# Voorstel aan de gemeenteraad

**Opsteller**
Kuijt, Arjen

**Portefeuillehouder**
Jaap van Veen

**Kenmerk**
Z.21.347757 / D.21.1490507

**Vertrouwelijkheid**
Openbaar

**Onderwerp**
Vaststelling BHV kamerverhuur

**Onderwerp**
Vaststelling beheersverordening 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur'

**Voorgesteld besluit**
1. In te stemmen met de in de antwoordnota voorgestelde reactie op de ingekomen zienswijze.
2. De beheersverordening 'partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BHVkamerverhuur-VG01 dat conform de artikelen 1.2.1 tot en met 1.2.5 van het Besluit ruimtelijke ordening in elektronische vorm is vastgelegd, in die vorm vast te stellen.
3. Aan te geven dat bij dit bestemmingsplan als ondergrond behoort de Basisregistratie Grootschalige Topografie (BGT), bestaande ten tijde van de vaststelling en kenbaar uit het elektronische bestand NL.IMRO.0074.BHVkamerverhuur-VG01.

**Inleiding**
Kamerverhuur voorziet in onze gemeente aan een toenemende behoefte aan betaalbare en kleinere wooneenheden en vindt ook al regelmatig plaats. In onze gemeente is kamerverhuur in zijn algemeenheid goedlopend waarbij omwonenden geen overlast ondervinden. Er zijn alleen wel enkele excessen geweest. Om ten aanzien van kamerverhuur meer grip te krijgen wilde uw raad hierin sturend kunnen optreden om ook excessen beter tegen te kunnen gaan.

Op 8 juli 2019 heeft uw raad de nota kamerverhuurbeleid vastgesteld. In de gemeente is behoefte aan kamerverhuur en daarvoor is door uw raad beleid vastgesteld om ook hierop te kunnen sturen. Dit beleid is uitgewerkt in een bestemmingsplan en een beheersverordening die specifiek over kamerverhuur gaan en aanvullend werken aan alle geldende bestemmingsplannen / beheersverordeningen die we op dit moment hebben. Over het starten van de procedure en de inhoud van beide plannen is uw raad geïnformeerd op 24-11-2020 (ID 1017).

Tegelijk met de ter inzage periode van de beheersverordening is ook een bestemmingsplan in procedure gebracht om kamerverhuur overal in de gemeente hetzelfde te regelen. Voor de gebieden waar nu een beheersverordening geldt gaat de beheersverordening aanvullende regels geven over kamerverhuur. Voor de gebieden waar nu een bestemmingsplan geldt gaat het nieuwe bestemmingsplan aanvullend werken. Omdat een bestemmingsplan en beheersverordening juridisch gezien twee aparte planfiguren zijn dient uw raad over beide een apart besluit te nemen en zijn er ook twee voorstellen opgesteld die in dezelfde raadsvergadering op de agenda staan. Qua inhoud zijn er geen verschillen tussen het bestemmingsplan en de beheersverodening en bieden zij beide dezelfde mogelijkheden.

De ontwerp beheersverordening heeft vanaf 25 juni 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de periode dat de beheersverordening ter inzage gelegen heeft is één zienswijze ingediend. De volgende stap in de procedure is een besluit over de vaststelling (inclusief de beoordeling van de zienswijze) van de beheersverordening door uw raad.

**Beoogd effect**
Een raadsbesluit over de vaststelling van de beheersverordening 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur'.

**Argumenten**
*1. De beheersverordening komt op de hoofdpunten uit de zienswijze tegemoet aan de kritiekpunten van indiener en geeft geen aanleiding tot aanpassing van de inhoud van de verordening*
Er is één zienswijze ingediend tijdens de ter inzage periode. Daarin wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de leefbaarheid van de directe omgeving van kamergewijs bewoonde panden. Indiener noemt ten aanzien van de leefbaarheid ook de verloedering van de Le Roy tuin en ecokathedraal in Mildam die er volgens hem is. Indiener is voorts van mening dat het opsplitsen en onderverhuren van panden niet bijdraagt aan de leefbaarheid van de buurt. Hierbij wordt verwezen naar een concrete locatie waar sprake is (geweest) van veel overlast. Een verbod op kamerverhuur zou passender zijn geeft indiener aan of een verplichting om de verhuurder ook in het pand te laten wonen. Tenslotte wordt gevraagd om als raad weer de regie te pakken als het gaat om kamerverhuur.

Uw raad heeft de beleidsregels vastgesteld om juist grip te krijgen op kamergewijs bewoonde panden en daarbij ook de leefbaarheid van de omgeving. Deze beheersverordening komt dan ook tegemoet aan de wens van indiener om de leefbaarheid als belangrijk onderwerp mee te nemen in de afweging of kamergewijs bewoonde panden kunnen worden toegestaan. Uw raad moet de beheersverodening vaststellen en heeft dus de volledige regie als het gaat om de inhoud van het plan. Hetzelfde geldt voor het beleid dat de basis is van dit plan ook dat is door uw raad vastgesteld.

Ten aanzien van de concrete locatie die genoemd is was in 2020 inderdaad sprake van overlast die ook bij ons bekend was. Toen eigenaresse van het pand daar zelf hoogte van kreeg heeft zij zelf stappen gezet waarna de overlast verdwenen is en deze locatie niet meer in beeld is bij ons. Een verbod op kamergewijs bewoonde panden zal illegale situaties alleen maar laten toenemen in onze verwachting. De suggestie in de zienswijze om de verhuurder ook in het pand te laten wonen is niet iets dat geborgd kan worden in een beheersverordening. Daar mogen alleen ruimtelijk relevante aspecten meegewogen worden en dat is dit niet. Er zijn in deze beheersverordening in zijn algemeenheid regels gesteld voor de leefbaarheid (o.a. alle vormen van verhuur koppelen aan een vergunningplicht en maximaal aantal panden dat verhuurd mag worden in een straat).

Deze beheersverordening komt volgens ons dan ook tegemoet aan de wens van de indiener om meer grip te krijgen op kamergewijs bewoonde panden en daarbij nadrukkelijk de belangen van omwonenden volwaardig mee te wegen. In de bijlagen bij dit voorstel zijn de zienswijze en uitgebreide reactie op zijn zienswijze opgenomen.

*2. Geen kamerverhuur in bedrijfswoningen*
De ter inzage gelegde beheersverordening maakt kamerverhuur niet mogelijk in bedrijfswoningen. Op een bedrijventerrein ligt de toevoeging van een woonfunctie niet voor de hand. Voor een bedrijventerrein kan de toevoeging van een woonfunctie in de vorm van een kamergewijs bewoond pand bovendien een beperking van de bedrijfsactiviteiten tot gevolg hebben en is daarom niet wenselijk. Bovendien is kamerbewoning in een bedrijfswoning ook nu al strijdig met het bestemmingsplan, omdat bedrijfswoningen slechts bedoeld zijn voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

*3. Goede ruimtelijke ordening*
Het toevoegen van regels over kamergewijze bewoning van panden draagt bij aan de bescherming van de leefomgeving en een goede ruimtelijke ordening. Er zijn verder ook geen nieuwe inzichten ontstaan die

zorgen voor aanpassing van het ter inzage gelegde bestemmingsplan.

**Risico’s of kanttekeningen**
Geen

**Communicatie en participatie**
Indiener van de zienswijze krijgt schriftelijk bericht van het besluit van de gemeenteraad. Tegen een verordening staat geen verdere mogelijkheid van bezwaar- of beroep open. De beheersverordening zal op grond van de Wet ruimtelijke ordening in werking treden de dag na bekendmaking.

**Financiën**
Aan het vaststellen van de beheersverordening zit geen financieel risico voor de gemeente.

**Bijlagen**
1. Ontwerp beheersverordening 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur'.
2. Zienswijze.
3. Antwoordnota zienswijze.