

1e Aanpassing van de Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur



1e Aanpassing van de Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur

(status: vast te stellen)

INHOUDSOPGAVE

TOELICHTING

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Werkingsgebied	6
2	INHOUD VAN DE HERZIENING	7
2.1	Algemeen	7
2.2	Artikelgewijs	7

BIJLAGEN

REGELS

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

In zijn vergadering van 16 december 2021 heeft de gemeenteraad van Heerenveen de "Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur" vastgesteld. Tegelijkertijd met de vaststelling van deze paraplu-beheersverordening heeft de gemeenteraad ook de "Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur" vastgesteld. Hiermee heeft de raad beoogd om het op 8 juli 2019 vastgestelde beleid voor kamerverhuur juridisch-planologisch te verankeren in de geldende planologische regels.

Beide instrumenten dekken het volledige grondgebied van de gemeente af. Voor het centrumgebied van Heerenveen en enkele andere delen van gemeente waar in het verleden beheersverordeningen zijn vastgesteld, geldt de "Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur". Voor de andere delen van de gemeente geldt de "Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur". Inhoudelijk komen de regels in de "Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur" en die in de "Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur" vrijwel volledig met elkaar overeen.

Voor het verhuren van kamers in een kamerverhuurpand is een omgevingsvergunning nodig. Deze omgevingsvergunning kan (samengevat) alleen worden verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

Om dat doel te bereiken, gaan de planologische regels uit van spreiding van kamerverhuurpanden. In de regels is een maximum opgenomen van het aantal kamerverhuurpanden in een straat. Ook geldt er een maximum voor het aantal bewoners per kamerverhuurpand. In de centrumgebieden en langs de belangrijkste invalswegen van Heerenveen zijn dat er maximum 10, daarbuiten maximaal 4.

Sinds de vaststelling van deze beide ruimtelijke instrumenten is het aantal aanvragen om een omgevingsvergunning voor een kamerverhuurpand ('kamerverhuurvergunning') flink toegenomen. Naar aanleiding van een concrete aanvraag om in een bepaald pand kamerverhuur te mogen vestigen, heeft de gemeenteraad in zijn vergaderingen van 19 december 2022 en 26 januari 2023 twee moties aangenomen.

In de eerste motie ID 18 "*Oanpassen behearsferordening keamerfierhier 2019*" (aangenomen op 19 december 2022) wordt burgemeester en wethouders opgedragen om de 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' te evalueren en zo nodig aan te passen. In de tweede motie ID 22 "*Termyn wêryn at de "Behearsferoardening Keamerferhier" oanpast wêze moat, dy't de Ried yn de 'Moasje Frjemd, Oanpassing Behearsferoardening Keamerferhier' op 19-12-2022, unaniem oannaam hat*" (aangenomen op 26 januari 2023) wordt het college opgedragen om nog voor het zomerreces een aanpassing van de parapluplannen over kamerverhuur aan de gemeenteraad voor te leggen.

Naar aanleiding van deze moties hebben burgemeester en wethouders besloten om – in afwachting van een eventuele aanpassing – eerst de huidige planologische regeling

(intern) te evalueren. In deze evaluatie is bekeken en onderzocht welke knelpunten er in de praktijk worden ondervonden bij de huidige regels.

Uit deze evaluatie komt naar voren dat in de uitvoering van het kamerverhuurbeleid een aantal knelpunten worden ervaren. Eén van deze knelpunten heeft betrekking op de juridische vormgeving. Onderdelen van de regels blijken in de praktijk niet eenduidig en voor meerderlei uitleg vatbaar te zijn en/of verwarring op te roepen.

Met de nu voorliggende gedeeltelijke herziening wordt beoogd deze juridische tekortkomingen in de "partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur" op te heffen. In het volgende hoofdstuk worden de aanpassingen toegelicht. Deze aanpassing worden ook doorgevoerd in de "Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur". Hiervoor wordt een aparte procedure doorlopen.

1.2 Werkingsgebied

Het werkingsgebied waar deze aanpassing betrekking op heeft, is gelijk aan het gebied waar de 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' geldt.

2 INHOUD VAN DE HERZIENING

2.1 Algemeen

Met deze aanpassing wordt de eerder vastgestelde 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' gewijzigd. Deze aanpassing heeft geen zelfstandige betekenis als toetsingskader en moet altijd gelezen worden in combinatie met de eerder vastgestelde beheersverordening. Ten behoeve van de overzichtelijkheid wordt daarnaast een geconsolideerde versie gemaakt. Deze wordt ook op www.ruimtelijkeplannen.nl gepubliceerd. Deze geconsolideerde versie heeft echter geen juridische status.

2.2 Artikelgewijs

Artikel 1:

Dit artikel definieert het begrip beheersverordening en spreekt voor zich.

Artikel 2

Artikel 2 regelt de inhoudelijke aanpassingen van de Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur. Dit artikel 2 bestaat uit de leden lid 2.1, lid 2.2, lid 2.3 en 2.4, waarbij 2.1, 2.2 en 2.3 ieder betrekking hebben op een deel van het bestaande artikel 4 uit de huidige beheersverordening en lid 2.4 een wijziging van artikel 5 regelt.

Lid 2.1

Lid 2.1 beschrijft de wijzigingen in artikel 4 lid 4.1 van de beheersverordening. Daarin is geregeld wat in ieder als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Ten opzichte van de bestaande beheersverordening is toegevoegd dat ook als strijdig gebruik wordt aangemerkt: 'het gebruiken van een woning voor meer dan één huishouden'. Daarmee wordt beoogd een grondslag te bieden om zonodig handhavend kunnen optreden in het geval een bestaande woning wordt gebruikt voor logiesverstrekking waarbij geen sprake is van kamerverhuur. Dit naar aanleiding van een concreet geval waarin het bestaande regelkader onvoldoende grondslag bood om te kunnen optreden.

Bovendien is nu opgenomen dat de beide verboden ook gelden voor het 'laten gebruiken'. Daarmee strekt het verbod zich ook uit tot diegenen die het niet feitelijk gebruiken, maar die het wel in hun macht hebben het strijdig gebruik te doen beëindigen.

Lid 2.2

Lid 2.2 beschrijft de wijzigingen in artikel 4 lid 4.2, onder a, van de beheersverordening.

In de huidige verordening is opgenomen dat kamerverhuur niet mag plaatsvinden in bijbehorende bouwwerken. De term bijbehorende bouwwerken kan echter ook betrekking hebben op uitbreidingen van het hoofdgebouw. Deze voorwaarde gaat daarom verder

dan nodig. In plaats daarvan is nu opgenomen dat kamerverhuur niet mag plaatsvinden in vrijstaande bijbehorende bouwwerken. Daarmee wordt voorkomen dat ook vrijstaande bijgebouwen als kamers worden verhuurd.

In de huidige regeling legt het derde onderdeel van artikel 4, lid 4.2, onder a, van de huidige partiële herziening vast dat niet meer dan 10% van het aantal woningen in een (woon)straat als kamergewijs bewoond pand mogen worden gebruikt. In de praktijk blijkt dit onduidelijkheden op te leveren bij de vraag wat onder een (woon)straat moet worden verstaan. Ook is niet op voorhand voldoende duidelijk of bestaande, niet legale, kamerverhuurpanden meetellen bij deze 10%.

Uit het stelsel van de regels volgt dat dit niet het geval is. Dit is echter niet expliciet opgenomen. In de praktijk geeft dit soms aanleiding tot discussies. Wanneer niet-legale panden hierin wel meegeteld zouden moeten worden, heeft dat tot gevolg dat deze panden alsnog een soort legale status krijgen, in die zin dat ze een belemmering kunnen zijn om meer kamerverhuurpanden in een straat toe te kunnen laten. Dat is uiteraard ongewenst.

Het vierde onderdeel van artikel 4, lid 4.2, onder a, van de bestaande partiële herziening stelt als eis dat panden voor kamergewijs bewoonde panden in een woonwijk niet aan elkaar mogen grenzen. Dit blijkt in de praktijk tot misverstanden te leiden. Alleen panden mogen niet aan elkaar grenzen, dat wil zeggen dat tuinen en percelen wel aan elkaar mogen grenzen en wanneer twee panden door een brandgang worden gescheiden, is ook deze eis voldaan.

Het vijfde onderdeel van artikel 4, lid 4.2, onder a, van de huidige partiële herziening legt vast dat een omgevingsvergunning voor een kamerverhuurpand alleen kan worden verleend als er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat. De voorwaarden van het derde en vierde onderdeel zijn feitelijk een concretisering van de eis die in het vijfde onderdeel is opgenomen. De vraag of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat is namelijk mede afhankelijk van de spreiding van kamerverhuurpanden en de onderlinge afstand. Daarmee regelen de onderdelen 3 en 4 dus eigenlijk hetzelfde als onderdeel 5 en daarmee is er sprake van een doublure in regelgeving.

In de voorliggende aanpassing is daarom een nieuw onderdeel 3 opgenomen dat de huidige onderdelen 3, 4 en 5 samenvoegt. Hierin is als algemene eis opgenomen dat er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan het woon- en leefmilieu. Daarbij geeft dit onderdeel ook aan waarbij in elk geval onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat. Dit betreft enerzijds de spreiding (maximaal 10% van alle woningen in een postcodegebied mag gebruikt worden als kamerverhuurpand) en anderzijds de onderlinge afstand (de minimale afstand tussen twee kamerverhuurpanden bedraagt 25 meter).

Dat neemt niet weg dat onder bepaalde omstandigheden ook sprake kan zijn van een onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu als de hierboven geformuleerde ondergrens nog niet wordt overschreden. De tekst van het nieuwe onderdeel 3 maakt het mogelijk ook dan te constateren dat er een (onevenredige) afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefklimaat.

In plaats van het maximaal aantal kamergewijs bewoonde panden van 10% te relateren aan het (onvoldoende afgebakende) begrip 'woonstraat', wordt dit maximum van 10% nu gerelateerd aan een postcodegebied. Met postcodegebied wordt hiermee het gebied bedoeld dat dezelfde postcode - bestaande uit vier cijfers en twee letters - heeft.

Ook van belang voor het woon- en leefmilieu is de spreiding binnen een postcodegebied en de onderlinge afstand tussen twee kamerverhuurpanden. In de huidige regeling is opgenomen dat kamerverhuurpanden niet aan elkaar mogen grenzen, maar in plaats daarvan is nu de voorwaarde opgenomen dat de afstand tussen twee kamerverhuurpanden niet minder dan 25 meter mag bedragen. Deze afstand wordt gemeten van gebouw tot gebouw. Vrijstaande bijbehorende bouwwerken tellen daarbij niet mee.

Ook wordt expliciet aangeven dat alleen kamerverhuurpanden die in overeenstemming zijn met het bestemmingsplan of waar eerder een omgevingsvergunning voor is verleend, meetellen bij de vraag of het maximum aantal kamerverhuurpanden niet meer bedraagt dan 10%.

In de praktijk blijkt ook dat de voorwaarde dat er 'geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat' mag worden gedaan, vanwege de abstractheid tot onduidelijkheden te leiden. Om houvast te bieden bij de interpretatie en toepassing hiervan, hebben burgemeester en wethouders het voornemen om beleidsregels vast te stellen. Deze beleidsregels geven een nadere duiding hoe deze voorwaarde geïnterpreteerd moet worden en wanneer al dan niet aan deze voorwaarde wordt voldaan. Door in de regels een verwijzing naar dit beleid op te nemen, moet aan dit beleid worden getoetst bij de beoordeling van een vergunningsaanvraag. Dit is opgenomen in een nieuw onderdeel 4.

Het bestaande onderdeel 6 wordt hierdoor vernummerd in onderdeel 5. Het bestaande onderdeel 7 is overbodig en kan daarom vervallen.

Lid 2.3

Lid 2.3 beschrijft de wijzigingen in artikel 4 lid 4.2, onder b, van de beheersverordening.

Wat voor artikel 4, lid 4.2 onder a, van de partiële herziening geldt, gaat ook op voor lid 4.2, onder b, van de partiële herziening. De daarin opgenomen onderdelen 3, 4 en 5 zijn namelijk gelijk aan de onderdelen 3, 4 en 5 van lid 3.2 onder a. Ook hier worden de onderdelen 3, 4 en 5 dus vervangen door de nieuwe onderdelen 3 en 4 en worden de bestaande subleden 6 en 7 vernummerd in de subleden 5 en 6. Het bestaande onderdeel 8 is overbodig en kan daarom vervallen.

Lid 2.4

In artikel 5 lid 5.1 wordt ten onrechte verwezen naar lid 3.2. Dit wordt gecorrigeerd zodat hier wordt verwezen naar het juiste artikel 4, lid 4.2.

Artikel 3

Artikel 3 bevat het overgangsrecht. Het gebruik van de grond en opstallen, dat afwijkt van de planregels op het moment waarop deze verordening het plan rechtskracht verkrijgt, mag doorgaan. Ook eventueel verleende omgevingsvergunningen die in strijd zijn met de regels van deze beheersverordening mogen nog worden benut. De inhoud van dit artikel is conform het bepaalde in artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening

Artikel 4

In dit artikel wordt aangegeven wanneer deze aanpassing in werking treedt. Dat is nodig omdat wettelijk niet is vastgelegd wanneer een beheersverordening in werking treedt.

Artikel 5

In dit artikel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1

BIJLAGE 2

BIJLAGE 3

BIJLAGE 4

BIJLAGE 5

BIJLAGE 6

BIJLAGE 7

BIJLAGE 8

BIJLAGE 9

BIJLAGE 10

BIJLAGE 11

BIJLAGE 12

BIJLAGE 13

BIJLAGE 14

BIJLAGE 15

BIJLAGE 16

BIJLAGE 17

BIJLAGE 18

BIJLAGE 19

BIJLAGE 20

BIJLAGE 21

BIJLAGE 22

BIJLAGE 23

BIJLAGE 24

BIJLAGE 25

BIJLAGE 26

BIJLAGE 27

BIJLAGE 28

BIJLAGE 29

BIJLAGE 1

geconsolideerde versie van de partiële herziening beheersverordeningen
kamerverhuur

Tekst van de Partiële herziening beheersverordeningen Kamerverhuur zoals deze luidt met verwerking van de 1^e aanpassing daarvan.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 beheersverordening:

de 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur', zoals vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0074.BHVkamerverhuur-VG01 met de bijbehorende regels en verbeelding;

1.2 verordeningengebied:

de gronden waarop de beheersverordening 'Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' betrekking heeft;

1.3 bedrijfswoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

1.4 bestaand:

- a. **bij bouwwerken;** een bouwwerk dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat of wordt gebouwd, dan wel nadien kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning, die verleend is vóór het tijdstip van het ontwerp van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;
- b. **bij gebruik:** het gebruik dat op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan bestaat, tenzij in de regels anders is bepaald;

1.5 bijbehorend bouwwerk:

een functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.6 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.7 huishouden:

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;

1.8 kamerverhuur:

het tegen een vergoeding laten gebruiken van een afzonderlijke kamer binnen een woning als onzelfstandige woonruimte;

1.9 kamergewijs bewoond pand:

een (deel van een) gebouw waarin meerdere onzelfstandige wooneenheden (kamers) als hoofdverblijf (kunnen) worden bewoond, doorgaans op basis van een huurovereenkomst, door meerdere personen, die geen gezamenlijke huishouding voeren. In bouwkundige zin is er nog steeds sprake van één woonfunctie. Er is geen sprake van een bouwkundige (en/of juridische) splitsing in meerdere zelfstandige wooneenheden (en dus in een woongebouw), met eigen (door het college toegekende) huisnummers.

1.10 onzelfstandige woonruimte:

een kleine, onzelfstandige wooneenheid (kamer) in een (deel van een) gebouw, die – door de aard van de inrichting en het gebruik – het privédomein van de bewoner is, die doorgaans (mede) is aangewezen op het gebruik van gezamenlijke voorzieningen elders in dat (deel van een) gebouw;

1.11 vigerende beheersverordeningen:

in werking zijnde beheersverordeningen;

1.12 wonen:

het verblijf houden en gehuisvest zijn van één of meerdere personen in (bedrijfs)woningen of andere complexen van ruimten geschikt en bestemd voor huisvesting,

1.13 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.14 woonwijk:

een gebied (wijk) waar voornamelijk woningen staan;

1.15 zelfstandige woonruimte:

woonruimte, gerealiseerd met een omgevingsvergunning (bouwen), met een eigen (door de het college toegekend) huisnummer, eigen nutsvoorzieningen en een eigen toegang, welke door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals een toilet, keuken en badgelegenheid.

Artikel 2 Toepassingsbereik

De regels in dit plan zijn van toepassing en aanvullend op alle vigerende beheersverordeningen op het moment van vaststelling van deze beheersverordening, met dien verstande dat artikel 3 alleen van toepassing is op de beheersverordening 'Heerenveen-Centrum'

Hoofdstuk 2 Wijziging in bestaande beheersverordening

Artikel 3 Wijziging in de beheersverordening 'Heerenveen-Centrum'

De regels van de beheersverordening Heerenveen-Centrum worden als volgt gewijzigd:

- In artikel 3, lid 3.4, sub m, vervalt de zinssnede 'met inbegrip van kamergewijze bewoning.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 Aanvulling Algemene gebruiksregels

4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van woningen en bedrijfswoningen als kamergewijs bewoond pand;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een **woning** voor meer dan één huishouden.

4.2 Afwijken gebruik woningen als kamergewijs bewoond pand

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, sub a, en toestaan dat woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand, mits:
 1. het aantal bewoners, per kamergewijs bewoond pand ten hoogste vier bedraagt;
 2. kamerverhuur niet plaatsvindt in **vrijstaande** bijbehorende bouwwerken;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamergewijs bewoonde pand; van een onevenredige afbreuk zoals hierboven bedoeld is in ieder geval sprake indien:
 - a. meer dan 10% van de woningen met dezelfde postcode (bestaande uit vier cijfers en twee letters) in overeenstemming met het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning als kamergewijs bewoond pand worden gebruikt, en/of
 - b. de afstand tussen twee kamerverhuurpanden minder bedraagt dan 25 m;
 4. de vraag of er geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu wordt gedaan, wordt bepaald aan de hand van de nadere regels die zijn opgenomen in de 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur'. Indien deze 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
 5. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
- b. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.1, sub a, en toestaan dat woningen, niet zijnde bedrijfswoningen worden gebruikt als kamergewijs bewoond pand, mits:

1. het aantal bewoners per kamergewijs bewoond pand ten hoogste tien bedraagt;
2. kamerverhuur niet plaatsvindt in **vrijstaande** bijbehorende bouwwerken;
3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamergewijs bewoonde pand; van een onevenredige afbreuk zoals hierboven bedoeld is in ieder geval sprake indien:
 - a. meer dan 10% van de woningen met dezelfde postcode (bestaande uit vier cijfers en twee letters) in overeenstemming met het bestemmingsplan of een omgevingsvergunning als kamergewijs bewoond pand worden gebruikt, en/of
 - b. de afstand tussen twee kamerverhuurpanden minder bedraagt dan 25 m
4. de vraag of er geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu wordt gedaan, wordt bepaald aan de hand van de nadere regels die zijn opgenomen in de 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur'. Indien deze 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.
5. geen onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvindt;
6. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast op de in bijlage 1 tot en met 4 aangegeven gebieden, dan wel de eerstelijns bebouwing langs de op kaart in bijlage 5 aangegeven wegen;

Artikel 5 Overige regels

5.1 Voldoende parkeergelegenheid

Een omgevingsvergunning als bedoeld in **artikel 4, lid 4.2**, wordt geweigerd, indien dit bouwwerk en/of het gebruik behoefte aan parkeergelegenheid oproept en wanneer op het bouwperceel en/of eigen erf niet in (voldoende) parkeergelegenheid, overeenkomstig de parkeernormen opgenomen in bijlage 6 bij de regels, is of zal worden voorzien.

5.2 Afwijkingsbevoegdheid

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.1, en een omgevingsvergunning verlenen indien op het bouwperceel en/of eigen erf niet in (voldoende) parkeergelegenheid is of zal worden voorzien, mits:

- a. op andere wijze in voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
 1. de bestaande parkeergelegenheid in het openbaar gebied;
 2. de verkeersveiligheid;
 3. de woonsituatie.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 6 Overgangsrecht

6.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

6.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van de beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met de beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in onder a, na de inwerkingtreding van de beheersverordening voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan

Artikel 7 Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op de 1e dag na de dag waarop deze beheersverordening bekend is gemaakt.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

'Regels van de Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' van de gemeente Heerenveen.

BIJLAGE 2

Interne evaluatie kamerverhuur
(vastgesteld door burgemeester en wethouders op 18 juli 2023)

Interne evaluatie kamerverhuur

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In zijn vergadering van 19 december 2022 heeft de gemeenteraad motie ID 18 "*Oanpassen behearsferoarding keamerferhier 2019*" aangenomen (**bijlage 1**). Hierin wordt het college wordt opgedragen om de 'partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' te evalueren en zo nodig aan te passen.

In zijn vergadering van 26 januari 2023 heeft de gemeenteraad motie ID 22 "*Termyn wêryn at de "Behearsferoarding Keamerferhier" oanpast wêze moat, dy't de Ried yn de 'Moasje Frjemd, Oanpassing Behearsferoarding Keamerferhier' op 19-12-2022, unaniem oannaam hat*" (bijlage 2) aangenomen (**bijlage 2**). In deze motie wordt het college opgedragen om nog voor het zomerreces een aanpassing van de parapluplannen over kamerverhuur aan de gemeenteraad voor te leggen.

Bij brief van 21 februari 2023 (**bijlage 3**) heeft het college de gemeenteraad bericht dat zij geen mogelijkheden ziet om voor het zomerreces een aanpassing van de regels ter vaststelling voor te leggen. Het college zal daarom eerst uitvoering geven aan de motie van 19 december 2022 en het huidige beleid gaan evalueren. Afhankelijk van de uitkomsten van die evaluatie kan daarna een eventueel voorstel tot het aanpassen van de regels aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

Voorliggend document bevat de resultaten van deze evaluatie.

1.2 Leeswijzer

Deze evaluatie is als volgt opgebouwd. Na het inleidende hoofdstuk 1, gaat hoofdstuk 2 in op het wettelijk kader rond kamerverhuur. Hieruit blijkt dat voor kamerverhuur meer regels gelden dan alleen in het bestemmingsplan of een beheersverordening. Hoofdstuk 3 beschrijft het proces rond de evaluatie, terwijl hoofdstuk 4 de uitkomsten weergeeft. Hoofdstuk 5 tenslotte vat het voorafgaande samen met een opsomming van een aantal maatregelen om aan de gesignaleerde knelpunten tegemoet te komen.

Hoofdstuk 2 Wettelijk kader kamerverhuur

Dit hoofdstuk gaat in op het wettelijk kader voor kamerverhuur en beschrijft een aantal belangrijke wetten en regels die kamerverhuur belangrijk zijn. Uiteraard gelden er meer regels, maar het zou te ver voeren om al deze regels hier op te beschrijven.

2.1 Bestemmingsplan

Het gebruik van gronden en bouwwerken (en dus ook kamerverhuur) mag niet in strijd zijn met het bestemmingsplan. Doel van het bestemmingsplan is om een goede ruimtelijke ordening te bereiken en te behouden. De ruimte in ons land is schaars en daarom moet er een goede afweging worden gemaakt welke functie op welke plaats mag worden uitgeoefend. Voorkomen moet worden dat toegekende functies elkaar in de weg zitten. Het bestemmingsplan bepaalt welk gebruik waar is toegestaan.

Op 16 december 2021 heeft de gemeenteraad zowel de 'partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur' als de 'partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur' vastgesteld. Met dit bestemmingsplan en deze beheersverordening¹ werd beoogd om het gebruik van gebouwen als kamerverhuurpand ruimtelijk te reguleren. Dat was nodig omdat de op dat moment geldende ruimtelijke regels onvoldoende houvast daarvoor boden.

Het is belangrijk er op te wijzen dat bestemmingsplan alleen bedoeld is om een goede 'ruimtelijke ordening' te bereiken. Het gaat daarbij alleen om de functies op zich. In een bestemmingsplan kunnen daarom ook alleen zaken worden geregeld die 'ruimtelijk relevant' zijn, zaken die direct samenhangen met functie. Gedragingen van personen die los staan van de functie, zoals overlast door drugsgebruik of harde muziek, kunnen niet door een bestemmingsplan worden geregeld.

In het bestemmingsplan dat de gemeenteraad op 16 december 2021 heeft vastgesteld, is opgenomen dat er voor kamerverhuur altijd een omgevingsvergunning nodig is. Dit bestemmingsplan legt ook vast aan welke voorwaarden moet zijn voldaan om een vergunning te kunnen verlenen:

- Ten hoogste 4 personen per kamergewijs verhuurd pand (in de centrumgebieden van Heerenveen, Akkrum, Aldeboarn en Jubbega alsmede langs de doorgaande wegen zijn ten hoogste 10 personen per kamergewijs verhuurd pand mogelijk²;
- Geen kamerbewoning in bijbehorende bouwwerken;
- Het aantal kamergewijs verhuurde panden mag niet meer bedragen van 10% van alle woningen in een straat;
- Er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het woon- en leefklimaat
- Er mag onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking plaatsvinden;
- Er moet worden voldaan aan de relevante parkeernormen van het gemeentelijke parkeerbeleid, afhankelijk van de plaats en de doelgroep varieert deze norm tussen 0,2 en 0,5 parkeerplaats per kamer.

¹ Om het geheel overzichtelijk te houden, noemt deze notitie voortaan alleen het bestemmingsplan. Daarmee wordt dan ook de beheersverordening bedoeld

² Dat wil niet zeggen dat panden met 11 of kamers geheel zijn uitgesloten. Daarvoor geldt dit beleid niet en dat betekent dat daar per situatie een afweging gemaakt zal moeten worden.

2.2 Bouwbesluit

Het Bouwbesluit is een verzameling van landelijk uniforme bouwtechnische voorschriften voor veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid, energiezuinigheid en milieu. Daarbij gaat het bijvoorbeeld om de minimale oppervlakte van een kamer, eisen ten aanzien van de brandveiligheid en vluchtroutes en daglichttoetreding. Daarbij zijn de eisen voor nieuwbouw strenger dan die voor bestaande bouw. Alle te bouwen bouwwerken moeten aan die voorschriften voldoen. Een omgevingsvergunning voor het (ver)bouwen van een bouwwerken kan ook alleen worden verleend als aan de voorwaarden uit het Bouwbesluit wordt voldaan.

2.3 Algemene Plaatselijke Verordening/Gemeentewet

De Algemene Plaatselijke Verordening is een verordening die wordt vastgesteld door de gemeenteraad en die regels³ bevat om verstoring van de openbare orde en bedreiging van de veiligheid te voorkomen. Ook de Gemeentewet biedt regels om verstoring van de openbare orde tegen te gaan.

2.4 Wet Bibob

De Wet Bibob is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat bijvoorbeeld een vergunning wordt misbruikt, kan de bevoegde overheidsinstantie de aanvraag weigeren of de afgegeven vergunning intrekken. Zo wordt voorkomen dat de overheid criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Om de mate van gevaar te bepalen, kan de overheidsinstantie een advies aanvragen bij het Landelijk Bureau Bibob (LBB).

2.5 Wet Goed Verhuurderschap

Een nieuw element in de relevante wetgeving is de Wet Goed Verhuurderschap⁴. Deze wet is op 21 maart 2023 aangenomen door de Eerste Kamer en treedt op 1 juli 2023 in werking. Doel van deze wet is vooral om huurders van woonruimte te beschermen tegen dubieuze praktijken van verhuurders. Deze wet richt zich dus niet specifiek op kamerverhuur. De wet legt verhuurders de plicht op om zich als een goed verhuurder te gedragen en omschrijft ook wat daar onder wordt verstaan. Zo moet een verhuurder zich bijvoorbeeld onthouden van iedere vorm van ongerechtvaardigd onderscheid, het zich onthouden van intimidatie, het niet in rekening brengen van een te hoge waarborgsom of te veel aan servicekosten.

De gemeente houdt volgens deze wet toezicht op de naleving van deze verplichtingen en kan zo nodig een bestuurlijke boete opleggen. De wet verplicht de gemeente verder om een meldpunt in te stellen waar klachten over ongewenst verhuurgedrag kunnen worden

³ Zie bijvoorbeeld artikel 2:79 van de APV:

1. Degene die een woning of een bij die woning behorend erf gebruikt of tegen betaling in gebruik geeft, draagt er zorg voor dat gedragingen in of vanuit die woning of dat erf of in de onmiddellijke nabijheid van die woning of dat erf geen ernstige en herhaaldelijke hinder voor omwonenden wordt veroorzaakt.

2. De burgemeester kan een last onder bestuursdwang wegens overtreding van het eerste lid in ieder geval opleggen bij ernstige en herhaaldelijke: a. geluid- of geurhinder; b. hinder van dieren; c. hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in een woning of op een erf aanwezig zijn; d. overlast door vervuiling of verwaarlozing van een woning of een erf; e. intimidatie van derden vanuit een woning of een erf.

⁴ [stb-2023-103](#).

gemeld. Ook biedt de wet de mogelijkheid om gebieden aan te wijzen in de gemeente waar verhuurders van woonruimte een verhuurdersvergunning nodig hebben om een specifieke categorie van woonruimte te mogen verhuren⁵.

2.6 SNF-keurmerk

SNF staat voor Stichting Normering Flexwonen. Deze Stichting heeft normen opgesteld voor een goede huisvesting van arbeidsmigranten. De stichting komt voort uit de Nationale Verklaring Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten die op 28 maart 2012 is ondertekend door een groot aantal partijen. Deze ondertekenaars hebben zich onder meer verplicht om een inspanning te leveren voor het vastleggen van normen voor goede huisvesting in CAO's en in certificering, en voor een vertrouwenwekkend systeem van handhaving van die normen. Deze normen staan los van de eisen van het Bouwbesluit en kunnen verder gaan dan de minimale eisen uit het Bouwbesluit. Het gaat hier dus om privaatrechtelijke afspraken over een goede huisvesting van arbeidsmigranten. Kamerverhuur heeft vaak maar lang niet altijd, betrekking op arbeidsmigranten

2.7 Samenvattend

Voor kamerverhuur gelden meer regels dan alleen het bestemmingsplan. Daar komt bij dat het bestemmingsplan alleen ruimtelijk relevante zaken kan regelen.

⁵ Een vergunningplicht is een ingrijpende maatregel. Daarom kan de gemeenteraad, volgens het tweede lid, dit middel enkel inzetten indien dat noodzakelijk en geschikt is om de leefbaarheid in het gebied te behouden. Gemeenten hebben immers aangegeven dat malafide verhuurgedrag zich vaker voordoet in gebieden in de gemeente waar ook bepaalde leefbaarheidsproblemen zijn (bron: Memorie van Toelichting bij de Wet)

Hoofdstuk 3 De opzet van de evaluatie

Ten behoeve van deze evaluatie is een korte vragenlijst opgesteld. Deze is verspreid onder de afdelingen die in welke vorm dan ook in aanraking komen met kamerverhuur. Dit zijn de afdelingen Ruimtelijke ontwikkeling, Burgerzaken, Maatschappelijke ontwikkeling en de teams Veiligheid en Handhaving van de afdeling Vergunningen, Veiligheid, Toezicht en Handhaving.

De vragenlijsten en antwoorden worden als bijlage toegevoegd.

In deze vragenlijsten zijn de volgende vragen gesteld:

- Zijn er concrete knelpunten waar jullie tegenaanlopen in het huidige beleid, vanuit jullie expertise?
- Zijn er concrete of abstracte aanpassingen die jullie graag in het kamerverhuurbeleid zouden willen zien?
- Kunnen jullie oplossingen bedenken voor de huidige knelpunten?

De antwoorden van de verschillende vak afdelingen zijn geïnventariseerd en beoordeeld. Uit de antwoorden zijn de belangrijkste knelpunten en mogelijke oplossingen afgeleid. In het volgende hoofdstuk wordt hier verder op ingegaan.

Hoofdstuk 4 Antwoorden op de vragenlijst en aangedragen oplossingen

Uit de antwoorden op de vragenlijst komt naar voren dat er bij de uitvoering van het kamerverhuurbeleid een aantal knelpunten wordt ervaren. Hieronder worden allereerst de knelpunten per afdeling en de aangedragen oplossingen beschreven en beoordeeld op haalbaarheid.

4.1 Team Handhaving, afdeling VVTH

Knelpunten:

Het kamerverhuurbeleid ziet alleen op het verlenen van de vergunning. Zodra de vergunning is verleend, biedt het beleid geen houvast meer om te kunnen handhaven. Bovendien is het kamerverhuurbeleid erg onbepaald. Zo is bijvoorbeeld niet duidelijk wat moet worden verstaan onder 'onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat'. Dat leidt tot problemen met betrekking tot de grondslag om te kunnen handhaven. Hierbij wordt een voorbeeld aan de Herenwal genoemd, waarbij onvoldoende houvast bestond om de vergunning in te trekken.

Voorgestelde oplossing(en):

Het opstellen van intrekkingsbeleid. Dit biedt mogelijkheden om bij het herhaaldelijk veroorzaken van overlast toch de vergunning te kunnen intrekken. Nu is er geen grond om de vergunning te kunnen intrekken, met intrekkingsbeleid is die grond er wel. Ook moet het beleid specifiekere worden geformuleerd: wat wordt bijvoorbeeld verstaan onder 'geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefklimaat'?

Beoordeling oplossing(en)

Het zou een goede zaak zijn om intrekkings- en handhavingsbeleid te gaan opstellen. Daarin wordt dan vastgelegd hoe en op welke wijze de gemeente haar handhavende taak ten aanzien van kamerverhuur uitvoert. Intrekken van een al verleende vergunning is overigens een 'ultimum remedium' (laatste middel), aangezien daarmee huurders op straat staan, en kan ook alleen als de aan de vergunning verleende voorwaarden herhaaldelijk worden overtreden. Behalve intrekkingsbeleid is het dan ook nodig om (scherpere) voorwaarden aan de vergunning te verbinden. Het genoemde voorbeeld aan de Herenwal dateert overigens van voor de vaststelling van het huidige bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is bewust gekozen voor algemeen geformuleerde termen, zodat rekening kan worden gehouden met de specifieke omstandigheden van een concrete aanvraag. Het bestemmingsplan leent zich er daarom ook niet voor om deze normen te concretiseren. Om toch houvast te bieden bij de interpretatie van deze open normen, kan een document worden opgesteld waarin uiteen wordt gezet hoe deze norm geïnterpreteerd moet worden en welke factoren daarbij meegewogen moeten en/of kunnen worden en welke voorwaarden aan een vergunning (kunnen) worden verbonden. Op het moment dat deze voorwaarden worden overtreden, biedt dat een grondslag om handhavend te kunnen optreden.

Los daarvan verdient het aanbeveling om een centraal punt in te richten waar alle klachten en melding rond kamerverhuur binnenkomen en worden geregistreerd. Dit kan wellicht worden gekoppeld aan het meldpunt dat de gemeente op grond van de Wet goed verhuurderschap al moet inrichten.

4.2 Team Veiligheid, afdeling VVTH

Knelpunten:

Sinds een aantal jaren komen er klachten binnen van overlast. Daarbij gaat het om afval, geluid, intimidatie, angst en drugs- en drankproblemen. Probleem is dat eigenaren en verhuurders weinig of geen betrokkenheid bij het pand tonen. De gemeente heeft geen beeld welke persoon kamerverhuur wil gaan starten. Bij omwonenden is het beeld dat iedereen zomaar kamers kan gaan verhuren. Overlast rond kamerverhuur kost de politie en het gemeentelijk toezicht veel capaciteit en is lastig te constateren.

Voorgestelde oplossing(en):

Vooraf moet een goede toetsing plaatsvinden of er sprake is van goed verhuurder. Dit geldt specifiek bij arbeidsmigranten. Er moet vooraf worden afgestemd wie aanspreekpunt is bij overlast. Bewoners moeten bovendien minimaal een half jaar op een adres moeten verblijven (soms ervaart de buurt het als een doorstroomlocatie). Daarnaast moet er strakker gehandhaafd worden.

Voorgesteld wordt om de verhuurder of eigenaar uit te nodigen voor een gesprek, alvorens de vergunning wordt verleend. Laat de verhuurder vertellen hoe hij als goed verhuurder te werk gaat en vertel hem daarbij ook wat onze regels zijn. Geef hierbij ook aan dat er periodieke controles plaatsvinden op brandveiligheid, inschrijvingen in het bevolkingsregister en goed verhuurderschap.

Beoordeling voorgestelde oplossingen

Het strakker handhaven is een voor de hand liggende oplossing waarmee een deel van de huidige knelpunten kan worden verholpen. Dit is uiteraard wel afhankelijk van de beschikbare capaciteit en de prioriteiten bij team Handhaving.

Binnen het afwegingskader van het bestemmingsplan zijn er geen juridische mogelijkheden om het profiel van de verhuurder mee te wegen in de afweging wel of geen vergunning te verlenen. Dit staat los van de functie van kamerverhuur en is ruimtelijk ook niet relevant. Wel is het mogelijk om bij een aanvraag meer gegevens op te vragen van de verhuurder die ook voor de beoordelingsregels uit het bestemmingsplan van belang zijn, zoals de beoogde ruimte voor het stallen van fietsen en vuilcontainers. Ook het voeren van een gesprek met aanvrager kan onderdeel zijn van de procedure.

4.3 Afdeling burgerzaken

Knelpunten:

Voor Burgerzaken is het niet duidelijk wat er van de afdeling wordt verwacht. Er wordt een lijst kamerverhuur bijgehouden, maar bij het doorgeven van veranderingen wordt daar door andere afdelingen niet op gereageerd. Bovendien moet op grond van de Wet BRP iemand ingeschreven zijn op het adres waar hij of zij woont. Niet ingeschreven staan heeft gevolgen voor die persoon.

Voorgestelde oplossing(en):

Burgerzaken wil kunnen zien of op een pand kamerverhuur is toegestaan. Als dat niet in de BAG kan worden geregeld, moet er een andere oplossing voor worden gevonden. Binnen de gemeentelijke organisatie heeft iedere afdeling haar eigen belangen. Volgens de afdeling speelt ook mee dat er afstand is tussen de juridische werkelijkheid en de praktijk.

Beoordeling voorgestelde oplossing

Het is uiteraard een goede zaak als de betrokken afdelingen hun handelingen en acties op elkaar afstemmen. Alle afdelingen werken voor dezelfde gemeente. Om dat handen en voeten te geven, wordt voorgesteld om een 'taskforce' kamerverhuur in te stellen. Deze komt regelmatig bijéén en stemt alle besluiten, meldingen, klachten e.d. met elkaar af. Eén van de betrokken afdeling levert een coördinator kamerverhuur die ook als samenroeper voor de taskforce fungeert.

4.4 Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (vakgroep Omgevingsrecht)

Knelpunten:

Het criterium 'niet meer dan 10% van de woningen in de (woon-)straat gebruikt wordt als kamergewijs bewoond pand voor kamerverhuur' lijkt op het eerste gezicht goed toepasbaar, maar er komen nu toch wel dingen om de hoek waardoor het lastiger wordt.

Dit wordt nu zo toegepast: kijken hoeveel vergunningen er in de straat zijn verleend en is daarbij meer of minder dan 10% van de straat vergund. Een straat is een gebied met dezelfde straatnaam. Maar is niet duidelijk hoe het bedoeld is destijds. De commissie bezwaarschriften hanteert bovendien een andere interpretatie. In dat opzicht is het zeker aan te raden om nog aanpassingen te doen aan de regels.

Daarnaast zijn ook aan elkaar grenzende panden een knelpunt. Mensen lezen het als aangrenzende percelen, is dit ook wenselijk? Omgevingsvergunningen voor kamerverhuur worden vaak geweigerd op basis van parkeren, echter wordt dat nu gedaan op basis van advies IBOR. Er ligt geen parkeeronderzoek aan ten grondslag (soms wel). Een indieningsvereiste zou kunnen worden dat er een parkeeronderzoek wordt aangeleverd.

Voorgestelde oplossing

Deels verwerkt in bovenstaande. Duidelijkere voorwaarden zouden helpen. Zoals hiervoor ook al is aangegeven, moeten er duidelijkere voorwaarden komen, ook ten aanzien van woon- en leefklimaat. Wanneer is er sprake van een onevenredige afbreuk. Is een (woon)straat, de straatnaam etc.

Welke punten uit het beleid moeten worden behouden

Het onderscheid tussen t/m 4 kamers enerzijds en 5 of meer kamers anderzijds is goed uitgewerkt. Vijf of meer kamers kunnen enkel worden toegestaan in een bepaald gebied en dit is een duidelijke toetsing.

Beoordeling voorgestelde oplossing

Uit het voorafgaande volgt dat noodzakelijk is om een aantal aanpassingen in de regels door te voeren om daarmee de uitvoeringspraktijk te faciliteren. Bij de beoordeling van de voorgestelde oplossing van team Handhaving hebben we aangegeven om 'interpreterend beleid' op te gaan stellen ten aanzien van een aantal algemene normen in het bestemmingsplan. Daarbij zullen we ook kijken naar het vergunningsproces, de te overleggen stukken en de voorwaarden die aan vergunning moeten worden verbonden.

4.5 Afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling (vakgroep beleid, onderdeel Wonen)

knelpunten

De doelgroepen die gebruik maken van kamerverhuur zijn o.a. starters op de woningmarkt, arbeidsmigranten, statushouders, expats en spoedzoekers. We hebben weinig concrete handvaten om ongewenste kamerverhuur tegen te gaan. Het beleid geeft relatief veel ruimte. Slechte verhuurders worden hierdoor nauwelijks aangepakt.

Voorgestelde oplossing

De nadruk op kleinschalige vormen van kamerbewoning in panden met een woonfunctie. Dit kan dan betekenen dat er minder overlast voor omwonenden is. Wat *kleinschalige* vormen inhoudt, moet dan nader worden bepaald: misschien één huishouden plus bijv. 2 personen? Dit is een schot voor de boeg.

Nadruk op een leefbaarheidstoets.

Verkennen of de vergunning voor kamerbewoning niet in alle gevallen voor onbepaalde duur verlenen.

Het lijkt goed om de link te leggen met wetsvoorstel Goed Verhuurderschap. 7 maart wordt hierover gestemd. Dit wetsvoorstel komt voort uit politieke verontwaardiging over excessen bij particuliere verhuurders. De wens bestaat om huurders in de particuliere sector beter te beschermen. Deze wet is niet bedoeld zodat gemeenten kunnen optreden bij bouwkundige gebreken (zoals schimmels of vocht). De Woningwet geeft de gemeenten hier al handvaten voor (bestuursdwang).

Deze wet betekent een verzwaring in handhaving door gemeenten. Pas wanneer er wordt geklaagd door een huurder, en nadat de gemeente naar aanleiding van deze klacht gaat handhaven, krijgt de verhuurder extra werk te doen en moet hij misstanden rechtzetten.

Bevoegdheid tot intrekken verleende vergunning intrekken.

Handhaving van illegale kamerbewoning en overlastpanden.

Welke punten uit het beleid moeten worden behouden

Het is van belang om de gewenste spreiding en regulering van kamerbewoning te behouden in het beleid. De link met het woon- en leefmilieu is zeer belangrijk (en de ruimtelijke uitstralingseffecten). Dit spreidingscriterium moet misschien wat sterker worden verwoord.

Beoordeling voorgestelde oplossing

Een deel van de hier voorgestelde oplossingen (o.a. handhavend optreden, intrekken verleende vergunningen) is reeds hiervoor al besproken. Ook op de relatie met de Wet Goed Verhuurderschap is al ingegaan. Daarbij is geconstateerd dat het doel van deze wet niet primair is gericht op overlast die kamerverhuur veroorzaakt, maar meer gericht is op het beschermen van de huurder ten opzichte van de verhuurder.

De aspect leefbaarheid en kleinschaligheid maken impliciet deel uit van het beoordelingscriterium 'goed woon- en leefklimaat'. Hierboven is al aangegeven dat hiervoor een nadere invulling zal worden opgesteld. Het verlenen van tijdelijke vergunningen kan in bijzondere situatie een oplossing, al zal daar terughoudend mee moeten worden omgesprongen.

Hoofdstuk 5 Aanbevolen maatregelen

Op basis van de antwoorden die ontvangen zijn op de uitgezette vragenlijsten, worden de volgende maatregelen aanbevolen:

1. Het opstellen van handhavings- en intrekkingbeleid ten aanzien van kamerverhuur;
2. Strakkere handhaving bij kamerverhuur in strijd met het bestemmingsplan of bij overlast.
3. Het opstellen van interpretatiebeleid voor open normen in het bestemmingsplan;
4. Het hanteren van een vaste procedure bij de beoordeling van vergunningsaanvragen, het aanscherpen van de indieningsvereisten en het aanscherpen van de vergunningsvoorwaarden;
5. Het instellen van een meldpunt kamerverhuur;
6. Het aanpassen van onderdelen van het bestemmingsplan die voor meerderlei uitleg vatbaar zijn.
7. Het instellen van een taskforce 'kamerverhuur'.

kanttekening

Er is hier niet ingegaan op de uitvoerbaarheid en de planning van deze maatregelen. Duidelijk is voorsnog wel dat de maatregel genoemd onder 2. binnen de huidige beschikbare capaciteit van de afdeling VVTH niet haalbaar zijn. In bijlage 4 is een overzicht opgenomen van het tijdsbeslag van een recente controle aan de Heideburen. Daaruit volgt dat handhavend optreden een flink beslag legt op de beschikbare capaciteit van team Handhaving. Het stelselmatig uitvoeren van dergelijke controles en de bijbehorende juridische stappen is zonder capaciteitsuitbreiding niet haalbaar.

Moasje frjemd oan de oarder fan de dei ex artikel 71 Reglemint fan Oarder foar de gearkomste fan de gemeenteried fan Heerenveen

Fan : A.Eijer (FNP)

Foar : De foarsitter fan de ried

Agindapunt : **Moasje frjemd oan de oarder fan 'e dei**

Underwerp : **Oanpassen hehearsferordening keamerferhier 2019**

De ried yn gearkomste byelkoar : **19 december 2022**

Konstatearret dit probleem:

- It oantal oanfragen foar fergunningen om wenningen beskikber te meitsjen foar it ferhier fan keamers nimt ta.
- Yn omlizzende gemeenten wurde maatregelen naam om it oantal wenningen foar keamerferhier te beheinen.
- Troch dizze maatregelen by omlizzende gemeenten sil en kin de druk op de fraach en oanbod fan wenningen yn de gemeente Heerenveen dy't beskikber binne of makke wurde kinne foar keamerferhier ferheegje.
- Der binne no in soad klachten fan út de omjouwing fan strjitten wêr meardere wenningen brûkt wurde foar keamerferhier.

Sjocht as oplossing(en):

- Evalúearje en oanpasse fan de oardering dêr 't yn alle gefallen by opnommen wurde moat in minimale ôfstân fan 200 meter tusken wenten dêr 't sprake is fan keamerferhier en dat wenten foldwaan moatte oan it keurmerk SNF¹.

Sjocht as gefolgen fan de mooglike oplossingen:

- Dat der minder klachten komme oer oerlêst.
- Dat de leefberens yn de omjouwing fan wenningen mei keamerferhier ferbettere wurdt.
- Dat de kwaliteit fan de wenningen dy't oanbean wurde foar keamerferhier oan in bepaalde kwaliteit foldwaan moatte.

¹ Stichting Normering Flexwonen (SNF) is it keurmerk foar húsfêsting fan arbeidsmigranten en stiet foar kwaliteit fan de húsfêsting fan arbeidsmigranten. De Stichting is oprjochte yn 2013 as útfloeisel fan de Nasionale Verklaring Huisvesting Arbeidsmigranten dy 't yn 2012 troch in grut tal partijen ûndertekene is.

Draacht it kolleezje op:

1. De behearsferoardering keamerferhier te evaluearjen en de ried op koarte termyn in oanpaste behaersferoardening foar te lizzen.
2. By de evaluaasje ek te sjen nei in minimale ôfstân tusken wenningen mei keamerferhier, it karmark SNF, de kwaliteit fan de wenningen wêr't in fergunning keamerferhier foar oanfrege wurdt en de noarm foar parkearen foar selsstannige wenromten.

Yntsjinne troch: A.Eijer (FNP)

Dit amindement is:

☐ Oannommen

☐ Fersmiten

☐ Yntrokken

Stimferhâlding:

.. stimmen foar, riedsleden fraksje(s):

.. stimmen tsjin, riedsleden fraksje(s):

Hântekening griffier:

Motie vreemd aan de orde van de dag

(artikel 71 Reglement van Orde gemeenteraad Heerenveen)

Ônderwerp: Termyn wêryn at de "Behearsferoardening Keamerferhier" oanpast wêze moat, dy't de Ried yn de 'Moasje Frjemd, Oanpassing Behearsferoardening Keamerferhier' op 19-12-2022, unaniem oannaam hat.

In de openbare vergadering van : 26 januari 2023

Het volgende raadslid dient / De volgende raadsleden dienen deze motie vreemd aan de orde van de dag in:

[Alette kleefstra, FNP]



Konstatearret dit probleem:

- Dat it tal oanfragen 'fergunnings foar keamerferhier' yn'e Gemeente Hearrenfean skrikbarend tanaam is
- De Gemeente no hast gjin grûnen hat om 'fergunnings foar keamerferhier' te wegerjen.
- Keamerferhier in soad oerlêst feroarsaket foar omwenjenden.

Sjocht as oplossing:

- Dat de 'Behearsferoardening Keamerferhier' uterlik foar it simmerreses yn 2023 (as mooglik noch earder) oanpast wurd, sa as it yn de 'Moasje Frjemd 19-12-2022' Unaniem oannaam is.
- Dat de 'Behearsferoardening Keamerferhier' mei foarrang en mei heechste prioriteit oanpast wurd.

Wy stellen de rie foar om it folgjende beslút te nimmen:

Draacht it kolleezje op:

- Om noch foar it simmerreses 2023, in oanpaste "Behearsferoardening Keamerferhier" oan'e Ried foar te lizzen.

Dit amindement is: unaniem Oannommen

Hântekening griffier:

Gemeenteraad

uw brief van: ons kenmerk: bijlage(n): datum:
21 februari 2023

Onderwerp: Moasje frjemd oan de oarder van de dei keamerferhier

Geachte raad,

In uw vergadering van 26 januari 2023 heeft u een motie aangenomen waarin u ons vraagt om nog voor het zomerreces van 2023 een aangepaste beheersverordening 'kamerverhuur' aan de uw raad voor te leggen.

Met uw raad zijn wij van mening dat het wenselijk is maatregelen te nemen om de huidige overlast van kamerverhuur tegen te gaan. Bij het nemen van maatregelen zijn wij echter wel gehouden aan wettelijke procedures en beperkingen die uit landelijke wetgeving en de algemene beginsel van behoorlijk bestuur voortvloeien. Dat heeft zowel gevolgen voor de tijdsduur als de inhoud van eventuele wijzigingen.

De regels voor kamerverhuur zijn niet alleen in een beheersverordening opgenomen, maar zijn ook in een specifiek bestemmingsplan verwerkt. Een bestemmingsplan kan pas gewijzigd worden nadat een ontwerpbestemmingsplan zes weken ter inzage heeft gelegen. Voor het aanpassen van een beheersverordening is dat niet verplicht. Het is vanuit een oogpunt van zorgvuldigheid echter ongewenst om een beheersverordening te wijzigen zonder ook deze eerst ter inzage te leggen. Door deze verplichting, uw vergaderschema en de tijd die nodig is om besluiten voor te bereiden, zien wij geen mogelijkheden om u voor het zomerreces een aanpassing van de huidige regels voor kamerverhuur voor te leggen. Ook is het belangrijk dat eerst de evaluatie van het kamerverhuurbeleid wordt afgerond. De uitkomsten van die evaluatie maken immers duidelijk op welke punten de regelgeving aangepast moet worden.

In deze brief willen wij ook alvast kort vooruitlopen op de inhoud van die evaluatie. De regelgeving voor kamerverhuur is vastgelegd in een bestemmingsplan en een beheersverordening. In deze instrumenten mogen alleen regels worden opgenomen die betrekking hebben op een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat de regels over kamerverhuur zich alleen mogen richten op de ruimtelijke gevolgen voor de omgeving van potentiële kamerverhuurpanden. Uit de moties die u de afgelopen raadsvergadering heeft aangenomen, begrijpen wij op dat u zich ook wil inzetten voor een goede woonkwaliteit van de kamerhuurders. In de motie van december 2022 wordt daarvoor bijvoorbeeld verwezen naar de SNF-normen.

SNF staat voor Stichting Normering Flexwonen. Het gaat daarbij om normen waar verhuurders zich vrijwillig aan kunnen houden, om een keurmerk te krijgen. Het doel van deze SNF-normen is het zorgdragen voor een goede huisvesting van

arbeidsmigranten. Omdat dit geen ruimtelijk relevant aspect is, kunnen we deze verplichting niet opnemen in een bestemmingsplan of beheersverordening. Het bereiken van een goede woonkwaliteit wordt geregeld in het Bouwbesluit. Hierin zijn regels opgenomen waaraan een pand moet voldoen om als woning gebruikt te worden. Gemeenten mogen niet op lokaal niveau afwijken van het Bouwbesluit. Het is dus niet mogelijk om normen over de woonkwaliteit van de toekomstige kamerhuurders op te nemen in onze ruimtelijke regelgeving.

Voordat de beheersverordening en het bestemmingsplan aangepast kunnen worden, moet het huidige beleid en de huidige regelgeving geëvalueerd worden. De eerste stappen in deze evaluatie zijn al gezet, en we streven ernaar om u in het tweede kwartaal van dit jaar te informeren over de uitkomsten van deze evaluatie. Als de uitkomst van die evaluatie is dat het beleid en de regelgeving moeten worden aangepast, worden die aanpassingen na de vereiste wettelijke voorbereiding aan u voorgelegd. In de brief waarin we u informeren over de uitkomsten van de evaluatie zullen wij ook meer inzicht kunnen bieden over de termijnen die bij het aanpassen van de regelgeving horen.

Het feit dat aanpassing van de regelgeving op korte termijn niet mogelijk is, betekent uiteraard niet dat er voor die tijd niks verandert. De huidige regelgeving maakt het mogelijk om aanvragen af te wijzen, als het verlenen van de vergunning zal leiden tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat. Wij nemen deze toets zeer serieus. Daarnaast worden aan elke nieuwe vergunning voor kamerverhuur voorwaarden verbonden, die stellen dat er geen overlast mag optreden als gevolg van de kamerverhuur. Door het opnemen van deze voorwaarden ontstaat een duidelijk handvat om verhuurders aan te spreken als toch overlast optreedt; ze handelen dan namelijk in strijd met de voorwaarden van hun vergunning.

Tot slot starten wij met een pilot handhaving. In deze pilot wordt op een klein gebied in de gemeente een periode intensief gecontroleerd en gehandhaafd op illegale of overlastgevende kamerverhuur. Hierdoor wordt inzicht gecreëerd in de gevolgen van dergelijke acties voor de werkdruk bij verschillende afdelingen. Aan de hand van dit inzicht wordt bepaald wat ervoor nodig is om in de hele gemeente op die manier te handhaven.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen over deze brief? Neem dan contact op met Noah Knol door te bellen naar 14 05 13

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan

Bijlage 4

Ingezette capaciteit handhavingspilot 'actieweek Heideburen'

Gelet op de raakvlakken van de evaluatie over kamerverhuur kent met de handhavingspilot 'actieweek Heideburen', volgt in deze memo ter aanvulling een urenspecificatie van de ingezette capaciteit tijdens de actieweek maar ook voorafgaand en nadien. Dit om een beeld te geven van de capaciteit die nodig is om dergelijke handhavingsacties te organiseren met daarbij aandacht voor de samenwerking die nodig is met andere afdelingen.

Samenwerking

De aanleiding om de handhavingspilot op te starten was de overlast die door bewoners op de Heideburen rond kamerverhuur werd ervaren en de angst dat deze overlast steeds erger zal worden. Omdat overlast rondom kamerverhuur verschillende (leef)gebieden raakt, is samenwerking met andere afdelingen cruciaal. Dit maakt dat, om in te zetten op handhaving op de problematiek rond kamerverhuur, niet alleen een beroep wordt gedaan op de capaciteit van handhaving, maar tevens capaciteit van andere afdelingen vraagt om uiteindelijke handhavingsacties tot een succes te maken.

Ingezette capaciteit

Vanuit de juristen Handhaving is samenwerking gezocht met de collega's van Burgerzaken, Vergunningen, Ruimtelijke Ordening en Veiligheid en ook is vanuit handhaving een beroep gedaan op onze toezichthouders bouw. De ingezette capaciteit gaat over de periode van 1 december 2022 tot heden; er is ingezoomd op een zestal adressen omdat deze adressen destijds aanleiding gaven tot nader onderzoek. De ingezette capaciteit omvat de actieweek zelf maar ook de nodige voorbereidingen en uitwerkingen. Verder wordt een schatting gemaakt van de nodige toekomstige capaciteit in verband met nog lopende handhavingstrajecten die uit de actieweek zijn opgestart. Voor zover mogelijk op basis van kengetallen.

Urenspecificatie 'actieweek Heideburen'

- Toezichthouders BRP en Bouw.
+/- 38 uur
- Adviseur veiligheid
+/- 6 uur
- Juristen (handhaving, RO en vergunningen)
+/- 100 uur

Totaal ingezette uren 144 uren.

Inzet capaciteit in de toekomst, tot einde dit jaar

Inzet toezichthouder bouw:

Vanuit de actieweek zijn nog een drietal adressen die in onderzoek zijn bij de toezichthouders bouw. Dit gaat over controles die ter plaatse moeten worden uitgevoerd en communicatie daaromtrent, bijvoorbeeld over verstrekte vergunningen of een bouwstop die is opgelegd. Tevens dient één pand gemonitord te worden gelet op de staat van het pand. Dit pand wordt nu en dan meegenomen in een controle. De mogelijkheid bestaat dat indien een controle daartoe aanleiding geeft dat controles verder op moeten worden geschroefd, bijvoorbeeld bij constatering van illegale situaties.

Voor nu zijn de geschatte uren ingezet per week en het totaal berekend tot en met einde van dit jaar.

Inzet toezichthouder bouw:

Geschatte tijd:

Controle: 6 uren per week x 6 maanden (24 weken) = **144 uur**

Inzet juristen handhaving:

Geschatte tijd:

10 uren per week x 6 maanden (24 weken) = 240 uur

Gemiddeld genomen, verwachting juridische trajecten, uitzetten administratieve acties, coördineren controles, advies, opstellen sancties.

In totaal betreffen het 384 uur aan geschatte inzet voor de toezichthouders bouw en juristen handhaving in de periode van heden tot en met einde van dit jaar

REGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 Beheersverordeningen

De '1^e aanpassing van de Partiële herziening beheersverordening kamerverhuur' met identificatie-nummer NL.IMRO.0074.PHBHVkamers-VG01 van de gemeente Heerenveen.

Hoofdstuk 2 Algemene regels

Artikel 2 Aanpassingen Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur

De Partiële herziening beheersverordening kamerverhuur' zoals vastgesteld door de gemeenteraad van Heerenveen op 16 december 2021 wordt als volgt gewijzigd:

2.1 Artikel 4, lid 3.1

Artikel 4, lid 4.1 komt te luiden:

4.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met deze beheersverordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van woningen en bedrijfswoningen als kamergewijs bewoond pand;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van een woning voor meer dan één huishouden.

2.2 Artikel 4, lid 4.2, sub a

In artikel 4 lid 4.2, sub a, onder 2 wordt 'bijbehorend bouwwerk' vervangen door 'vrijstaand bijbehorend bouwwerk';

In artikel 4, lid 4.2, sub a worden, onder vernummering van onderdeel 6 in 5, de onderdelen 3, 4 en 5 vervangen door de nieuwe onderdelen 3 en 4 die komen te luiden:

3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamergewijs bewoonde pand; van een onevenredige afbreuk zoals hierboven bedoeld is in ieder geval sprake indien:
 - a. meer dan 10% van de woningen met dezelfde postcode (bestaande uit vier cijfers en twee letters) in overeenstemming met deze beheersverordening of een omgevingsvergunning als kamergewijs bewoond pand worden gebruikt; en/of
 - b. de afstand tussen twee kamerverhuurpanden minder bedraagt dan 25 m;
4. de vraag of er geen onevenredige afbreuk aan het woon- en leefmilieu wordt gedaan, wordt bepaald aan de hand van de nadere regels die zijn opgenomen

in de 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur'. Indien deze 'Notitie Uitvoeringsbeleid Kamerverhuur' gedurende de planperiode wordt gewijzigd, wordt rekening gehouden met deze wijziging.

In artikel 4, lid 4.2, sub a, vervalt onderdeel 7.

2.3 Artikel 4, lid 4.2, sub b

In artikel 4 lid 4.2, sub a, onder 2 wordt 'bijbehorend bouwwerk' vervangen door 'vrijstaand bijbehorend bouwwerk';

In artikel 4, lid 4.2, sub b worden, onder vernummering van de onderdelen 6 en 7 in 5 en 6 de onderdelen 3, 4 en 5 vervangen door de nieuw onderdelen 3 en 4 die komen te luiden:

3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het woon- en leefmilieu in de omgeving van het kamergewijs bewoonde pand; van een onevenredige afbreuk zoals hierboven bedoeld is in ieder geval sprake indien:
 - a. meer dan 10% van de woningen met dezelfde postcode (bestaande uit vier cijfers en twee letters) in overeenstemming met deze beheersverordening of een omgevingsvergunning als kamergewijs bewoond pand worden gebruikt, en/of
 - b. de afstand tussen twee kamerverhuurpanden minder bedraagt dan 25 m;

In artikel 4, lid 4.2, sub b, vervalt onderdeel 8.

2.4 Artikel 5 lid 5.1

In artikel 5 lid 5.1 wordt 'lid 3.2' gewijzigd in 'artikel 4, lid 4.2'.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 3 Overgangsrecht

3.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;

- c. Het bepaalde in onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

3.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in sublid a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Sublid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 4 Inwerkingtreding

Deze beheersverordening treedt in werking op de 1e dag na de dag waarop deze verordening bekend is gemaakt

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald onder de naam:

Regels van de '1^e Aanpassing van de Partiële herziening bestemmingsplannen kamerverhuur' van de gemeente Heerenveen

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van dd-mm-jjjj

De voorzitter,

De griffier,