

Beleidsregels kamerbewoning gemeente Heerlen

1. Doel beleidsregel

Het doel van deze beleidsregel is:

1. het bieden van een eenduidig kader om verzoeken voor het realiseren van kamerbewoning adequaat te kunnen beoordelen en in voorkomend geval toe te staan.
2. inzicht te geven in de regels en voorwaarden waaraan voldaan moet worden bij het realiseren van kamerbewoning.

Kamerbewoning – bewoning van onzelfstandige woonruimten – in Heerlen was in veel gevallen ondermaats. In die gevallen was de kwaliteit van de panden vaak slecht, het leverde onveilige situaties op en het zorgde voor veel overlast. De leefomgeving werd daarmee flink aangetast. Dit betekende in veel gevallen dat handhavend moest worden opgetreden.

Om dit een halt toe te roepen zijn er voorbereidingsbesluiten genomen om kamerverhuur niet meer mogelijk te maken in gemeente Heerlen.

Tóch is er behoefte aan kamerbewoning en heeft daarmee een maatschappelijke functie. Vaak is het een tussenoplossing voor mensen die woonruimte van tijdelijke aard zoeken zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten, studenten of mensen uit een echtscheidings situatie.

Om die reden wil de gemeente kamerverhuur tóch mogelijk maken, mits dit voldoet aan hoogwaardige kwaliteit. Er is behoefte aan duidelijke spelregels en er is behoefte om overmatige concentraties van kamerbewoning te voorkomen. Daarom wordt de beleidsregels Kamerbewoning Heerlen vastgesteld. Deze beleidsregel geldt voor het gehele grondgebied van de gemeente Heerlen.

Aan de hand van de beleidsregel kan medewerking worden verleend aan goede initiatieven.

2. Uitgangspunten beleidsregel

1. Het toevoegen van kamerverhuur, kamerbewoning en woningomzetting is verboden aan de hand van het vigerende bestemmingsplan 'Woningplitsing en kamerbewoning'. Het toevoegen van kamerverhuur, kamerbewoning en woningomzetting is kan enkel vergund worden indien het initiatief voldoet aan de voorschriften in deze beleidsregel.
2. Het vigerende woonbeleid geldt als uitgangspunt en wordt gerespecteerd.
3. Deze beleidsregel sluit aan op de ingezette beleidslijn van de beleidsregels 'Minimale eisen woonkwaliteit' en 'Beleidsregel huisvesting aandachtsgroepen', waarbij kwaliteit voorop staat. Het gaat daarbij o.a. om kwalitatief goede en gewenste kamerverhuurpanden waar vraag naar is en waar mensen waardig kunnen leven en – meestal tijdelijk – wonen.
4. Zorgdragen voor een goed woon- en leefklimaat. Het realiseren van kamerbewoning mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woonklimaat op niveau van de (sub)buurt, de stapeling van sociale problematiek of een onevenredige aantasting van omringende functies en waarden. Dit geldt voor de omgeving van de woning: er mogen geen nadelige effecten op en voor de omgeving ontstaan.
5. Aan de hand van de Leefbaarometer, SES-WOA, Veiligheidsmonitor en gegevens met betrekking tot buurtoverlast en sociale overlast (CBS-gegevens) op (sub-)buurniveau wordt per aanvraag gemeten of de draag- en veerkracht van de omgeving voldoende zijn voor de realisatie van kamerverhuurpanden. Dit wordt bepaald aan de hand van het beoordelingskader onevenredige gevolgen woon- en leefmilieu in bijlage 1 bij deze beleidsregel.

3. Voorwaarden

Om kamerverhuur tóch mogelijk te maken, wordt gestuurd op kwaliteit. Dit gebeurt op basis van de 50 meter-regel.

50 meter-regel

De 50 meter-regel is een helder en concreet criterium. Als niet voldaan wordt aan deze regel, wordt in principe geen omgevingsvergunning verleend.

De 50 meter-regel houdt in dat het pand waarvoor vergunning wordt aangevraagd niet geheel of gedeeltelijk valt binnen, of wordt geraakt door, een afstand van 50 meter gemeten vanuit de hoofdtoegang

van het pand van een bestaand legaal kamerverhuurpand. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend die nog in behandeling is. Op deze manier moet het gebied binnen een afstand van 50 meter rond een bestaand legaal kamerverhuurpand, beschermd worden tegen nieuwe initiatieven van kamerbewoning. Vanaf 1 januari 2024, worden cirkels met een afstand van 50 meter rond de legale bestaande panden meegenomen.

Verantwoordelijkheid bij de pandeigenaar

Om de leefbaarheid vanuit en rondom het pand zoveel mogelijk te waarborgen, worden bij het verlenen van de omgevingsvergunning voorschriften en leefregels opgenomen. Daarmee wordt een appel gedaan op de verantwoordelijkheid van de eigenaar/verhuurder voor de bewoners en het pand in het kader van de Wet Goed verhuurderschap.

Uitwerking beleid

Het beleid is uitgewerkt in de hieronder staande begripsbepalingen.

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze beleidsregel wordt verstaan onder:

Oppervlakte kamer:	de netto vloeroppervlakte van de niet gezamenlijke verblijfsruimten, binnenmaats gemeten op een hoogte van tenminste 1,50 meter.
Kamer:	onzelfstandige wooneenheid die bestaat uit één of meer verblijfsruimten niet zijnde gemeenschappelijke ruimten, bedoeld voor bewoning door maximaal één persoon.
Bestaand legaal kamerverhuurpand:	- een pand dat beschikt over een omgevingsvergunning voor planologisch strijdig gebruik (of een soortgelijke vergunning die verleend is onder voorgaande wetgeving zoals de Wabo) en waarvoor met een melding brandveilig gebruik is ingestemd voor zover deze is vereist of - een pand waarbij kamerbewoning in overeenstemming is met het omgevingsplan en waarvoor met een melding brandveilig gebruik is ingediend voor zover deze is vereist of - een pand waarbij de kamerbewoning reeds bestond vóór 1-1-2024, en op grond van het planologische regime was toegestaan dan wel onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt en waarvoor met een melding brandveilig gebruik is ingediend voor zover deze is vereist.
Kamerverhuur:	Het verhuren of het aanbieden van kamers voor bewoning

Artikel 2 Toetsing

1. De afstand van 50 meter wordt gemeten vanaf de hoofdtoegang van een bestaand kamerverhuurpand. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend die nog in behandeling is.
2. Er kan geen omgevingsvergunning worden verleend voor panden die geheel of gedeeltelijk liggen binnen een afstand van 50 meter zoals hierboven beschreven.
3. De afstand wordt voor bestaande legale kamerverhuurpanden gemeten van af de voordeur/hoofdtoegang van die panden op 01-01-2024. Bij aanvragen voor nieuwe situaties wordt de hoofdtoegang van het pand bepaald zoals dat is ten tijde van de beslissing op de aanvraag, dit punt wijzigt daarna niet meer.

Artikel 3 Vergunningverlening

1. Een omgevingsvergunning die wordt aangevraagd vanaf 1 januari 2024 voor een pand wordt geweigerd als:
 - a. het betreffende pand geheel of gedeeltelijk valt binnen een afstand van 50 meter gemeten vanuit de hoofdtoegang van een bestaand legaal kamerverhuurpand. Hierbij worden ook panden betrokken waarvoor al eerder een aanvraag is ingediend en waarop nog niet onherroepelijk is besloten of;
 - b. deze woning ligt in een flat, appartementengebouw of wooncomplex of;
 - c. er bij vergunningverlening onevenredige gevolgen voor het woon- en leefmilieu ontstaan. Of sprake is van onevenredige gevolgen voor het woon- en leefmilieu wordt bepaald aan de hand van het beoordelingskader in bijlage 1.

2. Indien geen sprake is van een eerder genoemde weigeringsgrond kan de omgevingsvergunning voor wijziging van een pand naar kamerbewoning worden verleend als:
- a. de aanvrager een planschade/nadeelcompensatieovereenkomst met de gemeente heeft afgesloten;
 - b. in het geval van wijziging van een pand naar kamerbewoning:
 - I de kamers gemiddeld een gebruiksoppervlak hebben van minimaal 18 m², als er geen toereikende gezamenlijke voorzieningen(*) zijn;
 - II de slaapkamer een gebruiksoppervlakte heeft van minimaal 10 m², als er toereikende gezamenlijke voorzieningen zijn;
 - III de (hoofd)toegang tot de kamers rechtstreeks via het hoofdgebouw plaatsvindt en alle kamers vanuit het hoofd-gebouw intern bereikbaar zijn;
 - IV De minimale daglichtoppervlakte bedraagt 10% van de vloeroppervlakte;
 - V de aanwezigheid van balkons en/of dakterrassen niet leidt tot een ontoelaatbare aantasting van de privacy van aan-grenzende woonpercelen;
 - VI in een kamer niet meer dan één persoon wordt gehuis-vest;
 - VII dat aangetoond wordt dat er een goed woon- en leefkli-maat wordt gerealiseerd ten opzichte van de buurtwoning;
 - VIII alle traptreden zijn voorzien van geluiddempende trapbe-kleding, brandklasse T3;
 - IX de gemeenschappelijke voordeur een voorziening heeft ter voorkoming van geluids-overlast als gevolg van het dichts-laan van de voordeur, bijvoorbeeld een goed afge-stelde deurdranger;
 - X De gezamenlijke keuken beschikt over:
 - een kookvoorziening
 - een afzuiginstallatie
 - een koelvriesruimte
 - XI Er is per 6 personen minimaal één doucheruimte beschik-baar;
 - XII Er is per 6 personen minimaal één toiletruimte beschik-baar;
 - XIII De huisvestingslocatie heeft minimaal energielabel B.
- * Onder toereikende gezamenlijke voorzieningen wordt het volgende verstaan:
- o een gezamenlijke woonkamer (minimaal 12 m²), én
 - o een gezamenlijke keuken (minimaal 5 m²), én
 - o een gemeenschappelijke natte cel/toilet.
 - In plaats van een losse woonkamer en keuken kan er ook een woon-keuken gerealiseerd worden van mini-maal 15 m².

Artikel 4 Geordend woon- en leefmilieu

Uitgangspunt is dat de eigenaar/verhuurder verantwoordelijkheid toont voor zijn huurders en de directe omgeving van het verhuurpand.

In de omgevingsvergunning worden in ieder geval de volgende voorschriften opgenomen:

De eigenaar/verhuurder dient ter waarborging van een geordend woon- en leefmilieu, in ieder geval in het huurcontract een huis-houdelijk reglement op te nemen waarin staat dat de bewoners (en hun bezoekers) zich dienen te gedragen als goede buur, reke-ning dienen te houden met de burens en de directe omgeving van het verhuurpand en zich dienen te onthouden van gedrag dat leidt tot inbreuk op de leefbaarheid. Tot dit gedrag wordt in ieder geval gerekend het veroorzaken van geluidsoverlast, het vervuilen van het pand, achter terrein of de directe omgeving, het gebruiken of verhandelen van drugs en het gebruiken van fysiek of verbaal ge-weld.

Artikel 5 Hardheidsclausule

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Heerlen kan in gevallen waarbij toepas-sing van deze beleidsregels naar het oordeel van het college leidt tot een situatie die in strijd is met de doelstelling van deze beleidsregels en/of die leidt tot een bijzondere hardheid, afwijken van deze be-leidsregels.

Artikel 6 Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag van publicatie.

Artikel 7 citeertitel

Deze beleidsregel wordt aangehaald als: Beleidsregel kamerbewoning van de gemeente Heerlen.

Aldus besloten tijdens de vergadering van het college van burgemeester en wethouders der gemeente Heerlen van 27-05-2025.

*de secretaris a.i.,
R. van Wuijtswinkel*

*De burgemeester,
drs. R. Wever*