

Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad
Van: het college
Datum: 16 april 2024
Onderwerp: werkwijze afhandeling dossiers kamergewijze verhuur
Doel: ter kennisname/ter informatie
Aanleiding: collegebesluit
Aard informatie: openbaar
Aantal bijlagen: 0

Aanleiding / voorgeschiedenis

In 2020 is het beleid huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Vervolgens is het Parapluplan wonen door de raad vastgesteld. Daardoor geldt er vanaf 16 juli 2020 (de peildatum) een vergunningplicht voor het kamergewijs verhuren van woningen. Om goede woonomstandigheden voor zowel de arbeidsmigrant als de omwonenden te garanderen, bepaalt het beleid dat niet meer dan 5% van de woningen in een straat in gebruik mogen zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Om deze norm bij vergunningverlening te kunnen toetsen, zijn vanaf 2020 door een extern bureau en door onze eigen toezichthouders veel controles uitgevoerd. Het doel daarvan was om duidelijk te krijgen op welke adressen kamergewijze verhuur plaatsvindt. Het resultaat van deze inventarisatie is dat een groot deel van de adressen 'gewoon' door een huishouden wordt bewoond en dat er op dit moment op ongeveer 110 adressen personen wonen, anders dan in de vorm van een huishouden. Deze informatiebrief gaat over hoe wij gaan handelen ten opzichte van deze adressen.

Feitelijke informatie

Van ongeveer de helft van de genoemde adressen is aannemelijk dat ze onder het overgangsrecht vallen van de voor de vaststelling van het Parapluplan wonen geldende bestemmingsplannen. Dat is de conclusie na bestudering van de gegevens over inschrijvingen in onze gemeentelijke Basisregistratie Personen (brp) en de rapporten van de uitgevoerde controles. Bij de andere helft is zeer waarschijnlijk sprake van een illegale situatie omdat er geen sprake is van een vergunning en ook niet van een situatie die onder het overgangsrecht valt. Al deze adressen hebben in de hiervoor opgestelde lijst respectievelijk de labels 'overgangsrecht' en 'illegaal' gekregen.

Uit de controles van de adressen is verder gebleken dat over het algemeen de woonomstandigheden bij kamergewijze verhuur geen aanleiding vormen voor handhaving. In de meeste gevallen stelden de toezichthouders vast dat er sprake is van veilige woonomstandigheden en werd ook de kwaliteit van de woonruimte als voldoende tot goed beoordeeld.

Eerder hebben we aan u toegezegd om handhavend op te treden tegen alle situaties waar illegale kamerverhuur plaatsvindt. De uitgevoerde controles laten zien dat de kwaliteit van de woonomstandigheden in die bestaande illegale situaties dusdanig is dat er vanuit dat oogpunt geen reden is om nu over te gaan tot handhaven. Kortgeleden is de handhavingscapaciteit uitgebreid met een toezichthouder kamergewijze verhuur. Echter het gaat hier ook om de juridische afhandeling van deze dossiers. Als gemeente beschikken we over beperkte juridische handhavingscapaciteit waarbij we noodgedwongen prioriteiten moeten stellen.

Met het oog daarop zijn ook de volgende omstandigheden nog van belang:

- bij actief handhaven moeten de kamerbewoners op zoek naar vervangende huisvesting. Op dit moment is de situatie op de woningmarkt zodanig dat het risico bestaat dat die niet kan worden gevonden, waardoor zij in een veel slechtere woonsituatie terechtkomen;
- in de illegale situaties vindt de kamerbewoning vaak al vanaf ver voor de peildatum plaats. Als op dat moment een vergunning was aangevraagd, had dat in een aantal gevallen zeker geleid tot vergunningverlening;
- bij de meeste van de illegale situaties is geen sprake van overlast/ zijn geen overlastmeldingen bekend.

Er is dan ook alle reden om bij u terug te komen op de eerder gedane toezegging en als volgt om te gaan met de feitelijke situatie die is geconstateerd aan de hand van de uitgevoerde inventarisatie:

- voornamelijk niet te gaan handhaven in de geconstateerde illegale situaties waarin kamergewijze verhuur plaatsvindt en hiervoor zogenaamde 'wrakingsbrieven' te sturen aan de betrokken eigenaren;
- te handhaven bij alle na de inventarisatie geconstateerde illegale situaties van kamergewijze verhuur;
- te handhaven in alle onveilige situaties bij kamergewijze verhuur;
- te handhaven bij ernstige overlastmeldingen over kamergewijze verhuur (in het geval sprake is veelvuldige meldingen en/of een formeel verzoek om handhaving).

Verder gaan we naast de vergunde situaties ook alle situaties met het label 'overgangsrecht' en 'illegaal' meetellen voor de bepaling van de 5% norm in het geval van nieuwe vergunningaanvragen voor kamergewijze verhuur.

Door de bovengenoemde wrakingsbrieven te sturen, blijft het mogelijk om in de toekomst alsnog handhavend op te treden. In de wrakingsbrief wordt meegedeeld dat:

- de geconstateerde kamerverhuur in strijd is met het omgevingsplan/bestemmingsplan, maar dat daar op dit moment niet actief tegen wordt opgetreden;
- wij ons alle rechten voorbehouden om alsnog op te treden bij gewijzigde inzichten en/of in het geval van bijvoorbeeld verzoeken om handhaving, zorgelijke meldingen uit de omgeving of gerechtelijke uitspraken;
- het mogelijk is om een principeverzoek in te dienen om de haalbaarheid van een vergunning te onderzoeken.

Wij gaan ook in de situaties waarin aannemelijk is dat er sprake is van overgangsrecht een brief aan de betrokken eigenaar sturen. In deze brief worden de betrokken eigenaren van het pand in de gelegenheid gesteld om, als zij van mening zijn dat het adres onder het overgangsrecht valt, hiervoor bewijsstukken kunnen toesturen voor ons gemeentelijk dossier.

Er vinden periodieke controles plaats waarmee de lijst met adressen waar kamergewijze verhuur plaatsvindt up-to-date wordt gehouden. Ook worden locaties waarvoor nieuwe vergunningen worden verleend toegevoegd aan de lijst.

Wij stellen voor dit onderwerp binnenkort op de agenda te zetten van een informatievergadering.

Bijlage(n): -----