat waarschijnlijk eerst afwachten wat er in de overige gebieden gebeurt, daar eerst handhaven, het beleid evalueren en daarna pas in de 'op slot' gebieden handhaven. Voor huizen in op-slot gebieden is het waarschijnlijk begin 2022 mogelijk om van het overgangsrecht gebruik te maken.

Om na te gaan of je studentenhuus wel of geen vergunning heeft, en of het mogelijk in aanmerking komt voor legalisatie, kun je het stappenplan op de volgende pagina volgen.

## Stappenplan:

Vestidehuis → Je kunt ervan uitgaan dat je huis een vergunning heeft.

Particulier huis? → Vraag je huisbaas of hij zowel een omzettingsvergunning heeft als een omgevingsvergunning, om te mogen verhuren in afwijking van het bestemmingsplan. Vraag goed na of hij/zij op de hoogte is van de nieuwe beleidsregels.

Ja → Je zit prima.

Nee → Kijk of je in een 'op slot' gebied zit.

Ja → Er geldt nog geen overgangsregeling voor je huis. Echter, volgens toezegging van de wethouder volgt er over een jaar (waarschijnlijk begin 2022) een overgangsregeling voor de op slot gebieden waardoor legalisatie mogelijk is. Houd er rekening mee dat het pand en de bewoners geen overlast geven, want dan zal het mogelijk niet gelegaliseerd worden.

Nee → Vraag je huisbaas of het huis dan wel een omzettingsvergunning heeft, of al aantoonbaar voor 2007 in gebruik was. Zorg dat je geen overlast veroorzaakt.

Ja → Vraag je huisbaas om een omgevingsvergunning aan te vragen vóór januari 2022 → Je zit prima.

Nee → Je woont in een illegaal studentenhuis. Het is wel nog mogelijk om binnen een jaar een omgevingsvergunning aan te vragen. Deze zal worden getoetst aan de oude beleidsregels, op basis van leefbaarheid, woonkwaliteit en woonomgeving, maar niet de 30m-straal regel. Houd er rekening mee dat je pand en de bewoners geen overlast geven, want dan zal het niet gelegaliseerd worden

Wil je als bewoner bij de gemeente nagaan wat de status van jouw studentenhuis is? Het is mogelijk om via [vergunningen@eindhoven.nl](mailto:vergunningen@eindhoven.nl) informatie te krijgen over de vergunningen op jouw adres. LET OP: DAS adviseert alleen om te mailen wanneer je op basis van bovenstaand stappenplan denkt dat je studentenhuis een vergunning heeft of in aanmerking kan komen voor legalisatie.

Wil je meer weten over studentenhuisvesting, zoals tips voor het oprichten van een studentenhuis, of een keer bij onze huisvesting brainstorm aanwezig zijn? Stuur dan een mail naar [fraction@daseindhoven.nl](mailto:fraction@daseindhoven.nl) !