 

Kamerbewoning in de wijk Doornbos



In de afgelopen jaren is het aantal studenten in Breda flink toegenomen. Ook in de komende jaren voorziet de gemeente Breda nog een gestage groei. Ook het aantal arbeidsmigranten neemt toe en, in het algemeen, het aantal eenpersoonshuishoudens.

Het woningaanbod heeft in de afgelopen jaren deze groei niet kunnen bijbenen en hierdoor neemt de kamerverhuur in de woonwijken flink toe. Huizen worden gekocht door (particuliere) investeerders en vervolgens aangepast voor kamerwoning en verhuurd.

Een onevenredig groot aantal panden met kamerverhuur kan voor een flinke overlast zorgen in een omgeving met eengezinswoningen. Hierbij kan men denken aan geluidsoverlast, parkeeroverlast, vervuiling, gebrek aan onderhoud etc.

Met het oog op de leefbaarheid en het beperken van de overlast is regulering van de kamerbewoning dus noodzakelijk.

In het huidige bestemmingsplan van de wijk Doornbos (september 2013) is opgenomen dat een woning niet voor kamerverhuur gebruikt mag worden. Huren bij een hospita (maximaal twee kamerhuurders) is wel mogelijk.

Om de bestaande situatie en toekomstige kamerverhuur in Breda verder te reguleren is een gemeentebeleid vastgesteld. Uitgangspunt is geen algeheel verbod maar een positieve insteek voor kamerverhuur en een beperking van de mogelijke overlast.

Deze nieuwe richtlijn bevat volgende beleidspunten:

* Max. 10% van de woningen kamerverhuur per straat
* Min. 30 meter om een verhuurd pand geen tweede
* Max. 3 kamers per woning
* Splitsing van panden is niet toegestaan

Door deze richtlijnen wordt getracht om nieuwe excessen te voorkomen. Het handhaven of legaliseren van illegale situaties gebeurt op basis van maatwerk.

Door een goede regie op de kamerbewoning zal niet alleen de leefbaarheid intact blijven, maar ook de huisvesting van kamerbewoners.

De Bewoners Belangen Vereniging (BBV) Doornbos en de gemeente werken, sinds enige tijd, nauw samen aan deze problematiek en streven naar meer duidelijkheid omtrent kamerbewoning mede door onderlinge afstemming. Volgende zaken zijn hierbij van belang:

* Inventariseren van de huidige kamerbewoning
* Directe contactlijn met de gemeente (i.s.m. de stadsmarinier)
* Duidelijkheid vanuit de gemeente wat mag en wat niet (maatwerk)

In de afgelopen periode (maart/april 2015) heeft de inventarisatie plaatsgevonden.

Op een tweetal plaatsen in de wijk Doornbos bevindt zich een (te) grote concentratie kamerverhuur. Daarnaast wordt incidenteel de “30 meter regel” nog overtreden.

De rest van de wijk “voldoet” aan de beleidsregels van de gemeente. Dit betekent natuurlijk niet dat er ook daar geen problemen zijn. Bewoners ondervinden ook daar soms overlast.

Aan de regel van 3 kamers per pand wordt vaak niet voldaan. In veel woningen zijn 4 tot 5 kamers aan bijvoorbeeld studenten verhuurd. Daar waar het slechts 3 kamers betreft is soms sprake van woningsplitsing.

De BBV Doorbos gaat op korte termijn met de gemeente Breda deze resultaten bespreken en zal hierbij aandringen op het terugdringen van het aantal panden met kamerbewoning daar waar de beleidsregels worden overtreden.

In geval van overlast zal worden verzocht dit, op korte termijn, aan te pakken door inzet van de afdeling “Toezicht en Handhaving” van de gemeente Breda.

Gezien het grote aantal kamerverhuurpanden in de wijk verdient het duidelijk aanbeveling om dit aantal niet verder te laten toenemen.

Wordt vervolgd..