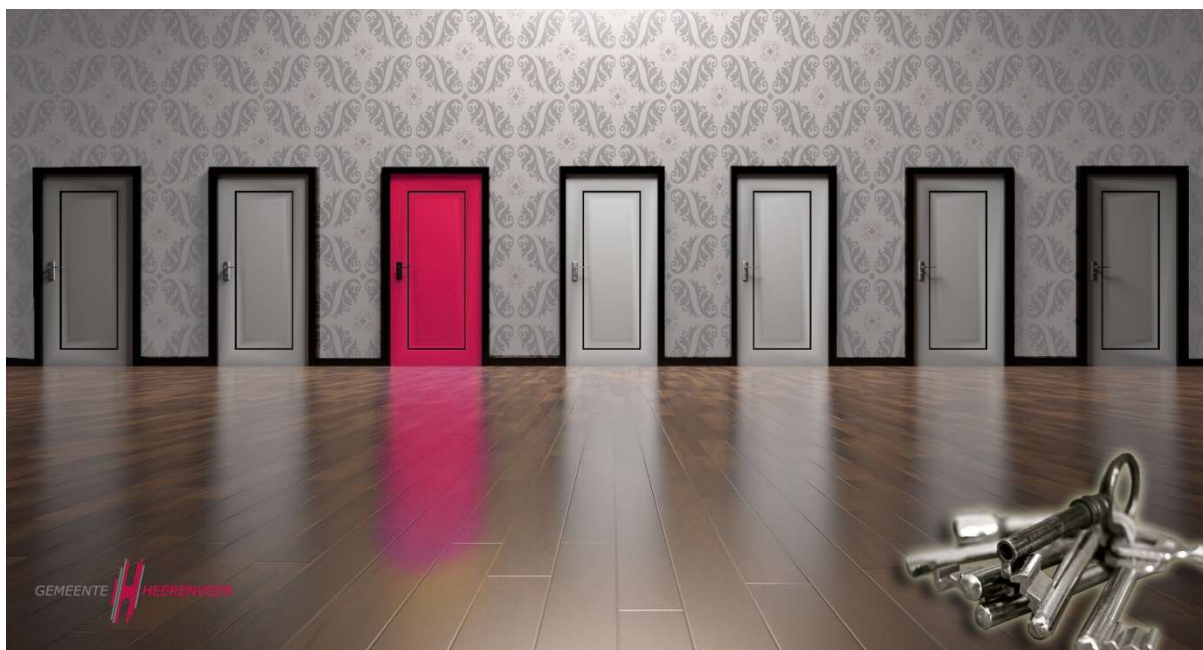


Kamerverhuurbeleid



Ontwerp 27 februari 2019

Vastgesteld door B&W op: 12 maart 2019

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Integrale opzet	4
1.3 Participatie	4
1.4 Leeswijzer	4
1.5 Samenvatting van de conclusies	5
2 Toelichting en doelstelling	6
2.1 Wat is kamerverhuur en wat is de reikwijdte van het onderzoek	6
2.2 Mogelijke knelpunten bij kamerverhuur	7
2.3 Doelstelling van het beleid	7
3 Huidige situatie	8
3.1 Aantal kamerverhuurpanden	8
3.2 Bestemmingsplannen	8
3.3 Spreiding	9
3.4 Aantal bewoners	9
3.5 De verhuurder	11
3.6 Gebruikerscategorieën	11
3.7 Inzet voorzieningen: WMO, participatie, jeugd	12
3.8 Klachten	13
3.9 Conclusie	13
4 Wettelijk kader en beleidskader	14
4.1 Huisvestingswet	14
4.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro)	14
4.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)	14
4.4 Bouwbesluit	15
4.5 Wet basisregistratie personen (Wet brp)	15
4.6 Bestemmingsplannen in Heerenveen	16
4.7 Visie deregulering	17
4.8 Woonvisie Heerenveen 2015-2020	17
4.9 Regio Zuidoost volop in bedrijf, afspraken bedrijventerreinen 2019-2026/2030	18
4.10 Plan van aanpak soepele terugkeer in Heerenveen en sluitende aanpak verward gedrag	18
4.11 Toekomstvisie Beschermd Wonen en opvang voor 2018 en verder (en oplegnotitie) mei 2017	19
4.12 In Heerenveen beweegt het, sport en beweegvisie 2017-2025	19
4.13 Conclusie	20
5 Toekomstige situatie, de markt	21
5.1 Arbeidsmigranten	21

5.2	Uitstromers uit de zorg	21
5.3	(Top)sporters	21
5.4	Conclusie	22

6 Overwegingen **23**

6.1	Bewoningsdichtheid	23
6.2	Geschiktheid van een pand	24
6.3	Planologie	24
6.4	Urgentie kamers voor arbeidsmigranten	24
6.5	Veiligheid van de kamerhuurder	24
6.6	Voorkomen van overlast door kamerverhuur voor de woonomgeving.	26
6.7	Conclusie	27

7 Aanzet tot uitwerking **29**

7.1	Controleslag en overgangsregeling	29
7.2	Bestemmingsplan of omgevingsplan	29
7.3	Uitwerking ten behoeve van het opstellen van een paraplubestemmingsplan	29
7.4	Conclusie	31

Bijlage

Gebiedskeuze

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Heerenveen heeft nog geen beleid vastgesteld omtrent kamerverhuur. In de gemeenteraad is het onderwerp een aantal keer aan de orde gesteld. Zo is op 18 juni 2018 door de raad een motie aangenomen over spoedige afronding van het kamerverhuurbeleid. Met dit stuk voorziet het college hierin.

1.2 Integrale opzet

Het college vindt het belangrijk dat bij de voorbereiding van besluitvorming over het kamerverhuurbeleid zowel het perspectief van Veiligheid, Ruimtelijke Ontwikkeling als Samenleving wordt ingebracht. Het opstellen van het kamerverhuurbeleid is als ambtelijke verantwoordelijkheid neergelegd bij het team juridische planologie van de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling. Bij het verzamelen van informatie zijn de afdelingen Informatiemanagement en ICT, Vergunningen, Handhaving, Belastingen, Burgerzaken, Maatschappelijke Ontwikkeling en Ruimtelijke Ontwikkeling van de gemeente geraadpleegd. Buiten de organisatie hebben de besturen van Plaatselijk belang en wijkplatforms informatie aangeleverd. Ook is in gesprekken met uitzendbureaus, SC Heerenveen, Topsport Noord, woningcorporaties, huurdersbelangenvereniging en expertisecentrum Flexwonen informatie verzameld.

1.3 Participatie

Bij de totstandkoming van het kamerverhuurbeleid zorgt het college er voor dat participatie plaatsvindt. De participatie heeft twee doelen:

- Enerzijds wordt aan belanghebbenden de mogelijkheid geboden om hun mening over het beleidsvoornemen kenbaar te maken.
- Anderzijds biedt de inspraak aan de raad een belangrijk hulpmiddel bij de noodzakelijke belangenafweging.

De eigenaars van kamerverhuurpanden in de gemeente worden actief geïnformeerd door middel van een brief. Op verzoek van de commissies ROM en SaZa wordt het beleid eerst ter bespreking voorgelegd aan de commissie ROM, voordat het (op grond van de participatie en inspraakverordening Heerenveen 2016) ter inzage zal worden gelegd.

Het kamerverhuurbeleid wordt gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt openbaar gemaakt. Het beleidsstuk wordt op het gemeentehuis ter inzage gelegd en kan digitaal worden geraadpleegd via de website. Tijdens de periode van terinzageligging kunnen zienswijzen worden ingediend. Zienswijzen kunnen schriftelijk of mondeling worden ingediend.

In een eindrapportage over de inspraak worden de zienswijzen zakelijk samengevat en er wordt aangegeven wat met de zienswijze wordt gedaan. Dit houdt in dat een reactie op de zienswijze wordt gegeven met de redenen om het beleidsvoornemen al dan niet aan te passen.

Na eventuele aanpassing van het beleidsvoornemen legt het college het beleid ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

1.4 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een toelichting op het onderwerp. Wat wordt verstaan onder kamerverhuur? Ook bevat dit hoofdstuk de doelstelling, zoals deze in

gesprek met raads- en commissieleden (10 juli 2017) is geformuleerd en teruggekoppeld (4 december 2017).

Daarna volgt in hoofdstuk 3 een beschrijving en analyse van de huidige situatie. In dit hoofdstuk wordt onder andere aangegeven hoeveel kamerverhuurpanden er zijn in de gemeente, welke huurdersgroepen er gebruik van maken en in welke dorpen of wijken de panden zich bevinden.

In hoofdstuk 4 wordt het wettelijk kader en het beleidskader aangegeven.

In het 5e hoofdstuk is de toekomstverwachting beschreven. Neemt de vraag naar kamers toe of af en is dit gelijk voor alle huurdersgroepen? Behalve een kwantitatief inzicht wordt ook de kwalitatieve behoefte beschreven aan de hand van gesprekken met tussenpersonen.

In hoofdstuk 6 worden de overwegingen beschreven en wordt de koppeling gelegd tussen de in het 2^e hoofdstuk beschreven knelpunten en doelstellingen met het onderzoek dat is uitgewerkt in de hoofdstukken 3, 4 en 5.

Hoofdstuk 7 is de aanzet voor de uitwerking, waarbij wordt aangegeven welke vervolgstappen moeten worden genomen.

1.5 Samenvatting van de conclusies

Als juridische uitwerking van het kamerverhuurbeleid wordt voorgesteld om een paraplubestemmingsplan voor kamerverhuur op te stellen. Met het paraplubestemmingsplan wordt voorzien in een integrale juridische regeling voor kamerverhuur. Daarmee worden de mogelijkheden voor kamerverhuur verruimd en komt een eind aan de ad hoc afwegingen die nu steeds bij iedere afzonderlijke aanvraag worden gemaakt.

Het college stelt een gedifferentieerd beleid voor aan de hand van het aantal bewoners per pand. Kamerverhuur tot maximaal 4 bewoners wordt toegelaten als het bestemmingsplan de functie wonen toelaat. Kamerverhuur vanaf 5 tot maximaal 10 bewoners wordt toegelaten onder voorwaarden en binnen de op de kaarten aangegeven gebieden. Kamerverhuur voor meer dan 10 bewoners heeft een dusdanige impact op de omgeving, dat een afzonderlijke afweging noodzakelijk is.

Daarnaast ziet het beleid erop toe dat voldoende faciliteiten worden gerealiseerd en dat regels voor toezicht en beheer worden gesteld en nageleefd.

Op een zeer beperkt aantal adressen verzet het beleid zich tegen legalisatie. Dit zijn panden waar nu geen overlast is gemeld. Zolang de huidige situatie niet verandert of geen overlast optreedt, zal de gemeente hiertegen niet handhavend optreden.

Uit de inventarisatie van de huidige situatie blijkt dat er in de afgelopen jaren over een heel beperkt aantal adressen klachten zijn geuit. Uit de inventarisatie blijkt ook dat er geen sprake is van particuliere eigenaars die een groot aantal kamerverhuurpanden in bezit heeft (er is geen sprake van "huisjesmelkerij").

Bij het opstellen van het beleid is het Zwart witboek betrokken, de daarin opgenomen voorstellen en aanbevelingen zijn zo veel mogelijk in het beleid verwerkt.

2 Toelichting en doelstelling

2.1 Wat is kamerverhuur en wat is de reikwijdte van het onderzoek

Kamerverhuur is het tegen een vergoeding laten gebruiken van een afzonderlijke kamer binnen een woning. Een kamer is geen zelfstandige woning, maar maakt deel uit van een zelfstandige woning. Er is vaak sprake van verhuur van meerdere kamers binnen een zelfstandige woning. Een kamerbewoner is afhankelijk van wezenlijke voorzieningen, zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid, die zich buiten de kamer bevinden. Deze voorzieningen worden gedeeld met de andere kamerbewoners.

Kamerbewoning is met name geliefd bij studenten. In Heerenveen worden kamers door meerdere groepen gebruikt. Er is hier niet alleen sprake van studenten die een kamer bewonen. In Heerenveen vindt kamerbewoning ook plaats door sporters (top en talenten), arbeidsmigranten, mensen die zijn uitgestroomd uit een zorgvoorziening en mensen die gelet op de wachtlijsten of financiële omstandigheden (nog) geen zelfstandige woning konden huren. In de volgende hoofdstukken wordt onderzocht of deze groepen verschillende behoeften en woonwensen hebben en of in het beleid daarom een nuancering zou moeten worden aangebracht.

Om kamerverhuur mogelijk te maken, moet dit planologisch worden geregeld (zie hoofdstuk 4 Wet ruimtelijke ordening, bestemmingsplannen). De ruimtelijke ordening maakt een onderscheid in functies. Kamerverhuur valt onder de functie wonen. De reikwijdte van het onderzoek en het beleid zal zich daarom richten op de functie wonen. Beschermd wonen of een kamer in een verzorgings- of verpleeghuis valt niet onder de functie wonen. Hier is continu begeleiding of verzorging aanwezig, daardoor is dit een maatschappelijke functie en valt niet onder de functie wonen. Ook Bed&Breakfast wordt niet betrokken, omdat dit een recreatieve functie is en geen woonfunctie.

Definities

ZELFSTANDIGE WONING

Woning met een eigen toegangsdeur die de bewoner van binnen en buiten op slot kan doen. De zelfstandige woning beschikt over:

- een eigen woon(slaap)kamer
- een eigen aanrecht, aan- en afvoer voor water en een aansluitpunt voor een kooktoestel
- een eigen toilet met waterspoeling

definitie ontleend aan Belastingdienst

<https://www.belastingdienst.nl/wps/wcm/connect/bldcontentnl/belastingdienst/privetoelagen/huurttoeslag/welke-woningen-huurttoeslag/>

KAMERGEWIJS BEWOOND PAND

Zelfstandige woning, verdeeld in meerdere onzelfstandige woonruimten, bewoond door personen die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en waarin de voorzieningen zoals keuken, badkamer en toilet gemeenschappelijk gebruikt worden.

ONZELFSTANDIGE WOONRUIMTE

Eén of meer kamers, die als hoofdverblijf worden bewoond door een bewoner die is aangewezen op het gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen zoals keuken, badkamer, toilet.

Definitie ontleend aan bestemmingsplan Heerenveen-De Heide en Skoatterwâld 1^e fase

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0074.BPNdeheide-VG01

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/roo/bestemmingsplannen_p?planidn=NL.IMRO.0074.BPNSkoatterwald-VG01

2.2 Mogelijke knelpunten bij kamerverhuur

Bij kamerbewoning, en zeker als het gaat om een groot aantal kamers, is sprake van een relatief hoge bewoningsdichtheid. Het gaat daarbij hoofdzakelijk om eenpersoonshuishoudens, waarbij ieder persoon er zijn eigen levensgewoonten en dag-nachtritme op nahoudt. Binnen de woning kan dit problemen opleveren tussen bewoners onderling, ook de omgeving kan "afwijkend" gedrag als storend ervaren.

Vanuit een bouwtechnisch oogpunt is een reguliere woning niet zomaar berekend op kamerbewoning. Er moet voldaan worden aan diverse veiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012 (o.a. brandveiligheid).

Kamerverhuur kan om planologische redenen niet passen in sommige gebieden (omdat dit niet past bij de andere functies van een gebied). Op dit moment is kamerverhuur in de meeste bestemmingsplannen uitgesloten.

Vanuit economisch perspectief heeft Nederland arbeidsmigranten nodig, zonder hen stagneert de economische groei. De komende jaren zal de behoefte aan arbeidsmigranten alleen maar toenemen door de groeiende economie en omdat de beroepsbevolking krimpt. Op dit moment is met name de huisvesting een urgent probleem. Arbeidsmigranten starten hun wooncarrière in vrijwel alle gevallen als kamerhuurder. Er is een nijpend tekort aan kwalitatief goede kamers voor deze doelgroep.

2.3 Doelstelling van het beleid

De hiervoor beschreven knelpunten zijn aanleiding voor het formuleren van de doelstellingen voor het op te stellen beleid.

Op 10 juli 2017 zijn raads- en commissieleden uitgenodigd om de speerpunten en de reikwijdte van het op te stellen beleid te verscherpen. Daarnaast blijkt uit de motie (van 18 juni 2018, zie de inleiding) welk doel de raad wenst te dienen. Dit is tweeledig:

1. het op te stellen beleid moet zijn gericht op het waarborgen/bevorderen van de veiligheid van de kamerhuurder;
2. het op te stellen beleid moet zijn gericht op de aanpak en het voorkomen van overlast door kamerverhuur voor de woonomgeving.

Zoals hiervoor is aangegeven is, om kamerverhuur mogelijk te maken, een juridisch planologische regeling nodig. Het doel is dan ook aanbevelingen te doen voor een dergelijke regeling. Het beoordelen welke gebieden wel en niet geschikt zijn voor de toelaatbaarheid voor kamerverhuur (ook in relatie tot andere functies) hoort bij de afweging die daarbij moet worden gemaakt.

Een ander doel is te onderzoeken op welke manier voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten kan worden gerealiseerd.

Om dit te bereiken is een integrale aanpak nodig, dus: het samenwerken tussen verschillende afdelingen.

3 Huidige situatie

Om een beeld te krijgen van de huidige situatie rond kamerverhuur in Heerenveen, heeft een inventarisatie plaatsgevonden van een aantal aspecten. Allereerst heeft een onderzoek plaatsgevonden naar het aantal verkamerde panden in de gemeente. Vervolgens is uitgezocht of kamerverhuur op deze adressen wettelijk juist geregeld is in een bestemmingsplan of via een vergunning. Ook zijn per pand de volgende aspecten in beeld gebracht: het aantal bewoners, de typering van de verhuurder (bedrijfsmatig of particulier), de gebruikerscategorie en of er sprake is van de inzet van voorzieningen (en zo ja, welke) voor kamerhuurders. Ook is per adres onderzocht of er klachten geregistreerd zijn in de afgelopen 5 jaar.

3.1 Aantal kamerverhuurpanden

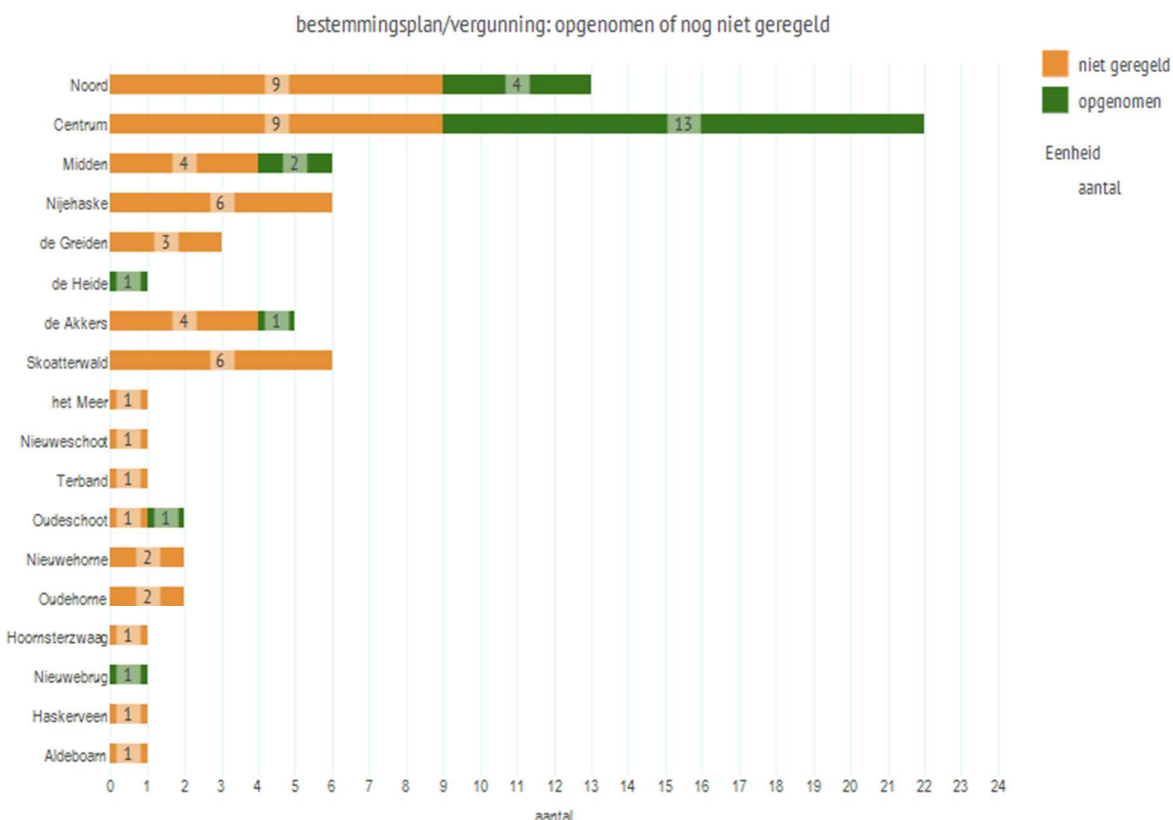
Kamerverhuur is tot op heden in de gemeente Heerenveen niet apart geregistreerd als woonvorm. Om inzicht te krijgen in het aantal adressen dat voor kamerverhuur wordt benut en daarmee grip te krijgen op de kwantitatieve omvang van het beleidsonderwerp, zijn verschillende gemeentelijke afdelingen betrokken. Er is informatie verzameld door de afdelingen Informatiemanagement en ICT, Vergunningen, Handhaving, Belastingen, Burgerzaken, Maatschappelijke Ontwikkeling en Ruimtelijke Ontwikkeling. Daarbij is gebruik gemaakt van registratiesystemen, maar ook van de lokale kennis van verschillende medewerkers. Ook is aan de besturen van Plaatselijk belang en wijkplatforms de vraag gesteld of men in zijn dorp of wijk gebouwen kent die per kamer worden verhuurd.

Uit de informatiesystemen zijn de adressen gefilterd, waar drie of meer personen met een verschillende achternaam geregistreerd staan. Vervolgens is beoordeeld of bij deze panden wel of geen sprake is van kamerverhuur.

Uit de verzamelde informatie is een adressenlijst samengesteld van de kamerverhuurpanden in de gemeente. Van de circa 23.250 woningen in de gemeente, blijken er 75 voor kamerverhuur te worden benut, ofwel 0,3%.

3.2 Bestemmingsplannen

Voor elk van de adressen is de regeling in het bestemmingsplan onderzocht en is nagegaan of het gebruik van het pand voor kamerverhuur past binnen de mogelijkheden op basis van de bestemming of dat voor het gebruik een omgevingsvergunning is verleend. Voor 20 panden is kamerverhuur mogelijk gemaakt met een vergunning in afwijking van het bestemmingsplan (27%). Voor 3 panden paste het gebruik voor kamerverhuur binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan (4%). Voor 52 adressen is het gebruik niet in overeenstemming met de bestemming (69%).



Bron: meerdere

3.3 Spreiding

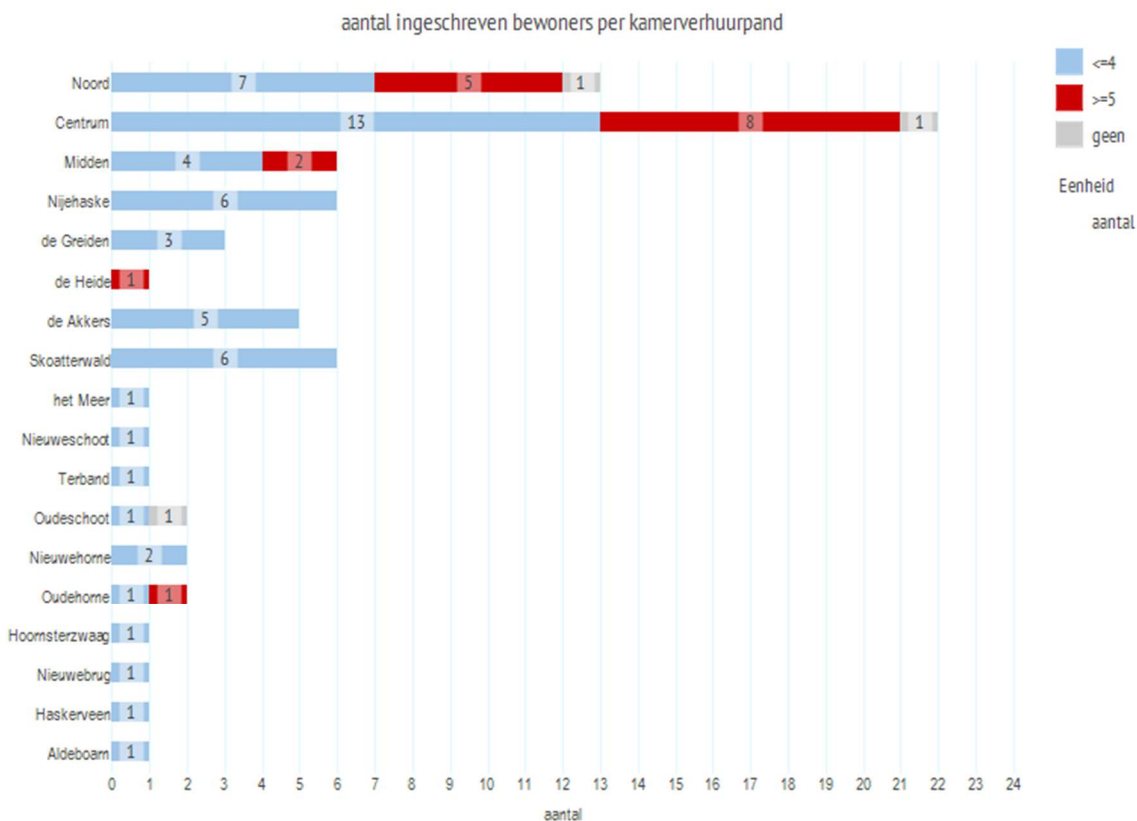
De adressen van de panden waar kamerverhuur plaatsvindt liggen verspreid over de gemeente. Er is sprake van een grotere concentratie in het centrum van Heerenveen en in de wijken daaromheen neemt de concentratie af. De voorgaande afbeelding laat zien dat er 22 kamerverhuurpanden in het centrum zijn, 13 in Noord, 6 in Midden, Nijehaske en Skoatterwâld, 5 in De Akkers en 3 in De Greiden.

In enkele gevallen zijn kamerverhuurpanden naast elkaar gelegen of geclusterd. Dit betreft een viertal clusters van huisvesting voor sporters/sporttalenten. Ook is er een cluster van op korte afstand van elkaar gelegen kamers, geschikt voor jongeren. Deze clustering is bewust tot stand gebracht voor deze doelgroepen.

3.4 Aantal bewoners

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, kan kamerverhuur een knelpunt opleveren als gevolg van de hogere bewoningsdichtheid dan bij gewone woningen. Hoe groter het aantal bewoners, hoe groter de kans op onderlinge spanningen, maar ook hoe groter het risico op overlast voor de omgeving. Daarom is het aantal bewoners per pand geïnventariseerd aan de hand van de inschrijvingen bij Burgerzaken.

Ook de veiligheidseisen hangen samen met het aantal bewoners per pand. In het geval vijf of meer bewoners samen in een pand wonen, worden hogere brandveiligheidseisen gesteld. Er zijn 17 panden, waar 5 of meer bewoners zijn geregistreerd (23%) en 55 met 4 of minder (73%). Op 3 adressen zijn geen bewoners geregistreerd (4%).



De 17 panden, waar 5 of meer bewoners zijn geregistreerd, bevinden zich in de volgende gebieden:

wijk/dorp	bestemmingsplan	bestemming	aantal panden
Centrum	Centrum	Centrum-kernwinkelgebied	5
	Centrum	Centrum-randzone	1
	Centrum	Wonen-woongebouw	1
	Stationsgebied-Herenwal	Gemengd-1	1
Noord	Stationsgebied-Herenwal	Gemengd-3	2
	Stationsgebied-Herenwal	Wonen-woongebouw	1
	Stationsgebied-Herenwal	Wonen	1
	Noord	Wonen-2	1
Midden	Midden	Gemengd	1
	Midden	Wonen-woongebouw	1
De Heide	De Heide	Wonen-1 kamerverhuur	1
Oudehorne	Oude- en Nieuwehorne	Wonen-lintbebouwing 1	1

De grotere kamerverhuurpanden bevinden zich in het centrum van Heerenveen of in gemengd gebied aan de rand van het centrum, één van de aanloopstraten of in één van de oorspronkelijke lintbebouwing (de doorgaande wegen).

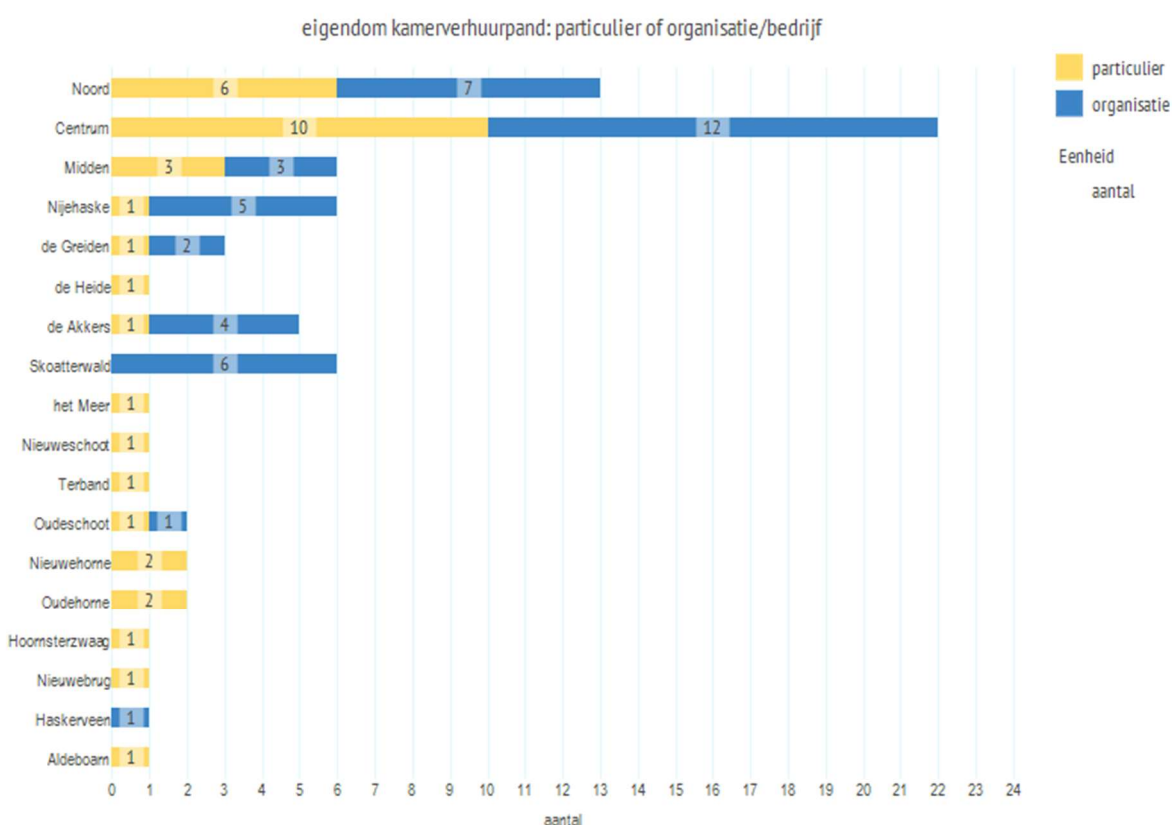
Er is maar een enkel pand gelegen in een woonwijk (deze is planologisch niet geregeld).

3.5 De verhuurder

Er is een analyse gemaakt van de eigenaars van kamerverhuurpanden. Hierbij is een onderscheid gemaakt naar een bedrijfsmatige verhuurder of een particuliere verhuurder. In Heerenveen worden 41 panden verhuurd door een organisatie of bedrijf (55%), 34 panden worden verhuurd door een particulier (45%).

De grootste eigenaar is woningcorporatie Accolade met 11 panden. Stichting Bedrijfspensioenfonds Voor De Landbouw en Stichting Serviceflat Oranjewoud hebben elk 4 panden in eigendom. Woningcorporatie Stichting WoonFriesland bezit 2 panden. De woningcorporaties verhuren aan partijen als Stichting Topsport Noord en SC Heerenveen, die de kamers doorverhuren aan sporters.

Er is 1 particulier met 2 panden in bezit.



Bron: meerdere

3.6 Gebruikerscategorieën

Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, worden kamers door verschillende groepen gebruikt. In het navolgende is een inventarisatie gemaakt van de verschillende groepen gebruikers.

(Top)Sporters zijn de gebruikers van 9 kamerverhuurpanden in de gemeente Heerenveen:

- SC Heerenveen is geregistreerd als gebruiker van vijf panden en huurt van pensioenfonds Achmea, Stichting Bedrijfspensioenfonds Voor De Landbouw en van Accolade.

- De Stichting Topsport Noord is geregistreerd als gebruiker van een viertal panden¹ (3 in serviceflat Oranjewoud en een pand van Accolade).

Arbeidsmigranten zijn gebruikers van 3 panden in de gemeente:

- Er zijn arbeidsmigranten gehuisvest in het pand Stationsplein 2 (8-10). Maximaal verblijven ter plaatse 40 arbeidsmigranten.
- Ook zijn arbeidsmigranten gehuisvest in twee panden in Oudeschoot.

(ex)Zorgcliënten maken gebruik van 3 panden:

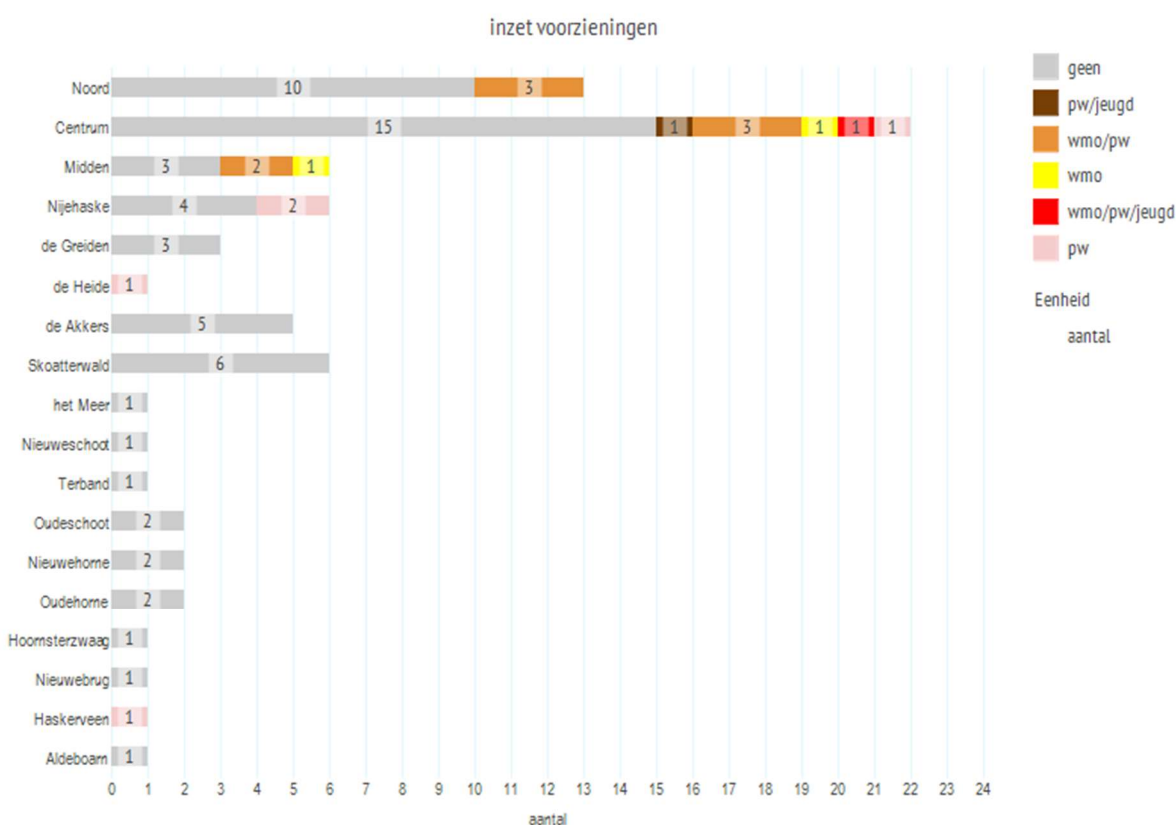
- Van 3 panden is de huurder een zorginstelling (Talent en Spatie+)

Overig

De overige panden (60) zijn overige gebruikers

3.7 Inzet voorzieningen: WMO, participatie, jeugd

Op een aantal van de adressen waar kamerverhuur plaatsvindt is sprake van de inzet van voorzieningen (WMO, participatie en/of een jeugdvoorziening). Dit is het geval bij 17 panden. Dit is 22% van het aantal panden dat voor kamerverhuur wordt gebruikt.



Bron: meerdere

De verdeling is als volgt:

- 8x WMO + participatie
- 5x participatie
- 2x WMO

¹ Uit gesprekken met Stichting Topsport Noord blijkt dat de stichting een achttal adressen in gebruik heeft

- 1x Participatie + jeugd
- 1x WMO + Participatie + jeugd

3.8 Klachten

Kamerverhuur leidt in sommige gevallen tot overlast voor de omgeving, bijvoorbeeld geluidsoverlast, extra parkeerdruk, onveilige situaties, verwaarlozing van een pand en/of tuin en het verkeerd aanbieden van afval.

Onderzocht is welke klachten over deze adressen zijn geregistreerd. Over 7 panden zijn in de afgelopen 5 jaar klachten ingediend bij de gemeente. Alle klachten zijn afgehandeld. Bij de registratie is 2 maal een opmerking geplaatst dat beleid gewenst is.

De klachten betroffen adressen in de volgende wijken:

- Noord: 2x
- Centrum: 3x
- Midden: 2x

Buiten deze registratie is bij de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling een dossier in behandeling over een pand waar arbeidsmigranten zijn ondergebracht. Er wordt overleg gepleegd met de eigenaar.

In de afgelopen periode (2013 tot nu) is ten aanzien van vijf panden bestuursrechtelijk opgetreden naar aanleiding van klachten over overlast. Hierover is in september 2018 gerapporteerd aan de gemeenteraad.

Alle gesloten panden waren panden met meer dan 5 kamerbewoners.

3.9 Conclusie

In de gemeente Heerenveen zijn 75 kamerverhuurpanden aanwezig (dit is 0,3% van de woningvoorraad). De adressen liggen verspreid over de gemeente en binnen Heerenveen. In enkele gevallen zijn kamerverhuurpanden naast elkaar gelegen of geclusterd. Dit betreft een viertal clusters van huisvesting voor sporters/sporttalenten. Ook is er een cluster van op korte afstand van elkaar gelegen kamers, geschikt voor jongeren. Deze clustering is bewust tot stand gebracht voor deze doelgroepen. Voor 30% van het aantal kamerverhuurpanden is een vergunning verleend of is het gebruik geregeld in een bestemmingsplan. Op 17 adressen zijn meer dan 5 personen ingeschreven. Deze grotere kamerverhuurpanden bevinden zich in het centrum van Heerenveen of in gemengd gebied aan de rand van het centrum, één van de aanloopstraten of in één van de oorspronkelijke lintbebouwing (de doorgaande wegen). 55% van het aantal kamerverhuurpanden wordt verhuurd door een bedrijf of organisatie. Er is weinig informatie om doelgroepen te kunnen bepalen. Wat we wel kunnen afleiden is dat 9 panden bewoond worden door (top)sporters, 3 door arbeidsmigranten en 3 panden door een zorginstelling worden gehuurd voor (ex) zorgcliënten. Op 22% van het aantal adressen, waar kamerverhuur plaatsvindt wordt ook (één of meerdere) voorziening ingezet. Over een zeer beperkt aantal adressen zijn klachten bij de gemeente binnengekomen. In de afgelopen 5 tot 10 jaar is wel bij vijf panden sprake geweest van een dusdanig ernstige situatie, dat deze kamerverhuurpanden zijn gesloten. Dit waren panden met 5 of meer bewoners.

4 Wettelijk kader en beleidskader

Het op te stellen kamerverhuurbeleid staat niet op zichzelf, maar is gebonden aan wetgeving en wordt beïnvloed door ander vastgesteld beleid in de gemeente Heerenveen. Kamerverhuur kan juridisch op verschillende manieren worden geregeld; op basis van de Huisvestingswet, de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en/of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). In de registratie van personen speelt de Wet basisregistratie personen een rol.

Behalve het wettelijk kader is het bestaande beleid relevant. Zoals in hoofdstuk 2 is aangegeven, zijn aan kamerverhuur sociale aspecten, technische aspecten, planologische aspecten en economische aspecten verbonden. De bestemmingsplannen spelen een belangrijke juridische rol. Het woonbeleid en het beleid ten aanzien van werkgelegenheid en bedrijvigheid van de gemeente is relevant als kader voor het op te stellen kamerverhuurbeleid. Ook ander beleid dat gericht is op de doelgroepen (de kamerhuurders) is relevant. In deze paragraaf is een samenvatting opgenomen van het beleid dat van invloed is op deze doelgroepen: de toekomstvisie beschermd wonen en het sportbeleid. Daarnaast is algemeen beleid van de gemeente Heerenveen, de visie deregulering, opgenomen.

4.1 Huisvestingswet

De Huisvestingswet biedt gemeenten de mogelijkheid om een huisvestingsverordening op te stellen. Daarmee kan de gemeente regels opnemen over toewijzing van woonruimte. Hierin kunnen instrumenten ten behoeve van een goede woonruimteverdeling worden opgenomen. Sinds de wijziging van de Huisvestingswet in 2015 is vrijheid van vestiging het uitgangspunt; iedereen kan gaan wonen waar hij of zij dat wil. Gemeenten mogen deze vrijheid alleen nog beperken als dat nodig is, oftewel: als er sprake is van schaarste aan goedkope woonruimte en deze schaarste leidt tot onevenwichtige en onrechtvaardige effecten. In Heerenveen is er echter geen sprake van schaarste op de woningmarkt zoals bedoeld in de Huisvestingswet. Het reguleren van kamerverhuur via een huisvestingsverordening is daarom niet mogelijk.

4.2 Wet ruimtelijke ordening (Wro)

De Wet ruimtelijke ordening is het instrument om ruimtelijke behoeften als wonen, werken, recreëren, mobiliteit, water en natuur in een samenhangende benadering te verdelen. De juridische borging van het beleid vindt plaats in bestemmingsplannen. Een bestemmingsplan bestaat uit bestemmingen en regels. Met een bestemming wordt voor ieder stuk grond aangegeven waarvoor het gebruikt mag worden. Een bestemmingsplan is meestal een mix van beheer (het tegengaan ongewenste ontwikkelingen) en uitvoering (het mogelijk maken van gewenste ontwikkelingen). In een bestemmingsplan kan een gemeente regelen of en waar kamerverhuur wordt toegelaten.

Zoals hiervoor is aangegeven kan kamerverhuur op twee manieren juridisch worden geborgd. Aangezien de Huisvestingswet in Heerenveen niet van toepassing is, is de Wet ruimtelijke ordening het aangewezen juridisch kader.

4.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is de omgevingsvergunning wettelijk geregeld. De omgevingsvergunning werd op 1 oktober 2010 ingevoerd ter vervanging van verschillende vergunningen zoals de bouwvergunning, milieuvergunning, gebruiksvergunning, aanlegvergunning en kapvergunning. De Wabo heeft het mogelijk

gemaakt om, binnen een project, met één omgevingsvergunning verschillende activiteiten (bouw, aanleg, oprichten, gebruik) uit te voeren.

In artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht is de kruimellijst opgenomen. Op deze lijst staan situaties om voor een concreet project van het bestemmingsplan af te wijken. De kruimellijst bevat een limitatieve opsomming van de situaties waarvoor relatief eenvoudig een vergunning in strijd met het bestemmingsplan kan worden verleend. Genoemd is het gebruik van bouwwerken, eventueel in samenhang met bouwactiviteiten die de bebouwde oppervlakte of het bouwvolume niet vergroten. Als een bestaand gebouw geschikt wordt gemaakt voor kamerverhuur en geen sprake is van uitbreiding van dat gebouw, dan kan via de kruimellijst een omgevingsvergunning worden verleend.

Aan een omgevingsvergunning ligt een concreet project ten grondslag en er kunnen geen algemene regels in worden opgenomen. In een bestemmingsplan worden daarentegen regels opgenomen die voor herhaalde toepassing zijn. Bij het bestemmingsplan kan rekening worden gehouden met wijzigingen in het project door het project wat ruimer te bestemmen. Bij een omgevingsvergunning dient het project concreet te zijn uitgewerkt en kunnen in een later stadium in principe geen wijzigingen worden doorgevoerd zonder de procedure opnieuw te doen.

4.4 Bouwbesluit

Het Bouwbesluit 2012 bevat voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Alle bouwwerken moeten aan die voorschriften voldoen. Het bouwbesluit is een bundeling van technische voorschriften voor het slopen, (ver)bouwen en gebruiken. Zowel voor gebouwen als andere bouwwerken, zoals bruggen en tunnels. Er zijn eisen voor brandveilig gebruik van gebouwen, natuurlijke ventilatie en het verbouwen van leegstaande kantoorgebouwen tot bijvoorbeeld woningen. Het Bouwbesluit 2012 is opgesteld door het rijk, in overleg met gemeenten en de bouwpraktijk (o.a. bouwbedrijven, aannemers en architecten). Het Bouwbesluit 2012 is gebaseerd op de Woningwet en heeft tot doel de samenhang binnen de bouwregelgeving te vergroten, de regeldruk te verminderen en de toegankelijkheid van de regels en voorschriften te verbeteren.

4.5 Wet basisregistratie personen (Wet brp)

Personen die in Nederland wonen, worden geregistreerd in de bevolkingsadministratie. Deze registratie is van essentieel belang voor het functioneren van de overheid. Een overheid die zijn burgers niet kent of niet weet te vinden, is immers niet in staat de taken uit te voeren die door die zelfde burgers aan haar zijn toevertrouwd.

In de Wet basisregistratie personen en het besluit brp is bepaald welke regels gelden voor in- en uitschrijven op een adres.

In artikel 1.1 Wet brp is in de begripsomschrijving aangegeven wat een woonadres en wat een briefadres is. Het moet een bestaand adres zijn, dus geen postbus. Op het briefadres moeten poststukken, bestemd voor de briefadreshouder, in ontvangst genomen kunnen worden.

Een woonadres is:

- a. het adres waar iemand woont, een woonwagen of een voer- of vaartuig met een vaste stand- of ligplaats;

- b. indien iemand op meerdere adressen woont, het adres waar betrokkene gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten;
- c. bij het ontbreken van een adres genoemd onder a en b, het adres waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende drie maanden ten minste tweederde van de tijd zal overnachten.

Het is niet noodzakelijk een onderscheid aan te brengen tussen een verblijf- en woonadres. Het is wel noodzakelijk dat het adres de werkelijke woon- of verblijfplaats is². Indien betrokkene geen adres heeft dat als woonadres is aan te merken en wel in Nederland verblijft, is hij verplicht een briefadres te kiezen.

Voor een arbeidsmigrant geldt dat deze zich laat inschrijven als niet-ingezetene wanneer hij korter dan 4 maanden in Nederland zal verblijven. Een arbeidsmigrant schrijft zich in als ingezetene wanneer hij langer dan 4 maanden in Nederland zal verblijven. Na inschrijving wordt een Burgerservicenummer toegekend, dat nodig is voor onder andere werk, een bankrekening en een huisarts.

Iedereen, ook een kamerbewoner, is verplicht zich te registreren.

4.6 Bestemmingsplannen in Heerenveen

De panden waar kamerverhuur plaatsvindt, liggen verspreid in de gemeente. Er zijn daardoor diverse bestemmingsplannen van toepassing. (In het vorige hoofdstuk is de inventarisatie opgenomen.)

Een bestemmingsplan biedt een juridisch kader voor het bouwen, het gebruik en de inrichting van de gronden. In de bestemmingsomschrijving is het toegelaten gebruik vastgelegd.

De meeste bestemmingsplannen staan kamerverhuur niet toe. Het toegelaten gebruik "wonen" is namelijk gekoppeld aan het begrip huishouden. In sommige bestemmingsplannen is dit begrip niet gespecificeerd, maar in de meeste bestemmingsplannen is de volgende definitie opgenomen:

"een zelfstandig persoon, dan wel samenwonend persoon of personen, die in een zekere continue samenstelling met elkaar wonen en binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals keuken, sanitair en entree, én tussen wie een zekere mate van verbondenheid bestaat".

In grote lijn wordt hiermee een gezin bedoeld, of daarmee vergelijkbaar. Kamerverhuur valt hier niet onder, omdat er sprake is van een vaak wisselende samenstelling, geen relationele banden en geen/weinig continuïteit (langdurige bewoning).

Alleen in het bestemmingsplan De Heide en in het bestemmingsplan Noord zijn twee panden voorzien van de aanduiding "kamerverhuur" en in planologische zin goed geregeld. In de beheersverordening voor het Centrum is voor de besluitvakken Centrum-Kernwinkelgebied aangegeven dat Kamergewijze bewoning is toegestaan vanaf de 2^e bouwlaag.

Kamergewijze bewoning is in de beheersverordening als volgt gedefinieerd: *"het wonen in één wooneenheid door twee of meer personen al dan niet in een zekere continue*

² Dit betekent dat wanneer een verblijfplaats niet bestemd is voor bewoning dit geen reden is om betrokkene niet op dat adres in te schrijven. Het is wel aan te bevelen om in zo'n situatie het adres in onderzoek te stellen. Diverse malen is deze stelling door uitspraken van verschillende rechtbanken bekrachtigd.

samenstelling die geen gemeenschappelijke huishouding voeren en/of niet in gezinsverband leven”.

Voor 20 adressen is een omgevingsvergunning verleend, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, waardoor kamerverhuur juridisch mogelijk is gemaakt. (Zie ook de inventarisatie in het vorige hoofdstuk.)

De meeste bestemmingsplannen in Heerenveen staan kamerverhuur nu niet toe. Er is wel behoefte aan kamers. Om te voorkomen dat steeds een ad hoc besluit wordt genomen op een individuele aanvraag is een samenhangend beleid gewenst.

4.7 Visie deregulering

In de visie deregulering is de veranderende verhouding tussen gemeente en samenleving benoemd. De grenzen van verantwoordelijkheden worden verlegd, waarbij deze gewijzigde verhouding ook een *vernieuwing van de bestuursstijl en -cultuur* in Heerenveen noodzakelijk maakt.

De gemeente gaat er vanuit dat burgers, bedrijven en instellingen verstandig en verantwoordelijk handelen. De gemeente geeft met vertrouwen meer verantwoordelijkheid aan hen.

Deregulering betekent volgens Heerenveen:

- verminderen, stroomlijnen en vereenvoudigen van beleid en regelgeving;
- vereenvoudigen van de uitvoering.

Voor de politieke bestuurscultuur betekent dit: sturen op loslaten. Daarbij zal de gemeente ruimte geven aan maatschappelijke veranderingen.

Qua organisatie impliceert dit dat de gemeente terughoudend zal zijn in het ontwikkelen van nieuw beleid (en regelgeving), en zich vooraf steeds de vraag zal stellen of de gemeente daar een taak heeft of wil hebben, en zo ja welke instrumenten ten dienste staan.

Nieuw beleid dat dient ter vereenvoudiging van regelgeving en uitvoering past binnen de visie deregulering.

4.8 Woonvisie Heerenveen 2015-2020³

De woningwet 2015 verplicht de corporaties zich nog meer dan in het verleden vooral te richten op de kerntaak om te voorzien in huisvesting voor mensen met een laag inkomen. Deze wet regelt ook dat de gemeente het beleid, in de vorm van een woonvisie, vaststelt en dat de corporaties daaraan hun bijdrage moeten leveren. Gemeente, corporaties en huurdersorganisaties maken hierover vervolgens gezamenlijk jaarlijks prestatieafspraken. De prestatieafspraken hebben onder andere betrekking op de beschikbaarheid, de betaalbaarheid en de kwaliteit van huurwoningen.

In de woonvisie staan de volgende thema's centraal:

1. Match tussen vraag en aanbod: naar een optimale woningvoorraad
2. Goed wonen voor iedereen: betaalbaarheid en beschikbaarheid van woningen
3. Kwaliteit en verduurzaming: naar een duurzame woningvoorraad

³ Bij de woonvisie hoort een achtergronddocument. Het achtergronddocument is voor kennisgeving aangenomen en de woonvisie is vastgesteld door de gemeenteraad op 18 april 2016

4. Wonen, zorg en welzijn: aandacht voor vergrijzing en kwetsbare groepen

In hoofdstuk 4 van de woonvisie staat de toegang van mensen met een kleine beurs en kwetsbare groepen inwoners op de woningmarkt centraal. In dit hoofdstuk is aangegeven dat in de koopsector voldoende aanbod is voor starters. Ook wordt geconstateerd dat in de sociale huursector voldoende aanbod is. In paragraaf 4.2 van het achtergronddocument is geschreven dat er een ruim aanbod voor koopstarters binnen de bestaande woningvoorraad is. In het achtergronddocument is aangegeven dat van de ruim 6500 woningen, die door corporaties worden verhuurd er ruim 1400 een goedkope huur en 4500 woningen een betaalbare huur hebben. Deze aantallen zijn voldoende om aan de vraag te voldoen. De conclusie is dat in de sociale huursector in de gemeente voldoende aanbod is en er zijn geen echte knelpunten bekend zijn.

Het doel van de woonvisie is het behoud van de betaalbare voorraad van sociale huurwoningen. Daarover worden jaarlijks prestatieafspraken gemaakt. Kamerverhuur voorziet in een deel van de behoefte aan goedkope huur.

4.9 Regio Zuidoost volop in bedrijf, afspraken bedrijventerreinen 2019-2026/2030⁴

In het rapport Regio Zuidoost volop in bedrijf is aangegeven dat de grootste groei binnen de provincie Fryslân zich heeft voorgedaan in onze regio; de werkgelegenheid de afgelopen 18 jaar in de regio gegroeid met 20%. Als redenen wordt de kwaliteit en de op de marktvraag toegesneden bedrijventerreinen genoemd, naast de goede bereikbaarheid. Productiebedrijven, logistiek/transport en groothandel zijn vooral bepalend in de regio Zuidoost Fryslân en nemen een belangrijk deel van de werkgelegenheid voor hun rekening. Deze bedrijvigheid zorgt ook voor de grootste vraag. Specifiek voor Heerenveen geldt dat de uitgifte van bedrijventerrein aan de zuivelindustrie heeft geleid tot een cluster van elkaar versterkende bedrijven.

In het rapport Regio Zuidoost volop in bedrijf is aangegeven dat Heerenveen en Smallingerland een (boven)regionale functie vervullen op het gebied van werkgelegenheid en bedrijfsvestigingen. Daarbij wordt genoemd dat één van de succesbepalende factoren de beschikbaarheid van arbeid en kennis is, naast bereikbaarheid en uitstraling. De factor beschikbaarheid van arbeid wordt steeds belangrijker.

De koppeling met arbeidsmigratie wordt (nog) niet gelegd in dit rapport. Mogelijk krijgt dit onderwerp een plek in het op te stellen nieuwe economisch beleid, waarvoor de startnotitie op 17 december 2018 door de raad is vastgesteld (Startnotitie economisch beleid en uitvoeringsprogramma 2019-2025).

4.10 Plan van aanpak soepele terugkeer in Heerenveen en sluitende aanpak verward gedrag

Het plan van aanpak gaat in op het voorkomen van overlast door personen met verward overlastgevend gedrag, door het vroegtijdig aanpakken van de risicofactoren. Daarnaast gaat het plan van aanpak in op de huisvestingsproblemen voor de doelgroep die uitstroomt vanuit intramurale voorzieningen of anderszins geen juiste plek kan vinden.

⁴ Vastgesteld op 18 december 2018 door de colleges van B&W van de gemeenten Heerenveen, Ooststellingwerf, Opsterland, Smallingerland en Weststellingwerf

Door gericht in te zetten op verschillende leefdomeinen kunnen cliënten vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang vanuit de Wmo, Jeugdwet (18-/18+), Wet langdurende zorg en Zorgverzekeringswet (sociaal domein breed) soepel terugkeren in de gemeente Heerenveen. Dit vraagt voornamelijk om een tijdelijke huisvestingsoplossing met tijdelijke zorg en ondersteuning. Hierbij werkt de gemeente samen met de woningcorporaties. Ook tijdelijke huisvesting in de vorm van kamerbewoning is een optie.

4.11 Toekomstvisie Beschermd Wonen en opvang voor 2018 en verder (en oplegnotitie) mei 2017

Dit document bevat de gezamenlijke visie van 24 Friese gemeenten tot 2020. Beschermd wonen en opvang zijn verantwoordelijkheden onder de Wmo 2015. De commissie 'Toekomst beschermd wonen en opvang' (Dannenberg) heeft de beweging vanuit zorginstelling in gang gezet naar ondersteuning in de wijk.

Thuis+ is geïntroduceerd om de beweging naar langer/meer zelfstandig wonen in de eigen woning mogelijk te maken. Thuis+ is daarmee een 'alternatief' voor het wonen in een beschermde woonvorm of opvangvoorziening (intramuraal). Deze ondersteuningsvorm bestaat uit een combinatie van begeleiding, 24-uurs bereikbaarheid en waar nodig beschikbaarheid. Het verschil met lokale begeleiding zit in de component "toezicht" die binnen Thuis+ een belangrijke rol heeft. De zorgaanbieder biedt op gevraagde (door cliënt) maar ook op ongevraagde momenten (signalerende rol zorgaanbieder) ondersteuning. Er vinden meerdere keren per dag contactmomenten plaats. Daarmee houdt de zorgaanbieder de vinger aan de pols bij het signaleren van (dreigende) achteruitgang. Ook maakt de zorgaanbieder afspraken met de cliënt over acties die ingezet worden bij het "mijden van zorg" door de cliënt in een fase van achteruitgang.

Vanuit de gezamenlijke ambitie om het verblijf intramuraal (opvang en beschermd wonen) zo kort mogelijk te laten duren, geldt dat er ten aanzien van de uitstroom een grotere vraag naar passende huisvesting te verwachten is. Om in de verwachte vraag te voorzien is het nodig dat met woningbouwcorporaties specifieke afspraken gemaakt worden over de beschikbaarheid van voldoende geschikte en betaalbare woningen (idealerweise binnen korte termijn) voor cliënten zodat meer alternatieve mogelijkheden ontstaan.

Kamerbewoning (aangeboden door woningcorporaties) zou ook een passende optie kunnen zijn voor huisvesting van personen die uitstromen uit intramuraal verblijf.

4.12 In Heerenveen beweegt het, sport en beweegvisie 2017-2025

Heerenveen profileert zich als "Stad van Sport". In hoofdstuk 7 van de beweegvisie wordt de branding van Heerenveen als stad van sport uitgewerkt. Onder *branding* wordt verstaan dat door de gemeente systematisch wordt gewerkt aan het imago: het totaal aan denkbelden, opinies en gevoelens dat bij publieksgroepen over de gemeente bestaat. Voor Heerenveen zijn met name het Abe Lenstra Stadion, Sportstad en Thialf beeldbepalend, waar op topniveau wordt gevoetbald, geturnd en geschaatst. Volgens de zogenaamde '*double pyramid theory*' kan de topsport niet bestaan zonder de aanwas en ontwikkeling van nieuw talent binnen verenigingen uit de breedtesport (*trickle-up effect*). Omgekeerd heeft de breedtesport behoefte aan topsport, vooral vanwege de aantrekkingskracht van topprestaties op de jeugd (*trickle-down effect*).

Gemeenten besteden aandacht aan zowel breedtesport als topsport vanuit de gedachte dat beide onlosmakelijk verbonden zijn en elkaar onderling versterken.

In Heerenveen is een Topsport Talent School (OSG Sevenwolden). Op de school wordt les gegeven aan leerlingen die van NOC*NSF een nationale of internationale status hebben en in een officieel bondsprogramma trainen van een bij de Topsport Noord aangesloten sportbonden (LOOT-afdeling). Niet alleen toptalenten kunnen op de school terecht, ook zijn er mogelijkheden voor andere talentvolle leerlingen die nog niet aan de top zitten. Talentvolle leerlingen kunnen doorstromen via de Integrale Talent Centra (ITC) en Regionale Talent Centra (RTC). Om niet alleen op topsport te focussen en ook de breedtesport te betrekken, heeft de school ook mogelijkheden voor leerlingen die veel affiniteit hebben met sport (VMBO theoretisch, havo en vwo). Leerlingen kunnen zich aanmelden voor de opleiding Sportlifestyle.

Met de Topsport Talent School wil de gemeente zich verder profileren op het terrein van sport, bewegen en school. De Topsport Talent School trekt jongeren uit de gehele regio. Naast de Topsport Talent School in Heerenveen zijn in de noordelijke provincies alleen in Zwolle en Groningen nog andere Topsport Talentscholen. Maar deze scholen hebben geen speciaal aanbod voor de breedtesport zoals dit er wel is in Heerenveen.

De aanwezigheid en het succes van de Topsport Talent School leidt tot een behoefte aan kamerverhuur.

4.13 Conclusie

In Heerenveen is de Wet ruimtelijke ordening het wettelijk kader voor kamerverhuur. Al dan niet toestaan van wonen in de vorm van kamerverhuur moet worden geregeld via het bestemmingsplan. De gemeente wil terughoudend zijn in het stellen van regels en ruimte geven aan maatschappelijke veranderingen.

De gemeente vindt dat er passende woonruimte moet zijn voor iedereen; kamers horen hier in principe bij. Heerenveen erkent de flexibilisering van de arbeidsmarkt, zowel vanuit werknemers- als vanuit werkgeversperspectief. Toenemende mobiliteit en internationalisering van de arbeidsmarkt horen hier bij. Kamerverhuur kan hierin een faciliterende rol spelen. Kamerverhuur kan ook een rol spelen in de nieuwe ondersteuningsvorm beschermd wonen/Thuis+ en voor de huisvesting van leerlingen van de Topsport Talent School en het Cios.

5 Toekomstige situatie, de markt

Om beleid te kunnen maken, is inzicht nodig in de toekomstige situatie op de markt voor kamerverhuur. Er komen regelmatig aanvragen/initiatieven binnen om kamerverhuur in panden toe te staan.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de markt, waarbij een onderscheid is gemaakt naar de verschillende doelgroepen. Er zijn enkele interviews gehouden met partijen die kennis hebben van de markt.

5.1 Arbeidsmigranten

In juni 2018 heeft ABU (de overkoepelende organisatie van uitzendondernemingen) een whitepaper opgesteld, waarin de huisvesting van arbeidsmigranten als urgent probleem benoemd wordt. Daarin worden gemeenten opgeroepen om werk te maken van deze huisvesting. Uit onderzoek (door SEO Economisch onderzoek) dat werd uitgevoerd in opdracht van ABU komt naar voren dat in 2016 in Nederland 371.000 arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa actief waren. Zij vervulden 514.000 verschillende banen, wat neerkomt op bijna één op de twintig banen in Nederland.

Ook in Heerenveen is de laatste jaren sprake van een toename van het aantal arbeidsmigranten. Decisio heeft in opdracht van het ministerie EZ (o.a.) twee opeenvolgende rapporten uitgebracht (8 oktober 2015 en 3 oktober 2017) "Economische analyse internationale werknemers, studenten en zelfstandigen in Nederland, region rapport Noord-Nederland". In deze rapporten zijn gegevens van 2013 en 2015 geanalyseerd. In deze rapporten is aangegeven dat er in 2013 in de werkregio Heerenveen (= gemeente Heerenveen) circa 420 internationale werknemers werkzaam waren (waarvan 100 kenniswerkers en 320 arbeidsmigranten). In 2015 was dit aantal toegenomen tot 566 (waarvan 136 kenniswerkers en 430 arbeidsmigranten). In 2013 waren in Heerenveen 279 internationale werknemers woonachtig, in 2015 was dit aantal 367 (waarvan 77 kenniswerkers en 290 arbeidsmigranten).

Er wordt met enige regelmaat bij de gemeente een verzoek gedaan om een woning of ander pand te gebruiken of te verbouwen voor de kamergewijze huisvesting van arbeidsmigranten. Het meest in het oog springende verzoek in de laatste twee jaar was het omzetten van het Hajé hotel voor 300 arbeidsmigranten, maar ook een verzoek voor het omzetten van een woning in Nieuwebrug voor huisvesting van 22 arbeidsmigranten (beide vragen zijn overigens weer ingetrokken). De meest recente verzoeken zijn een locatie voor de huisvesting van 100 tot 150 personen en de vraag van een bedrijf voor de huisvesting van 150 tot circa 400 personen. Dit betreft een vraag naar huisvesting in grote complexen, waar grote aantallen personen op één locatie worden gehuisvest.

5.2 Uitstromers uit de zorg

Voor mensen die uitstromen vanuit zorg en huisvesting zoeken, maakt afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling de inschatting dat dit jaarlijks om circa 50 tot 70 personen gaat.

Ingeschat wordt dat het aandeel van de cliënten dat gebruik maakt van kamerverhuur stabiel is. Dat betekent dat de vraag niet verandert.

5.3 (Top)sporters

Zowel het aantal gehuisveste topsporters als het aantal toptalenten is stabiel geweest in de afgelopen jaren. Ook de verwachting voor de komende periode is dat deze stabiel zal

blijven. Topsport Noord faciliteert huisvesting voor circa 70 personen en SC Heerenveen voor circa 20 personen.

SC Heerenveen geeft aan dat de huidige huisvesting goed voldoet en dat er geen aanleiding voor verandering is. Wel is er een vraag naar enige uitbreiding. Voor Topsport Noord geldt dit niet; de huidige huisvesting in de Oranjewoudflat zal worden beëindigd. Topsport Noord is daarom op zoek naar nieuwe accommodatie, waarbij het pand Heremastate in beeld is. De wens is uiteindelijk het realiseren van een campus, met meerdere appartementen bij elkaar.

5.4 Conclusie

Er is landelijk gezien sprake van een grote behoefte aan meer en betere huisvesting voor arbeidsmigranten. Ook binnen de gemeente Heerenveen blijkt deze behoefte uit concrete aanvragen door aanbieders van huisvesting voor deze doelgroep. Als doelgroep binnen het kamerverhuurbeleid, vindt hier de grootste groei plaats. Voor de overige doelgroepen wordt stabilisatie verwacht.

6 Overwegingen

Uit de voorgaande hoofdstukken komt naar voren dat er in Heerenveen behoefte is aan kamerverhuur. Er zijn nu 75 kamerverhuurpanden in de gemeente geïnventariseerd, waarvan ongeveer 30% legaal in gebruik is. Het overgrote deel van het legale gebruik is mogelijk gemaakt met een omgevingsvergunning (in afwijking van de geldende bestemmingsplannen).

In dit beleidsstuk wordt aangegeven hoe de gemeente in het vervolg om wil gaan met kamerverhuur. Het gaat om het bieden van een structureel en samenhangend juridisch kader voor kamerverhuur, dat is afgestemd op de vraag, waarbij de veiligheid van de kamerbewoners en het voorkomen van negatieve effecten (overlast) voor de omgeving uitgangspunten zijn.

In hoofdstuk 2 kwamen de knelpunten en doelstellingen aan de orde, deze worden hieronder één voor één behandeld.

6.1 Bewoningsdichtheid

In paragraaf 2.2 is aangegeven dat de relatief hoge bewoningsdichtheid van een kamerverhuurpand een knelpunt kan opleveren. Niet alleen voor de bewoners onderling, maar ook voor de omgeving.

In paragraaf 3.4 is onderzocht hoeveel bewoners ingeschreven staan in de kamerverhuurpanden in Heerenveen. Daaruit blijkt dat in het grootste deel van het aantal kamerverhuurpanden ten hoogste 4 bewoners zijn ingeschreven. Dit is het geval bij 55 panden, ofwel 73% van het totaal aantal kamerverhuurpanden.

De meeste klachten deden zich voor bij kamerverhuurpanden met 5 of meer bewoners.

In de afgelopen jaren zijn vijf van deze grotere panden gesloten.

Dit in overweging nemende, ligt een verschillende benadering voor kamerverhuurpanden tot maximaal 4 bewoners en kamerverhuurpanden vanaf 5 bewoners voor de hand.

In het bouwbesluit is in artikel 1.1 de volgende begripsbepaling opgenomen:

"woonfunctie voor kamergewijze verhuur: niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden."

Een grens vanaf 5 bewoners (en tot maximaal 4 bewoners) sluit aan bij het bouwbesluit 2012.

In Heerenveen zijn nu 17 panden, waar 5 of meer bewoners zijn ingeschreven. De grootste groep (13) zijn panden waar tussen 5 tot maximaal 10 bewoners zijn ingeschreven. Blijkbaar past deze omvang van 5 tot maximaal 10 bewoners het beste bij de huidige vraag naar kamers.

Daarnaast is er sprake van een grote groei van een voor Heerenveen relatief nieuwe groep kamerbewoners: de arbeidsmigranten. De groep arbeidsmigranten maakt nu al gebruik van de grootste kamerverhuurpanden in de gemeente, maar de vraag is gericht op huisvesting in nog grotere gebouwen. Complexen voor huisvesting van 100 personen of meer zullen in de nabije toekomst gewenst zijn. Elders in Nederland zijn dergelijke complexen voor huisvesting van 300 tot 400 personen al gerealiseerd.

Dit leidt tot het voorstel in het kamerverhuurbeleid een driedeling te maken:

1. Kamerverhuur tot maximaal 4 bewoners
2. Kamerverhuur vanaf 5 tot maximaal 10 bewoners
3. Kamerverhuur voor meer dan 10 bewoners

6.2 Geschiktheid van een pand

De bouwtechnische geschiktheid van een pand is in paragraaf 2.2 eveneens als mogelijk knelpunt genoemd. Daarbij is al aangegeven dat voldaan moet worden aan diverse veiligheidsvoorschriften van het Bouwbesluit 2012. In paragraaf 4.4 is aangegeven dat alle bouwwerken moeten voldoen aan het bouwbesluit.

De gemeente Heerenveen heeft in het kader van de deregulering van het bouwtoezicht het "Heerenveens model" geïntroduceerd. Daarbij is er minder directe bemoeienis van de gemeente en meer eigen verantwoordelijkheid voor de aanvrager. De toetsing beperkt zich tot een aantal prioriteiten: brandveiligheid, veiligheid en gezondheid. De andere eisen uit het bouwbesluit, waaronder energie en milieuaspecten, worden sindsdien niet meer getoetst.

Bouwers moeten een verklaring ondertekenen waarin zij aangeven zich te zullen houden aan het Bouwbesluit. Hiermee ligt de verantwoordelijkheid bij de bouwer en de opdrachtgever in plaats van bij de gemeente als plantoetsers.

De conclusie is dan ook dat de geschiktheid van een kamerverhuurpand op basis van het Heerenveens model als een verantwoordelijkheid bij de verhuurder is neergelegd.

6.3 Planologie

In paragraaf 2.2 is aangegeven dat kamerverhuur in de meeste bestemmingsplannen is uitgesloten. Uit paragraaf 3.2 blijkt dat het overgrote deel van het aantal kamerverhuurpanden niet in het bestemmingsplan past of bij aanvraag niet paste. Zoals aangegeven in hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van wonen in de vorm van kamerbewoning juridisch mogelijk gemaakt in een bestemmingsplan of via een omgevingsvergunning op grond van de Wabo. Zoals in dat hoofdstuk is aangegeven biedt een bestemmingsplan een regeling voor herhaald gebruik en is een omgevingsvergunning gebaseerd op een concreet plan en daarmee een ad hoc besluit. Als uitwerking van het kamerverhuurbeleid, waarin aangegeven is wat de beleidslijn voor een langere periode zal zijn, past het om een bestemmingsplan op te stellen. Een paraplubestemmingsplan is een bestemmingsplan dat het gehele grondgebied van een gemeente omvat. Dit plan is thematisch en heeft een aanvullende werking op alle andere bestemmingsplannen in de gemeente. Een paraplubestemmingsplan is een passende planvorm voor een goede juridische regeling voor het thema kamerverhuur.

6.4 Urgentie kamers voor arbeidsmigranten

In Nederland is de huisvesting van arbeidsmigranten een urgent probleem in de zin dat er een nijpend tekort is aan kwalitatief goede kamers. Dat is geschreven in paragraaf 2.2. Nu zijn er in Heerenveen 3 panden, waar kamer worden verhuurd aan arbeidsmigranten (zie paragraaf 3.6). In hoofdstuk 5 is een beeld geschetst van de toekomstige markt voor kamerverhuur, waarbij de grootste vraag wordt verwacht naar kamers voor deze doelgroep.

Er is in Heerenveen echter (nog) geen sprake van een nijpend tekort of een urgent probleem voor deze doelgroep.

6.5 Veiligheid van de kamerhuurder

De veiligheid van de kamerbewoner is een doel dat de raad nastreeft met het kamerverhuurbeleid, dit is naar voren gekomen in paragraaf 2.2. Veiligheid kent een aantal aspecten en verschillende niveau's, deze worden hierna beschreven. Voor

ondersteuning van hun belangen kunnen huurders onder andere terecht bij de huurdersbelangenvereniging. Ook kunnen huurders de meitinker om raad vragen.

6.5.1 Veiligheid van de locatie

Of een locatie voldoende veilig is als geschikte woonfunctie, wordt beoordeeld in een bestemmingsplan. In het bestemmingsplan moet worden aangetoond dat aan alle milieu-aspecten en aspecten van externe veiligheid wordt voldaan om de woonfunctie mogelijk te maken. Het vaststellen van een bestemmingsplan is de verantwoordelijkheid van de gemeenteraad.

6.5.2 Veiligheid van het gebouw

De veiligheid van gebouwen wordt beoordeeld aan de hand van het bouwbesluit (zie paragraaf 4.4). Alle bouwwerken moeten hieraan voldoen. Zoals aangegeven in paragraaf 6.2 ligt de verantwoordelijkheid ligt bij de bouwer, de opdrachtgever dan wel de kamerverhuurder.

6.5.3 Veiligheid en registratie

Veiligheid heeft ook te maken met registratie en vindbaarheid. In paragraaf 4.5 is geschreven dat een overheid die zijn burgers niet kent of niet weet te vinden, niet in staat is de taken uit te voeren die door die zelfde burgers aan haar zijn toevertrouwd. Daarom is registratie in de bevolkingsadministratie verplicht. Deze registratie is de verantwoordelijkheid van elke bewoner.

6.5.4 Zorg en veiligheid

Veiligheid in relatie tot zorg en maatschappelijke ondersteuning is aan de orde geweest in paragraaf 4.10 en 4.11. Aangegeven is dat de gemeente Heerenveen in specifieke gevallen tijdelijke zorg en ondersteuning kan bieden in samenwerking met woningcorporaties en met de andere Friese gemeenten. In een informatiebijeenkomst voor de commissies ROM en doel heeft om op 15 november 2018 werd één en ander ook toegelicht door de afdeling Maatschappelijke Ontwikkeling.

6.5.5 Veiligheid en de verhuurder

Tenslotte kan veiligheid worden gerelateerd aan de kamerverhuurder. In het Zwart Witboek Kamerverhuur van de SP (zie paragraaf 1.1) wordt hieraan ook gerefereerd. Onder andere wordt de suggestie gedaan de Wet Bibob van toepassing te verklaren. Het college heeft hierop als volgt gereageerd:

"Het onderzoeken van een betrokkene en zijn omgeving met toepassing van de Wet Bibob is een ter bescherming van de integriteit soms noodzakelijk, maar verstrekkend middel.

Op dit moment is een wetsvoorstel tot wijziging in voorbereiding. De volgende stap is het inwinnen van advies van de Raad van State, daarna zal er in de Tweede en Eerste kamer over gestemd worden. De gemeente Heerenveen heeft nu een beperkt Bibob beleid. Het voornemen is om in aansluiting op de voorgenomen wijziging van de wet ook het Heerenveense beleid te heroverwegen. In die heroverweging zullen ook de thema's worden betrokken waarop het wenselijk is om de Wet Bibob van toepassing te verklaren. Kamerverhuur/particuliere verhuur van woonruimte is één van die thema's."

6.6 Voorkomen van overlast door kamerverhuur voor de woonomgeving.

In paragraaf 2.2 is aangegeven dat het voorkomen van overlast door kamerverhuur een doel is dat de raad nastreeft met het kamerverhuurbeleid. Dit kan op een aantal manieren. Deze zijn hier onder beschreven.

6.6.1 Overlast en locatiekeuze

Het voorkomen van overlast is ook een doel dat met een bestemmingsplan wordt nagestreefd. In paragraaf 4.2 is geschreven dat de Wet ruimtelijke ordening voorschrijft dat ruimtelijke behoeften als wonen, werken, recreëren, mobiliteit, water en natuur in samenhang worden afgewogen en worden verdeeld. De afweging van functies gebeurt onder andere met het oog op het voorkomen van onderlinge overlast.

Een middel om overlast te beperken is spreiding van (potentieel) overlastgevende functies. Een ander middel is het tegenovergestelde: concentreren (bijvoorbeeld het concentreren van geluidhinderlijke bedrijvigheid op een industrieterrein).

Voor kamerverhuurpanden wordt voorgesteld om geen spreiding of quoterings per straat of wijk in te zetten. In hoofdstuk 3 is aangegeven dat het huidige aantal kamerverhuurpanden in Heerenveen beperkt is tot 0,3% van de totale woningvoorraad (paragraaf 3.1). Er is sprake van voldoende spreiding over de wijken, waarbij de grootste concentratie aanwezig is in het centrum van Heerenveen. Naar de randen neemt de concentratie af (paragraaf 3.3). In hoofdstuk 5 is de toekomstverwachting beschreven. Er is geen sprake van een grote toename van de vraag naar kamerverhuurpanden, de vraag is stabiel. Wel is er een vraag naar grote, complexmatige huisvesting voor arbeidsmigranten. Locaties hiervoor moeten zorgvuldig worden afgewogen. Een spreidingsbeleid heeft hierop geen invloed.

In samenhang met de overwegingen, die in paragraaf 6.1 zijn beschreven, wordt een genuanceerde benadering voorgesteld, waarbij voor de panden met 5 of meer bewoners een zekere concentratie wordt nagestreefd. Deze vindt plaats in centrumgebieden en langs ontsluitingswegen. In hoofdstuk 7 is dit uitgewerkt.

6.6.2 Participatie

Participatie is een belangrijk middel om in een vroeg stadium aandacht te besteden aan het voorkomen van overlast. In dit kader is participatie aan de orde op twee niveaus: bij de totstandkoming van het kamerverhuurbeleid zelf en bij het ruimtelijk plan dat ter uitvoering van het beleid (of van een specifieke aanvraag) wordt vastgesteld.

Zoals in paragraaf 1.3 is geschreven worden bij de totstandkoming van het kamerverhuurbeleid bewoners (formeel: ingezetenen en belanghebbenden) betrokken. Het college doet een voorstel voor het kamerverhuurbeleid. De participatie houdt in dat het kamerverhuurbeleid ter inzage wordt gelegd voor een periode van 6 weken. Tijdens de periode van terinzagelgging kunnen zienswijzen worden ingediend. Na eventuele aanpassing van het beleidsvoornemen legt het college het beleid ter vaststelling voor aan de gemeenteraad.

Zoals hiervoor is aangegeven, dient het kamerverhuurbeleid te worden uitgewerkt in een ruimtelijk plan. In dit geval wordt voorgesteld een paraplubestemmingsplan op te stellen. Het bestemmingsplan kent een eigen wettelijke procedure, waarbij eveneens participatie van toepassing is.

6.6.3 Klachtenafhandeling

Een goede klachtenafhandeling voorkomt verdere overlast. Signalen over overlast worden serieus genomen. Om deze overlastmeldingen beter te structureren is een meldingenregistratiesysteem ontwikkeld. Op de website van de gemeente Heerenveen kunnen overlastmeldingen worden gedaan <https://www.heerenveen.nl/wonen/hebt-u-overlast/>. Door te klikken op één van de tegels kan een onderwerp waar de klacht over gaat worden gekozen. Vervolgens verschijnt er een pagina met uitleg wat te doen en een verwijzing naar de afdeling die daarbij kan helpen. Ook is het mogelijk een formulier in te vullen.

Het is de bedoeling ook een tegel voor overlast in verband met kamerverhuur in het systeem te plaatsen. Voordat dit kan, moet eerst duidelijk zijn hoe één en ander het best afgehandeld kan worden. Vragen als: wie leest de overlastmelding als eerste en bepaalt welke afdeling de klacht het beste kan afhandelen? Maar ook vragen als: kan een melding anoniem worden gedaan? Ook zal de vormgeving van een meldingsformulier moeten worden uitgewerkt.

Het doel is zo snel als mogelijk dit systeem in werking te hebben. Het voorstel is om te bezien of de buitengewoon opsporingsambtenaren (BOA's) een rol kunnen spelen in het systeem. Er vindt in elk geval duidelijke communicatie plaats met bewoners en omwonenden op welke wijze meldingen het beste geuit kunnen worden en welk vervolg er aan die meldingen wordt gegeven.

6.6.4 Handhaving

Op een beperkt aantal adressen zal sprake zijn van kamerverhuur, die niet voldoet aan het voorgestelde beleid. Deels is het gebruik legaal, doordat dit geregeld is in een bestemmingsplan of door middel van een vergunning. Deels zal het nieuwe beleid zich verzetten tegen legalisatie. Voor deze panden geldt dat er nu geen overlast is gemeld. Zolang de huidige situatie niet verandert of geen overlast optreedt, zal de gemeente hiertegen niet handhavend optreden.

6.7 Conclusie

Op basis van de in dit hoofdstuk beschreven overwegingen, zijn een aantal conclusies getrokken. Voorgesteld wordt om in het kamerverhuurbeleid een driedeling te maken:

1. Kamerverhuur tot maximaal 4 bewoners
2. Kamerverhuur vanaf 5 tot maximaal 10 bewoners
3. Kamerverhuur voor meer dan 10 bewoners

In het volgende hoofdstuk wordt deze driedeling verder uitgewerkt.

In het bouwbesluit 2012 zijn eisen gesteld aan de bouwtechnische geschiktheid (waaronder veiligheidseisen) van een pand, dit geldt ook voor kamerverhuur. Op grond van het Heerenveens model is de bouwer, de opdrachtgever, dan wel de kamerverhuurder verantwoordelijk voor de naleving van deze eisen.

Een paraplubestemmingsplan is een passende planvorm voor een goede juridische regeling voor het thema kamerverhuur. In het bestemmingsplan vindt onder andere een afweging omtrent de veiligheid van de locatie plaats. Op de procedure tot vaststelling van het bestemmingsplan is participatie van toepassing, zodat belanghebbenden hun mening kunnen geven.

Als flankerend beleid zal onderzocht worden of de Wet Bibop van toepassing zal worden verklaard op de verhuur van kamers. Ook wordt een systeem van klachtenafhandeling ingesteld.

Voor zijn eigen veiligheid moet de kamerhuurder zich inschrijven, dit is zijn eigen verantwoordelijkheid.

7 Aanzet tot uitwerking

In dit hoofdstuk is beschreven welke stappen er genomen moeten worden om tot een uitwerking te komen, van de in hoofdstuk 6 opgenomen overwegingen en conclusies. De uitwerking heeft betrekking op de controle van de inventarisatie en op de uitwerking in de vorm van een (paraplu)bestemmingsplan, zodat kamerverhuur op een goede manier juridisch is verankerd.

7.1 Controleslag en overgangsregeling

Er zijn 75 adressen geïnventariseerd als kamerverhuurpand, voor 52 adressen is het gebruik niet in overeenstemming met de bestemming. Ook is voor deze adressen onbekend of het aantal bewoners dat is ingeschreven klopt met de feitelijke situatie. De eigenaars van deze panden worden geïnformeerd over deze situatie, zodat zij de kans hebben om de juiste gegevens aan te leveren en zo nodig een vergunning aan te vragen.

7.2 Bestemmingsplan of omgevingsplan

De inwerkingtreding van de Omgevingswet is gepland in 2021. Pas dan kan een omgevingsplan in procedure worden gebracht. Het ligt niet voor de hand om daarop te wachten. Bovendien is alles wat in bestemmingsplannen, beheersverordeningen en omgevingsvergunningen is geregeld nog gewoon geldig na 1 januari 2021.

7.3 Uitwerking ten behoeve van het opstellen van een paraplubestemmingsplan

Zoals in het vorige hoofdstuk is aangegeven, wordt voorgesteld wordt om in het kamerverhuurbeleid een driedeling te maken. Deze driedeling komt terug in het voorstel voor de regeling in het bestemmingsplan:

1. Kamerverhuur tot maximaal 4 bewoners
2. Kamerverhuur vanaf 5 tot maximaal 10 bewoners
3. Kamerverhuur voor meer dan 10 bewoners

7.3.1 Ad 1 kamerverhuur tot maximaal 4 bewoners

Mede met het oog op de door de gemeenteraad vastgestelde visie deregulering 2011, wordt voorgesteld om kamerverhuur tot maximaal vier bewoners per pand mogelijk te maken, als onderdeel van de functie wonen. In de visie deregulering heeft de raad zich uitgesproken voor vermindering, stroomlijning en vereenvoudiging van beleid en regelgeving en het vereenvoudigen van de uitvoering.

Bewoning van een pand door maximaal vier bewoners kan worden vergeleken met gezinsbewoning. De invloed op de omgeving zal hierdoor ook niet meer dan evenredig zijn. Bij een situatie tot maximaal vier kamerbewoners gelden er geen extra brandveiligheidseisen.

Het voorstel houdt in dat kamergewijze bewoning van een pand door maximaal 4 bewoners gelijk wordt behandeld als een huishouden, zoals dat nu is geregeld in de bestemmingsplannen.

7.3.2 Ad 2 Kamerverhuur vanaf 5 bewoners tot maximaal 10 bewoners

In gebieden waar uiteenlopende functies voorkomen (winkels, kantoren, lichte/kleinschalige bedrijvigheid, horeca en andere voorzieningen) kan kamerbewoning een bijdrage leveren aan de diversiteit en levendigheid.

In meer monofunctionele gebieden, zoals een locatie midden in een woonwijk, ligt de toevoeging van een afwijkende woonvorm niet voor de hand. De rust in een woonwijk kan verstoord worden door een kamerverhuurpand met een groter aantal bewoners. Ook

midden in een bedrijventerrein ligt de toevoeging van een andere functie niet voor de hand. Voor een bedrijventerrein heeft de toevoeging van een woonfunctie in de vorm van kamerverhuur een beperking van de bedrijfsactiviteiten tot gevolg en is daarom niet wenselijk.

De huisvesting van een iets grotere groep kamerbewoners is wel goed te realiseren naast andere woningen in gemengd gebied. De uitstraling voor wat betreft verkeersaantrekkende en parkeren komt overeen met 2 tot 3 "gewone" woningen. Daarom is aangesloten bij locaties in gebieden met functiemenging, meestal bevinden deze gebieden zich aan een ontsluitingsweg. (De overwegingen omtrent de gebiedskeuze worden in de bijlage behandeld).

Het voorstel is om kamerverhuur vanaf vijf bewoners tot maximaal tien bewoners per pand met een binnenplanse afwijking mogelijk te maken in het centrum van Heerenveen en gebieden met een gemengd karakter (zoals aanloopstraten) en lintbebouwing. Dit zijn ook de gebieden waar zich nu de grotere kamerverhuurpanden bevinden (zie hoofdstuk 3). Binnen de voorgenomen en met een markering op de kaart aangegeven gebieden kan kamerverhuur worden toegestaan. Dit geldt ook voor de eerstelijns bebouwing langs de aangegeven wegen, deze zijn in rood op de kaart aangegeven.

Door het opnemen van een afwijkingsbevoegdheid kunnen aanvullende voorwaarden gesteld worden.

Voorgesteld wordt de volgende aspecten in overweging te nemen:

- Het aantal bewoners in relatie tot het aantal kamers en de oppervlakte daarvan (relatie met het bouwbesluit);
- De aanwezigheid van voldoende faciliteiten (aantal toiletten, aantal douches, aantal kookpitten, koel/vriesruimte, wasruimte, bergruimte e.d.)
- De verkeersaantrekkende en de parkeerdruk door de woonvorm en hoe deze wordt opgelost⁵;
- Voldoende fietsenstalling
- De inrichting van de buitenruimte, ook moet worden aangegeven hoe de erfafscheiding vorm krijgt en privacy van de burens wordt gewaarborgd;
- Er dient sprake te zijn van aanwezigheid van afvalcontainers van voldoende capaciteit, zodat er geen overlast door afval zal ontstaan.
- Regels voor toezicht en beheer

Initiatiefnemer zal een beheerder aanstellen, die een aantal uren per dag in het pand aanwezig is om schoon te maken, er voor te zorgen dat reparaties uitgevoerd worden en toe te zien op een goed gebruik van het pand.

Van de initiatiefnemer wordt verwacht dat deze regels opstelt over het volgende en dat daarop wordt toegezien:

- Rook-, drink- en drugsbeleid
- Regels op het gebied van orde en netheid in en rond de huisvestingslocatie
- Een privacyreglement

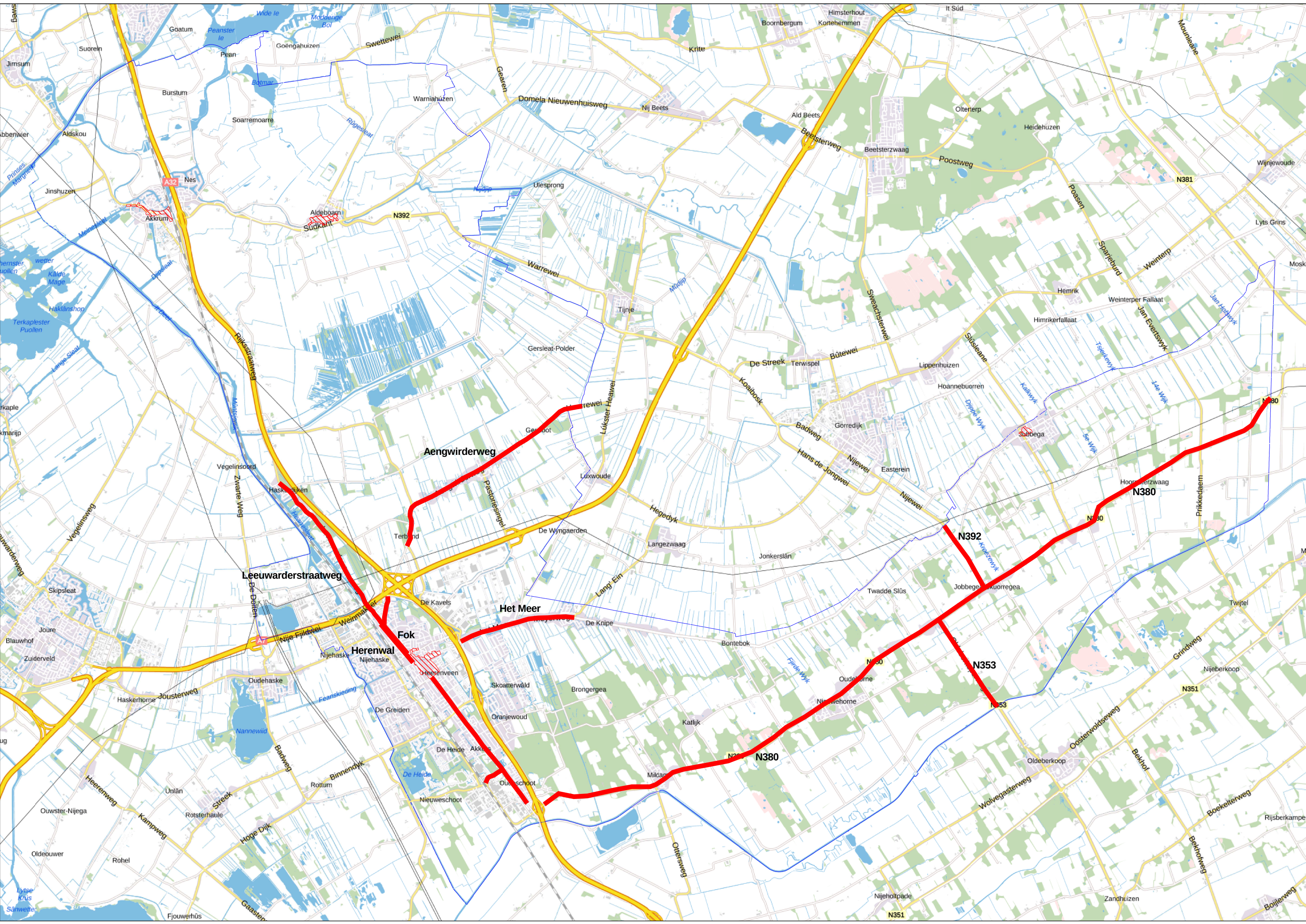
⁵ de gemeente Heerenveen heeft eigen normen, die afwijken van de landelijke normen voor autogebruik/verkeersbewegingen in de CROW publicatie 317 voor zelfstandige kamerverhuur aan niet-studenten; de juiste norm zal moeten worden bepaald

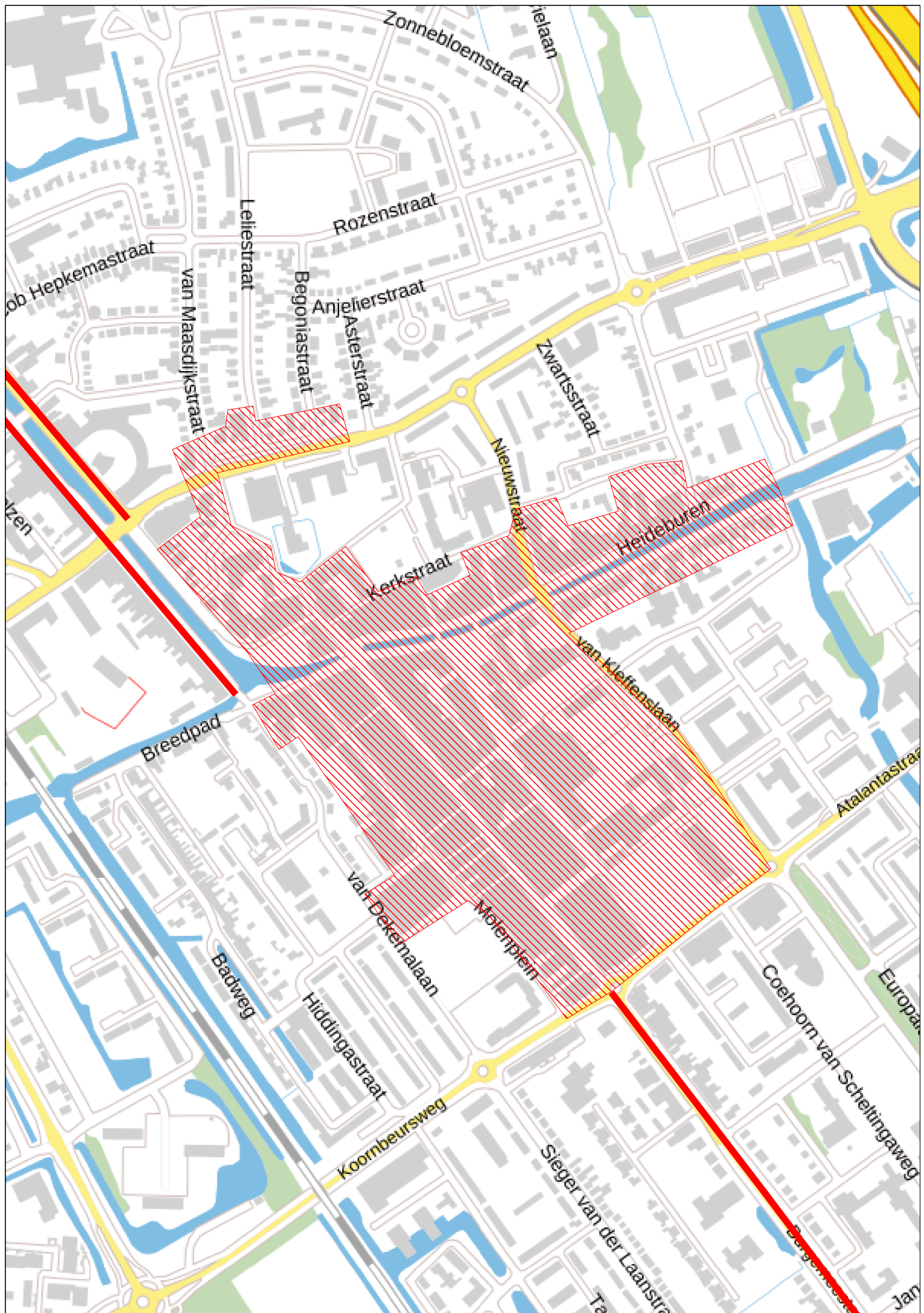
7.3.3 Ad 3 Kamerverhuur voor meer dan 10 bewoners

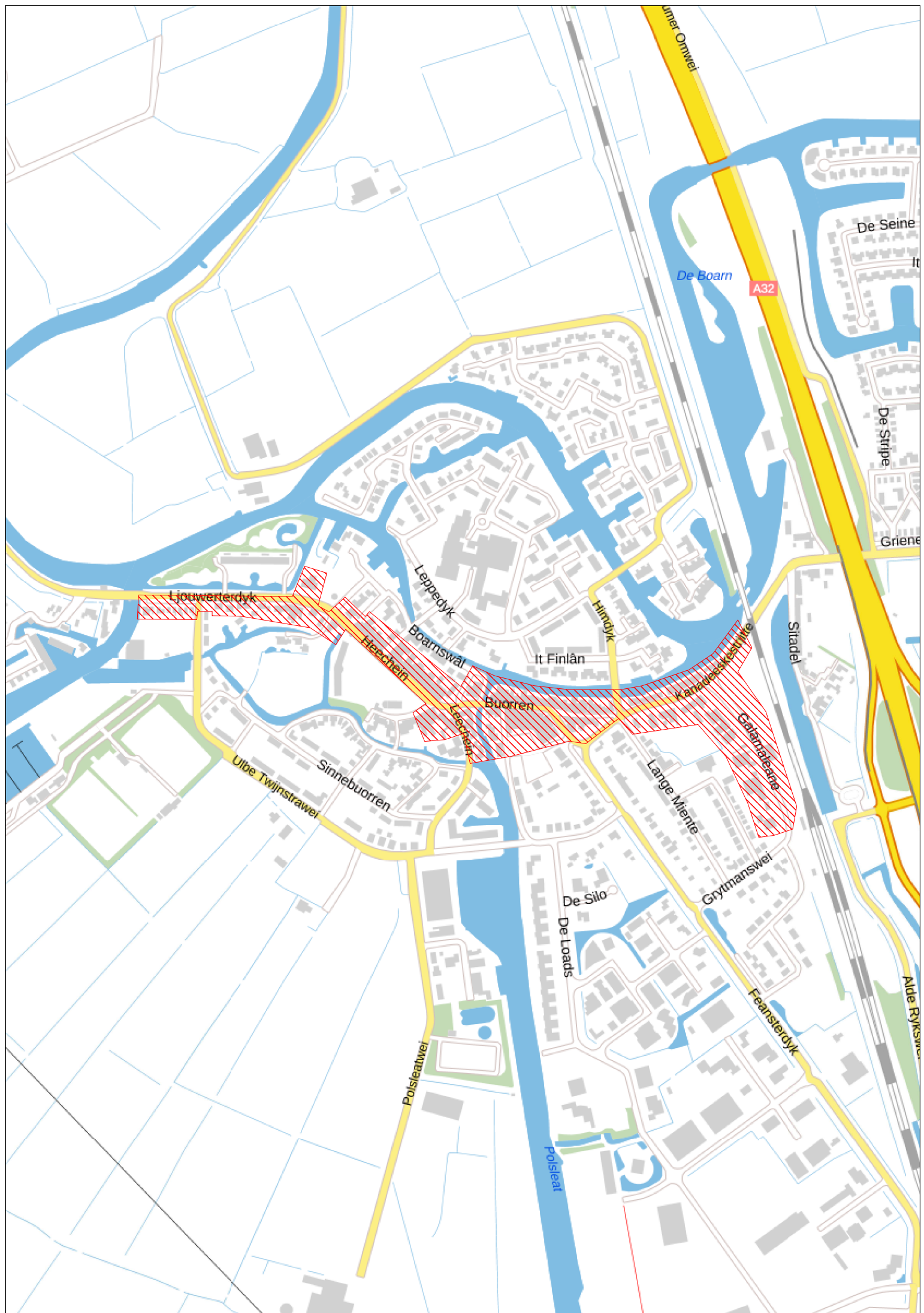
Kamerverhuur voor meer dan tien bewoners vraagt om een eigen (buitenplanse) afweging. Bij kamerverhuur voor meer dan tien bewoners gaat het om de transformatie van grote gebouwen of om nieuwbouw van grotere complexen. Te denken is aan de verbouw van een schoolgebouw, kerkgebouw, dorpshuis, hotel of kantoorpand. Uit de aanvragen van de afgelopen periode van circa 1½ jaar blijkt dat het voor de haalbaarheid van een dergelijk project nodig is om grote aantallen kamers te realiseren, voor de huisvesting van zo'n 30 tot 100 bewoners of zelfs meer. Ook bij nieuwbouw is sprake van grote aantallen en daarmee een groot ruimtebeslag.

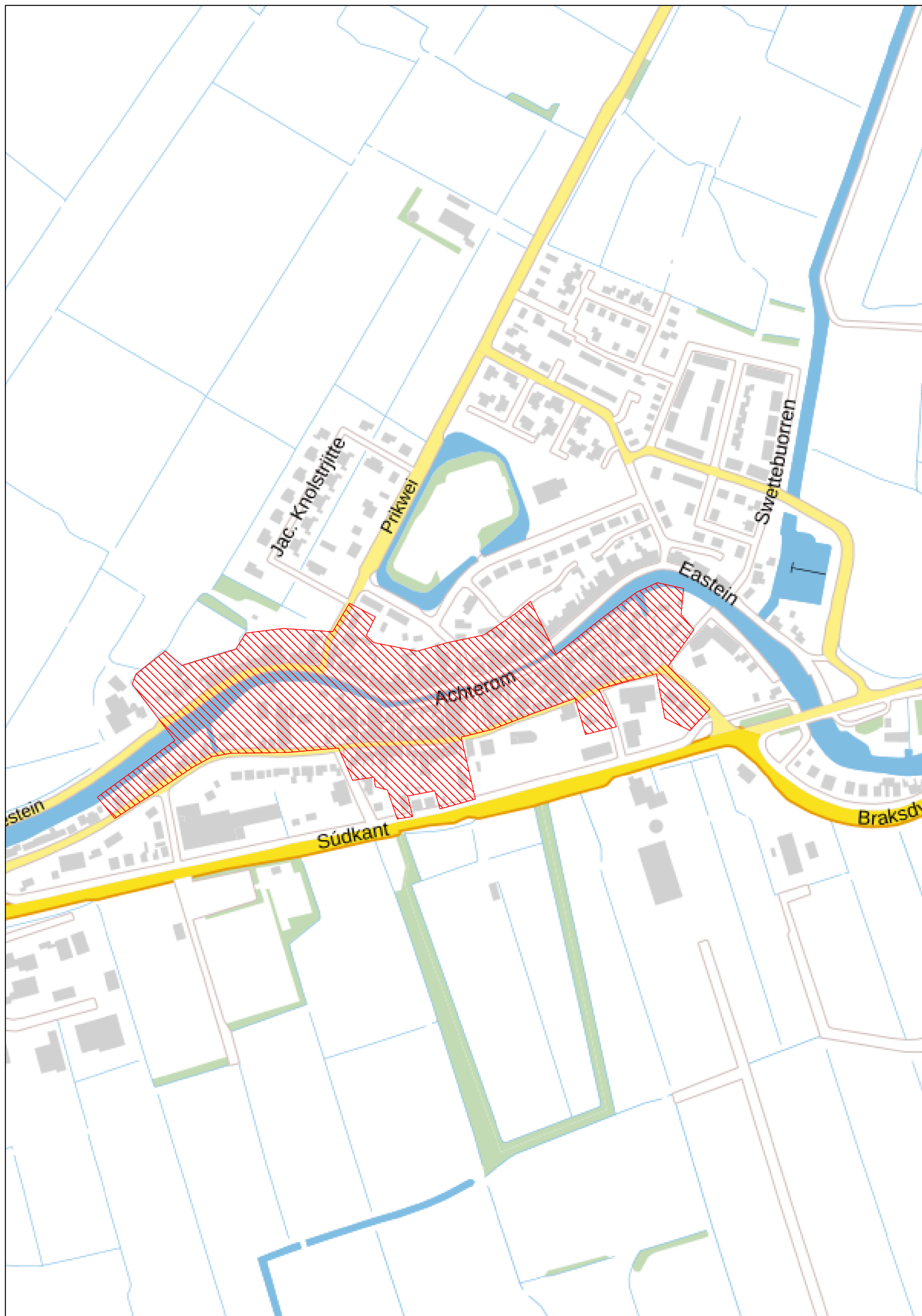
7.4 Conclusie

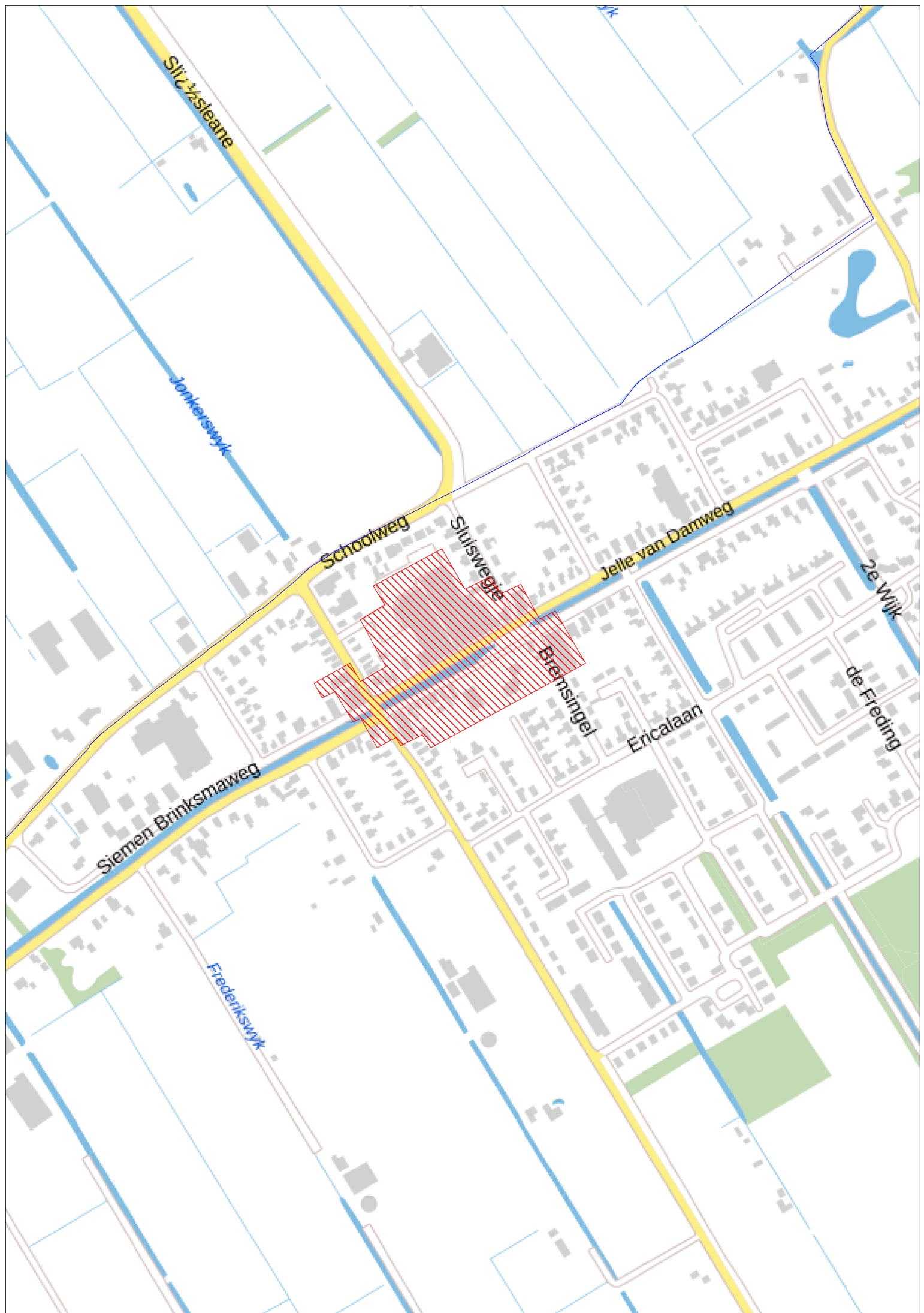
Nadat de inventarisatie is gecontroleerd door aanschrijving van de eigenaars, ontstaat een definitief en actueel beeld van de situatie omtrent kamerverhuur in Heerenveen. Het aantal panden, de locatie en het aantal bewoners per pand zijn dan bekend. Deze informatie vormt de input voor het op te stellen paraplubestemmingsplan. Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor toekomstige afweging over de toelaatbaarheid van kamerverhuur.











Sluisleane

Jonkerswyk

Schoolweg

Sluisweg

Jelle van Damweg

2e Wijk

de Freding

Ericalaan

Bremsingel

Siemen Brinksmaweg

Fredenkswyk

Bijlage Gebiedskeuze

Overwegingen omtrent de keuze van de gebieden, waar kamerverhuur (bij afwijking) mogelijk is

Kamerverhuur vanaf vijf bewoners tot maximaal tien bewoners per pand wordt mogelijk gemaakt in het centrum van Heerenveen en gebieden met een gemengd karakter (zoals aanloopstraten) en lintbebouwing. Dit zijn ook de gebieden waar zich nu de grotere kamerverhuurpanden bevinden (zie hoofdstuk 3).

Op de bijbehorende afbeeldingen zijn deze gebieden aangegeven.

De gebiedskeuze is gebaseerd op de nu geldende bestemmingen, de stedenbouwkundige structuur en de verkeersstructuur. Deze zijn ontleend aan de bestemmingsplannen, de welstandnota (visiekaart, de kracht van Heerenveen) en het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP).

In Heerenveen gaat het om het centrum, globaal begrensd door de bebouwing aan de Gedempte Molenwijk, Koornbeursweg, Van Kleffenslaan (Kernwinkelgebied en randzone), de bebouwing aan de Nieuweburen en Heideburen (lintbebouwing), Kerkstraat, Crackstraat, Fok, noordzijde K.R. Poststraat (gemengd).

Daarnaast in Heerenveen de bebouwing langs een aantal straten die de stedenbouwkundige hoofdstructuur bepalen: Herenwal, Fok, Leeuwarderstraatweg, Schans aan de noordzijde van het centrum. En aan de zuidzijde van het centrum: Burgemeester Falkenaweg, Tolhuisweg, Marktweg en Heremaweg

In Akkrum bevindt het gebied met een centrumfunctie zich rond de Buorren, Leechein en Heechein. Ter weerszijden hiervan heeft de bebouwing aan de Ljouwerterdyk, Kanadeeskestrjitte en Galamaleane een gemengde functie (bestemming gemengd).

Aldeboarn heeft een relatief groot gebied met een centrumfunctie. Dit is de bebouwing langs de Weaze en Westein aan de noordzijde van de boarn. Aan de zuidzijde van de Boarn heeft de bebouwing langs de Achterom, Brittenburg, Tsjerkebuorren, Doelhôf, Andringstrjitte en Wjitteringswei een centrumfunctie (bestemming centrum).

Ook Jubbega heeft een gebied met centrumfunctie, dit bevindt zich ter weerszijden van de Jelle van Damweg tussen de P.W Janssenweg en de Bremsingel.

Behalve deze kernen, heeft de gemeente Heerenveen een aantal dorpen (vaak ontstaan als lintdorp), waar van oudsher verschillende functies voorkomen. Vaak zijn deze functies langs het lint aan de hoofdontsluiting gelegen. De dorpen zijn: Bontebok, De Knipe, Gersloot-Polder, Haskerdijken/Nieuwebrug, Jubbega/Hoornsterzwaag, Katlijk, Mildam, Nieuweschoot, Oranjewoud, Oude-/Nieuwehorne, Oudeschoot, Terband. Het voorstel is om de bebouwing langs de ontsluitingswegen bij het beleid te betrekken. Het gaat om de Aengwirderweg, Het Meer, de Meyerweg, de Schoterlandseweg (N380) en hierbij ook de Gorredijksterweg (N392) en de Oldeberkoperweg (N353) te betrekken.

Colofon

Opdrachtgever: RO/Jaap van Veen/Jos Kleinheerenbrink
Opdracht: Opstellen kamerverhuurbeleid
Versie: 4
Omvang rapport: 36 pagina's + 1 bijlage
Auteur: Caroline Hiskemuller