

## Informatie over nieuwe beleidsregels kamerverhuur en woningsplitsing

In november 2019 heeft de gemeenteraad ingestemd met nieuwe regels voor kamerverhuur. Deze zijn medio mei 2020 in werking getreden. 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 studentenhuis onbedoeld niet volledig vergund is. Dit komt omdat er de afgelopen jaren verschillende dingen gewijzigd zijn.

- *Vóór 2007: er was meestal alleen een kamerverhuurvergunning nodig*
- Vanaf 12 december 2007: er was toen een omzettingsvergunning nodig, bovendien had je een omgevingsvergunning nodig om kamers te mogen verhuren in afwijking van het bestemmingsplan.
- Vanaf 27 juli 2018\*: geen omzettingsvergunning of kamerverhuurvergunning meer nodig, maar alleen een omgevingsvergunning voor gebruik in afwijking van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle nieuwe kamerverhuurpanden en voor de meeste bestaande kamerverhuurpanden.
- Vanaf medio mei 2020: voor nieuwe vergunningen geldt de 30 m-straal regel. Er komt een overgangsregeling voor bestaande, niet volledig vergunde kamerverhuurpanden die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

\*Is de datum van inwerkingtreding van het 'Paraplubestemmingsplan parkeren, kamerverhuur en woningsplitsing'

Bij het afgeven van de omzettingsvergunningen is er (vaak) niet gekeken of kamerverhuur ook in het bestemmingsplan past. 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. **Deze overgangsregeling geldt t/m 31 december 2021\*\***. Binnen die tijd mag voor elk kamerverhuurpand dat: (a) een kamerverhuurvergunning en/of omzettingsvergunning heeft óf aantoonbaar vóór 15 mei 2020 al in gebruik was als kamerverhuurpand en (b) géén overlast veroorzaakt, een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Deze panden worden getoetst op leefbaarheid. De omgevingsvergunning zal in de meeste gevallen worden verleend na een leefbaarheidstoetsing.

\*\*Echter zal voor bestaande kamerverhuurpanden in de oude 'op slot' gebieden nu geen omgevingsvergunning worden verleend.

Dit zijn:

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

In deze gebieden geldt het overgangsrecht dus nog niet. De gemeente gaat 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 bestaande kamerverhuurpanden in op-slot gebieden is het waarschijnlijk na mei 2022 mogelijk om van het overgangsrecht gebruik te maken.

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

### **Stappenplan:**

Vestide huis → Doorgaans zal een omgevingsvergunning zijn verleend voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan. Je zit prima.

Particulier huis → Vraag je huisbaas of hij een omgevingsvergunning heeft voor gebruik van het kamerverhuurpand 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 (oud) 'op slot' gebied zit.

Ja → Je kunt nog geen gebruik maken van de overgangsregeling voor je huis. Echter, volgens toezegging van de wethouder volgt er waarschijnlijk na mei 2022 een overgangsregeling voor de oude 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 kamerverhuurvergunning en/of een omzettingsvergunning heeft, of het huis al aantoonbaar voor 15 mei 2020 in gebruik was.

Ja → Vraag je huisbaas om een omgevingsvergunning bij de gemeente aan te vragen, zo snel mogelijk, maar zeker uiterlijk 31 december 2021 → De kans is groot dat de omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt verleend.

Nee → Je woont in een illegaal studentenhuis. Het is wel nog mogelijk om een omgevingsvergunning aan te vragen als al vóór 15 mei 2020 sprake was van kamerverhuur. Deze zal worden getoetst aan de oude beleidsregels, op basis van leefbaarheid, woonkwaliteit en woonomgeving, maar niet de 30 m-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.**

*N.B.*

*Als een langer bestaand kamerverhuurpand binnen de ring/rondweg ligt of in het gebied Stratum buiten de ring, dan is mogelijk geen omgevingsvergunning meer nodig. Neem hiervoor contact op met de gemeente.*

*Als voor een bestaand kamerverhuurpand in (het bestemmingsplan) Woensel-West 2013 een kamerverhuurvergunning is verleend, past kamerverhuur in dat bestemmingsplan en is nu geen (omgevings-)vergunning meer nodig.*