

Publicatietekst Gemeenteblad:

Intrekken 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 1° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, 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 kamerverkooppand;
- 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 de Beleidsregel kamerverhuur Leeuwarden 2016 van toepassing is waarbij in een zone in de binnenstad van Leeuwarden gebruik gemaakt kan worden van deze afwijkingsbevoegdheid;
- er geen behoefte meer bestaat om gebruik te maken van deze afwijkingsbevoegdheid om binnen een zone in de binnenstad kamerverhuur toe te staan gezien het voldoende aanbod;

besluit dat:

- A. de Beleidsregel kamerverhuur Leeuwarden 2016 wordt ingetrokken;
- B. dit besluit in werking treedt op de dag na de dag van bekendmaking.

Toelichting

Inleiding

Op 8 november 2016 heeft uw college de Beleidsregel kamerverhuur Leeuwarden 2016 vastgesteld. Hierin zijn de afwegingskaders en de motivering voor het meewerken aan de afwijkingsbevoegdheid van het bestemmingsplan “Leeuwarden - Kamerverhuur” voor het realiseren van onzelfstandige woonruimte in Leeuwarden vastgelegd. Kort gezegd is het sindsdien alleen nog toegestaan om in de binnenstad via een afwijkingsbevoegdheid onzelfstandige woonruimte (kamers) toe te voegen mits het goede woon- en leefklimaat niet wordt aangetast.

Veranderende markt Studentenhuisvesting

De situatie rondom studentenhuisvesting is de laatste paar jaren veranderd. De belangrijkste ontwikkelingen zijn het feit dat studenten langer thuis blijven wonen en de komst van meer internationale studenten. Hun aandeel binnen de studentenpopulatie neemt de komende jaren sterk toe.

Door invoering van het studievoorschotstelsel blijft een overgroot deel van bachelor studenten thuis wonen. Vanaf dit studiejaar is er ook de eerste lichter Master studenten die voor hun gehele studie onder het studievoorschotstelsel vallen. Ook onder deze master studenten blijft een grotere groep thuis wonen, al is dat aantal lager dan bij de bachelor studenten.

De groep internationale studenten wordt daarnaast steeds belangrijker. Zij zijn uiteraard allen uitwonend. Voor onderwijsinstellingen zijn internationale studenten een manier om hun studentenaantallen op peil te houden. Door demografische ontwikkelingen komen er steeds minder Nederlandse studenten. Autonome groei van het aantal studenten zal vooral door het succes van Campus Fryslân komen en van internationale studenten. Gelet op de disfunctionele markt voor studentenhuisvesting in Groningen kan niet uitgesloten worden dat Leeuwarden in de nabije toekomst voor een groter aantal (internationale) studenten uit Groningen als overloophouding gebruikt zal worden.

Door deze veranderingen en ook door maatschappelijke ontwikkelingen en wensen sluit de voorraad ‘studentenhuisvesting’ kwalitatief gezien niet (meer) aan op de behoefte. Van de bewoonde voorraad in Leeuwarden sluit 21% niet volledig aan op wat de bewoners zelf zouden willen. Er is een potentieel surplus van circa 490 kamers met gedeelde voorzieningen. Daarnaast is er een aanvullende wens van 470 (betaalbare) éénkamerwoningen.

Voorts is er (in algemene zin) behoefte aan meer éénkamer- en deels meerkamerwoningen (zelfstandige woonruimte dus) in het centrum (vraag groter dan aanbod). Woningen net buiten het centrum zijn absoluut gezien het meest gewild. Woonruimte in de buitenwijken, m.n. kamers met gedeelde voorzieningen, is niet gewenst.

Bij de keuze voor huisvesting spelen voor Nederlandse studenten de woonlasten de belangrijkste rol. Voor internationale studenten is locatie belangrijker, waarbij geldt dat wonen vlak bij de onderwijsinstelling het meest gewild is.

Het beleid om dicht bij de campussen zelfstandige studentenhuisvesting te realiseren is de laatste jaren erg succesvol geweest. Er zijn al veel eenheden toegevoegd en de komende jaren staan nog een groot aantal plannen op stapel. Bij de Kennis Campus zijn 300 eenheden toegevoegd, bij de Oostergoweg 80 en in de Aegontoren 500. Daarmee wordt een substantiële verschuiving in het aanbod gerealiseerd. Toevoegen van nieuwe onzelfstandige woonruimte is daarmee niet meer nodig en zelfs ongewenst.

Conclusie

Gelet de hierboven geschetste ontwikkelingen kan de Beleidsregel kamerverhuur Leeuwarden 2016 worden ingetrokken. De huidige trends op de woningmarkt voor studentenhuysvesting hebben er toe geleid dat het realiseren van onzelfstandige woonruimte in het centrum van Leeuwarden niet meer nodig is.