

## Beleidsregel kamerverhuur Leeuwarden 2016

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leeuwarden, overwegende dat:

- het college van burgemeester en wethouders op grond van artikel 2.1, eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1o van de Wet algemene bepalingen omgevingswet, de bevoegdheid heeft om van geldende bestemmingsplannen af te wijken;
- tot een gebruik strijdig met de gegeven bestemmingen in bestemmingsplan Leeuwarden – Kamerverhuur in ieder geval wordt gerekend, het gebruiken van woningen als kamerverhuurpand of kamerverkoop pand;
- met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van deze bepaling ten behoeve van het kamergewijs bewonen van woningen, indien dat niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat;
- deze afwijkingsmogelijkheid uitsluitend wordt toegepast mits aan de hand van de van toepassing zijnde beleidsregels wordt vastgesteld dat er sprake is van behoud van een goed woon- en leefklimaat;
- op dit moment geen beleidsregel van toepassing is zodat geen gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsbevoegdheid;
- er behoefte bestaat om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid om binnen een zone in de binnenstad kamerverhuur toe te staan;

besluit dat:

A. het college af kan wijken van het geldende bestemmingsplan ten behoeve van het toestaan van kamerverhuur- en kamerverkoop panden binnen het gebied aangegeven in de bij deze beleidsregel behorende Bijlage 1: Kaart kamerverhuur toelaatbaar;

B. van deze bevoegdheid uitsluitend gebruik kan worden gemaakt indien er sprake is van behoud van een goed woon- en leefklimaat;

C. deze beleidsregel in werking treedt op de dag na de dag van bekendmaking.

Toelichting beleidsregel kamerverhuur

Op 10 oktober 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Leeuwarden – Kamerverhuur vastgesteld. Het bestemmingsplan Leeuwarden – Kamerverhuur vormt een voortzetting van het eerder vastgestelde huisvestingsbeleid zoals vastgelegd in de Huisvestingsverordening en vanaf medio 2015 in het Voorbereidingsbesluit – Kamerverhuur.

Het bestemmingsplan verbiedt het gebruik van woningen als kamerverhuur- of kamerverkoop pand (hierna: kamerverhuurpand) in de hele gemeente. Uitzonderingen worden gemaakt voor bestaande, reeds eerder vergunde panden, de verhuur van 2 kamers in een woning en de verhuur door een hospita van twee eenheden in de eigen woning. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Uw college kan deze bevoegdheid invullen door deze beleidsregel vast te stellen. In de beleidsregel wordt een gebied in de binnenstad aangewezen waar nog nieuwe kamerverhuurpanden kunnen worden gecreëerd. In de rest van de gemeente zullen vooralsnog geen kamerverhuurpanden meer worden toegevoegd.

Deze afwijkingsbevoegdheid komt in de plaats van de regeling waarbij gold dat niet meer dan 5% van de tot bewoning bestemde gebouwen in de betreffende straat met dezelfde postcode wordt gebruikt voor huisvesting in kamerverhuurpanden. De nieuwe beleidsregel betekent dat in alle andere delen van de stad nieuwe kamerverhuur niet meer is toegestaan.

Leeuwarden is sinds de eeuwwisseling sterk als studentenstad gegroeid. Hiermee steeg ook het aantal uitwonende studenten en internationale studenten sterk tot zo'n 7.500 nu. Hoewel het prognosticeren van de groei/ krimp van het aantal studenten notoir lastig is, geven de laatste inzichten aan dat Leeuwarden de komende jaren voor wat betreft het Hbo waarschijnlijk geen grote autonome groei meer hoeft te verwachten. Op basis van deze prognose is het ook niet nodig fors in te zetten op nieuwe kamerverhuur.

De belangrijkste reden om kamerverhuur te reguleren, is de grote impact van deze woonvorm op de omgeving. Sinds de nota Wonen 2012 faciliteert de gemeente nieuwe studentenhuisvesting, zowel via kamerverhuur als via zelfstandige (studenten)woningen nabij de kenniscampussen en in de binnenstad. Omdat in 2012 nog niet kon worden voorzien in de hele woningvraag van studenten, bleef nieuwe kamerverhuur in bepaalde wijken toegestaan, zij het onder een aangescherpt regime.

Sinds 2012 is er veel nieuwe woonruimte voor studenten gecreëerd in de aangewezen gebieden. Op de Kenniscampus zijn ca. 180 woningen voor studenten gerealiseerd en nabij het Van Hall Instituut is een aantal kantoren omgebouwd naar kleine studio's voor (o.a. studenten). Momenteel wordt gewerkt aan nog eens ca. 220 studentenwoningen op en nabij de Kenniscampus en zijn er plannen voor ca. 120 bij Wetsus / Van Hall Instituut. Daarnaast wordt verspreid over de binnenstad ook woonruimte gebouwd, waarvan een deel ook voor studenten geschikt is.

Aangezien geen grote aantallen nieuwe kamerverhuurpanden meer nodig zullen zijn, is het beleid er op gericht om nieuwe kamerverhuurpanden toe te staan in de gebieden die daarvoor het meest geschikt worden geacht.

In de omgeving van het Wetsus / Van Hall Instituut worden nieuwe studentenwoningen vooral gerealiseerd door leegstaande kantoorgebouwen te herontwikkelen. Nabij de Kenniscampus wordt studentenhuisvesting gerealiseerd in nieuwbouwcomplexen. In de binnenstad is nog ruimte om bestaande gebouwen met een woonbestemming om te zetten in kamerverhuurpanden.

De binnenstad is vanouds een geliefde vestigingsplaats voor studenten. Veel panden in de binnenstad lenen zich daarnaast niet voor de vestiging van gezinnen vanwege de levendige omgeving, krappe indeling en/of het gebrek aan buitenruimte.

Nu blijkt dat wat er rest aan vraag naar kamerverhuur in de geselecteerde gebieden te concentreren is, kan daarmee kamerverhuur in de andere delen van de stad uitgesloten worden. De verwachting en hoop is dat door nieuwbouw in de geselecteerde gebieden, de vraag naar kamerverhuur in de andere delen zal teruglopen en zo zal leiden tot een ombouw terug van kamerverhuur naar regulier wonen.