

ID	Onderwerp	Fractie	Vraag	Antwoord
1	Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur	GL	In hoeveel panden in onze gemeente is er sprake van kamerverhuur in onze gemeente? * Hoeveel per dorp? * Hoeveel per wijk in dorp Heerenveen? * Hoeveel met maximaal vier kamers, per dorp en per wijk in dorp Heerenveen ? * Hoeveel met 5 - 10 kamers, per dorp en per wijk in dorp Heerenveen ? * Hoeveel met meer dan 10 kamers, per dorp en per wijk in dorp Heerenveen ?	Op dit moment hebben we als gemeente 9 locaties inzichtelijk waar kamerverhuur plaatsvindt die ook vergund zijn. Die zijn vrijwel allemaal in Heerenveen (en één in De Knipe & Oudeschoot). Via de inschrijvingen bij burgerzaken krijgt de afdeling vergunningen en handhaving een melding als er meerdere mensen op een adres staan ingeschreven die niet tot één gezin behoren. Als dit meer dan vijf zijn doen we een controle ter plaatse en wijzen we de eigenaar op de gebruiksmeldingplicht (zie ook onze reactie op vraag 2). Inschrijvingen bij de gemeente zeggen alleen niet alles en naar verwachting zal ook niet iedereen zich ingeschreven hebben want dat is op zich niet

				verplicht. Bovendien zeggen namen ook niet alles want ook een studerend familielid met dezelfde achternaam kan een kamer huren van een in hetzelfde pand aanwezig gezin met dezelfde achternaam en door ons niet als zodanig geregistreerd kunnen worden. Binnen woningen kan er dus sprake zijn van kamerverhuur terwijl wij als gemeente daar nog geen zicht op hebben. Dit bestemmingsplan en deze beheersverordening zijn ook mede opgesteld om meer inzicht en grip te krijgen op het fenomeen kamerverhuur in onze gemeente. Doordat alle vormen van kamerverhuur na inwerkingtreding gekoppeld zijn aan een omgevingsvergunningplicht krijgen we als gemeente meer inzicht
--	--	--	--	--

				en kunnen we gegevens zoals gevraagd ook bijhouden. Bovendien kunnen we dan ook eventuele overlast van huurders sneller inzichtelijk maken en ook maatregelen treffen om dat te voorkomen.
2	Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur	GL	Heeft u alle kamerverhuurders in beeld en heeft u daar regelmatig contact mee, o.a. om te overleggen of er nog aan de eisen wordt voldaan? Zo ja, hoe vaak? Worden de panden die voor kamerverhuur worden gebruikt met regelmaat bezocht en gecheckt op nakoming van de regels? Zo ja, hoe vaak?	Kamerverhuur aan meer dan 5 mensen (niet behorend tot één gezin) is bij ons bekend vanuit de inschrijvingen bij burgerzaken. Voor deze bouwwerken waar meer dan 5 mensen wonen is een Gebruiksmelding voor brandveilig gebruik ingediend. Onderdeel van zo'n gebruiksmelding is een plattegrondtekening met daarop onder andere het aantal bewoners, gebruiksoppervlaktes, vluchtmogelijkheden en bouwkundige en technische brandveiligheidsvoorzieningen. Bij akkoord op de

				indieningsvereisten en een controle ter plaatse wordt een bevestiging van brandveilig gebruik verzonden aan degene die de melding heeft ingediend. Naar aanleiding van deze Gebruiksmelding wordt er door de sectie Handhaving, als onderdeel van de afdeling VTH, jaarlijks gecontroleerd of aan de voorwaarden voor kamerverhuur wordt voldaan, zoals is omschreven in het Bouwbesluit. En daarnaast ook of deze gebruiksvoorwaarden overeenkomen met de ingediende Gebruiksmelding. Bij verhuur aan minder dan 5 wooneenheden wordt er door ons als gemeente geen brandveiligheidscontrole uitgevoerd. Het indienen van een Gebruiksmelding
--	--	--	--	---

				is niet vereist. De eigenaar van het bouwwerk is verantwoordelijk voor de brandveilige technische/constructieve uitvoering en samen met de bewoners is deze aansprakelijk voor het brandveilige gebruik.
3	Partiële herziening beheersverordeningen kamerverhuur	GL	U vergelijkt kamerverhuur tot vier kamers met een gezinsbewoning, dit terwijl het vier afzonderlijke huishoudens betreft, kunnen voor de kamerverhuur tot vier kamers dezelfde regels worden opgelegd als u doet voor kamerverhuur van 5-10 kamers?	In de toelichting van het bestemmingsplan is een vergelijking gemaakt dat wij als gemeente, in het vastgestelde beleid uit 2019, het gebruik van een kamergewijs bewoond pand tot maximaal 4 personen qua impact op de omgeving vergelijkbaar vinden met een huishouden/gezin van 4 personen. Het is in het bestemmingsplan en de beheersverordening verboden om met 4 huishoudens in een woning te gaan zitten of in de centrumgebieden met 10 huishoudens in

				één pand. Het door de gemeenteraad vastgestelde kamerverhuurbeleid is gebaseerd op het aantal personen in een kamergewijs bewoond pand. Het gaat dus niet om huishoudens waarbij inderdaad sprake zou kunnen zijn van veel meer mensen in een pand dan wenselijk is. Het bestemmingsplan en de beheersverordening geven een maximaal aantal 4 personen in de woningen (opgenomen in de regels van artikel 3.2 lid a) of maximaal 10 personen in de centrumgebieden (opgenomen in de regels van artikel 3.2 lid b). De regels en voorwaarden waaronder de kamerverhuur mag plaatsvinden voor beide categorieën (tot 4 personen in woningen en tot 10 personen in de
--	--	--	--	---

				aangewezen centrumgebieden) zijn hetzelfde zoals u ook vraagt.
4	Beheersverordening Kamerverhuur	CU	blz 53 = bijlage 1 Parkeernormen Bij de functies wonen zijn rubrieken opgesteld voor het aantal parkeerplekken bij een woning. Dit aantal wordt bepaald door de hoogte van de waarde van de woning. De koopwoningen zijn sterk in prijs gestegen, heeft dit gevolgen voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen?	Het parkeerbeleid is in 2020 door uw raad vastgesteld in de 'Nota parkeernormen gemeente Heerenveen 2020' . Ten aanzien van ontwikkelingen bij woningen (of de bouw van nieuwe woningen) is het aantal aan te leggen parkeerplaatsen gekoppeld aan een drietal segmenten die gekoppeld zijn aan een huizenprijs. Hoe hoger de prijs van een woning hoe hoger de parkeervraag in zijn algemeenheid ook is. Mensen die grotere huizen kunnen kopen zijn vaak ook in het bezit van twee auto's en hebben een grotere parkeerbehoefte waarin voorzien moet worden. Daarom is de koppeling

				in de Nota mobiliteit gelegd met een verkoopprijs van woningen. Door de stijging van de huizenprijzen bestaat de mogelijkheid dat er meer woningen in een hogere categorie terecht komen en er dan ook meer parkeerplekken aangelegd moeten worden. Het gevolg kan dan ook zijn dat er bij een blijvende stijging van de huizenprijs er meer parkeerplekken moeten worden aangelegd. Op dit moment zijn ten aanzien van de stijging van de huizenprijzen en ontwikkelingen met een parkeervraag nog geen knelpunten bekend bij ons college die de uitvoerbaarheid in de weg staan. De parkeervraag voor kamerverhuur is niet gekoppeld aan een
--	--	--	--	---

				huizenprijs maar geldt per kamer. Daarvoor zijn in de tabel waarin de parkeernormen zijn vastgelegd (bijlage 6) twee speciale categorieën opgenomen. Deze zijn onafhankelijk van een huizenprijs en daarmee speelt het probleem van een stijgende huizenprijs en het bepalen van een parkeerbehoefte niet direct voor dit bestemmingsplan of deze beheersverordening over kamerverhuur. Wij zullen als college deze ontwikkeling van stijgende huizenprijzen in de gaten houden. Mocht dit tot problemen leiden bij het bepalen van het minimale aantal parkeerplekken dat moet worden aangelegd of gewenste ontwikkelingen door de stijging van de huizenprijzen echt in de knel komen vanwege het
--	--	--	--	--

				minimale aantal parkeerplekken dat moet worden aangelegd dan komen we terug bij uw raad over dit onderwerp.
5	Beheersverordening kamerverhuur	GL	Hoe kan het gebeuren dat de geannuleerde zienswijze, zo laat in het bezit van de gemeenteraad is? De verklaring die gegeven wordt hieromtrent, zouden we graag beter geduid zien. Hoe kunnen we als raadsleden ervoor zorgen dat wij dit sneller in de gaten krijgen?	De indiener van de zienswijze heeft in het verleden vaker contact gehad met de gemeente. In september 2020 heeft hij aan uw raad een zwartboek over een concrete locatie ingediend met ook een begeleidende mail (ook in de huidige zienswijze is dit zwartboek toegevoegd). Dit zwartboek en de mail zijn bij de ingekomen stukken van de raadsvergadering van 5-10-2020 toegevoegd (ID 762). Hierbij is de afdoening in handen van het college gesteld. Ook is er op 15 januari 2021 een tweede reactie aan uw raad over dit onderwerp gestuurd. Deze is ter info aan uw

				raad kenbaar gemaakt in de stukken van de raadsvergadering van 28 januari 2021 (ID 1224).
6	kamerverhuurbeleid	D66	Begrijpen wij goed dat deze verordening het beleid juridisch vertaald in bestemmingsplannen. en welk deel van het beleid dat is vastgesteld is gewijzigd om dit mogelijk te maken.	Het kamerverhuurbeleid is door uw raad op 8 juli 2019 vastgesteld. Doel was om duidelijke kaders te scheppen waar en wanneer kamerverhuur mogelijk was binnen de gemeente. Dit beleid is nu verwerkt in het bestemmingsplan en de beheersverordening. Daarmee kunnen we als gemeente ook juridisch bindend sturen (o.a. met omgevingsvergunningplicht) op het door uw raad vastgestelde beleid ten aanzien van kamerverhuur. Op één punt is het bestemmingsplan en de verordening strenger dan het vastgestelde beleid. In het bestemmingsplan en de verordening zijn alle vormen van kamerverhuur (ook tot

				vier personen) onder een vergunningplicht gesteld. Bij de uitwerking van de door de raad vastgestelde 'Nota kamerverhuurbeleid' is gebleken dat vanuit het aspect 'goede ruimtelijke ordening' en beheersbaarheid van kamerverhuur het wenselijk/noodzakelijk is om alle vormen van kamerverhuur aan een omgevingsvergunningplicht te koppelen. Alleen als het college een omgevingsvergunning verleend is kamerverhuur toegestaan. Door dit systeem kunnen we als gemeente bij een concreet initiatief een afweging maken over de belangen van de omgeving en ook kijken naar de belangen van de toekomstige gebruiker(s). Hiermee borgen we zo optimaal
--	--	--	--	--

				mogelijk een goed woon- en leefklimaat voor iedereen in het gebied. Dit systeem passen we ook toe bij de 'beroepen/bedrijven aan huis' in woningen in de gemeente.
--	--	--	--	---