Heerlen

Beleidsregel

HUISVESTING AANDACHTSGROEPEN HEERLEN 2024

Datum:
28 november 2023

Vastgesteld door:
Burgemeester en wethouders

Registratienummer:

Artikel 1 Doelstelling

De doelstelling van deze beleidsregel is

- Het bieden van een duidelijk kader om initiatieven voor de huisvesting van aandachtsgroepen te beoordelen in relatie tot de leefbaarheid en sociale veerkracht op niveau van de (sub)buurt en in voorkomend geval toe te staan.
- Inzicht te geven in de regels en voorwaarden waaraan moet worden voldaan bij de huisvesting van aandachtsgroepen hetzij via nieuwbouw, via woningsplitsing of via transformatie/functiewijziging.

Artikel 2 Uitgangspunten

1. Deze beleidsregel sluit aan op de ingezette beleidslijn van de beleidsregels 'Minimale eisen woonkwaliteit' en 'Beleidsregel kamerverhuur en woningsplitsing', waarbij kwaliteit voorop staat. Het gaat daarbij o.a. om kwalitatief goede en gewenste woningen en kamerbewoning, ruimtelijk en stedenbouwkundig goed ingepast. Het moet gaan om woningen en kamers waar vraag naar is en waar mensen waardig kunnen leven en wonen.

2. Zorgdragen voor een goed woon- en leefklimaat. Het realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen door nieuwbouw, woningsplitsing of transformatie/functiewijziging naar wonen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat op niveau van de (sub)buurt, de stapeling van sociale problematiek of een onevenredige aantasting van omringende functies en waarden. Dit geldt voor de omgeving van de woonruimte: er mogen geen nadelige effecten op en voor de omgeving ontstaan.

3. Het toevoegen van short stay of mid stay huisvesting voor aandachtsgroepen middels kamerverhuur, kamerbewoning en woningomzetting is alleen toegestaan indien dit voldoet aan de beleidsregel Kamerverhuur en Woningsplitsing. Ingeval van strijdigheid met vigerende bestemmingsplannen (o.a. het bestemmingsplan 'Facetbestemmingsplan Woningsplitsing en Kamerbewoning' gemeente Heerlen') wordt geen medewerking verleend indien niet aan deze beleidsregel wordt voldaan.

4. De beleidsregel heeft enkel betrekking op aanvragen voor de ontwikkeling en realisatie van collectieve (onzelfstandige) huisvestingsvormen voor aandachtsgroepen.

Artikel 3 Definities

Aanvrager:	Degene die de aanvraag voor de realisatie van groepshuisvesting aandachtsgroepen indient bij de gemeente.
Bevoegd gezag:	Het college van burgemeester en wethouders.
Woonfunctie	Woonfunctie conform vigerend Bouwbesluit, met name de volgende sub-gebruiksfuncties • Woonfunctie voor kamergewijze verhuur. • Woonfunctie gelegen in een woongebouw
Gebruik/gebruiken:	Het gebruiken, doen en laten gebruiken. Het ergens voor benutten.
Gebruiksoppervlakte	De gebruiksoppervlakte is de vloeroppervlakte binnen de bouwmuren bepaald volgens NEN 258.
Verblijfsgebied en verblijfsruimte.	Een verblijfsgebied bestaat uit één of meer verblijfsruimten of andere aparte ruimten die met elkaar in verbinding staan en op dezelfde verdieping zijn gelegen. Een toiletruimte, een badruimte, een technische ruimte of een verkeersruimte telt niet mee voor het verblijfsgebied.
Aandachtsgroepen	In het kader van de Woonzorgvisie en de Woonzorganalyse worden verschillende aandachtsgroepen onderkend en in groepen ingedeeld. Voor deze beleidsregel wordt onder 'aandachtsgroepen' enkel de volgende groepen begrepen: • Uitstromers uit een instelling voor klinische GGZ • Uitstromers uit detentie en forensische zorg voor zover direct aansluitend aan hun ontslag uit detentie • (Dreigend) dakloze mensen • Uitstromers uit de jeugdhulp met verblijf en pleegzorg • Arbeidsmigranten In de toelichting wordt uitgebreid ingegaan op de achtergrond voor deze nadere toespitsing.
Huishouden:	Persoon of groep personen die een huishouding voert, waarbij minimaal één persoon de leeftijd van 18 jaar heeft bereikt en sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan; bedrijfsmatige kamerverhuur wordt daaronder niet begrepen.
Kamerbewoning:	Het bewonen van een onzelfstandige woonruimte.
Kamerverhuur:	Het bedrijfsmatige verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning zonder dat de verplicht aanwezige

	voorzieningen (toilet, keuken, natte cel) per kamer aanwezig zijn.
Kwaliteitseisen:	De eisen die moeten worden gesteld aan de kwaliteit van de woonruimte (verblijfsruimte en verblijfsgebied). Bovenop en aanvullend aan de eisen uit het Bouwbesluit worden kwaliteitseisen gesteld, de zogenaamde Heerlense standaard.
Transformatie/Wijziging bestemming / gebruiksfunctie naar wonen:	Het in gebruik nemen van een bestaand gebouw, of een gedeelte daarvan, ten behoeve van wonen, dat op het moment van ter inzage leggen van het betreffende bestemmingsplan geen woonbestemming had.
Wonen:	Het gehuisvest zijn in een woning.
Woning / wooneenheid:	Een zelfstandig (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden, waarbij binnen de wooneenheid een toiletruimte, douche/badruimte en een keuken met kooktoestel aanwezig is.
Woningomzetting:	Omzetting van een woning naar één of meer onzelfstandige wooneenheden voor kamergewijze verhuur.
Woningsplitsing:	Het bouwkundig en/of functioneel splitsen van een woning in twee of meer wooneenheden ten behoeve van de vestiging van meer dan één huishouden. Hierdoor ontstaat in één gebouw minimaal twee zelfstandige woningen, met ieder hun eigen voorzieningen als een badkamer, keuken, toilet, slaapkamer(s) en woonkamer en een eigen afsluitbare toegang.
Zelfstandige woning:	Een woning met eigen toegang en eigen keuken, douche/bad, toilet.
Short stay	Een verblijfsduur korter dan 4 maanden
Mid stay	Een verblijfsduur van minimaal 4 maanden en maximaal 15 maanden
Long stay	Een verblijfsduur langer dan 12 maanden

Artikel 4 Vergunningverlening voor short stay en mid stay huisvesting

1. Een vergunning of ontheffing die wordt aangevraagd voor het realiseren van short stay of mid stay huisvesting voor aandachtsgroepen wordt in elk geval geweigerd als:
   a. Het betreffende pand geheel of gedeeltelijk valt binnen een afstand van 50 meter gemeten vanuit de hoofdingang van een bestaand pand dat wordt gebruikt voor onzelfstandige bewoning.

Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten.

b. De betreffende huisvesting ligt in een flat, appartementengebouw of wooncomplex, en er bij ver- gunningverlening onevenredige gevolgen (ongeoorloofde inbreuk) voor het woon- en leefmilieu ontstaan.
c. Binnen een afstand van 100 meter gemeten vanuit de hoofdingang van de voorgestelde huisvestingslocatie reeds 2 of meer onzelfstandige short stay of mid stay huisvestingsinitiatieven, voor aandachtsgroepen zijn gerealiseerd met in totaal minimaal 10 verblijfplaatsen. Hierbij worden ook de huisvestingsinitiatieven betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten.
d. Binnen een afstand van 100 meter gemeten vanuit de hoofdingang van de voorgestelde huisvestingslocatie reeds 2 of meer onzelfstandige long stay huisvestingsinitiatieven, voor aandachtsgroepen zijn gerealiseerd met in totaal minimaal 20 verblijfplaatsen. Hierbij worden ook de huisvestingsinitiatieven betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten.

2. Indien geen sprake is van een eerder genoemde weigeringsgrond, kan de vergunning voor de realisatie van een short stay of mid stay huisvesting voor aandachtsgroepen worden verleend als:
   a. hierdoor geen onevenredige gevolgen (ongeoorloofde inbreuk) voor het woon- en leefmilieu ontstaan;
   b. de aanvrager een planschadeovereenkomst met de gemeente heeft afgesloten;
   c. de huisvestingslocatie maximaal 10 personen huisvest, ingeval van huisvesting buiten een werklocatie;
   d. de huisvestingslocatie maximaal 45 personen huisvest, ingeval van huisvesting op een werklocatie;
   e. de aanvraag voldoet aan de kwaliteitseisen gesteld in artikel 6 en artikel 6a van deze beleidsregel.

Artikel 5 Vergunningverlening voor long stay huisvesting

1. Een vergunning of ontheffing die wordt aangevraagd voor het realiseren van een (onzelfstandige) long stay huisvesting voor aandachtsgroepen wordt in elk geval geweigerd als:
   a. Het betreffende pand geheel of gedeeltelijk valt binnen een afstand van 50 meter gemeten vanuit de hoofdingang van een bestaand pand dat wordt gebruikt voor onzelfstandige bewoning. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten.
   b. De betreffende huisvesting ligt in een flat, appartementengebouw of wooncomplex, en er bij ver- gunningverlening onevenredige gevolgen (ongeoorloofde inbreuk) voor het woon- en leefmilieu ontstaan.

2. Een vergunning die wordt aangevraagd voor het realiseren van onzelfstandige long stay huisvesting voor aandachtsgroepen, wordt geweigerd als binnen een afstand van 100 meter gemeten vanuit de centrale hoofdingang van de voorgestelde huisvestingslocatie, reeds 2 of meer onzelfstandige huisvestingsinitiatieven (short stay, mid stay of long stay) voor aandachtsgroepen met in totaal minimaal 10 verblijfsplaatsen zijn gerealiseerd. Hierbij worden ook de huisvestingsinitiatieven betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten.

3. Een vergunning die wordt aangevraagd voor het realiseren van long stay huisvesting met zelfstandige wooneenheden voor aandachtsgroepen wordt geweigerd als binnen een afstand van 100 meter gemeten vanuit de hoofdingang van de voorgestelde huisvestingslocatie reeds 2 of meer onzelfstandige huisvestingsinitiatieven (short stay, mid stay of long stay) voor aandachtsgroepen met in totaal minimaal 20 verblijfsplaatsen zijn gerealiseerd. Hierbij worden ook de huisvestingsinitiatieven betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten.

4. Indien geen sprake is van een eerder genoemde weigeringsgrond, kan de vergunning voor de realisatie van een (onzelfstandige) long stay huisvesting voor aandachtsgroepen worden verleend als:
   a. hierdoor geen onevenredige gevolgen (ongeoorloofde inbreuk) voor het woon- en leefmilieu ontstaan;
   b. de aanvrager een planschadeovereenkomst met de gemeente heeft afgesloten;
   c. de huisvestingslocatie maximaal 10 personen huisvest, ingeval van huisvesting buiten een werklocatie
   d. de huisvestingslocatie maximaal 45 personen huisvest, ingeval van huisvesting op een werklocatie
   e. de aanvraag voldoet aan de kwaliteitseisen gesteld in artikel 6 van deze beleidsregel.

Artikel 6 Kwaliteitseisen huisvesting

1. De huisvesting, zowel voor zelfstandige als voor onzelfstandige bewoning, moet in elk geval voldoen aan alle minimale eisen die het vigerend Bouwbesluit daaraan stelt voor de betreffende gebruiksfuncties.

2. Ingeval van onzelfstandige kamerbewoning gelden de volgende aanvullende kwaliteitseisen, de Heerlense Basisnorm:
   a. In een kamer wordt in beginsel maximaal één persoon gehuisvest.
   b. De kamer heeft een gebruiksoppervlakte van minimaal 18 m², als er géén toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn.

c. De slaapkamer een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 10 m² per persoon, als er toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn.
d. Onder toereikende gezamenlijke voorzieningen wordt verstaan:
   - een gezamenlijke woonkamer (minimaal 12 m2 waarvan één zijde minimaal 3 meter moet beslaan) en
   - een gezamenlijke keuken (minimaal 5 m²); en

   In plaats van een losse woonkamer en keuken kan er ook een woonkeuken gerealiseerd worden van minimaal 15 m².
e. De minimale daglichtoppervlakte bedraagt 10% van de vloeroppervlakte.
f. De gezamenlijke keuken beschikt over:
   - een kookvoorziening
   - een afzuiginstallatie
   - een koelvriesruimte
g. Er is per 6 personen minimaal één doucheruimte beschikbaar.
h. Er is per 6 personen minimaal één toiletruimte beschikbaar.
i. De huisvestingslocatie heeft minimaal energielabel B.

3. Bij short stay en mid stay huisvesting en bij (onzelfstandige) long stay huisvesting dient een beheerdersfunctie te zijn ingericht, die constant bereikbaar is en binnen 10 minuten na een melding ter plaatse kan zijn.
   a. De beheerder is verantwoordelijk voor de naleving van de huisregels inzake lawaai, huisvuil, ophouden in de onmiddellijke omgeving buiten het pand, enz..
   b. De beheerder is verantwoordelijk voor het dagelijkse onderhoud (schoon en opgeruimd) van het pand en de naaste omgeving.
   c. De beheerder is aanspreekpunt voor buurtbewoners. De bereikbaarheidsgegevens zijn duidelijk bij de toegangsdeur weergegeven en bevatten ten minste een Nederlands telefoonnummer, een e-mailadres en de naam van de beheerder(s).
   d. De beheerder is ook contactpunt voor de gemeente Heerlen en maatschappelijke partners ten behoeve van het informeren van de bewoners over activiteiten op vlak van maatschappelijke participatie en integratie, bijv. taal, sport en ontspanning.

4. Voor de verschillende verblijfsvormen hanteert de gemeente Heerlen de volgende normering ten aanzien van de maximale bezetting per ruimte

   a. bezettingsnorm per verblijfsvorm in geval van short stay en mid stay

Verblijfsvormen	*Oorspronkelijk bedoeld verblijf van personen*	*Acceptabel gebruik in geval van shortstay en mid stay*
reguliere woning	2-5 personen in duurzame samenwoningsvorm	4 personen al dan niet in 1 of 2 duurzame samenwoningsvormen
wooneenheden in appartementencomplex	1-2 personen in duurzaam woonverband	Maximaal 3 personen al dan niet in duurzame samenwoning
woonunits	1-2 personen voor tijdelijk verblijf die hun hoofdverblijf gedwongen moeten verlaten	1 persoon per eigen kamer, volledige bezetting
campus	1-2 personen die hun hoofdverblijf elders hebben	1 persoon per eigen kamer, volledige bezetting
Wooneenheden in vm utiliteitsbouw wo kantoren	n.v.t.	1 persoon per eigen kamer
huisvesting op bedrijven-/ industrieterreinen	Uitsluitend bedrijfswoning 1-5 personen in gezinsverband, duurzame huisvesting gerelateerd aan bedrijf en vrijgesteld van risicoclassificering externe veiligheid	maatwerkafweging
hotel/pension/recreatie-terrein	Kortdurend verblijf voor recreatieve of zakelijke doeleinden door 1-2 personen met hoofdverblijf elders	1 persoon per eigen kamer

b. Bezettingsnorm ingeval van long stay

Verblijfsvormen	*Oorspronkelijk bedoeld verblijf van personen*	*Acceptabel gebruik in geval van long stay*
reguliere woning	2-5 personen in duurzame samenwoningsvorm	4 – 5 personen in duurzame samenwoningsvorm
wooneenheden in appartementencomplex	1-2 personen in duurzaam woonverband	2 - 3 personen al dan niet in duurzame samenwoningsvorm
woonunits	1-2 personen voor tijdelijk verblijf die hun hoofdverblijf gedwongen moeten verlaten	1 of 2 personen per woonunit
campus	1-2 personen die hun hoofdverblijf elders hebben	1 persoon per eigen kamer, volledige bezetting
Verblijfsvormen	*Oorspronkelijk bedoeld verblijf van personen*	*Acceptabel gebruik in geval van long stay*
Wooneenheden in vm utiliteitsbouw wo kantoren	Niet van toepassing	1 persoon per eigen unit / eigen woonvoorziening
huisvesting op bedrijven-/ industrieterreinen	Uitsluitend bedrijfswoning 1-5 personen in gezinsverband, duurzame huisvesting gerelateerd aan bedrijf en vrijgesteld van risicoclassificering externe veiligheid	maatwerkafweging
hotel/pension/recreatie-terrein	Kortdurend verblijf voor recreatieve of zakelijke doeleinden door 1-2 personen met hoofdverblijf elders	Niet van toepassing

Artikel 6A Huisregels

1. Voor short stay, mid stay en onzelfstandige long stay huisvesting van aandachtsgroepen dienen huisregels te zijn vastgesteld waarin minimaal de volgende onderdelen zijn opgenomen:
   a. Schoon, heel en veilig
   b. Bereikbaarheid van uitgangen en nooduitgangen

c. Afval
d. Geluidsoverlast
e. Gebruik gemeenschappelijke ruimten
f. Gebruik openbare ruimte rondom pand

2. De huisregels worden goed zichtbaar in het pand opgehangen en beschikbaar gesteld aan de huurder bij het aangaan van de huurovereenkomst.
   a. Ingeval de gehuisveste aandachtsgroep bestaat uit arbeidsmigranten dienen de huisregels in de taal van de huurder(s) in het gebouw te worden opgehangen en aan de huurder(s) te worden uitgereikt.

Artikel 7 Eisen om aan te leveren bij de aanvraag

De gemeente wil de aanvraag voor huisvesting aandachtsgroepen via nieuwbouw, woningsplitsing, transformatie/wijziging van bestemming naar wonen goed kunnen toetsen. Daarom is het afgezien van de wettelijke indieningsvereisten noodzakelijk dat de aanvrager de volgende zaken aanlevert:

1. Bij de aanvraag moet aangegeven worden wat de bestaande situatie en gebruik van het pand is. Daarbij is een tekening van de huidige situatie vereist.
2. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of het pand een Rijksmonument is.
3. Bij de aanvraag moet aangegeven worden wat de gewenste situatie en gebruik van het pand is. Daarbij is een schetstekening vereist.
4. Bij de aanvraag moet worden aangegeven of het gebruik short stay, mid stay of long stay is en welke aandachtsgroep wordt gehuisvest.
5. De huisregels die voor de geplande huisvesting gaan gelden.
5. Bij de aanvraag moet aangegeven worden welke duurzaamheidsmaatregelen worden getroffen.
6. Bij de aanvraag moet aangegeven worden of de nieuwe woning een koopwoning of huurwoning is en welke prijsklasse het betreft. Voor huur wordt onderscheid gemaakt in sociale huur, middenhuur en dure huur.

Artikel 8 Bevoegdheid

1. Het college beoordeelt aan de hand van de ingediende stukken of wordt voldaan aan de criteria uit deze beleidsregel.
2. Het college kan advies vragen aan een huisvestingscommissie.
3. Het college maakt een afweging of medewerking wordt verleend aan de vereiste vergunningen en ontheffingen.

Artikel 9 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen kan in gevallen waarbij toepassing van deze beleidsregels naar het oordeel van het college leidt tot een situatie die in strijd is met de doelstelling van deze

beleidsregels en/of die leidt tot een onbillijkheid van bijzondere aard, afwijken van deze beleidsregels.

Artikel 10 Inwerkingtreding
Deze beleidsregels treden in werking op de dag van publicatie.

Artikel 11 citeertitel
Deze beleidsregels worden aangehaald als: Beleidsregel Huisvesting aandachtsgroepen 2024 van de gemeente Heerlen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van het college van burgemeester en wethouders der gemeente Heerlen van 28-11-2023.

de loco-secretaris,	De burgemeester,
M. Heckmans	drs. R. Wever

Toelichting
Op het terrein van sociale veiligheid en handhaving leidt het thema 'aandachtsgroepen' steeds vaker tot problemen. Signalen uit de praktijk laten zien dat vaker handhavend moet worden opgetreden tegen misstanden en overlast; dat buurtbewoners aangeven dat zij het gevoel hebben dat de leefbaarheid en sociale veiligheid van hun buurt steeds verder onder druk komt te staan. Via deze beleidsregel willen we voorkomen dat:

- de sociale problematiek in wijken verder toeneemt door de huisvesting van aandachtsgroepen in die wijken en buurten waar al grote uitdagingen zijn op vlak van leefbaarheid en sociale veiligheid;
- de problematiek van aandachtsgroepen (kwetsbare inwoners) wordt bestendigd en/of hun maatschappelijke integratie wordt belemmerd door de huisvesting in een omgeving waar sprake is van bovengemiddelde sociale problematiek

De term 'aandachtsgroepen' wordt gebruikt in het kader van de woonzorgvisie. Hierbij wordt een indeling gemaakt naar 3 categorieën:

- aandachtsgroepen waarvan de definitie overeenkomt met de urgentieverklaring
    - Uitstromers uit een beschermd wonen instelling
    - Uitstromers uit een instelling voor klinische GGZ
    - Uitstromers uit vrouwenopvang en opvang voor slachtoffers mensenhandel
    - Uitstromers uit detentie en forensische zorg
    - Stoppende sekswerkers
- aandachtsgroepen waarvan de definitie breder is dan de urgentieverklaring
    - Mantelzorgers en mantelzorgontvangers
    - Mensen met een lichamelijke, verstandelijke of lichamelijke beperking, psychische kwetsbaarheid en rolstoelafhankelijken
    - (Dreigend) dakloze mensen
    - Uitstromers uit de jeugdhulp met verblijf en pleegzorg
- aandachtsgroepen zonder urgentieverklaring
    - Arbeidsmigranten
    - Woningzoekende studenten
    - Woonwagenbewoners
    - Woningzoekers 55 jaar en ouder
    - Statushouders (taakstelling)

Niet al deze aandachtsgroepen worden onder deze beleidsregel begrepen. Het gaat enerzijds om een inschatting over de wisselwerking tussen de aandachtsgroep en sociale problematiek. Anderzijds hebben we ook een inschatting gemaakt over de behoefte aan collectieve woonvormen. Op grond van die inschatting willen we de ontwikkeling van huisvestingsinitiatieven voor de onderstaande aandachtsgroepen onder deze beleidsregel brengen:

- Uitstromers uit een instelling voor klinische GGZ
- Uitstromers uit detentie en forensische zorg voor zover direct aansluitend aan hun ontslag uit detentie

- (Dreigend) dakloze mensen
- Uitstromers uit de jeugdhulp met verblijf en pleegzorg
- Arbeidsmigranten

De aandachtsgroep 'arbeidsmigranten' heeft enkele specifieke kwetsbaarheden. Door achterstand op vlak van taal en inzicht in de wijze waarop de Nederlandse samenleving is ingericht, ontstaat in de praktijk regelmatig een grote mate van afhankelijkheid van werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters. Hoewel deze in meerderheid op een positieve wijze proberen invulling te geven aan de huisvesting van deze groep, zien we toch dat de omstandigheden rond arbeidsmigranten, zoals beschreven in het rapport Roemer, ook in Heerlen voor komen. Dergelijke situaties trekken ook een wissel op de leefbaarheid. Met name in de meest kwetsbare buurten van Heerlen is dat onaanvaardbaar. Middels deze beleidsregel huisvesting aandachtsgroepen willen we bereiken dat de kwaliteit van de huisvesting voor deze doelgroepen aan de maat is.
De invloed van de huisvesting van aandachtsgroepen op de omgeving wordt op de eerste plaats bepaald door de vraag of sprake is van zelfstandige of onzelfstandige woonruimte, en binnen de categorie onzelfstandige woonruimte onder meer bepaald door:

- het aantal bewoners gerelateerd aan de beschikbare ruimte (slaap-/woonkamer, gemeenschappelijke ruimten);
- het aantal bewoners per pand;
- het aantal panden voor aandachtsgroepen per straat / wijk / buurt.

Daarnaast zijn levensritme en gedrag, zoals de mate waarin bewoners zich ophouden in de onmiddellijke omgeving van de bebouwde ruimte, van invloed.
Een grotere dichtheid van aandachtsgroepen die gehuisvest zijn in onzelfstandige woonvormen, betekent een grotere invloed. Om de negatieve invloed op het woon- en leefklimaat te beperken en om te voorkomen dat aandachtsgroepen worden gehuisvest in een woonomgeving die contra-indicatief is voor hun sociale integratie, introduceren we twee criteria:

1. De sociale (veer-)kracht van de omgeving: mate van sociale problematiek, inbreuk op het woon- en leefmilieu
2. De dichtheid per gebied (spreiding van de locaties over een voldoende groot gebied om een te grote dichtheid van het aantal locaties per gebied tegen te gaan)

We maken in deze beleidsregel een bewust onderscheid naar de beoogde duur van de huisvesting. Ingeval van long stay verwachten we een hogere mate van sociale integratie en participatie. De bewoners van een long stay huisvestingsfaciliteit hebben de wens om zich in voldoende mate aan te passen aan en contact te leggen met hun directe woonomgeving. Ingeval van arbeidsmigranten neemt hun kennis van de wijze waarop de Nederlandse samenleving is ingericht en functioneert toe.
Dat is anders ingeval van short stay of mid stay. Zij zijn eerder passanten in een buurt. Hun verbinding met de omgeving en inwoners is veelal geheel

afwezig of oppervlakkig. Het risico op misverstanden, desinteresse en overlast is daarmee groot.

Door het stellen van regels op het vlak van spreiding en concentratie willen we bereiken dat de huisvesting van aandachtsgroepen in de sociale omgeving kan worden gedragen. Bij voldoende sociale draagkracht in een buurt, is de wederzijdse tolerantie groter, worden misverstanden voorkomen, kan men elkaar aanspreken op ongewenst gedrag. Het inrichten van een aanspreekpunt is daarom van grote waarde.
Door het stellen van eisen op vlak van woonkwaliteit en bezettingsgraad willen we bereiken dat aandachtsgroepen op een goede manier kunnen wonen. Veel misstanden en overlast wortelen immers in de slechte woonomstandigheden waarbinnen bewoners een gebrek aan privacy en leefruimte ervaren.

Artikel 2 lid 2: zorgdragen voor een goed woon- en leefklimaat
Een inbreuk op woon- en leefmilieu kan worden veroorzaakt door een stapeling van sociale problematiek en kwetsbaarheden. Het betreft dus een uitspraak in de context van de omgeving waarin de beoogde huisvesting wordt toegevoegd en niet over de aandachtsgroep als zodanig.
Onder nadelige effecten op de woon- en leefomgeving worden onder andere zaken begrepen als geluidoverlast, gevaarlijke situaties (brand), ongedierte, slecht onderhoud, onzindelijke terreinen/tuinen enz.

Artikel 2 lid 4: ontwikkeling collectieve huisvesting
De beleidsregel heeft alleen betrekking op het reguleren van nieuwe aanvragen om collectieve, onzelfstandige huisvesting voor aandachtsgroepen. De beleidsregel heeft geen betrekking op individuele woonvragen.

Artikelen 4 en 5: inbreuk op woon- en leefmilieu
Aan de hand van de Leefbaarometer, SES-WOA, Veiligheidsmonitor en gegevens met betrekking tot buurtoverlast en sociale overlast (CBS-gegevens) op (sub-)buurtniveau wordt per aanvraag gemeten of de draag- en veerkracht van de omgeving voldoende zijn voor de realisatie van huisvesting voor aandachtsgroepen.
Voor de afbakening van de (sub)buurt wordt uitgegaan van een afstand van 100 meter gemeten vanuit de centrale toegang tot de voorgestelde huisvestingslocatie.

Bij de weging van de indicatoren wordt veel gewicht toegekend aan het aantal kwetsbare inwoners dat al woont in het beoogde huisvestingsgebied: enkel (sub)buurten waar zeer weinig of vrijwel geen kwetsbare groepen wonen komen in beeld als mogelijke ontwikkellocatie voor onzelfstandige huisvesting van aandachtsgroepen.
De gegevens op vlak van overlast en veiligheid wegen ook zwaar bij de beoordeling van de sociale draagkracht. In principe kunnen (sub)buurten met een score ‘beter dan gemiddeld’, ‘veel beter dan gemiddeld’ en ‘zeer veel

beter dan gemiddeld' in beeld komen als ontwikkellocatie voor onzelfstandige huisvesting van aandachtsgroepen.

Door een koppeling te leggen tussen het aantal kwetsbare inwoners in een (sub)buurt en de gegevens op vlak van overlast en veiligheid ontstaat een conclusie over de sociale draagkracht die nodig is om een huisvestingsinitiatief voor aandachtsgroepen positief te beoordelen:

Mate van Overlast en veiligheid *o.b.v. Veiligheidsmonitor en CBS data over buurtoverlast en sociale overlast*	**Zeer weinig kwetsbare inwoners in betreffende buurt** *o.b.v. SES-WOA*
Zeer veel slechter dan gemiddeld	
Veel slechter dan gemiddeld	
Iets slechter dan gemiddeld	
Gemiddeld	
Iets beter dan gemiddeld	
Beter dan gemiddeld	
Veel beter dan gemiddeld	
Zeer veel beter dan gemiddeld	

Mate van Overlast en veiligheid *o.b.v. Veiligheidsmonitor en CBS data over buurtoverlast en sociale overlast*	**Vrijwel geen kwetsbare inwoners in betreffende buurt** *o.b.v. SES-WOA*
Zeer veel slechter dan gemiddeld	
Veel slechter dan gemiddeld	
Iets slechter dan gemiddeld	
Gemiddeld	
Iets beter dan gemiddeld	
Beter dan gemiddeld	
Veel beter dan gemiddeld	
Zeer veel beter dan gemiddeld	

	Huisvesting mogelijk
	Huisvesting niet mogelijk

Van de initiatieven voor huisvesting voor aandachtsgroepen die op grond van bovenstaande filtering positief beoordeeld worden,
kunnen vervolgens worden voorgelegd aan een huisvestingscommissie. In de huisvestingscommissie hebben de buurtregisseur, de wijkagent en een woningstichting met panden in de omgeving een raadgevend advies, en de

voorzitter van het wijkbestuur recht van inspraak. Het advies is gebaseerd op harde gegevens (melding, klachten, overlast, intern bij gemeente, politie of anders) aangevuld met zachte gegevens (kennis van een gebied). De commissie gaat na of er bijzondere omstandigheden zijn waardoor van de uitkomst van de toetsing op draagkracht op (sub)buurtniveau moet worden afgeweken. Zij rapporteert aan het college van burgemeester en wethouders.

Artikel 6 lid 2: aanvullende kwaliteitseisen
De gemeente Heerlen wil inzetten op kwaliteitsverbetering van de huisvesting van aandachtsgroepen. Daartoe aangespoord door het rapport Roemer dat we als college maar ook als raad hebben omarmd. Bovenop de minimale eisen van het Bouwbesluit en de eisen van SNF stellen we dan ook een aantal aanvullende eisen. In onderstaand overzicht maken we inzichtelijk op welke punten we die aanscherping hebben aangebracht.

	Bouwbesluit	**SNF-norm**	**Heerlense basisnorm**
*Max. # personen per slaapruimte**	-	-	1
Min. m2 slaapkamer-oppervlakte p.p.	-	3.5	10
Min. m2 leefopper-vlakte pp.	12	12	20
Min. daglichtopper-vlakte p.p.	10% van vloeroppervlakte	50cm2	10% van vloeroppervlakte
Max. # personen huisvesting buiten werklocatie	-	-	10
Max. # aantal personen per huisvesting "op het werk" (R.R. 4.3.a)	-	-	45
# personen per doucheruimte	-	8	6
# personen per toiletruimte	15	8	6
Energielabel huisvestingslocatie	-	-	B

Artikel 6 lid 3e
Met het begrip 'in beginsel' wordt niet bedoeld dat een bewoner nooit een vriend/vriendin mag laten slapen/logeren, zoals dat wel eens gebeurt. Met deze voorwaarde dient voorkomen te worden dat kamers min of meer

structureel dubbel bezet worden, waardoor de ruimtelijke effecten voor de omwonenden/buurt extra belastend zijn.

Artikel 7 punt 6
Deze informatie is noodzakelijk om de woningmarkt te monitoren en te bepalen of de woning past binnen de kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.

Artikel 8
Het college van Burgemeester en Wethouders kan advies vragen van een huisvestingscommissie. In de huisvestingscommissie hebben de buurtregisseur, de wijkagent en een woningstichting met panden in de omgeving een raadgevend advies, en de voorzitter van het wijkbestuur recht van inspraak. Het advies is gebaseerd op harde gegevens (melding, klachten, overlast, intern bij gemeente, politie of anders) aangevuld met zachte gegevens (kennis van een gebied). De commissie gaat na of er bijzondere omstandigheden zijn waardoor van de uitkomst van de weging op basis van de Leefbaarometer en SES-WOA gegevens moet worden afgeweken. Zij rapporteert aan het college van burgemeester en wethouders.

Het betreft een discretionaire bevoegdheid van het college van Burgemeester en Wethouders.

Formulier algemene informatie

Auteur:
Y.Bemelmans

Afdeling:
Bestuursdienst

Vastgesteld door:	Burgemeester en wethouders
Officiële naam van de beleidsregel:	Beleidsregel Huisvesting Aandachtsgroepen gemeente Heerlen
Citeertitel van de beleidsregel:	Beleidsregel Huisvesting aandachtsgroepen 2024 van de gemeente Heerlen
Publiceertitel	beleidsregel van burgemeester en wethouders van Heerlen houdende Kamerbewoning
Onderwerp van de beleidsregel:	Woonkwaliteit huisvesting aandachtsgroepen
Wettelijke grondslag:	
Afdelingscode:	Domein Ruimte
Registratienummer van de beleidsregel:	
Registratienummer collegevoorstel:	
Beleidsonderwerp	Huisvesting

Datum inwerkingtreding:	
Datum inwerkingtreding:	1-1-2024
Datum inwerkingtreding:	1-1-2024

Datum terugwerkende kracht (t/m) (indien van toepassing	Nee
Datum besluit/ondertekening:	
Geldig voor bepaalde duur: (ja/nee)	Nee
Algemeen verbindend voorschrift?	Ja

de beleidsregel treedt in de plaats van:	
Registratienummer vorige de beleidsregel:	

Onderstaande gegevens niet zelf invullen.

Datum besluit intrekking:	
Datum publicatie intrekking:	
Datum inwerkingtreding intrekking	