



PARTIJ VAN DE ARBEID

INITIATIEFVOORSTEL

BEPERKING EN SPREIDING VAN OVERLAST ALS GEVOLG VAN COMMERCIËLE KAMERVERHUURPANDEN EN LOGIESGEBOUWEN

JUNI 2009

Partij van de Arbeid Lelystad
www.lelystad.pvda.nl

Emiel van der Herberg
evdherberg@pvdalelystad.nl

Voorgesteld besluit

De raad van de gemeente Lelystad, op voorstel van de fractie van de Partij van de Arbeid

BESLUIT:

1. Als kader vast te leggen dat de overlast als gevolg van kamerverhuurpanden cq. logiesgebouwen in de wijken zoveel als mogelijk moet worden beperkt en gespreid.
2. Het college op te dragen om uiterlijk in december 2009 een uitwerkingsvoorstel aan de raad voor te leggen waarin:
 - a. Nader onderzoek heeft plaatsgevonden met betrekking tot toepasbaarheid van de volgende maatregelen ter beperking en spreiding van overlast:
 - I. De inrichtingscriteria voor kamerverhuurpanden cq. logiesgebouwen worden ook gericht op een zo gering mogelijke overlast voor omwonenden (bijvoorbeeld geluidsisolatie/voorzetwanden/trapbekleding)
 - II. De exploitant van een kamerverhuurpand cq. logiesgebouw is verplicht om minimaal één set afvalcontainers per vier wooneenheden af te nemen
 - III. Waar mogelijk wordt bij overtredingen van de gemeentelijke en/of landelijke regels rondom kamerverhuur aan exploitanten van kamerverhuurpanden cq. logiesgebouwen een adequate bestuurlijke boete of bestuurlijke strafbeschikking opgelegd
 - IV. Tussen kamerverhuurpanden cq. logiesgebouwen zit altijd een minimale onderlinge afstand van 50 meter, en/of
 - V. Per postcodegebied mag niet meer dan 5 procent van de aanwezige woningen als kamerverhuurpand cq. logiesgebouw worden geëxploiteerd
 - b. Een concreet raadsbesluit wordt voorgelegd ter invoering van de als toepasbaar beoordeelde maatregelen, voor zover daarvoor een expliciet raadsbesluit nodig is

Inleiding

De gemeente Lelystad kende van 2004 tot 2008 specifiek beleid gericht op kamerverhuurpanden. Voor het exploiteren van een kamerverhuurpand was, op grond van bepalingen in de lokale Bouwverordening, een vergunning vereist. De voorwaarden voor vergunningverlening waren voornamelijk gericht op het garanderen van een zo groot mogelijke veiligheid voor bewoners.

Ook het landelijk Gebruiksbesluit, ingevoerd per 1 november 2008, bevat voornamelijk voorwaarden gericht op veiligheid.

In Lelystad wordt onder een kamerverhuurpand verstaan¹:

“Een gebouw of een deel van een gebouw met drie of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet.”

Een logiesgebouw is volgens het Bouwbesluit²:

¹ Bouwverordening Lelystad

² Bouwbesluit 2003

“Een gebouw of gedeelte van een gebouw, in welk gebouw of welk gedeelte twee of meer logiesverblijven zijn gelegen die zijn te bereiken door een of meer gemeenschappelijke verkeersruimten.”

Het onderscheid tussen beide soorten verhuurpanden is voor de strekking van dit voorstel niet van belang. Daarom wordt hierna met het woord **verhuurpand** zowel kamerverhuurpand als logiesgebouw bedoeld.

Waarom verhuurpanden

Verhuurpanden worden voornamelijk bewoond door spoedzoekers en tijdelijke arbeidskrachten.

De volgende groepen spoedzoekers worden door de VROM Inspectie onderscheiden³⁴:

- **Echtscheiding:** woningzoekenden die met spoed een woning zoeken omdat ze hun huidige woning moeten verlaten vanwege echtscheiding of het beëindigen van hun relatie.
- **Thuiswonende jongeren tot 35 jaar:** jongeren die bij hun ouders wonen en aangeven dat ze in een onhoudbare situatie zitten en daarom met spoed willen verhuizen.
- **(Binnenkort) dakloos:** woningzoekenden die met spoed een woning zoeken omdat ze nu geen woning hebben (en bijvoorbeeld inwonen bij familie) of binnenkort hun woning moeten verlaten.
- **Problemen met de huidige woning of buurt:** woningzoekenden die wel een eigen woning hebben, maar deze ongeschikt vinden omdat die bijvoorbeeld te klein is of omdat ze overlast hebben van de buren.
- **Overige problemen:** dit zijn vaak woningzoekenden die met spoed een andere woning zoeken omdat ze medische of sociale problemen hebben of slachtoffer zijn van agressie of geweld.

Deze groepen kunnen vaak niet of niet snel genoeg aanspraak maken op een reguliere huurwoning. Daardoor kunnen deze mensen in een situatie komen waarin er geen ander alternatief bestaat dan het betrekken van een kamer in een commercieel verhuurpand. De commerciële verhuurpanden vervullen dus, of wij dat nou wenselijk vinden of niet, een belangrijke rol in het voorkomen van dakloosheid. *Er kan dus ook geen sprake zijn van het afschaffen of verbieden van verhuurpanden.*

Wel kan de gemeente, in nauwe samenwerking met Centrada, proberen een beter woonalternatief te bieden aan de genoemde groepen. De Partij van de Arbeid zal bij de behandeling van de Voorjaarsnota 2009 het college oproepen om hier spoedig werk van te maken.

Overlast

De afgelopen tijd is gebleken dat inwoners in sommige delen van Lelystad overmatig overlast ondervinden van de aanwezige verhuurpanden. Bepaalde woningtypes en wijken zijn populair bij exploitanten van verhuurpanden, waardoor er concentraties ontstaan. Er is bijvoorbeeld een huizenblok in de Atolwijk waar 3 van de 8 woningen zijn omgebouwd voor kamerverhuur. In die straat wonen in plaats van 8 gezinnen nu tussen 20 en 30 gezinnen en/of alleenstaanden.

Dit heeft onder andere de volgende gevolgen:

- **Parkeerproblematiek:** er is veel meer parkeerbehoefte dan waar de straat op is berekend.
- **Geluidsoverlast:** hoe meer mensen ergens wonen hoe meer kans op geluidsoverlast. Door de

³ *Als wachten te lang duurt*, rapport onderzoek VROM-inspectie naar urgentie in de sociale huursector, mei 2008

⁴ *Woonhotel voor spoedzoekers*, initiatiefvoorstel PvdA Haarlem, april 2009

specifieke achtergrond of problematiek van sommige groepen kamerhuurders wordt dit effect versterkt.

- Zwerfvuil: sommige exploitanten van verhuurpanden proberen zo veel mogelijk te bezuinigen en nemen te weinig afvalcontainers af bij Flevocollect.
- Verloedering: sommige exploitanten van verhuurpanden proberen zo veel mogelijk te bezuinigen en investeren niet in onderhoud van woning en tuin.

Ook ontvingen wij verschillende signalen dat verhuurpanden niet voldoen aan de via de Bouwverordening en/of Bouwbesluit gestelde voorwaarden, waardoor bijvoorbeeld de brandveiligheid (ook voor omwonenden) in het geding zou kunnen komen. Van de huidige sanctiemogelijkheden lijken sommige commerciële verhuurbedrijven niet bijzonder onder de indruk. Op het moment van schrijven van dit voorstel is de gemeenteraad nog niet door het college geïnformeerd over de mate waarin sanctie instrumenten worden ingezet.

Huidig beleidskader

De gemeente Lelystad verbond tot november 2008 een aantal voorwaarden aan het verlenen van een vergunning voor het mogen exploiteren van een kamerverhuurpand. Deze voorwaarden zijn vastgelegd in de Bouwverordening, hoofdstuk 7A en bijlage 13. Met de invoering van het Gebruiksbesluit per 1 november 2008 zijn deze bepalingen echter van rechtswege vervallen. Momenteel geldt alleen een *meldingsplicht* voor kamerverhuur vanaf 5 personen.

Voor het bieden van logies geldt een vergunningsplicht, maar pas vanaf 11 personen.

Mogelijke maatregelen

Voor het tegengaan van overmatige overlast kunnen in ieder geval op vier manieren maatregelen worden getroffen.

Bouwkundige voorwaarden

In het Gebruiksbesluit (en voorheen in de lokale Bouwverordening) zijn voornamelijk voorwaarden ten behoeve van (brand)veiligheid opgenomen. De gemeente kan aanvullende voorwaarden opleggen op het vlak van bijvoorbeeld geluidsisolatie.

Sanctie bij excessen

Tot 1 november 2008 kon de gemeente bij overtreding van de bepalingen in de Bouwverordening alleen de uitgegeven vergunning intrekken. Naast het vermoeden dat hiervan te weinig preventieve werking uitging, had het als ongewenst effect dat de huurders in het betreffende pand ineens – buiten hun schuld – op straat konden komen te staan. Met het vervallen van de vergunningsplicht per 1 november 2008 is ook dit sanctie instrument vervallen.

Sinds kort mogen gemeentes bestuurlijke boetes of (binnenkort) bestuurlijke strafbeschikkingen opleggen. Momenteel wordt binnen de gemeentelijke organisatie afgewogen welke van die twee instrumenten voor Lelystad het meest geschikt is. Het gekozen sanctie instrument kan vervolgens mogelijk ook worden ingezet om verhuurbedrijven te stimuleren zich goed aan de regels te houden.

Spreadingsvereiste

Via bijvoorbeeld de huisvestingsverordening kunnen gemeentes een spreidingsvereiste voor verhuurpanden vastleggen. Onder andere de gemeentes Apeldoorn, Deventer en Zwolle hebben dit al gedaan.

Leefbaarheidsvoorwaarden

Tegen de verhoogde parkeerdruk valt helaas in de sfeer van beperken van overlast niet veel te doen – een betere spreiding van verhuurpanden helpt daarbij uiteraard wel.

Voor het tegengaan van overmatig zwerfafval kan de voorwaarde worden opgelegd dat de exploitant van het pand een adequaat aantal afvalcontainers aan de huurders ter beschikking moet stellen.

Voorstel

De genoemde problemen trekken een sterke wissel op de leefbaarheid in de betreffende woongebieden. Dit soort overlast is niet altijd geheel te voorkomen, maar de gemeente kan er wel meer aan doen dan op dit moment het geval is.

De Partij van de Arbeid stelt voor om de overmatige overlast als gevolg van commerciële verhuurpanden zoveel als mogelijk te *beperken* en te *spreiden*. Daartoe draagt de PvdA een aantal mogelijke maatregelen aan, die bij eerste beschouwing als **uitvoerbaar** zijn beoordeeld. Indien de raad het met de PvdA eens is dat deze maatregelen ook **wenselijk** zijn, dan krijgt het college de opdracht om ze uit te werken en zo mogelijk via de daartoe aangewezen verordeningen ten uitvoer te brengen.

Aangezien er momenteel in de gemeentelijke organisatie op dit beleidsterrein verscheidene (wijzigingen van) verordeningen worden voorbereid, schrijft dit initiatiefvoorstel bewust niet voor in **welke** verordeningen de maatregelen moeten worden opgenomen.

Voorgeschiedenis

Najaar 2004	Gemeenteraad besluit om hoofdstuk 7a en bijlage 13 toe te voegen aan de Bouwverordening
Januari 2005	College stemt in met <i>Plan van aanpak gebruiksvergunningen kamerverhuur</i>
31 Maart 2005	Artikel <i>Verbeterde veiligheid kamerverhuurpanden</i> verschijnt in Stadsbulletin
September 2008	College antwoordt op vragen van de PvdA op korte termijn met Centrada in overleg te zullen treden over de rol die Centrada kan vervullen om te voorzien in alternatieve woonruimte
2 Oktober 2008	College antwoordt op vragen van de PvdA dat het huidige instrumentarium niet voldoet voor het voorkomen van overmatige overlast
1 November 2008	Door inwerkingtreding Gebruiksbesluit vervallen Bouwverordening hoofdstuk 7A en bijlage 13 van rechtswege
5 Maart 2009	Publicatie in Staatsblad van wijziging van de Huisvestingswet: <i>Mogelijkheid van bestuurlijke boete voor enkele overtredingen</i>
23 April 2009	College deelt in de raadsvergadering mee dat er een Huisvestingsverordening in voorbereiding is