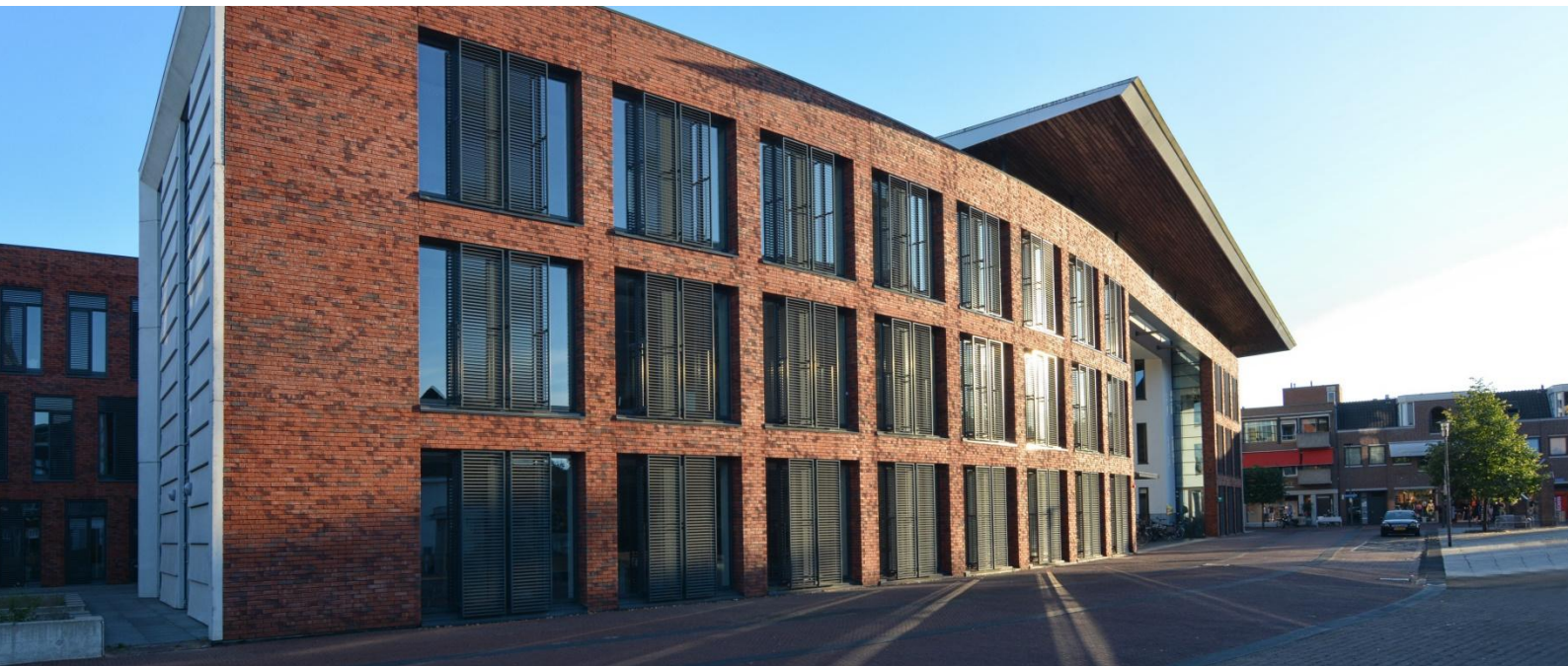


Gemeente Rijssen-Holten

Werknotitie kamerverhuur en woningsplitsen

Vooruitlopend op het opnemen in het omgevingsplan



Gemeente Rijssen-Holten

10-3-2026



Inleiding en aanleiding

De gemeente Rijssen-Holtens staat voor de opgave om te voorzien in een toenemende en veranderende vraag naar woonruimte. Demografische ontwikkelingen, waaronder een afnemende gemiddelde huishoudgrootte, in combinatie met beperkte mogelijkheden voor nieuwe woningbouw, leiden tot een toenemende mismatch tussen vraag en aanbod op de woningmarkt.

Kamerverhuur en woningsplitsen zijn kansrijke instrumenten om het bestaande bebouwde gebied beter te benutten. Deze woonvormen maken het mogelijk om binnen bestaande woningen extra woonruimte te realiseren, zonder uitbreiding van het bebouwd oppervlak of extra ruimtebeslag. Daarmee ontstaat meer variatie in woonvormen en kan beter worden aangesloten op de woonbehoefte van met name jongeren en kleinere huishoudens. Juist deze groepen hebben moeite om een passende woning te vinden, terwijl zij van belang zijn voor de sociale en economische vitaliteit van de gemeente.

Tegelijkertijd kunnen kamerverhuur en woningsplitsen gevolgen hebben voor het woon- en leefklimaat in wijken, onder meer op het gebied van leefbaarheid, sociale veiligheid, parkeerdruk en het ruimtelijk karakter. Het is daarom noodzakelijk deze ontwikkelingen gericht mogelijk te maken waar dat passend is, en te reguleren waar dat nodig is. Met deze werknootitie stelt de gemeente een helder en eenduidig kader vast voor de beoordeling van aanvragen, waarmee zowel de kwaliteit van de woonruimte als de leefbaarheid in woonwijken wordt geborgd.

Deze werknootitie vormt, vooruitlopend op structurele opname in het omgevingsplan, een tijdelijk afwegingskader voor het planologisch mogelijk maken van kamerverhuur en woningsplitsen door middel van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Toepassingsbereik

Deze werknootitie ziet uitsluitend op het mogelijk maken van het gebruik van woningen voor kamerverhuur en woningsplitsen in planologisch-ruimtelijke zin. De werknootitie heeft geen betrekking op het bouwtechnische deel als bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Dit betekent dat, naast een omgevingsvergunning voor het ruimtelijke deel, ook een afzonderlijke omgevingsvergunning voor het bouwtechnische deel noodzakelijk kan zijn.



Daarnaast kan bij een BOPA, afhankelijk van de specifieke situatie en de aard en omvang van het initiatief, sprake zijn van aanvullende afspraken en/of voorwaarden. Of en in welke vorm dit nodig is, wordt per situatie beoordeeld.

De werknootie is uitsluitend van toepassing binnen de gebiedsaanduiding Woonwijken en Centra, zoals opgenomen in het omgevingsplan. Het buitengebied en de bedrijventerreinen zijn expliciet uitgesloten van de toepassing van deze werknootie. Voor woningsplitsen geldt aanvullend dat de functies Centrum-1 en Centrum-2 buiten het toepassingsbereik van deze werknootie vallen. Binnen deze bestemmingen geldt een afzonderlijk planologisch regime. Een kaart van de betreffende gebieden is opgenomen in Bijlage 1.

Om de leefbaarheid te behouden, wordt in de pilotfase een richtlijn gehanteerd waarbij tussen meerdere initiatieven voor kamerverhuur en/of woningsplitsen een afstandsnorm wordt gehanteerd. In het centrum wordt hierbij een afstand van 50 meter aangehouden en in de woonwijken een afstand van 100 meter (zie Bijlage 2 voor een verdeling van woonwijken en centra). De afstand wordt hemelsbreed gemeten van hart tot hart van beide woningen. De richtlijn wordt aan de hand van omgevingskenmerken van de locatie betrokken bij de beoordeling van nieuwe aanvragen, waarbij altijd naar de specifieke situatie wordt gekeken. De wenselijkheid van een definitieve afstandsnorm in het omgevingsplan wordt bij de evaluatie in 2027 betrokken.



Werkafspraken met betrekking tot kamerverhuur

Begripsbepaling

Kamerverhuur

Het verhuren van een woning aan twee of meer personen die geen gezamenlijk huishouden vormen, waarbij per persoon een afzonderlijk huurcontract wordt afgesloten. De verhuur betreft het in gebruik geven van maximaal vier kamers binnen één gebouw als onzelfstandige woonruimte. De kamers zelf beschikken niet over iedere hierna te noemen zelfstandige voorziening, zoals een eigen toegang, een eigen toilet, een badkamer en een keuken.

Regels voor kamerverhuur

Artikel 1 Kamerverhuur

Voor het gebruik van een woning voor kamerverhuur wordt uitsluitend een vergunning verleend, wanneer aan de volgende criteria wordt voldaan:

- a. De woning is gelegen binnen de gebiedsaanduiding Woonwijken en Centra;
- b. Kamerverhuur is uitsluitend bedoeld voor huisvesting van jongeren tot 28 jaar. De verhuurder moet motiveren hoe hij/zij dit van plan is te doen (zie de toelichting in Bijlage 3). Er geldt een uitzondering voor de woningcorporaties (zie toelichting Bijlage 4).
- c. Bij de aanvraag van de vergunning moet de huurprijs conform het WWSO worden aangeleverd;
- d. Iedere verhuurbare kamer moet een rookmelder hebben en iedere verdieping een brandblusser;
- e. Iedere verhuurbare kamer moet minimaal een gebruiksoppervlakte van 12m² hebben;
- f. Parkeren van fietsen vindt plaats op eigen terrein. Per huurder is minimaal één stallingsplek voor één fiets beschikbaar;
- g. Kamerverhuur moet voorzien in de behoefte van jongeren die een sociaaleconomische binding hebben met de gemeente Rijssen-Holten;
- h. Iedere kamer moet gebruik kunnen maken van een toegang, toilet, badkamer en keuken, binnen de woning;



- i. Bij de aanvraag van de vergunning moet een huisreglement worden aangeleverd. In Bijlage 5 is een basis-huisreglement opgenomen, de daarin genoemde punten zijn verplicht om op te nemen in het huisreglement;
- j. De woning is in het omgevingsplan niet aangeduid als sociale koopwoning;
- k. De geldende parkeernota is van toepassing;
 - a. In afwijking van parkeernota 2018 wordt in de pilotfase voor kamerverhuur een parkeernorm van 0,5 parkeerplaats per verhuurde kamer gehanteerd. Volgens vaste jurisprudentie mag worden verevend binnen de geldende functie. Dit betekent dat bij de verhuur van kamers in een woning, waarvoor een parkeernorm van 2 geldt, 4 kamers kunnen worden verhuurd zonder dat dit de aanleg van extra parkeerplaatsen tot gevolg heeft. Dit conform het concept Nota Parkeernormen 2026 Rijssen-Holten.
- l. Het verkameren van een woning moet binnen twee jaar na het verkrijgen van de vergunning zijn uitgevoerd. Indien dit niet tijdig is gerealiseerd en geen verlenging is verleend, vervalt de vergunning van rechtswege.

Omdat bij kamergewijze verhuur geen nieuwbouw plaatsvindt en deze in de regel kan worden uitgevoerd met kleine interne aanpassingen, volstaat een beknopte ruimtelijke onderbouwing. In deze onderbouwing wordt gemotiveerd waarom uitgebreide onderzoeken, zoals bodem- of archeologisch onderzoek, niet noodzakelijk zijn.

Als er desondanks omstandigheden zijn die aanleiding geven tot het uitvoeren van dergelijke onderzoeken, dienen deze alsnog te worden uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten daarvan wordt beoordeeld of kamergewijze verhuur mogelijk is.



Werkafspraken met betrekking tot woningsplitsen

Begripsbepaling

Woningsplitsen

Het proces waarbij één bestaande woning wordt opgesplitst in twee of meer zelfstandige wooneenheden, elk met een eigen huisnummer en eigen voorzieningen.

Regels voor het splitsen van woningen

Artikel 2 Woningsplitsen

Voor het splitsen van een bestaande woning wordt uitsluitend een vergunning verleend, wanneer aan de volgende criteria wordt voldaan:

- a. De woning is gelegen binnen de gebiedsaanwijzing Woonwijken en Centra, met uitzondering van de functies Centrum-1 en Centrum-2;
- b. Iedere zelfstandige woning beschikt over minimaal 5 m² bergruimte;
- c. Iedere woning beschikt over een plek voor het plaatsen van klike's en 2 fietsen;
- d. De bestaande woning heeft vóór de splitsing een minimale gebruiksoppervlakte (GO) van 100m²;
- e. De woning is in het omgevingsplan niet aangeduid als sociale koopwoning;
- f. Voor parkeren wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen;
- g. Eventuele verandering aan het uiterlijk van de woning moet voldoen aan de geldende welstandsnota;
- h. Deskundig advies wordt ingewonnen bij de monumentencommissie indien de woning die gesplitst wordt een monument betreft of is gelegen op een perceel waarvoor op basis van het geldende omgevingsplan sprake is van een aangewezen karakteristiek;
- i. Het splitsen van een woning moet binnen twee jaar na het verkrijgen van de vergunning zijn uitgevoerd. Indien de splitsing niet tijdig is gerealiseerd en geen verlenging is verleend, vervalt de vergunning van rechtswege.

Als uitgangspunt volstaat bij woningsplitsen een beknopte ruimtelijke onderbouwing. In deze onderbouwing wordt gemotiveerd waarom uitgebreide onderzoeken, zoals bodem- of archeologisch onderzoek, niet noodzakelijk zijn.



Als er desondanks omstandigheden zijn die aanleiding geven tot het uitvoeren van dergelijke onderzoeken, dienen deze alsnog te worden uitgevoerd. Op basis van de uitkomsten daarvan wordt beoordeeld of woningsplitsen mogelijk is.

Procedure

Deze werknootitie wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en heeft een werkingsduur tot het moment dat er sprake is van één van de situaties zoals genoemd onder “Einde van deze werknootitie”.

Inwoners kunnen een vergunning aanvragen voor kamerverhuur en woningsplitsen. Op basis van deze werknootitie kan onder de genoemde voorwaarden door middel van een BOPA-procedure een vergunning worden verleend.

Leges

Aan het verlenen van een vergunning met een BOPA-procedure zijn legeskosten verbonden. Beide initiatieven kunnen te zijner tijd via een reguliere vergunning worden aangevraagd. Voor het jaar 2026 wordt het BOPA-tarief van € 1.261 toegepast, conform artikel 2.6.c.2 van de Verordening op de heffing en de invordering van leges 2026.

Voor de verbouw van een bestaand bouwwerk blijven de reguliere leges van toepassing.

Hardheidsclausule

Als het toepassen van deze werknootitie in een situatie onredelijke gevolgen heeft of als de werknootitie geen passende regel biedt, kan het college van burgemeester en wethouders besluiten gemotiveerd af te wijken van deze regels.



Einde van deze werknootie

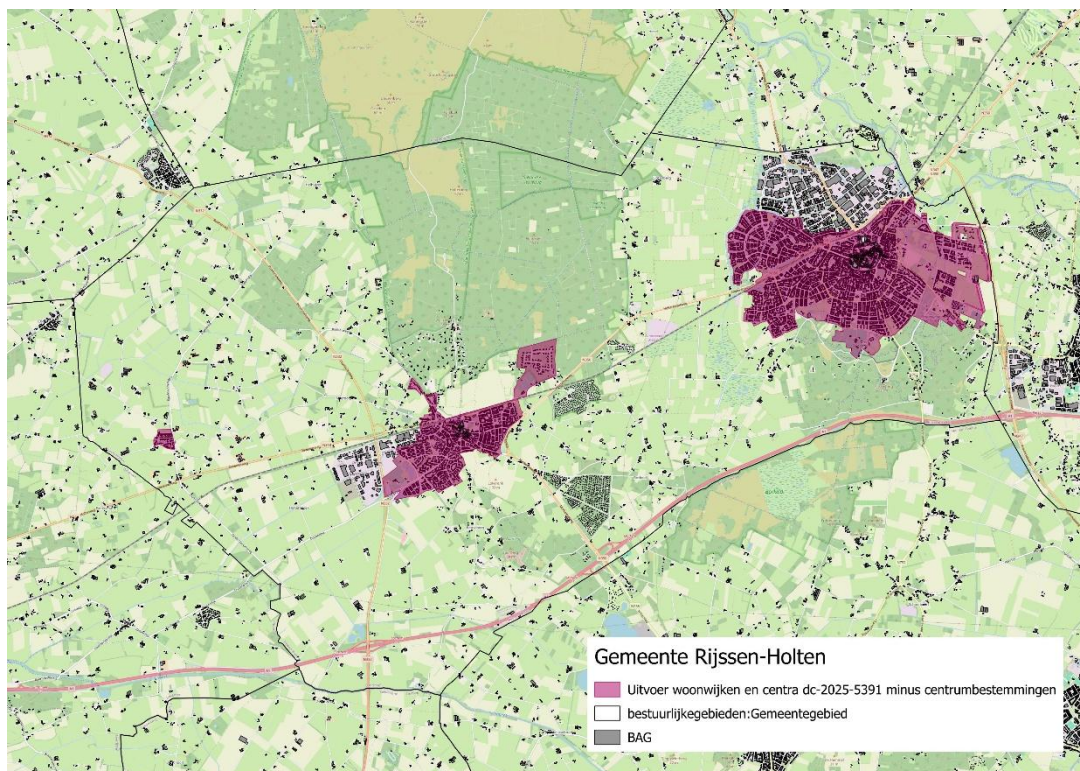
Deze werknootie is niet meer van toepassing zodra:

- de regels over kamerverhuur en woningsplitsen al dan niet gewijzigd zijn opgenomen in het omgevingsplan en dit plan in werking is getreden;
- het college van burgemeester en wethouders deze werknootie geheel of gedeeltelijk intrekt.



Bijlage 1: Kaart functie Centrum-1 en Centrum-2

Kaart gemeente Rijssen-Holten

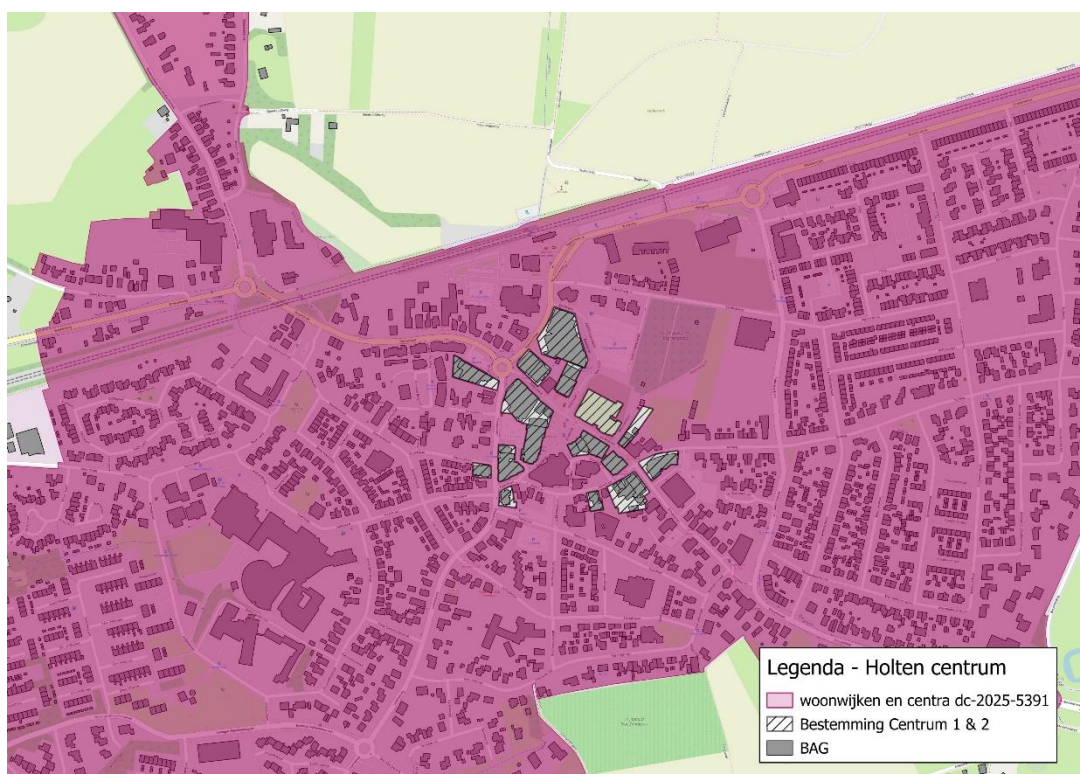




Centrum-1 en Centrum-2 functie Rijssen



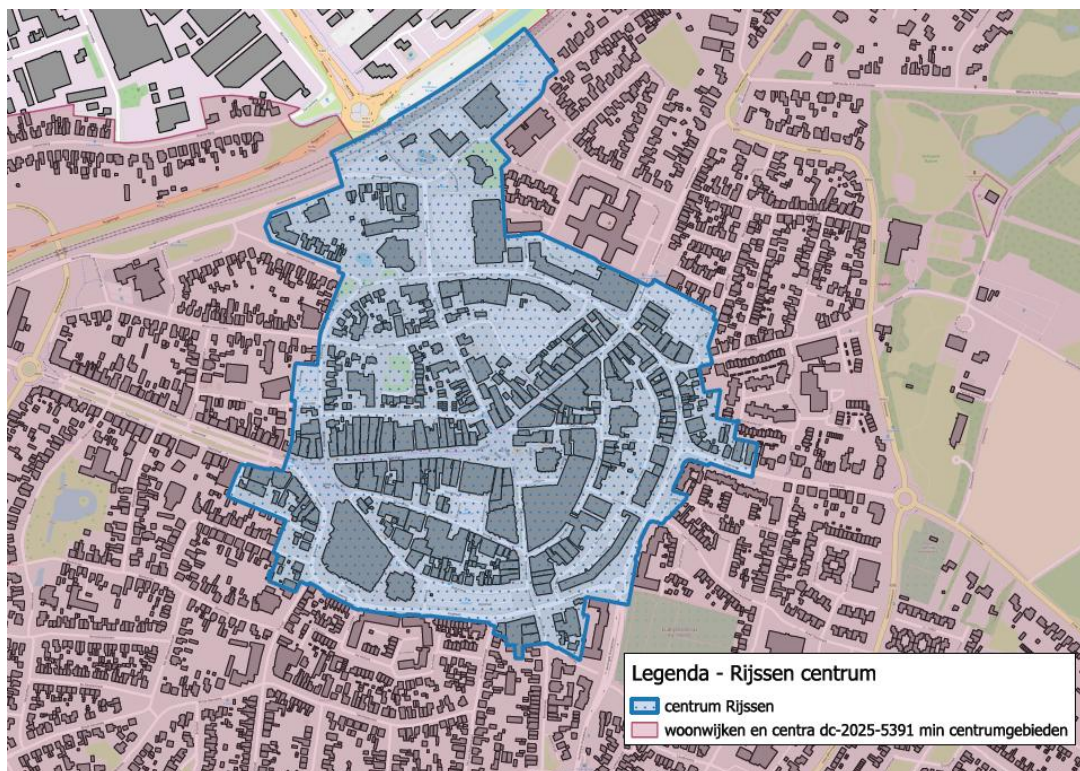
Centrum-1 en Centrum-2 functie Holten





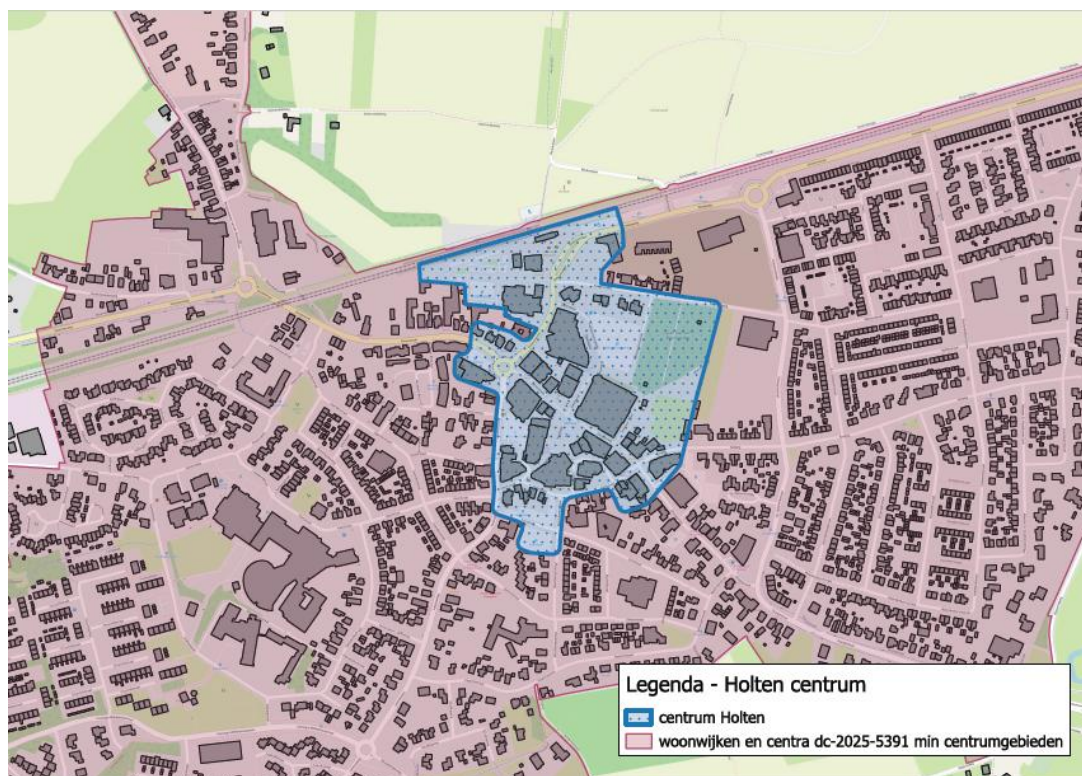
Bijlage 2: Kaart verdeling centrum en woonwijken

Centrum Rijssen





Centrum Holten





Bijlage 3: Doelgroepcontract

Een doelgroepcontract is een huurovereenkomst die specifiek is bedoeld voor een afgebakende doelgroep, zoals jongeren tot 28 jaar. Het betreft juridisch een reguliere huurovereenkomst, aangevuld met contractuele bepalingen die vastleggen dat de woonruimte uitsluitend door personen uit de aangewezen doelgroep mag worden bewoond. Daarnaast wordt vastgelegd dat de woonruimte na beëindiging van de huur opnieuw aan dezelfde doelgroep wordt verhuurd.

De wettelijke basis voor doelgroepcontracten ligt in het huurrecht (Burgerlijk Wetboek), aangevuld met specifieke regelgeving. Voor jongerencontracten is dit geregeld via artikel 7:274a BW, ingevoerd met de Wet doorstroming huurmarkt (2016). Deze bepaling maakt het mogelijk om woonruimte tijdelijk aan jongeren te verhuren, met een minimale duur van vijf jaar (eenmalig te verlengen tot maximaal zeven jaar). Na afloop van deze periode kan de verhuurder de huur beëindigen om de woonruimte opnieuw beschikbaar te stellen aan een jongere.

De handhaafbaarheid van doelgroepcontracten is juridisch geborgd. Indien een huurder niet langer tot de doelgroep behoort, kan de verhuurder de huurovereenkomst opzeggen, mits wordt voldaan aan de wettelijke voorwaarden en opzegtermijnen. Indien de huurder niet instemt met beëindiging, toetst de rechter of het contract en de opzegging rechtmatig zijn. Jurisprudentie bevestigt dat deze opzeggingsgrond standhoudt wanneer het doelgroepcontract correct is toegepast.

Gemeenten spelen een aanvullende rol via het ruimtelijk en vergunningenbeleid. Bij kamerverhuur kan een omgevingsvergunning worden vereist, waarin voorwaarden worden opgenomen over de doelgroep. De gemeente kan hierop handhaven door middel van toezicht en sancties, zoals intrekking van de vergunning.

Doelgroepcontracten worden beleidsmatig ingezet om schaarse woonruimte gericht toe te wijzen en doorstroming te bevorderen. Ze worden vooral toegepast voor jongeren en studenten, maar ook in specifieke situaties voor andere doelgroepen, zoals statushouders. Zo kunnen gemeenten binnen hun woonbeleid of via pilots sturen op tijdelijke en betaalbare huisvesting voor specifieke groepen.

Voor doelgroepcontracten blijven de reguliere huurprijsregels onverkort van toepassing. Bij kamerverhuur geldt het Woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimten (WWSO), dat een maximale huurprijs bepaalt. Verhuurders moeten zich aan deze maximale huur houden en huurders behouden het recht om de huurprijs te laten toetsen door de Huurcommissie. Ook



overige onderdelen van het huurrecht, zoals huurbescherming tijdens de contractperiode en regels over onderhoud en servicekosten, blijven volledig van kracht.

Kortom, doelgroepcontracten vormen een juridisch en beleidsmatig instrument om woonruimte tijdelijk en doelgericht in te zetten voor specifieke doelgroepen, met behoud van huur(prijs)bescherming en binnen de kaders van het reguliere huurrecht.



Bijlage 4: Uitzondering doelgroep woningcorporaties

Woningcorporaties staan voor een wettelijke taakstelling om statushouders tijdig te huisvesten, terwijl de beschikbaarheid van betaalbare en passende woonruimte onder druk staat. Met name voor alleenstaande en alleen gaande statushouders sluit het reguliere woningaanbod onvoldoende aan, wat leidt tot vertraging in de uitstroom en extra druk op de sociale woningvoorraad. Om woningcorporaties te ondersteunen bij deze opgave en de huisvesting van statushouders te versnellen, wordt voor deze doelgroep een uitzondering gemaakt op de eerdergenoemde doelgroep.

Woningcorporaties krijgen de mogelijkheid om kamergewijze verhuur toe te passen voor het huisvesten van statushouders, zodat beschikbare woonruimte efficiënter kan worden benut en de huisvesting van alleenstaanden en alleen gaanden beter kan worden gefaciliteerd.

De woningcorporatie, in samenwerking met welzijnsorganisatie ViaVie en de gemeente, is verantwoordelijk voor een zorgvuldige uitvoering en het voorkomen van mogelijke spanningen tussen bewoners en omwonenden. De gemeente stimuleert woningcorporaties om, in overleg met de gemeente, verder te verkennen welke mogelijkheden er zijn om deze doelgroep op een passende, verantwoorde en beheersbare wijze te huisvesten.



Bijlage 5: Huisreglement

1. Algemeen en doel

- Doelstelling: het waarborgen van een veilige, gezonde en leefbare woonomgeving voor bewoners en omwonenden.
- Toepassingsgebied: het reglement geldt voor alle bewoners en bezoekers van het pand en maakt deel uit van de huurovereenkomst.

2. Brandveiligheid en veiligheid

- Rookmelders en blusmiddelen: bewoners mogen deze niet uitschakelen, afplakken of verplaatsen of verhinderen in welke vorm dan ook.
- Het is verboden te koken of warmtebronnen te gebruiken (zoals kookplaten, elektrische kooktoestellen, friteuses of vergelijkbare apparaten) in niet daartoe bestemde ruimten zoals slaapkamers, gangen of bergingen. Koken is uitsluitend toegestaan in de daartoe aangewezen keuken.
- Vluchtroutes: gangen, trappenhuis en uitgangen moeten te allen tijde vrij blijven van obstakels.
- Elektrische veiligheid: voorschriften voor het gebruik van verlengsnoeren, elektrische kachels en opladers (geen overbelasting van groepen).
- Meldplicht gebreken: bewoners moeten defecten aan installaties of brandvoorzieningen direct melden bij de verhuurder of beheerder

3. Geluid en overlast

- Rusttijden: geen overmatig geluid tussen 22.00 en 07.00 uur.
- Muziek en feesten: afspraken over volume, gebruik van geluidsapparatuur en het organiseren van bijeenkomsten.
- Bezoekers: maximumaantal gelijktijdige bezoekers, regels over logees en nachtrust.

4. Gebruik van gemeenschappelijke ruimten

- Schoonmaakplicht: afspraken over wekelijks of maandelijks schoonmaken (rooster), met concrete taken (keuken, gang, sanitair).
- Opslag: regels voor het stallen van persoonlijke spullen in gangen of schuren.
- Gedeelde voorzieningen: gebruik van wasmachines, drogers, keukenapparatuur, wifi etc.

5. Afval, milieu en energie

- Afvalscheiding: verplicht scheiden conform gemeentelijk beleid, duidelijke afspraken over het buitenzetten van containers.



- Energiebesparing: richtlijnen voor verantwoord gebruik van verwarming, verlichting en water.
- Verbod op gevaarlijke stoffen: geen opslag van brandbare vloeistoffen of gasflessen.

6. Sociale en leefbare omgang

- Respectvol samenleven: bewoners verplichten tot respectvolle omgang, geen discriminatie of intimidatie.
- Conflicthantering: interne procedure (bijvoorbeeld via een contactpersoon of verhuurder) om geschillen op te lossen.
- Contactpersoon: aanstellen van een hoofdbewoner of huisvertegenwoordiger die aanspreekpunt is voor gemeente en bureu.

7. Toezicht en handhaving

- Toegang verhuurder/beheerder: verhuurder mag op redelijke momenten controleren op onderhoud en brandveiligheid (met inachtneming van privacy en huurrecht).
- Sancties: bij overtreding kan de verhuurder of beheerder schriftelijk waarschuwen; bij herhaalde of ernstige overtreding kan ontbinding van de huurovereenkomst volgen.