

**aan**  
College van B&W  
Raad

**corsanummer**  
15.129633

**betreft**  
Flexwonen

**van / doorkiesnummer**  
P.J.W. van Straalen  
(070) 326 11 64

**bijlage(n)**  
nvt

**ter kennisname aan**

**datum**  
9 december 2015



# Notitie Flexwonen

Welke doelgroepen en welke woonvormen zijn gewenst?  
Kunnen doelgroep en woonvorm in betreffend gebouw gerealiseerd worden?  
Hoe wordt de leefbaarheid gewaarborgd?

## Inhoud:

|                                                 |         |
|-------------------------------------------------|---------|
| Inleiding.....                                  | blz. 3  |
| 1. Doelgroepen.....                             | blz. 4  |
| 2. Kaders voor het beleid.....                  | blz. 6  |
| 3. Transformatie opgave.....                    | blz. 8  |
| 4. Uitvoering.....                              | blz. 9  |
| 5. Leefbaarheid.....                            | blz. 11 |
| 6. Conclusies, uitgangspunten, voorstellen..... | blz. 12 |

Bijlage 1: Afwegingscriteria m.b.t. de onttrekking-, samenvoeging- of omzettingsvergunning



## Inleiding

In de woonvisie is opgenomen dat de gemeente de mogelijkheid wil verkennen van de transformatie van leegstaand vastgoed naar vormen van wonen. Die woonvormen kunnen divers zijn: reguliere zelfstandige woningen, maar ook allerlei vormen van flexwonen in de vorm van short-stay voorzieningen\* waaronder onzelfstandige wooneenheden. Deze notitie richt zich speciaal op deze short-stay voorzieningen.

Bij transformatie valt bij voorbeeld te denken aan het transformeren van een bestaand kantoor of woongebouw naar een tijdelijke voorziening voor arbeidsmigranten. Of een zorgcentrum dat leegstand heeft en eenheden direct op de markt wil brengen. Of iemand die per direct uit de woning moet en een short-stay verblijf zoekt in verband met een huidige niet leefbare woonsituatie maar nog niet lang genoeg ingeschreven staat om via het reguliere circuit een woning te kunnen huren. Of studenten die op dit moment niet in Den Haag of Delft terecht kunnen.

Het zijn allemaal vragen die ontstaan bij en voor bijzondere doelgroepen en waarvoor bijzondere woonvormen mogelijk zijn. Kunnen die bijzondere doelgroepen met bijzondere woonvormen in getransformeerde gebouwen gehuisvest worden en wil de gemeente Rijswijk dat ook?

Daarnaast wordt ook ingegaan op bestaande of voorgenomen vormen van short-stay in de bestaande bebouwing. Het gaat hierbij dan vooral om kamergewijze verhuur.

Deze beleidsnotitie gaat in op de doelgroepen, woonvormen, bestaand beleid, transformatie opgave, vergunningen en de uiteindelijke leefbaarheid.

Met de notitie wordt beoogd een algemeen kader, ruimtelijke regels en aanbevelingen te bieden. Enerzijds ingegeven vanuit wonen (diverse doelgroepen); anderzijds ingegeven vanuit een ambitie om leegstaande gebouwen een tweede leven te geven. Een combinatie van beide ligt voor de hand maar is complex. Welke eisen stellen de verschillende doelgroepen aan hun leefomgeving en waar houdt de verantwoordelijkheid van de gemeente wat dat betreft op? Woonfuncties kunnen de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden voor bedrijfsactiviteiten beperken en dat is op zijn minst een aandachtspunt.

Het afwegingskader, waarom de ene locatie wel en de andere niet, of waarom de ene doelgroep wel en de andere niet is nog niet volledig. Voorgesteld wordt om de transformatie opgave in eerste instantie als pilot te zien en na realisatie van de pilot te evalueren zodat het afwegingskader scherper gesteld kan worden.

---

\* Short-stay: een verblijfsperiode van 1 tot 6 maanden (kort verblijf) of van 6 maanden tot ca. 4 jaar (tijdelijk verblijf).



## 1. Doelgroepen

In de inleiding wordt een aantal doelgroepen genoemd die op korte termijn woonruimte zoeken. Belangrijk is dat hierbinnen grofweg 3 groepen zijn te onderscheiden, ieder met een andere huisvestingsbehoefte. Dit onderscheid zit in de verblijfsduur: kort verblijf, langer, maar wel tijdelijk verblijf en permanent verblijf.

1. De groep kortverblijvers, zoekt tijdelijke huisvesting, van 1 tot maximaal 6 maanden. wil zo goedkoop mogelijke huisvesting en stelt hieraan weinig eisen;
2. De groep langer maar wel tijdelijke verblijvers zoekt huisvesting voor een wat langere periode (zes maanden tot vier jaar) en heeft behoefte aan goede permanente vormen van tijdelijke huisvesting, bij voorkeur met een eigen slaapkamer en tegen een betaalbare prijs.
3. De groep die permanent in Nederland wil verblijven. Zij zijn op zoek naar een reguliere (huur)woning.

Huisvesting voor kortverblijvers en tijdelijke verblijvers hebben 1 ding gemeen: de woonvorm moet minimaal uit 1 (slaap)kamer bestaan. Gedeelde voorzieningen van keuken en badkamer is mogelijk. In bouwkundige termen wordt dan over kamerbewoning (onzelfstandig woonruimte), logies of hotelverblijf gesproken.

De groep die zich permanent wil vestigen zal in principe op eigen kracht een woning zoeken en vinden. Deels zal deze groep zich richten op de sociale huurvoorraad en daarmee de druk die nu al op deze voorraad ligt verder vergroten. Deels zal deze groep zich begeven op de particulier huur- en koopmarkt, waar gezien het grote aanbod op dit moment genoeg kansen liggen. Deze notitie zal verder niet op die groep ingaan.

De groepen kortverblijvers en tijdelijke verblijvers kunnen short-stayers zijn als arbeidsmigranten, vergunninghouders, hoogurgenten ivm crises situaties, studenten of expats. Per doelgroep is een korte definiëring en de verwachte vraag beschreven.

### 1.1 Short-stayers: Arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten zijn werknemers met de nationaliteit van een land van de Europese Economische Ruimte (EER). De EER bestaat uit de landen van de Europese Unie, plus Noorwegen, IJsland en Liechtenstein. Ook werknemers met de Zwitserse nationaliteit mogen in Nederland werken.

Werknemers uit overige landen mogen onder bepaalde voorwaarden in Nederland werken. Als een werknemer langer dan 3 maanden in Nederland werkt dient de werknemer zich in te schrijven bij de BRP. Als een werknemer korter dan 4 maanden in Nederland werkt kan de werknemer zich laten inschrijven met een tijdelijke registratie. Werknemers langer dan 3 maanden dienen een vergunning verblijf en arbeid te hebben. Hiermee zou verwacht worden dat er een helder beeld is van het aantal arbeidsmigranten. Echter verschillende bronnen (UWV, BRP en CBS) geven verschillende aantallen aan. In 2012 geeft het CBS aan dat in Rijswijk 600 arbeidsmigranten als werkende geregistreerd staan en 330 arbeidsmigranten woonachtig zijn (ook hier weer met als bronnen BRP en UWV). Het blijkt echter dat niet alle arbeidsmigranten geregistreerd staan.

Als woonvorm is een 1 persoonskamer, zelfstandig of onzelfstandig een prima huisvesting voor de korte of tijdelijke periode. Het is wenselijk als deze in de buurt van een winkelveorziening is.

### 1.2 Short-stayers: Hoogurgenten

Een aantal woningzoekenden (eventueel met kinderen) is uit huis geplaatst middels een ontruiming of zijn gevlucht omdat de huidige woonsituatie levensbedreigend of levens ontwrichtend is. In sommige gemeenten is voor deze mensen een crisisopvanghuis. De gemeente Rijswijk, zorginstellingen in Rijswijk en woningcorporaties in Rijswijk hebben geen short-stay verblijf voor hen. Het zou een goede toevoeging op het bestaande aanbod van woonvormen zijn.



Een 1 (of 2 indien er sprake is van kinderen) persoonskamer, zelfstandig of onzelfstandig is een prima huisvesting voor de korte of tijdelijke periode. Een locatie in de buurt van winkelveorzieningen en eventueel scholen is gewenst.

### 1.3 Short-stayers: Studenten

De studentensteden Delft en Den Haag hebben op dit ogenblik nog een groot tekort aan studentenhuishuizing, maar in beide steden wordt ook hard gewerkt aan het wegwerken van dit tekort. Voor Rijswijk liggen er daarom voor de korte termijn wel kansen, sterker nog, Rijswijk wordt nu actief benaderd voor het realiseren van studentenhuishuizing<sup>†</sup>. Daarnaast bevestigt een kleine steekproef dat er onder studenten wel interesse bestaat om in Rijswijk een studentenwoning te betrekken. Wanneer op de wat langere termijn in Delft en Den Haag de studentenhuishuizing qua omvang op orde is moet dan wel blijken of studentenhuishuizing in Rijswijk nog nodig dan wel gewenst is. M.a.w. hoe groot kan de aantrekkingskracht van Rijswijk voor studenten worden, kan Rijswijk een bepaalde omvang aan studenten vasthouden? De studenten die in Rijswijk wonen, wonen daar met name omdat er een tekort aan aanbod in Delft en Den Haag is. Rijswijk ligt voor de hand omdat het goede openbaar vervoer verbindingen heeft met beide studentensteden. Het is overigens lastig om hier exacte aantallen te noemen. Als richtinggevend zou voor circa 500 eenheden met een campuscontract voor de korte termijn wel plaats kunnen zijn. Een 1 persoonskamer, zelfstandig of onzelfstandig is een prima huisvesting voor de korte of tijdelijke periode. Een locatie in de buurt van winkelveorzieningen en openbaar vervoer is gewenst.

### 1.4 Short-stayers: Expats

In Rijswijk zijn verschillende internationale bedrijven gehuisvest. Werknemers woonachtig buiten Nederland en tijdelijk werkend in Nederland zijn op zoek naar een short-stay verblijf. Exacte aantallen zijn niet bekend. Deze categorie zoekt meestal een wat hoogwaardiger onderkomen, liefst gestoffeerd en gemeubileerd. Dit kan zijn in de vorm van een appartement maar ook een zelfstandige 1 persoonskamer zou een prima huisvesting voor de korte of tijdelijke periode zijn.

---

<sup>†</sup> Op dit moment (oktober 2015) is een tijdelijke huishuizing gerealiseerd op de HBG locatie en is een tweede locatie voor studentenhuishuizing aan het Jaagpad in ontwikkeling.



## 2. Kaders voor het beleid

### 2.1 Rijksoverheid

De Rijksoverheid heeft verschillende wetten mbt de Huisvesting en Ruimtelijke Ordening opgesteld waarin mogelijkheden voor bijzondere woonvormen zijn opgenomen. Verderop in deze notitie meer daar over.

Daarnaast heeft de Rijksoverheid een handreiking en verklaring tbv de arbeidsmigranten uitgegeven. Het is uiteindelijk aan de gemeente om duidelijkheid te scheppen waar, wanneer en wie gehuisvest kunnen worden.

In onderstaande worden de beleidsinstrumenten weergegeven die de huisvesting in goede banen kunnen leiden. Deels gaat het om bestaande beleidsinstrumenten, deels gaat het om nog uit te werken beleidselementen.

### 2.2 Wetten en verordeningen

#### Bestemmingsplannen / beheersverordeningen

Voor het grondgebied van de gemeente Rijswijk zijn verschillende bestemmingsplannen en beheersverordening van kracht. Hierin is bepaald welke gebruiksfuncties zijn toegestaan en welke bouwmogelijkheden er gelden. Nieuwe aanvragen dienen getoetst te worden aan het bestemmingsplan of de beheersverordening. Wanneer er een handhavingsverzoek wordt ingediend, bijvoorbeeld vanwege een overlast gevende situatie, wordt ook getoetst aan het bestemmingsplan of de beheersverordening om te bepalen of het feitelijke gebruik is toegestaan.

#### Huisvestingsverordening juli 2015 Rijswijk (HVO)

In deze verordening staan geen specifieke regels voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

In artikel 41 is een vergunningsplicht opgenomen met betrekking tot het onttrekken van woningen aan de woonvoorraad. Hieronder valt ook het omzetten van zelfstandige ruimte naar onzelfstandige woonruimte (kamers/bedden). In artikel 43 is voorgeschreven dat hieraan een belangafweging vooraf gaat. Als het bestemmingsplan voor een bepaald gebied kamerbewoning niet uitsluit is de Huisvestingsverordening het instrument om een noodzakelijke onttrekkingsvergunning te gunnen of te weigeren. Artikel 43 is in bijlage 1 van deze notitie verder uitgewerkt.

#### Bouwbesluit en bouwverordening

In het Bouwbesluit staan de technische voorschriften, waaraan de bouwwerken minimaal moeten voldoen, vastgelegd. In de bouwverordening staan o.a. regels opgenomen ten aanzien van de stedenbouwkundige voorschriften, het gebruik van de gebouwen en de brandveiligheid. Ook is het aantal m2 per bewoners vastgelegd (12 m2 pp).

#### Wabo

Wanneer een nieuwe aanvraag of een feitelijk bestaande situatie niet is toegestaan op grond van het bestemmingsplan of de beheersverordening, kan er – indien gewenst – door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning alsnog medewerking worden verleend. Een aanvraag omgevingsvergunning ziet in dat geval tenminste op de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'. Verder kan het, afhankelijk van de specifieke situatie, nodig zijn dat de aanvraag ook ziet op één of meer van de volgende activiteiten: 'Bouwen', 'Brandveilig gebruik'. Wanneer de activiteit 'Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening' onderdeel uitmaakt van de aanvraag dan wordt aan de "Opgave Omgevingswet en bestemmingsplan" om advies gevraagd. Afhankelijk van dat advies volgt een positief dan wel negatief besluit op de vergunningsaanvraag. De activiteiten 'Bouwen' en 'Brandveilig gebruik' worden getoetst aan het Bouwbesluit en de gemeente vraagt in dat verband advies aan de brandweer.



### Leegstandswet

De Leegstandwet voorziet in de mogelijkheid voor de eigenaar om bepaalde leegstaande woningen en gebouwen tijdelijk te verhuren. De Leegstandswet werkt met een tijdelijke ontheffing van het bestemmingsplan voor een maximale duur van 10 jaar voor leegstaande kantoorgebouwen. Zo kan op eenvoudige en snelle wijze in tijdelijke huisvesting worden voorzien.

### Crisis- en herstelwet

De Crisis- en herstelwet vereenvoudigt, versnelt en verruimt de mogelijkheden om een ruimtelijk plan of innovatief project tot stand te brengen. Onder meer een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan tot maximaal 10 jaar wordt hiermee mogelijk.

### Inschrijving in BasisRegistratiePersonen (BRP) flankerend beleid

Voor een goed beeld, en voor het vaststellen van gemeentelijk beleid is het belangrijk om de gegevens over de verschillende doelgroepen goed op een rij te hebben. Hoeveel te huisvesten mensen per doelgroep zijn er, waar en hoe zijn zij gehuisvest? Zijn er kinderen? Gaan deze naar school? Investeren in het verkrijgen van betere gegevens over de bijzondere doelgroepen is noodzaak om de gemeentelijke rol uit te kunnen voeren. Basis hiervoor is de BRP. Bijkomend voordeel voor de gemeente bij inschrijving is dat het inwonertal hoger is, wat weer zorgt voor een hogere uitkering uit het gemeentefonds. Dit is vooral ook van belang vanwege het gebruik dat de mensen maken van allerlei gemeentelijke voorzieningen.

Bekend is echter dat niet alle arbeidsmigranten zich inschrijven in de BRP. Zij schrijven zich ook lang niet altijd uit. Voor sommige arbeidsmigranten geldt dat zij niet op de hoogte zijn van de plicht tot inschrijving, noch op de voordelen ervan. Tegelijkertijd zijn er ook mensen die niet geregistreerd willen worden.

Aanbeveling: een project om inschrijving in de BRP te stimuleren is voor alle partijen nuttig en nodig. Belastingdienst, werkgevers en huisvesters kunnen daarbij goede bronnen zijn.



### 3. Transformatie opgave

Feitelijk zijn in de inleiding twee transformatie opgaven geformuleerd:

- I. Is het wenselijk dat een bestaand gebouw met een kantoor-, zorg- of andere niet wonen bestemming getransformeerd wordt naar een gebouw met short-stay faciliteiten?
- II. Is het wenselijk dat een bestaand woongebouw getransformeerd wordt naar een gebouw met short-stay faciliteiten?

Bij I geldt dat een wijziging van bestemming naar wonen moet plaatsvinden en bij II geldt dat het gebouw of gesplitst of onttrokken moet worden<sup>‡</sup> conform de huisvestingsverordening.

#### Rol van de gemeente

Rijswijk ziet huisvesting van de verschillende doelgroepen op de eerste plaats als een verantwoordelijkheid van de te huisvesten mensen zelf, eventueel ondersteunt door direct belanghebbenden: zorgpartijen, bedrijven en uitzendbureaus. Ook ziet de gemeente hierbij een rol weggelegd voor huisvesters op dit terrein. Dit betekent dat Rijswijk zelf geen actieve rol zal spelen als het om de huisvesting van doelgroepen gaat. Haar rol zal faciliterend zijn en waar dat nodig is controlerend en handhavend. De gemeente stelt zich op het standpunt dat de genoemde doelgroepen ook in Rijswijk een goede woonplek moeten kunnen vinden, waarbij het behoud van een goede leefbaarheid in de wijken en buurten een voorwaarde is. Vanwege de leefbaarheid zal waar dat nodig is bij bestaande huisvesting gehandhaafd worden. De aanvraag voor nieuwe huisvesting zal de gemeente kritisch toetsen op grond van vastgesteld beleid, zoals de actuele woonvisie en huisvestingsverordening. Ten slotte staat de gemeente open voor het onderzoek naar de mogelijkheid van het realiseren van een beperkt aantal short-stay voorzieningen, waarbij de aantallen getoetst worden zoals in hoofdstuk 1 genoemd zijn.

#### Rol van de corporaties

Rijswijk pleit er niet voor dat corporaties een rol moeten vervullen als het om short-stay voorzieningen voor arbeidsmigranten, studenten en expats gaat. Voor deze voorzieningen zijn ervaren initiatiefnemers op de markt actief die voor het opzetten van dergelijke voorzieningen de expertise en de middelen hebben. Daarnaast mag de opvang van short-stayers (arbeidsmigranten, studenten en expats) in "gewone woningen" niet leiden tot verdringing van reguliere woningzoekenden. Waar corporaties mogelijk wel een rol kunnen spelen in de huisvesting van short-stayers is in die complexen die op de nominatie staan gesloopt te worden en waar tot aan de daadwerkelijke sloop met tijdelijke huurcontracten gewerkt wordt. Ook kunnen corporaties een bestaand woongebouw transformeren naar een gebouw met short-stay faciliteiten voor hoog-urgente. Het huisvesten van deze doelgroepen sluit goed aan bij de Huisvestingsverordening juli 2015 en de woonvisie.

#### Rol van ontwikkelaars

Een initiatief zal veelal plaatsvinden door ontwikkelaars, als eigenaren van vastgoed. Zij zullen bij de gemeente komen met het verzoek tot transformatie van een gebouw. Past de voorgestelde doelgroep en een bestemmingsplanwijziging zoals omschreven, dan kan de initiatiefnemer verder gaan in nauwe samenwerking met de gemeente.

---

<sup>‡</sup> Onttrokken in de zin van onttrokken als zelfstandige woonruimte om omgezet te worden naar onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur).





## 4. Uitvoering

Bij de aanvraag voor een nieuwe locatie voor huisvesting van de doelgroepen zal moeten worden nagegaan of het bestemmingsplan het toelaat om de doelgroep te huisvesten en zo ja of dan een onttrekkingsvergunning afgegeven kan/moet worden. Bij transformatie of mogelijke nieuwbouw geldt de noodzaak van een Wabo-procedure voor bijvoorbeeld (tijdelijk) gebruik, bouw of brandveiligheid. Waar in die gebieden het bestemmingsplan het toelaat dient de afweging gemaakt te worden of huisvesting van doelgroepen wordt toegestaan en of het ingepast kan worden binnen de omgeving. In onderstaande worden de diverse typen huisvesting in beeld gebracht in relatie tot de locatie.

### 4.1 Locaties en typen huisvesting

#### Kamerbewoning in woningen

Kamerbewoning in woningen vindt in principe altijd plaats in de bestaande woonbebouwing. Kamergewijze verhuurde woningen kunnen meer druk op de woonomgeving leggen in de vorm van overlast dan woningen met gezinsbewoning. Het kan dan gaan om ondermeer parkeer- en geluidsoverlast. De short-stayers rouleren regelmatig. Hierdoor is er grotere kans op verloedering (niet onderhouden woning/afval) aanwezig en is het voor omwonenden lastig om steeds opnieuw contact te onderhouden. Afhankelijk van de locatie van het complex zal de (ervaring van) overlast verschillend zijn. Met name in wijken/buurtten, waarbij de sociale controle groter is, wordt doorgaans eerder overlast ervaren.

Uitgangspunt is dat kamerbewoning in de bestaande voorraad in principe mogelijk moet zijn, maar dat gezien het bovenstaande een concentratie niet wenselijk is. Uitgezocht zal nog worden hoe op een efficiënte en effectieve wijze met een maximum per straat of per gebied omgegaan kan worden. Daarnaast zal ook getoetst moeten worden op zaken als brandveiligheid, overbewoning en parkeren. Ten slotte zal met de eigenaar / verhuurder een overeenkomst worden afgesloten met heldere afspraken over beheer en voorkoming van overlast. Deze eisen zorgen voor een acceptabel niveau van leven van de short-stayers maar voorkomen ook overlast voor de omgeving.

#### Logies voorzieningen

Logies voorzieningen (ook wel logiesgebouwen genoemd) kunnen een goede oplossing zijn voor het huisvestingsvraagstuk van arbeidsmigranten. Een logies voorziening kan worden omschreven als goedkope kamergewijze huisvesting op tijdelijke basis met gedeelde voorzieningen in een gebouw dat niet een woning is.

Bij logies voorzieningen wordt het onderhoud en het beheer door de huisvester geregeld. De mate van overlast die een dergelijke voorziening geeft, staat of valt met de wijze waarop het beheer is georganiseerd. Voorwaarde voor het realiseren van een logies voorziening is dan ook het afsluiten van een deugdelijk onderhouds- en beheercontract waarbij de huisvester verantwoordelijk wordt gehouden voor het voorkomen van overlast. Het is daarnaast van belang dat omliggende voorzieningen niet gehinderd mogen worden in hun functioneren. Daarnaast gelden hier de eisen die ook voor kamergewijze bewoning gelden.

Bestaande complexen zoals leegstaande schoolgebouwen, zorgcomplexen, kantoorgebouwen of daarmee gelijk te stellen gebouwen kunnen geschikt worden gemaakt als logies voorziening. Zeker als hiermee langdurige leegstand van deze panden kan worden tegengegaan, kan dit een goede optie zijn.

Nieuwbouw van logies voorzieningen is eveneens een goede oplossing om te voorzien in de huisvestingsbehoefte van doelgroepen. Er zijn diverse aanbieders van flexibele, betaalbare huisvesting.

Voor logies voorzieningen stelt de gemeente als richtlijn een maximale grootte van 200 eenheden voor met een maximale exploitatie van 10 jaar.



## Short-stay voorziening in een getransformeerd gebouw

Uit recente gesprekken met en ontvangen principeverzoeken van vastgoedeigenaren en initiatiefnemers uit verschillende delen van Rijswijk, blijkt dat er duidelijke animo is voor het transformeren van weinig kansrijke kantoorpanden naar short-stay voorzieningen. Het transformeren van betreffende leegstaande (kantoor)panden naar short-stay voorzieningen pakt een aantal problemen in één keer aan:

1. de leegstand van kantoor- en bedrijfspanden wordt aangepakt, bestaand vastgoed krijgt weer een zinvolle bestemming;
2. een aantal m2 wordt weggenomen uit een markt met structureel overaanbod aan kantoorruimte;
3. er wordt voorzien in goede huisvesting voor de verschillende doelgroepen
4. er wordt een betere uitgangssituatie gecreëerd om te handhaven (bed voor bed regeling)<sup>§</sup>, en
5. tot slot wordt hiermee een bijdrage geleverd aan het regionale vraagstuk rondom de huisvesting van de genoemde doelgroepen in deze notitie.

Het realiseren van een short-stay voorzienig betekent ook het aanbieden van huisvesting aan potentiële consumenten die hun inkopen doen in winkelcentra als In de Bogaard, Oud Rijswijk of een van de vele buurtwinkelcentra in Rijswijk. Op verschillende manieren past een short-stay voorziening dan ook binnen de ambities zoals deze staan verwoord in de economische visie.

In het licht van bovenstaande wordt voorgesteld om te onderzoeken of het mogelijk is een of meerdere short-stay voorziening(en) te ontwikkelen in leegstaand vastgoed. Uitgangspunt is dat als richtlijn de short-stay voorziening niet groter mag zijn dan 200 plaatsen in het kader van beheersbaarheid.

Tevens wordt voorgesteld om het eerste initiatief als een pilot uit te voeren, waarbij extra aandacht gegeven kan worden aan de mogelijke behoefte aan extra beleidsregels en aan de ontwikkeling van een beheersovereenkomst.

### 4.2 Voorbeeldprojecten

Inmiddels zijn er in het hele land verschillende voorbeelden bekend van geslaagde projecten rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. De projecten betreffen zowel nieuwbouw, als de omzetting van bestaande bouw zoals kantoren. In de regio zijn onder andere in het Westland goede voorbeelden te vinden. Er zijn daar twee voorzieningen voor de bijzondere doelgroepen ontwikkeld, waarvan er één een nieuwbouwproject betreft en de ander een omzetting van een leegstaand kantoorgebouw. Beide projecten voorzien in een aantal basisvoorzieningen en een ontspanningsruimte en vormen hiermee een goed onderkomen voor arbeidsmigranten. Daarnaast hebben beide projecten een goede uitstraling en is er tot op heden geen overlast gemeld. De aanwezigheid van de doelgroep arbeidsmigranten verhoogt juist het gevoel van sociale veiligheid in de omgeving. Ten slotte profiteren nabijgelegen winkels van de extra klandizie, waarmee de projecten daarnaast ook een positieve bijdrage leveren aan de lokale economie.

---

<sup>§</sup> De bed voor bed regeling houdt in dat slechte en / of illegale voorzieningen ("slechte bedden") worden gesloten en dat daarvoor in de plaats een goede voorziening (een "goed bed") kan worden aangeboden.



## 5. Leefbaarheidsmaatregelen

Bij de beleidsontwikkeling rondom huisvesting van bijzondere doelgroepen is goede communicatie met de juiste toonzetting uiterst belangrijk. De aanwezigheid en de huisvesting van sommige doelgroepen zijn onderwerpen die veel, soms heftige reacties oproepen. De rationele overweging dat zij van groot belang zijn voor de economie (arbeidsmigranten) wint het niet altijd van meer emotionele gevoelens.

Dat geldt zeker als burgers ervaren als huisvesting op een onzorgvuldige manier of zelfs op illegale wijze plaats vindt. Maar ook als vormen van huisvesting op een zorgvuldige wijze tot stand komen, kunnen burgers in hun belangen geraakt worden, of dat zo ervaren. Het is daarom van groot belang om in de communicatie alles te doen om in ieder geval onjuiste beelden weg te nemen en mogelijk ook tot afstemming van belangen te komen. Onbekend maakt onbemind en als mensen niet weten wat hen werkelijk te wachten staat, zullen de meest negatieve scenario's de stemming gaan bepalen. Maatschappelijke participatie is daarbij belangrijk om te stimuleren.

Ook bij communicatie geldt: niet alleen de gemeente is aan zet. Huisvesters (initiatiefnemers voor huisvesting, zoals uitzendorganisaties, woningcorporaties), doelgroepen zelf en omwonenden hebben ieder een eigen verantwoordelijkheid en daarbij behorende (communicatieve) rol.

Er zijn grofweg vijf relevante aanleidingen tot communicatie bij de huisvesting van doelgroepen:

- Bewustwording creëren van de doelgroepen en de behoefte aan huisvesting die daaruit voort komt;
- Goede verstandhouding bevorderen: onderling contact organiseren, diversiteit van de doelgroepen laten zien, ingaan op perceptie over verdringingseffect, laten zien van belang voor de regionale economie (voorbeelden van bonafide huisvesting);
- Initiëren en realiseren van huisvesting: vergunningprocedures voor specifieke huisvestingsprojecten, uitvoering beheersmaatregelen, optreden bij eventuele (meldingen van) overlast;
- Doelstellingen en uitvoeringskader formuleren; binnen kaders van wet- en regelgeving mogelijk maken van huisvesting; wijze waarop de gemeente handhaaft en ongewenste situaties wil voorkomen; afspraken maken over waar eventuele klachten van omwonenden gemeld kunnen worden;
- Doelgroepen voorlichten; over procedures, regelgeving in Nederland.

Er is een nuttige factsheet beschikbaar over de communicatie rondom de huisvesting van arbeidsmigranten, samengesteld door o.m. de VNG. Deze factsheet geeft antwoord op de "hoe-vraag" en inzicht over wie, wanneer over wat communiceert. Er staan goede tips in hoe bij alle vijf van bovenstaande onderwerpen met de communicatie om te gaan.

Bij het tijdelijk huisvesten van vergunninghouders is Vluchtelingenwerk met betrekking tot communicatie en informatie het aanspreekpunt.



## 6. Conclusies, uitgangspunten en voorstellen

### 6.1 Conclusies

1. In deze notitie worden als doelgroepen 4 groepen short-stayers onderscheiden: arbeidsmigranten, hoog-urgente, studenten en expats.
2. Aan deze doelgroepen kunnen verschillende woonvormen gekoppeld worden: zelfstandig wonen huur en koop, onzelfstandig wonen (kamersgewijs), logies voorziening en hotelvoorziening. Op het zelfstandig wonen na zijn de woonvormen goede short-stay voorzieningen.
3. De exacte vraag per doelgroep naar het aantal benodigde wooneenheden is niet te geven. Feit is dat het werkelijke aantal hoger ligt dan het bekende aantal.
4. Het beleid richt zich op vormen van tijdelijke huisvesting.
5. Het gaat om goede huisvesting tegen een betaalbare prijs.

### 6.2 Uitgangspunten

1. Rijswijk erkent het economische, maatschappelijk en sociaal belang van de aanwezigheid van verschillende short-stayers in de regio. Tevens erkent zij het belang van goede huisvesting voor de doelgroepen.
2. Rijswijk zal geen actieve rol spelen als het gaat om huisvesting van de short-stayers.
3. Rijswijk zal zich beperken tot een faciliterende en eventueel een controlerende en handhavende rol.
4. Bestaande gevallen van huisvesting van de short-stayers zullen gedoogd worden zolang geen overlast gemeld wordt.
5. Nieuwe huisvestingslocaties kunnen worden gerealiseerd na transformatie van bestaande woon, zorg en kantoorgebouwen.
6. Bij de beoordeling van huisvesting in transformatie opgaven, zowel nieuw als bestaand, zijn de gebiedsvisies leidend.
7. Waar het bestemmingsplan het toelaat kan middels een onttrekkingsvergunning huisvesting van short-stayers worden toegestaan (gegund dan wel gelegaliseerd voor bestaande gevallen). Geldt alleen voor transformatie van woongebouwen naar woongebouwen met kamergewijze verhuur.
8. Bij de afweging voor het verlenen van een onttrekkingsvergunning speelt de inpassing in de omgeving en een goed beheer een belangrijke rol.
9. Omdat een registratie van kamergewijze verhuur gewenst is in het kader van beheer, wordt onderzocht of dat binnen BRP of BAG past.
10. Om concentratie in de bestaande woonomgeving tegen te gaan wordt met een maximum per straat gewerkt, zie bijlage 1.
11. Leegstaande kantoren kunnen in principe omgezet worden naar een short-stay voorziening. Er wordt wel een richtinggevend maximum gesteld aan het aantal plaatsen van de afzonderlijke voorziening om nieuwe leegstand te voorkomen.

### 6.3 Ingenomen standpunten

1. Het college neemt een positieve houding in tegenover de omzetting van leegstaand vastgoed naar vormen van flexwonen. Per geval zal echter bekeken worden of de locatie geschikt is en



- of voldaan wordt aan onder meer bouwbesluit en bouwverordening. Een deugdelijke beheersovereenkomst is daarnaast noodzakelijk voor een positieve besluitvorming.
2. Het college wil een eerste initiatief van een mogelijke omzetting van een leegstaand pand naar een short-stay voorziening bestempelen als een pilotproject. Dit geeft de ruimte om als dat nodig blijkt te zijn nadere beleidsregels (in het kader van ruimtelijke ordening en handhaving) uit te werken en te komen tot een goede beheersovereenkomst.
  3. Het college wil de mogelijke rol die corporaties kunnen spelen bij de huisvesting van bijzondere doelgroepen in complexen die herbestemd moeten worden of die op de nominatie staan om gesloopt te worden vastleggen in de lokale prestatieafspraken.
  4. Het college wil in 2016 onderzoeken of en hoe een actief BRP inschrijvingsbeleid kan worden ontwikkeld voor alle tijdelijke bewoners in Rijswijk.



### **Bijlage 1: Afwegingscriteria toekennen onttrekking, samenvoeging en omzettingsvergunning**

Een onttrekking van een woonruimte wordt veroorzaakt door:

- dat de woonruimte wordt samengevoegd aan een andere woonruimte: 2 wordt 1
- dat de woonruimte niet meer door een zelfstandig huishouden wordt bewoond maar door verschillende huishoudens
- dat de woonruimte omgezet wordt naar een tijdelijke praktijkruimte als van een huisarts
- het voornemen tot slopen van de woning

Een onttrekkingsvergunning kan aangevraagd worden door zowel een (toekomstige) verhuurder als eigenaar van de woonruimte, eigenaar-bewoner of gebruiker/eigenaar praktijkruimte.

Algemeen geldt dat de gemeente Rijswijk aan een onttrekkingsvergunning meewerkt als de toekomstige doelgroep past binnen de kaders van deze beleidsnotitie, ook als die woning valt binnen de groep huurwoningen tot de huurtoeslaggrens. Hierbij geldt wel dat het aantal onttrekkingen en toekenningen voor kamergewijze verhuur in principe niet meer dan 5% per straat en maximaal 2 toekenningen naast elkaar mogen bedragen (zie paragraaf 4.1 van deze notitie).

Echter er moet bij het verlenen van de vergunning wel rekening gehouden worden met de benodigde parkeerplaatsen, overbewoning en de te verwachten overlast (geluid, sociaal en vervuiling).

Mbt het parkeren: zijn er voldoende parkeervoorzieningen in de buurt, wat is de te verwachte toename/afname mbt het parkeren en wat te doen als de parkeerdruk wel toeneemt?

Mbt overbewoning: per woning geldt de norm van minimaal 12 m<sup>2</sup> GBO per woning per persoon. Dus is een woning 60m<sup>2</sup> GBO groot dan mogen er maximaal 5 personen in wonen (zie paragraaf 2.2 van deze notitie).

Mbt overlast: hiertoe dienen bij het verlenen van de vergunning minimaal beheer afspraken gemaakt te worden (zie paragraaf 4.1 van deze notitie).

Het toekennen van een vergunning in het kader van samenvoegen, praktijkruimte en of sloop waarbij andere doelgroepen worden beoogd dan in deze notitie worden beschreven gelden genoemde criteria mbt parkeren, overbewoning en overlast. Daarnaast moet duidelijk worden of het belang van het behoud van de voorraad gaat boven het belang van de aanvrager. Als het laatste het geval is wordt de vergunning geweigerd.

In alle gevallen zal apart aangegeven worden of er compensatie geboden moet worden zoals in artikel 44 van de HVO wordt bedoeld.