

KAMERVERHUUR

Uit de illegaliteit en vrij van overlast





Lelystad is een stad in ontwikkeling. De werkgelegenheid neemt daardoor toe en daarmee ook de behoefte aan ‘passende’ huisvesting. Lelystad biedt veel mogelijkheden. Voor bepaalde doelgroepen is het echter moeilijk om aan woonruimte te komen. Dat geldt bijvoorbeeld voor mensen die in de situatie verkeren dat een eengezinswoning te groot, te duur of niet beschikbaar is. Het aanbod door kamerverhuurders kan dan voorzien in deze vraag. Maar ook daarin is het aanbod waarschijnlijk kleiner dan de vraag waardoor er een markt ontstaat van illegaal gebruik van woningen, bedrijfspanden en kantoren voor kamerverhuur. Omdat een deel van het woningenbestand relatief goedkoop is, loont het voor verhuurders om woningen op te kopen en deze in te richten voor kamerverhuur. Ook is het lonend om deze goedkope woningen te splitsen in een aantal wooneenheden die te huur worden aangeboden.

Het gebruik van eengezinswoningen voor dit doel kan negatieve effecten hebben op de leefbaarheid in een buurt en tevens wordt niet altijd voldaan aan de voorschriften op het gebied van brandveilig gebruik van een pand.

Daarnaast komen in Lelystad ook andere vormen van langdurige bewoning voor op adressen die daarvoor niet zijn bedoeld. Bijvoorbeeld het permanent wonen op schepen en in vakantiehuisjes. Deze verkenning beperkt zich echter tot de categorie (illegale) kamerverhuur/woningsplitsing. De mogelijke oplossingsrichtingen voor gesignaleerde knelpunten kunnen ook relevant zijn voor andere situaties. Dat kan bij de nadere uitwerking worden meegenomen bij de overwegingen om tot keuzes te komen. Naast doelgroepen die al veel langer gebruik maken van kamerverhuur, is het segment van arbeidsmigranten (voornamelijk uit MOE-landen), mede als gevolg van krapte op de arbeidsmarkt, groeiende. De huisvesting van deze categorie krijgt daarom bijzondere aandacht in de analyse.



De volgende vragen zijn gesteld: hoe groot zijn nu de problemen als gevolg van (illegale) kamerverhuur, wat is de verwachting over de ontwikkeling daarvan en welke integrale aanpak is nodig om illegale kamerverhuur duurzaam te verminderen zodat wordt voorkomen dat ongewenste situaties ontstaan en de leefbaarheid in buurten terugloopt. Bij deze integrale aanpak moet de aandacht tevens gericht zijn op het voorkomen van het “waterbedeffect”; herhuisvesting in alternatieve ook ongewenste vormen van huisvesting.

De doelstelling van deze Verkenning is het beantwoorden van de gestelde vragen. Daarbij moet worden opgemerkt dat geleidelijk aan het beeld over de problematiek duidelijker is geworden maar nog niet geheel compleet. Deze verkenning geeft al wel handvatten om de koers te bepalen die richtinggevend is voor het uitwerken van voorstellen gericht op het integraal oplossen van de gesignaleerde problematiek.

Stap 1 in het proces is het beantwoorden van de gestelde vraag.

Deze kan worden ‘opgeknipt’ in een zestal deelvragen:

- Deelvraag 1: hoe groot is het probleem wat betreft omvang en mate van overlast?
- Deelvraag 2: is er een toename te verwachten van kamerverhuur?
- Deelvraag 3: is er noodzaak om te voorzien in alternatieve huisvesting?
- Deelvraag 4: hoe kan illegaliteit worden beëindigd?
- Deelvraag 5: hoe kan overlast worden beperkt?
- Deelvraag 6: hoe kan worden voorzien in vervangend aanbod bij beëindiging van illegaal en ongewenst gebruik (voorkomen waterbedeffect)?

Stap 2 is vervolgens: hoe zorgen we er voor dat vraag en aanbod in balans komen zonder dat er een ongewenste aanzuigende werking ontstaat. Hebben bepaalde doelgroepen een andere aanpak nodig dan andere (bijv. arbeidsmigranten)? Deze stap zal in het vervolg van het proces worden uitgewerkt.

Leeswijzer

In hoofdstuk 3 wordt een beeld gegeven van de huidige situatie waarbij wordt ingezoomd op een aantal aspecten die een antwoord geven op deelvraag 1, 2 en 3. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de bouwstenen die kunnen worden ingezet bij het ontwerpen van een integrale aanpak. In dit hoofdstuk wordt een antwoord gegeven op de deelvragen 4 en 5.

In hoofdstuk 5 wordt een mogelijke koers voorgesteld, de gemeentelijke rol verkend en vervolgens via een drietal sporen een beeld geschetst van de mogelijke aanpak. Bij deze aanpak wordt tevens een aanpak voorgesteld voor alternatieve huisvesting. Daarmee wordt antwoord gegeven op deelvraag 6.



De vragen die beantwoord moeten worden om een goed beeld te krijgen over de situatie zijn:

1. Wat is de omvang van het (illegaal) gebruik van woningen voor kamerverhuur?
2. Wat is het effect van kamerverhuur op leefbaarheid en brandveilig gebruik?
3. Welke verschillende doelgroepen huren kamers?
4. Hoe ziet de 'bedrijfstaking' van (illegale) kamerverhuur eruit?
5. Is er een toename van kamerverhuur te verwachten als gevolg van ontwikkelingen op de arbeidsmarkt?
6. Hoe is de inzet van handhaving?

Als op grond van de beantwoording van deze vragen een beeld kan worden gevormd over de omvang van de problematiek en achtergronden daarvan kan vervolgens worden ingegaan op de vraag wat nodig is voor een integrale aanpak.

Uitwerking

Om het beeld over de situatie scherp te krijgen zijn diverse gesprekken gevoerd die het volgende hebben opgeleverd:

1. De omvang van het gebruik van woningen voor kamerverhuur en woningsplitsing

In de gemeente zijn vergunningen afgegeven om woningen te gebruiken voor het verhuren van kamers (ca. 150 adressen) en voor het splitsen van een woning in appartementen (ca. 50 adressen). In totaal gaat het om ca. 200 adressen in de stad waar een eengezinswoning qua gebruik is aangepast. Daarnaast zijn er ook woningen die verkamerd zijn terwijl daar geen vergunning voor is verleend. Met name de omvang van het aantal illegale situaties was (en is) niet bekend. Bij de gemeente

komen diverse meldingen en klachten binnen op het gebied van Bouw- en Woningtoezicht. Een deel van deze klachten gaat over overlast die terug te leiden is tot panden die legaal of illegaal gebruikt worden voor kamerverhuur. In juli 2018 is gestart met een intensivering van de handhaving. Aan de hand van een digitaal bijgehouden lijst van adressen, samengesteld op basis van meldingen van overlast en eigen analyse, wordt nagegaan waar wordt afgeweken van de voorschriften in de vergunning en of er sprake is van illegale kamerverhuur. Van deze lijst zijn nu eerst 140 panden, waarover meldingen zijn ontvangen, in onderzoek omdat daar het vermoeden is van illegale kamerverhuur. Vervolgens worden ook andere adressen op de lijst, waar geen meldingen over zijn gedaan, onderzocht op afwijkingen t.o.v. hetgeen is vergund.

Een andere bron van informatie is het BRP (Basis Registratie Personen) die bijvoorbeeld informatie oplevert over adressen van woningen waar niemand staat ingeschreven. Daar kunnen diverse legitieme redenen aan ten grondslag liggen (bijv. wisselingen van huurders en te koop staande woningen). Echter ook hier kunnen illegale situaties voorkomen van kamerverhuur aan bijvoorbeeld personen die niet staan ingeschreven bij de gemeente. Dit inschrijven is overigens niet verplicht indien een persoon minder dan vier maanden hier verblijft voor bijvoorbeeld seizoenswerk. Het gaat om 700 adressen waarvan ca. 200 langer dan één jaar deze status van 'onbewoond' hebben.

Ook deze adressen moeten nader worden geanalyseerd met zo nodig onderzoek ter plekke om na te gaan of sprake is van illegale kamerverhuur.

In de grafieken wordt een beeld gegeven van de omvang aan kamerverhuur per wijk. Vooral in de Zuiderzeewijk en Atol komt kamerverhuur inclusief woningsplitsing veel voor.



2. Het effect op leefbaarheid en brandveilig gebruik

Al in de fase van vergunningverlening wordt vaak door omwonenden bezwaar gemaakt tegen te starten kamerverhuur of woningsplitsing. Argumenten die daarbij worden aangevoerd zijn de te verwachte overlast, groot verloop van bewoners, parkeer capaciteit in buurt, verloederen van de kamerverhuurwoning en van het perceel. Ook spelen angst voor een negatief effect op de omgeving, vermeende waardedaling van de eigen woning en onzekerheid over veranderingen toezicht bij doorverkoop panden aan andere exploitanten. Een punt van zorg is de druk op de leefomgeving vanwege een “optelling van situaties/omstandigheden in de wijk”. Bij meldingen van overlast blijkt vaak dat sprake is van huur door arbeidsmigranten.

Bij het verlenen van vergunningen voor kamerverhuur voor 5 of meer wooneenheden moet een melding voor brandveilig gebruik worden gedaan en geaccepteerd; dat betekent dat extra eisen worden gesteld op het gebied van brandveiligheid. Geconstateerd wordt dat lang niet in alle gevallen de voorschriften worden nageleefd. Daardoor kunnen onveilige situaties ontstaan in een pand. Bij de controles van de betrokken adressen wordt getoetst of aan de vergunning en aan het bouwbesluit wordt voldaan.

3. De verschillende doelgroepen die kamers huren

Op hoofdlijnen kunnen zes doelgroepen worden onderscheiden die voor hun huisvesting kamers huren in Lelystad:

- Hoger inkomen/tijdelijk verblijf; bijvoorbeeld ‘kenniswerkers’ die vaak tijdelijk hier verblijven bijvoorbeeld voor het opzetten van bedrijven e.d.;
- Lager inkomen/tijdelijk verblijf; bijvoorbeeld arbeidsmigranten die tijdelijk hier verblijven voor bijvoorbeeld seizoenswerk. De tijdelijkheid kan uitgroeien tot jaarrondwerk en permanente vestiging;

- c. Laag inkomen/tijdelijk verblijf; bijvoorbeeld jongeren, studenten, starters op de woningmarkt en alleenstaande ouders.
- d. Laag inkomen/langdurig verblijf; bijvoorbeeld mensen met een laag inkomen of zonder werk die zijn aangewezen op goedkope huisvesting. Het kan daarbij gaan om Lelystedelingen die hier zijn opgegroeid of om mensen die op Lelystad zijn afgekomen vanwege de goedkope huisvestingsmogelijkheden, vaak mensen die afhankelijk zijn van een uitkering;
- e. Spoedzoekers; mensen die door omstandigheden (bijv. beëindiging relatie) snel woonruimte nodig hebben.
- f. Specifieke situaties; bijvoorbeeld uittrekders uit de maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
- g. Kortdurend verblijf/recreatief; bijvoorbeeld toeristen die op de regio afkomen en gebruik maken van het aanbod van kamers via Airbnb. Kamerverhuur via Airbnb is overigens alleen toegestaan voor toeristische/recreatieve doeleinden. Kort geleden heeft de Raad van State geoordeeld dat voor vakantieverblijf, zoals Airbnb, een vergunning nodig is. Dit is zelfs zo als iemand zijn woning maar één keer verhuurt aan toeristen. De gemeente mag per straat of wijk uitzonderingen maken op de vergunningplicht. De omvang van het gebruik van kamers door deze doelgroep is nu niet nader onderzocht tenzij sprake is dat de volledige woning voor dit doel wordt ingezet. Op dat moment is namelijk sprake van illegale kamerverhuur en wordt deze in het handhavingsonderzoek betrokken.

4. De 'bedrijfstak' van kamerverhuur

Door eigenaren/verhuurders wordt onderdak geboden in woningen die voor kamerverhuur zijn ingericht maar dit gebeurt ook in bedrijfspanden. In een bestemde bedrijfswoning mag worden gewoond als het noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering. Kamerverhuur is echter in geen enkel geval toegestaan in bedrijfs-

woningen en -panden. Het blijkt dat er diverse uitzendbureaus zijn die in Lelystad kamers huren voor medewerkers die zij bemiddelen. Uitzendbureaus die al dan niet in Lelystad een vestiging hebben. Ook huren bedrijven wel rechtstreeks kamers voor hun medewerkers. Uit een steekproef blijkt dat hoofdzakelijk arbeidsmigranten zijn gehuisvest in panden die niet beschikken over een vergunning voor kamerverhuur. Iets meer dan de helft van hen is werkzaam in Lelystad de anderen zijn werkzaam op locaties buiten Lelystad. Het beeld is dat er kamerhuurprijzen voorkomen die variëren tussen de 350 tot 400 euro p.p. per maand.

5. Beeld over relevante ontwikkelingen op de arbeidsmarkt:

In Lelystad zijn een aantal ontwikkelingen gaande, zoals Lelystad Airport en de buitendijkse containerhaven, die een impuls geven aan de werkgelegenheid. De alsmaar krappere wordende arbeidsmarkt door o.a. vergrijzing en deze onevenredig toenemende economische ontwikkeling leidt jaarlijks tot steeds meer discrepantie tussen vraag en aanbod van personeel. Lelystad heeft de intentie om te worden geoormerkt als logistieke hotspot en wil daarmee de weg vrijmaken voor grote logistieke spelers door het bieden van een gunstig vestigings- en ondernemersklimaat. Hiervoor is de aanwezigheid van voldoende aan te trekken personeel cruciaal. Dit biedt kansen voor werkzoekenden in Lelystad en in de regio. Echter als dat onvoldoende aanbod oplevert, zijn bedrijven genooddaakt om personeel van buiten de regio en zelfs vanuit het buitenland aan te trekken. Een logische vervolgstap is dat er dan ook voldoende passende huisvesting wordt gefaciliteerd in de nabijheid van deze bedrijven. De gemeente Lelystad heeft hierbij een direct economisch belang, aangezien bij onvoldoende huisvestingsmogelijkheden voor deze buitenlandse werknemers (arbeidsmigranten) de situatie kan ontstaan dat bedrijven met vestigingsplannen in Lelystad zullen uitwijken naar andere regio's ofwel dat gevestigde bedrijven met uitbreidingsplannen deze zullen uitstellen.

Daarnaast zoeken ook een toenemend aantal internationale kenniswerkers die op de Metropoolregio Amsterdam afkomen onderdak. Een groot deel van de vraag richt zich op (gestoffeerde) mini-appartementen. Deze ontwikkeling speelt echter veel breder dan alleen in Lelystad.

Al deze ontwikkelingen (bijlage 1) leiden onvermijdelijk tot een toename van de vraag naar betaalbare huisvesting. Indien niet wordt voorzien in legale en betaalbare kleine wooneenheden zal de (illegale) kamerverhuur kunnen toenemen.

6. Vergunningverlening

Een vergunningsaanvraag om voor kamerverhuur af te wijken van het bestemmingsplan wordt getoetst op de criteria in de betreffende beleidsregels. Daarin is het afstandscriterium maatgevend en kan geen rekening worden gehouden met de sociale context in een buurt en de huidige staat van leefbaarheid. Als die omstandigheden ook zouden worden meegewogen, dan zou het toestaan van een kamerverhuurpand in bepaalde gevallen mogelijk niet aanvaardbaar zijn en in andere juist wel; ook al wordt niet voldaan aan het afstandscriterium uit het geldende beleid. Daarom is een bijstelling van beleid gewenst zodat ook de mogelijke effecten op de leefbaarheid kunnen worden meegewogen.

Daarbij dient overigens de kanttekening te worden gemaakt dat niet voor alle bestemmingsplannen van de woongebieden in Lelystad kamerverhuur en woningsplitsing enkel mogelijk is door van het bestemmingsplan af te wijken door het toepassen van de beleidsregels. Bij het bestemmingsplan Warande is kamerverhuur ook zonder omgevingsvergunning mogelijk en in het bestemmingsplan de Landerijen mist de definiëring over wat onder een 'woonhuis' moet worden verstaan.

7. Aanpak handhaving:

Het team Stadstoezicht voert toezicht en handhaving uit ook op het gebied van kamerverhuur; legaal en illegaal. Daarbij worden op basis van analyse van klachten en registraties controles uitgevoerd. Bij constatering van onregelmatigheden volgt een vooraanschrijving waarbij een termijn wordt gesteld waarbinnen de geconstateerde gebreken moeten zijn hersteld dan wel het gebruik moet zijn beëindigd. Een illegale situatie kan soms ook worden beëindigd door het aanvragen en verlenen van een vergunning voor de kamerverhuur. Bij hercontrole blijkt vervolgens of de illegale situatie is beëindigd. Zo niet dan wordt de juridische procedure vervolgd die uiteindelijk moet leiden tot beëindiging van de illegale situatie.

De juridische aanpak van illegale kamerverhuur richt zich tot de eigenaren van de panden. Huurders worden bij deze aanpak niet aangesproken, maar zij worden wel van de aanpak op de hoogte gesteld.

Conclusies beeldvorming:

Beantwoording deelvraag 1: **Hoe groot is het probleem wat betreft omvang en mate van overlast?**

In Lelystad zijn ca. 200 adressen vergund voor het verhuren van kamers dan wel woningsplitsing. Dat leidt regelmatig tot overlast voor de omgeving. Daarnaast worden panden (voorlopige schatting ca. 100) gebruikt om illegaal kamers te verhuren. Kamerverhuur komt in bijna alle wijken voor maar niet evenredig verspreid. Atol en Zuiderzeewijk scoren het hoogst qua dichtheid. Het 200-meterafstandscriterium leidt weliswaar tot spreiding binnen een wijk maar niet over de gehele stad. Daarnaast heeft spreiding op zich geen effect op mogelijke overlast voor de directe omgeving. Dat komt mede omdat het kamerverhuurbeleid nu nog geen

criteria bevat over de sociale context. Dat is echter wel aan te bevelen om overlast te voorkomen.

Beantwoording deelvraag 2: **Is er een toename te verwachten van kamerverhuur?**

De economische ontwikkelingen en die op de arbeidsmarkt leiden ertoe dat de inzet van arbeidsmigranten zal toenemen. Indien geen specifieke huisvesting wordt aangeboden, zal dit leiden tot een toenemende vraag naar kamerverhuur. (Naast dit effect zal ook de demografische ontwikkeling leiden tot meer vraag naar kleinere wooneenheden terwijl de woningvoorraad van Lelystad daar nu niet goed op aansluit.)

Deelvraag 3: **Is er noodzaak om te voorzien in alternatieve huisvesting?**

De gemeente Lelystad heeft een direct belang bij aanbod van alternatieve huisvesting. Aangezien bij onvoldoende huisvestingsmogelijkheden voor bijvoorbeeld buitenlandse werknemers (arbeidsmigranten) de situatie kan ontstaan dat bedrijven met vestigingsplannen in Lelystad uit zullen wijken naar andere regio's, ofwel dat gevestigde bedrijven met uitbreidingsplannen deze zullen uitstellen.



Om de problematiek van illegale kamerverhuur duurzaam te verminderen kunnen meerdere instrumenten worden ingezet. Wat kan op grond van het huidige beleid en welke aanpassingen zijn daarin nodig om slagvaardig te kunnen handelen.

Bij het ontwerpen van een integrale aanpak zijn de volgende vragen relevant:

1. Welke wet- en regelgeving biedt handvatten om te kunnen optreden tegen ongewenste situaties en welke aanpassingen zijn daarin wenselijk en mogelijk?
2. Wat zijn de status en waarde op dit moment van het covenant dat is gesloten met kamerverhuurbedrijven en is een update daarvan wenselijk?
3. Is de handhavingscapaciteit op voldoende niveau om te kunnen optreden en is vervolgens voldoende capaciteit beschikbaar bij noodzakelijk rechtsgevolg of moet daarin worden bijgeschakeld?
4. Met welke partijen kunnen in samenwerking oplossingen worden gevonden voor alternatieve huisvesting?
5. Zijn er huisvestingsalternatieven indien illegaal gebruik wordt aangepakt of moeten daarvoor initiatieven worden ontwikkeld en zo ja welke?

De antwoorden op deze vragen geven handvatten voor gewenste bijstelling van het beleid en andere te treffen maatregelen. Een zodanig pakket dat niet alleen oplossingsmogelijkheden biedt maar ook preventieve werking heeft.

Uitwerking

Zoals genoemd zijn een aantal 'tools' relevant om de gesignaleerde problematiek te kunnen aanpakken. Daarbij wordt de huidige stand van zaken geschetst, de effectiviteit tegen de achtergrond van de gesignaleerde problematiek en vervolgens de aanpak die al in gang is gezet en de witte vlekken die nog aandacht behoeven.

1. Wet- en regelgeving die relevant is:

Naast de landelijke wetgeving heeft Lelystad de volgende 'regelgeving' die ook bij kamerverhuur kan worden toegepast:

a) Beleidsregel kamerverhuur in Lelystad:

Vanaf maart 2013 is de beleidsregel kamerverhuur van kracht. De beleidsregel geldt alleen voor woonbestemmingen; bedrijfsbestemmingen zijn uitdrukkelijk van het beleid uitgesloten. In het beleid is geregeld dat, als het verhuren van kamers niet past in het bestemmingsplan, een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd om van het bestemmingsplan af te wijken. Een vergunning voor 5 of meer kamers wordt verleend indien wordt voldaan aan een aantal bouwkundige regels. Daarnaast geldt een aantal andere voorwaarden. Kamerverhuurpanden moeten tenminste 200 meter van andere kamerverhuurpanden of in meerdere woonruimten gesplitste woningen liggen en mogen maximaal zes huurders per pand herbergen.

Bij meer dan vijf huurders gelden speciale parkeerregels. Er moet één parkeerplaats op eigen terrein zijn. Als dat niet het geval is, moet met een parkeeronderzoek (op kosten van de aanvrager) aangetoond worden dat de parkeerdruk binnen 100 meter niet boven de 70% uitkomt. Bij de bouwkundige aspecten wordt onder meer getoetst aan brandveiligheidseisen. In 2015 is besloten om in specifieke gevallen, waarbij een partij met de gemeente heeft afgesproken opvang te bieden aan specifieke doelgroepen, af te zien van toepassing van het afstandscriterium.

De beleidsregel kan alleen worden toegepast op percelen binnen de bestemmingsplannen waar kamerverhuur niet is toegestaan.

b) Wet Aanpak Woonoverlast:

Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om overlast die vanuit een woning of perceel wordt veroorzaakt aan te pakken als alle andere mogelijkheden zijn uitgeput. Om deze mogelijkheid te kunnen benutten is in Lelystad een beleidsregel vastgesteld. Deze bevat onder meer een integraal stappenplan dat wordt doorlopen en waarbij als uiterste middel door de burgemeester een tijdelijk huisverbod kan worden opgelegd.

Deze wet en beleidsregel bieden de mogelijkheid om ook in geval van overlast bij kamerverhuur in te grijpen, pas als alle andere mogelijkheden geen effect hebben gehad. Daarnaast richt deze regelgeving zich op de overtreder, de huurder. De verhuurder is daarbij niet in beeld.

www.lelystad.nl/4/Woonoverlast/Beleidsregel-Wet-aanpak-woonoverlast-Lelystad-2018

c) Wet BRP; Basisregistratie personen:

In de basisregistratie personen worden inwoners ingeschreven die langer dan vier maanden in de gemeente verblijven.

Mensen die korter dan vier maanden in Nederland verblijven, kunnen zich laten registreren als niet-ingezetene in de RNI. Dat is van belang bij tijdelijk werk of studie in Nederland. Daarvoor is namelijk een Burgerservicenummer (BSN) nodig dat verstrekt wordt bij de eerste inschrijving. Daarmee is echter niet duidelijk waar deze ingeschrevenen woonachtig zijn. Daardoor is het beeld over bijvoorbeeld de huisvesting van een aantal arbeidsmigranten en de duur die zij verblijven onduidelijk. Het neveneffect daarvan is dat bij calamiteiten in kamerverhuurpanden niet snel duidelijk wordt wie daar feitelijk verblijven. Alleen verstrekkers van nachtlo-
gies dienen een nachtregister bij te houden.

d) De Wabo:

De Wabo biedt de mogelijkheid om handhavend op te treden in situaties van overlast en illegaliteit. Uit ervaringen in het land blijkt dat beëindiging van ongewenste situaties veel inspanning en tijd kost. Eigenaren van panden gebruiken de juridische mogelijkheden om te voorkomen dat hun praktijk wordt beëindigd.

Conclusie: de beleidsregel kamerverhuur is goed toe te passen voor het verstrekken van vergunningen maar gaat - door het afstandscriterium - uit van het principe van spreiding van kamerverhuur in een wijk. Geen rekening wordt daardoor gehouden met de geschiktheid van locaties voor kamerverhuur. Soms kan juist wat meer concentratie op bepaalde locaties, die minder aantrekkelijk zijn voor gezinnen, een beter beheersbare situatie opleveren met minder kans op overlast voor de buurt dan bij spreiding. Het actualiseren van het beleid waarbij bijvoorbeeld ook een leefbaarheidstoets wordt ingevoerd (voorbeelden: Nijmegen en Utrecht) kan bijdragen aan verhoging van de leefbaarheid (bijlage 2; nadere uitwerking).

De Wet Aanpak Woonoverlast biedt bij overlast de mogelijkheid om in te grijpen. Echter deze mogelijkheid is geen 'ultimum remedium' en heeft in de praktijk weinig betekenis bij de beëindiging van illegale kamerverhuur.

Het beëindigen van illegale praktijken kost in de praktijk veel inzet en tijd omdat de verhuurders van deze panden alle juridische mogelijkheden benutten om hun verhuurpanden open te houden.

Conclusie: gezien de omvang van de illegale praktijken is het, naast toepassing van wet- en regelgeving, zinvol om na te gaan of een andere benadering mogelijk is.

2. Status van het convenant:

In oktober 2011 heeft de gemeente met de kamerverhuurders een convenant afgesloten. Dit convenant is een afspraak met een intentieverplichting tussen partijen en anders dan een overeenkomst nauwelijks afdwingbaar.

Dit convenant was er op gericht om de overlast met betrekking tot kamerverhuur aan te pakken en te voorkomen. Redenen daarvoor waren de klachten over overlast die regelmatig binnenkwamen bij de gemeente. Een situatie die door zowel de gemeente als de verhuurders als ongewenst werd beschouwd. Afsproken is dat de verhuurders in de huurcontracten regels opnemen die gericht zijn op het voorkomen van overlast, het onderhoud van de tuin en het correct aanbieden van het vuilnis. Ook zal de verhuurder er voor zorgen dat het pand er goed onderhouden uitziet aan de buitenkant. In het convenant is afgesproken dat de afspraken jaarlijks worden geëvalueerd op grond waarvan het convenant zo nodig kan worden bijgesteld. Alleen de eerste jaren is het convenant geëvalueerd.

Conclusie: nadat dit convenant de eerste tijd een goede werking heeft gehad waardoor ook het aantal klachten is afgenomen, lijkt deze werking nu te zijn verdampt. Besloten kan worden om het convenant nieuw leven in te blazen. Echter het lijkt doeltreffender om na te gaan of bij een actualisatie van de beleidsregel kamerverhuur nadere regels kunnen worden opgenomen die nu via het convenant zijn overeengekomen. Op regels die in een beleidsregel staan en die vervolgens toetsingskader zijn in een vergunningprocedure, kan eenvoudiger worden gehandhaafd dan dat verhuurders moeten worden aangesproken afspraken in een convenant.

3. Capaciteit handhaving en juridische gevolg:

De raad heeft voor 2018 en 2019 extra middelen beschikbaar gesteld om de formatie voor handhaving uit te bereiden vanwege de problematiek illegale kamerverhuur. De beschikbare capaciteit was echter afgenomen door het vertrek van handhavers. Ingezet is daarom op een spoedige invulling van de vacatures waarbij met inhuur het tekort aan eigen capaciteit wordt overbrugd. Dat betekent dat per 1 juli een extra (juridische en toezichts) capaciteit van 2 fte is gestart. In oktober 2018 is het Plan van Aanpak illegale kamerverhuur opgeleverd. Nu zijn de analyse van de situatie en inspectie in de stad in volle gang. Deze aanpak leidt tot een digitale dynamische lijst van panden die (mogelijk) illegaal worden ingezet voor kamerverhuur. De extra inzet van handhaving is succesvol. In relatief korte tijd zijn al bijna 40 zaken in behandeling genomen waarbij het gebruik van een pand afwijkt van de bestemming of de vergunning. Ook gaat van handhaving preventieve werking uit.

Conclusie: gezien de omvang van illegale kamerverhuur is het nu nog te vroeg om te kunnen beoordelen of de ingezette extra capaciteit toereikend is. Al wel kan worden geconstateerd dat deze aanpak succesvol is.

4. Samenwerking met stakeholders:

- De provincie Flevoland heeft oog voor de toename van arbeidsmigranten en GS hebben op 26 juni 2018 aangekondigd daarover een nota uit te brengen inzake het experimentenkader.
- De MRA vraagt om extra aandacht voor de huisvesting van 'kenniswerkers' die op de regio af komen. In MRA-verband wordt dan ook gevraagd om in de hele regio het aanbod voor deze doelgroep te vergroten. Het versnellen van de realisatie van (mini-) appartementen en de ontwikkeling van appartementen-hotels te stimuleren.

Ook vraagt de MRA aandacht voor het groeiend aantal internationale arbeidsmigranten. Voor Flevoland is vooral de toename van arbeidsmigranten opvallend. In Lelystad ging het in 2015 om totaal 1641 internationale werknemers.

In de campagne van de MRA om de woonmogelijkheden bij internationals onder de aandacht te brengen worden Almere en Lelystad geprofileerd als 'New Amsterdam' dat specifieke woonmogelijkheden biedt.

Vanwege de mogelijke komst van 'kenniswerkers' naar Lelystad wordt aansluiting gezocht bij INAmsterdam.

- Met Centrada zijn afspraken gemaakt om te voorzien in noodopvang. Deze afspraken zijn echter bedoeld voor het bieden van (tijdelijke) huisvesting in schrijnende situaties. Deze afspraak voorziet niet in het geval op grotere schaal, vanwege handhavingsacties illegale kamerverhuur, mensen dakloos zouden worden.
- Bedrijven in Lelystad: gebleken is dat bedrijven in Lelystad moeite hebben om kwalitatief goed onderdak te vinden voor 'kenniswerkers' die hen tijdelijk komen ondersteunen. Ook zij hebben er belang bij dat er voldoende kwalitatief goede voorzieningen beschikbaar zijn voor hun medewerkers.
- Bonafide uitzendbureaus: ook zij hebben belang bij voldoende passende huisvesting voor hun buitenlandse flexwerkers. Samen optrekken met deze stakeholders levert voordelen op zoals inzicht in aantallen arbeidsmigranten, werklocaties, zodat monitoring m.b.t. huisvesting ook wordt vergemakkelijkt. Tevens kan deze groep stakeholders worden meegenomen in de uiteindelijke verdeelsleutel m.b.t. verantwoordelijkheid (alternatieve) huisvesting en kosten.

- Particuliere verhuurders: zij kunnen een bijdrage leveren aan beperking van overlast door hun huurders door het opleggen van huurregels. Zij kunnen zorgdragen voor 'goed huisvaderschap'.

5. Noodzakelijke capaciteit aan kamers en gewenste beschikbaarheid:

In het Lelycentre is een kantoorpand heringericht zodat er kleine wooneenheden zijn gerealiseerd. In beginsel voor expats maar nu blijkt dat de beschikbare capaciteit wordt ingezet voor arbeidsmigranten. Deze locatie is volledig benut waardoor nog lang niet is voorzien in voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten. Op grond van de ervaringen op en rond deze locatie, kan de conclusie worden getrokken dat op nog grotere schaal leegstaande kantoren ombouwen tot kleine wooneenheden in dit gebied ongewenst is uit oogpunt van leefbaarheid. Tevens blijkt van belang dat bij deze panden 24/7 een huismeester aanwezig is, die huurders kan aanspreken op ongewenst gedrag.

Conclusies bouwstenen:

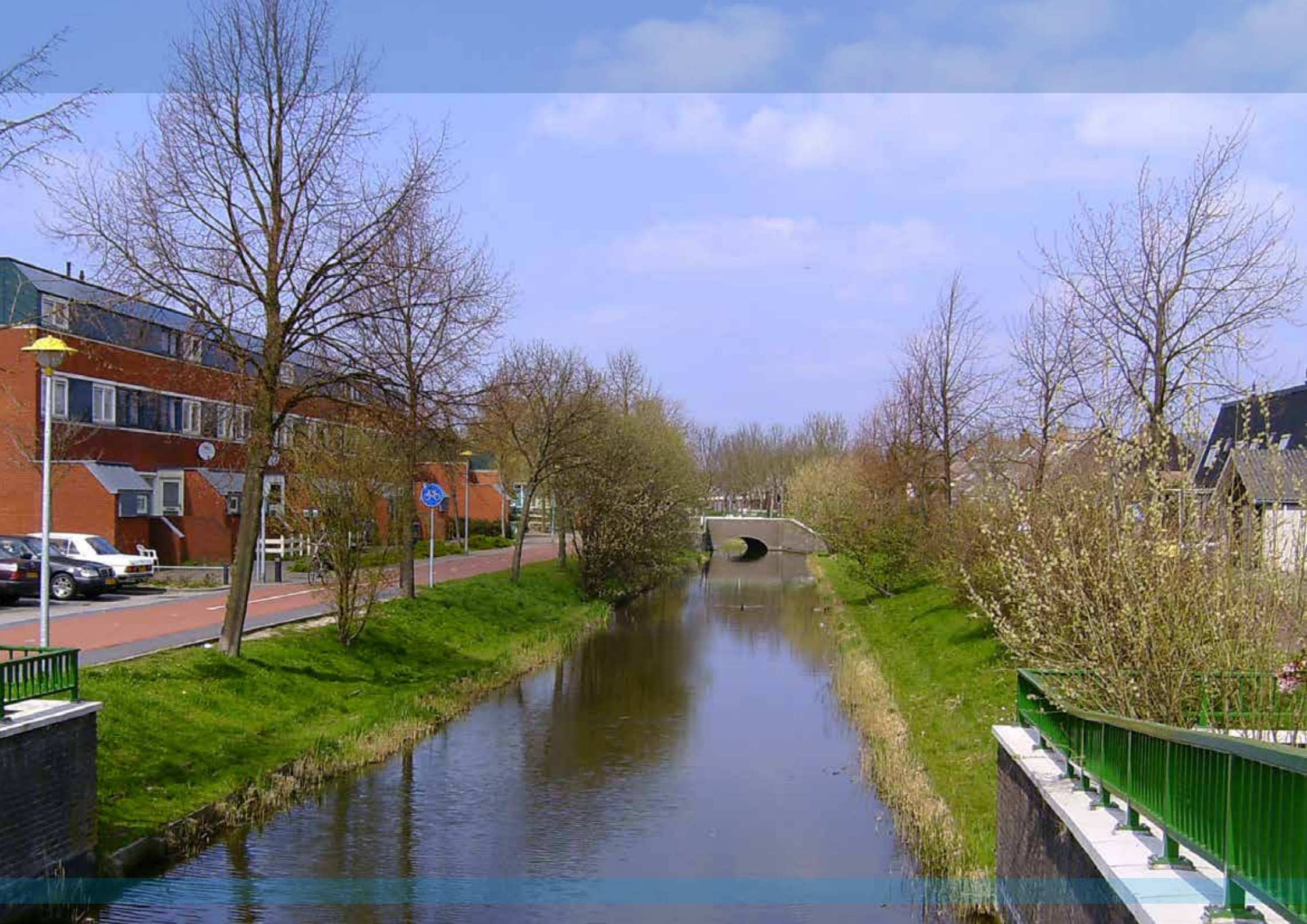
Deelvraag 4: Hoe kan illegaliteit worden beëindigd?

Om illegaliteit te beëindigen is het enerzijds nodig dat de beleidsregel kamerverhuur wordt geactualiseerd zodat deze toereikender is met het oog op handhaving en juridische procedures. Anderzijds is het belangrijk om een alternatief te bieden aan de huurders in deze panden. Immers het meewerken van huurders aan een oplossing kan effectief bijdragen aan de te bereiken doelen. Bij het uitwerken van opties van alternatieven is het van belang dat met stakeholders wordt samengewerkt.

Daarnaast blijkt dat de extra inzet van handhaving succesvol is. Tevens gaat daar ook een preventieve werking van uit.

Deelvraag 5: **Hoe kan overlast worden beperkt?**

Als illegaal gebruik is beëindigd, kan nog overlast ontstaan vanuit vergunde situaties. Om proactief te zorgen dat geen overlast ontstaat is het noodzakelijk dat de gemeente voorwaarden stelt aan het gebruik van een pand voor kamerverhuur. Het lijkt het meest doeltreffend om bij een actualisatie van de beleidsregel kamerverhuur nadere regels over gebruik en gedrag op te nemen, zaken die nu via het convenant zijn overeengekomen. Daarnaast kan het huurbegrip van 'goed huisvaderschap' mogelijk meer een plek krijgen bij het maken van afspraken. Ook de rechtelijke macht stuurt daar steeds meer op aan.



De problematiek is in hoofdstuk 3 in beeld gebracht, de bouwstenen die bruikbaar zijn bij het bouwen aan een integrale aanpak zijn benoemd in hoofdstuk 4. In dit hoofdstuk wordt de mogelijke koers geschetst en een beeld gegeven van een mogelijke integrale aanpak.

De Koers en keuzes in sturing

Ingezet wordt op het beëindigen van illegale kamerverhuur, terugdringen van overlast van kamerverhuurpanden en het voorzien in vervangende huisvesting waarbij tevens rekening wordt gehouden met de opvang van de toestroom van arbeidsmigranten die in Lelystad werkzaam zijn. Daarbij wordt voorkomen dat het voorzien in passende huisvesting een onbedoelde aanzuigende werking heeft.

Om deze gemeentelijke doelen te bereiken is een integrale aanpak noodzakelijk. Deze bestaat uit een drietal sporen:

1. Het continueren van het ingezette spoor van handhaving waardoor ook een steeds beter beeld wordt gekregen van de situatie en illegale situaties worden beëindigd;
2. Het aanpassen van het beleid zodat rekening kan worden gehouden met de mogelijke effecten op de leefbaarheid in de directe omgeving van een woning waarvoor een vergunningsaanvraag aan de orde is en tevens voorwaarden worden gesteld die de leefbaarheid waarborgen;
3. Het voorzien in alternatieve huisvesting zodat op een kwalitatief goede wijze een alternatief wordt geboden aan mensen die nu zijn aangewezen op kamerverhuur en die tevens ruimte biedt voor huisvesting van een toenemend aantal arbeidsmigranten.

Op grond van de problematiek is een aantal relevante bouwstenen benoemd die kan bijdragen aan oplossingen. Bij het inzetten van de bouwstenen moet tevens duidelijk zijn welke rol de gemeente daarin zelf wil hebben; hoe zij sturing geeft zodat de gemeentelijke doelen zo goed als mogelijk worden bereikt. Bijvoorbeeld: wil de gemeente alleen via wet- en regelgeving bijdragen aan het bereiken oplossingen en/of wil zij ook een faciliterende rol spelen of wil zij enkel regie voeren om bijvoorbeeld vervangende woonruimte mogelijk te maken.

Uitwerking

Spoor 1, handhaving

Omdat de woningen in Lelystad relatief goedkoop zijn, is het aankopen van woningen om deze vervolgens in te zetten voor kamerverhuur aantrekkelijk, waardoor de kans op illegaliteit toeneemt. Ook de klachten over overlast zijn geleidelijk aan toegenomen.

Dit spoor wordt dan ook ongewijzigd vervolgd door uitvoering van het handhavings-uitvoeringsplan. De resultaten worden steeds betrokken bij de andere twee sporen zodat deze input bijdraagt aan de uitwerkingen bij de andere twee sporen.

Spoor 2, beleid

Op grond van ervaringen van andere gemeenten wordt nagegaan welke werkwijze het beste past bij de aard en omvang van de problematiek in Lelystad. Van belang daarbij is het zo goed mogelijk voorkomen van extra administratieve lasten en ambtelijke kosten. Om uiteindelijk één beleidslijn vast te stellen die op alle woonwijken van toepassing is zullen alle bestemmingsplannen op het aspect van kamerverhuur en woningsplitsing moeten zijn gekoppeld aan de werking van dat beleid.

EEN INTEGRALE AANPAK WAARMEE DE PROBLEMATIEK DUURZAAM KAN WORDEN OPGELOST

Spoor 3, alternatieve huisvesting

Het beëindigen van illegale kamerverhuur en de groei van de werkgelegenheid, die tevens leidt tot een toename van het aantal arbeidsmigranten, dragen bij aan een toenemende vraag naar kleine één/meerpersoons wooneenheden.

Het enkel aanpakken van illegale praktijken is arbeidsintensief en juridisch vaak een lange weg omdat door eigenaren van deze woningen gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheden van bezwaar en beroep. Daarnaast zal het opheffen van illegaal gebruik op de ene plek kunnen leiden tot het oppoppen daarvan op een andere locatie indien er geen alternatief wordt geboden. Inzet op het realiseren van passende en betaalbare huisvesting voor de betreffende doelgroepen is nodig.

Het expertisecentrum heeft in februari 2019 een routekaart uitgebracht voor goede huisvesting van arbeidsmigranten. Deze routekaart is deels ook bruikbaar als het gaat om het huisvesten van andere doelgroepen die nu op (illegale) kamerverhuur zijn aangewezen.

Het expertisecentrum onderscheid een drietal huisvestingsvormen:

Short-stayhuisvesting

Voor mensen die hier maar kort verblijven en/of net zijn binnengekomen is een logiesvorm vaak een aantrekkelijke vorm van huisvesting. Mensen hebben dan vaak geen tijd of behoefte om een eigen plek te vinden en in te richten en vinden het prettig om recreatieve voorzieningen binnen handbereik te hebben. Vaak is ook

het binnen zekere grenzen delen van zaken als eet- of kookgelegenheid of sanitaire voorzieningen geen probleem.

Mid-stayhuisvesting

Wie hier wat langer is, gaat hogere eisen stellen aan privacy en het hebben van een eigen plek en eigen voorzieningen. De huisvestingsvraag die dan ontstaat is vergelijkbaar met wat hier gangbaar is voor bij voorbeeld studentenkamers of andere vormen van flexwonen. Wel tenminste een eigen kamer, kookgelegenheid en eigen sanitaire voorzieningen. Maar klein en sommige dingen kunnen best nog gedeeld worden.

Long-stayhuisvesting

Arbeidsmigranten die hier meerdere jaren of definitief blijven, willen doorgaans net zo wonen als iedereen. Zij zoeken en vinden hun weg op de woningmarkt en kopen of huren een gewoon huis. Zij ondervinden daarbij ook dezelfde mogelijkheden en belemmeringen als iedereen en natuurlijk verschilt dat erg per woningmarktregio.

Uit verschillende onderzoeken blijkt dat ca. 30% van de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten gezien hun verwachte verblijfsduur gericht is op de Short-stayhuisvesting, 40% op de Mid-stay en 30% op de Long-stay.

De drie genoemde huisvestingsvormen hebben een relatie met elkaar. De mogelijkheid van doorstroming is nodig zodat met name Short- en Mid-stayvoorzieningen als flexibele schil kunnen functioneren, als vorm van 'entree' tot de reguliere woningmarkt. Daarnaast moet per vorm worden verkend wat het perspectief is en voor welke doelgroep. Immers voor arbeidsmigranten zal een andere vorm van huisvesting nodig zijn dan voor bijvoorbeeld een ouder met kinderen die tijdelijk woonruimte nodig hebben.

Daarom wordt voorgesteld om eerst met de woningstichting na te gaan welke rol zij kunnen vervullen om dit model op te zetten. Ook moeten de mogelijke opties nader worden verkend waarbij de voor- en nadelen worden uitgewerkt in overleg met de stakeholders.

EEN INTEGRALE AANPAK WAARMEE DE PROBLEMATIEK DUURZAAM KAN WORDEN OPGELOST

Snel van start

Op relatief korte termijn kan worden voorzien in flexibele tijdelijke woonvormen zodat op korte termijn perspectief kan worden geboden aan arbeidsmigranten die door bedrijven in Lelystad worden ingezet. Tevens kan dan ook aan huurders (en hun werkgevers) die verblijven in 'illegale panden' een alternatief worden geboden waardoor illegale situaties sneller kunnen worden beëindigd. Deze flexibele kern kan bestaan uit een 'Short- en Mid-stayvoorziening' die geschikt is voor een verblijf tot ca. 3 jaar. Daarna is uitstroom nodig naar de reguliere woningmarkt.

Globale uitwerking

Met modulaire bouw kan snel worden voorzien in tijdelijke capaciteit. Verschillende bedrijven leveren wooneenheden die geschikt zijn voor huisvesting van arbeidsmigranten, studenten en ook wel kleine huishoudens. Een brede keuze is beschikbaar waarbij vaak snel kan worden gerealiseerd. Om deze mogelijkheid te kunnen benutten is geschikte fysieke ruimte nodig die voor een termijn van 10 jaar beschikbaar is. Voor de realisatie is een partij nodig die niet alleen ontwikkelt maar vervolgens ook zorg draagt voor beheer en toezicht. De gemeente zal daarbij voorwaarden willen stellen aan de toewijzing, zodat vraag en aanbod adequaat op elkaar aansluiten en doorstroming wordt geregeld. Bij een nadere uitwerking zal moeten worden nagegaan welke partij deze vorm van huisvesting het beste kan realiseren tegen de achtergrond van de gemeentelijke doelen en tegen een acceptabel niveau huurprijs.

Conclusies integrale aanpak

Deelvraag 6: Hoe kan worden voorzien in vervangend aanbod bij beëindiging van illegaal en ongewenst gebruik (voorkomen waterbedeffect)?

Op korte termijn kan door realisatie van flexibele tijdelijke voorzieningen een kwalitatief goed perspectief worden geboden aan arbeidsmigranten. Tevens wordt zo een alternatief geboden aan huurders die gedwongen worden te vertrekken uit een illegaal kamerverhuur pand (Short- en Mid-stayvoorziening). Vervolgens zullen er voldoende doorstroommogelijkheden moeten zijn naar de reguliere woningmarkt. Daarmee zal ook bij de woningbouwprogrammering rekening moeten worden gehouden.





Lelystad aantrekkelijk voor arbeidsmigranten en kenniswerkers

Lelystad heeft de intentie om te worden geormerkt als logistieke hotspot en wil daarmee de weg vrijmaken voor grote logistieke spelers (zoals Inditex) door het bieden van een gunstig vestigings- en ondernemersklimaat. Hiervoor is de aanwezigheid van voldoende aan te trekken personeel cruciaal. Dit biedt kansen voor werkzoekenden in Lelystad. Echter dat levert onvoldoende aanbod op. Daardoor is de situatie thans dat bedrijven gedwongen zijn om deels personeel vanuit het buitenland aan te trekken. De gemeente Lelystad heeft hierbij een direct economisch belang, aangezien bij onvoldoende huisvestingsmogelijkheden voor buitenlandse werknemers (arbeidsmigranten en kenniswerkers) de onverhoopte situatie zal ontstaan dat bedrijven met vestigingsplannen in Lelystad uit zullen wijken naar andere regio's ofwel dat gevestigde bedrijven met uitbreidingsplannen deze zullen uitstellen met alle gevolgen van dien.

De economische waarde van arbeidsmigranten is voor Nederland groot. In totaal droegen de arbeidsmigranten in 2015 ruim 9 miljard euro (1,5 procent) bij aan het Nederlandse BBP, waarvan ruim 5 miljard als beloning voor de geleverde arbeid. De rest, bijna 4 miljard euro, is de totale nettobijdrage aan het nationaal inkomen. Door de inzet van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa is Nederland in 2015 daardoor 4 miljard euro rijker geworden. Per Nederlander kwam dat neer op ongeveer 250 euro. Voor 2016 was de bijdrage van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa aan het Nederlandse BBP ongeveer 11 miljard, waarvan ruim 5 miljard overbleef na aftrek van loonkosten. Dat is in 2016 omgerekend ongeveer 300 euro per hoofd van de Nederlandse bevolking.

(bron: SEO 2018)

Ook voor de economie van Lelystad zal de inzet van arbeidsmigranten een positief effect hebben op de economische ontwikkeling. Nu al zijn er tenminste 700-800 arbeidsmigranten in Lelystad aan het werk bij bedrijven als Giant, Marfo, Heembeton, etc. Daarnaast wordt een toename verwacht als gevolg van de uitbreiding van de werkgelegenheid door nieuwe vestiging van bedrijven als Inditex etc. Onlangs is op een seminar van de Stec Groep over de logistieke arbeidsmarkt benadrukt dat we voor een enorme opgave staan als gevolg van die versterking van die arbeidsmarkt om te zorgen voor voldoende huisvesting voor medewerkers die worden aangetrokken.

Daarnaast verdient de stedelijke beroepsbevolking extra beleidsaandacht, want de arbeidsparticipatie is vooral onder mensen met een middelhoge opleiding (havo, vwo, mbo) in Lelystad ten opzichte van concurrerende gemeenten tamelijk laag. Naast scholing voor jonge mensen is om- en bijscholing van volwassenen essentieel om die participatie te laten stijgen. Niet alleen de komende uitbreiding van werkgelegenheid op de luchthaven is daarvoor een stimulans, maar ook de kansen voor duurzame productie, distributie en leisure. Naast middelhooggeschoold werk zijn ook hoger opgeleiden (hbo, universitair niveau) van toenemend belang voor de stedelijke economie. De werkgelegenheid voor deze kenniswerkers neemt toe in Lelystad, vooral in de industrie, handel en logistieke activiteiten.

Dat is een teken van innovatiekracht en gunstig voor het grijpen van de geschetste kansen. Het stedelijke bedrijfsleven is, gezien de samenstelling van de beroepsbevolking, deels afhankelijk van elders woonachtige en pendelende kenniswerkers, maar gelukkig verhuizen er ook kenniswerkers naar Lelystad. De stad kent voor deze groep de laatste jaren ook een positief inkomend verhuissaldo. Die netto-instroom is nog klein maar moet de komende jaren verder kunnen toenemen. De stad ligt als woonplaats gunstig voor hoogopgeleide tweeverdieners die o.a. met de Hanzelijn een omvangrijke arbeidsmarkt kunnen bereiken. Hier ligt potentie. (bron: Economie Lelystad in perspectief 02-2018)



Actualisatie Kamerverhuurbeleid

Waarom nu een actualisatie

Naar aanleiding van recente (februari en juli 2018) gerechtelijke uitspraken over kamerverhuur situaties in Maastricht en Amersfoort en ook een situatie in Lelystad wordt de conclusie getrokken dat de huidige beleidsregel kamerverhuur en de daarmee samenhangende beleidsregel woningsplitsing onvoldoende houvast bieden om handhavend op te treden tegen overlastsituaties. Ook de in de beleidsregel opgenomen aanvullende voorwaarden, die als toetsingsgrond dienen om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning, worden als ontoereikend gezien.

Wat ontbreekt

Uit de eerste gerechtelijke uitspraak volgt dat ruimtelijke aspecten onderdeel moeten zijn van de toetsing (ook als bepaalde aspecten in het beleid uitgesloten zijn), om die reden werd het beleid van Maastricht onverbindend geacht. In de tweede uitspraak werd geoordeeld dat er sprake was van een onzorgvuldig en onvoldoende gemotiveerd besluit, omdat de gemeente Amersfoort niet had verduidelijkt wanneer sprake is van een overmatige concentratie van kamerverhuurpanden en onduidelijk was wat de grens is van wat duldbaar is. Volgens de uitspraak was de door de gemeente uitgevoerde inventarisatie van kamerverhuurpanden in de omgeving onvoldoende inzichtelijk en te beperkt. Volgens de uitspraak dient ook de verandering van het karakter van de wijk te worden meegewogen.

Problematiek in de wijken

De volgende ontwikkelingen doen zich voor en leiden geleidelijk tot meer overlast in de wijken:

- Het gebruik van woningen voor kamerverhuur en situatie waarbij woningen worden gesplitst zijn de laatste jaren toegenomen (arbeidsmigranten en toename van één persoonshuishoudens).

- Kamerverhuurpanden worden steeds meer gebruikt als pension omdat veel wisselingen van bewoners plaatsvinden.
- Veel van de overlast is weliswaar klein van aard (parkeerproblemen, geluidsoverlast, rotzooi op straat, etc.) maar de overlast kan, door opeenstapeling voor buurtbewoners tot onaantvaardbare proporties uitgroeien.
- In een aantal gevallen worden buurtbewoners geïntimideerd en zijn ze bang om de overlast te melden. De overlast wordt veroorzaakt door een groep van sociaal onaangepaste huurders en verhuurders die niet aanspreekbaar zijn op hun gedrag.
- In de bestemmingsplannen van Lelystad is bijna overal geregeld dat in een woning 1 huishouden mag worden gevestigd. In de praktijk komen echter allerlei vormen voor die daarvan afwijken, maar tot bepaalde hoogte aanvaardbaar kunnen zijn. bijvoorbeeld de situatie van een hospita die een kamer verhuurd aan een student. Maar wat als er geleidelijk aan meer kamers worden verhuurd?

Met de toenemende problematiek van overlast door kamerverhuur- en woningsplitsing lijkt het huidige beleid onvoldoende mogelijkheden te bieden om adequaat handhavend te kunnen optreden.

Huidige beleid

De beleidsregel heeft nu ten doel om eventuele overlast en wildgroei zoveel mogelijk te voorkomen en kamerverhuur te spreiden over de stad. In de beleidsregel kamerverhuur zijn daarom criteria opgenomen waaraan moet worden voldaan om in aanmerking te komen voor een omgevingsvergunning, waarin afgeweken wordt van het bestemmingsplan om kamerverhuur mogelijk te maken.

Naast dat moet worden voldaan aan (reguliere) wet- en regelgeving is in de beleidsregel een aantal aanvullende voorwaarden gesteld om in aanmerking te komen voor een dergelijke omgevingsvergunning.

- Er moet een minimale afstand zijn van 200 meter van een ander kamerverhuur- of gesplitst pand.
- het pand mag voor maximaal 6 personen worden verkamerd.
- bij bewoning van 6 personen moet er één parkeerplaats zijn op eigen terrein.

Bij verlening van de omgevingsvergunning is een voorschrift opgenomen dat er geen overmatige overlast veroorzaakt mag worden.

Tevens is het de bedoeling om kamerverhuur te begeleiden en beter in de samenleving in te passen.

Ingrediënten nieuw beleid

In het nieuwe kamerverhuurbeleid moet bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning niet alleen getoetst wordt aan (technische) aspecten, maar moet ook de sociale context voldoende aandacht krijgen.

Daarbij is een analyse vereist van de wijken waaruit blijkt of een wijk geschikt is voor het toestaan van kamerverhuur/woningsplitsing en waar dit kan en in welke omvang.

Daarbij spelen aspecten zoals:

- Sociale cohesie, samenstelling van gezinnen, achtergronden/cultuurverschillen en opbouw van de wijk;
- Parkeerdruk en verkeersdruk in de omgeving;
- Kwaliteit van wonen; welke kwalitatieve eisen moeten daarbij worden gesteld;
- Voorschriften verbonden om de overlast te voorkomen (gelijkend op de voorwaarden van een huurovereenkomst);
- Regie houden zodat preventief wordt voorkomen dat illegale praktijken kunnen ontstaan.

Deze aspecten kunnen tot uiting komen in een leefbaarheidstoets (naar voorbeeld Eindhoven). Aan de hand van deze (dynamische) toets vindt regulering plaats. De afstandseis zou daarmee wellicht als criterium kunnen vervallen. Immers het kan zijn dat op bepaalde locaties enige concentratie juist beter is dan spreiding in de wijk.

Ook kan worden bepaald dat voor bepaalde wijken/buurtten geen vergunningen meer voor kamerverhuur worden verleend om zo de leefbaarheid van de wijken/buurtten te waarborgen.

Daarnaast moet ook aandacht worden gegeven aan andere vormen van gebruik die dicht aan liggen tegen kamerverhuur en eenzelfde effect kunnen hebben op de leefbaarheid in een buurt.

Op dit moment worden vergunningen verleend voor onbepaalde tijd. Nagagaan moet worden of dat beleid moet worden bijgesteld en bijvoorbeeld gekoppeld wordt aan 'intrekkingsgronden' die kunnen worden toegepast indien regels worden overtreden.

Voorstel

De organisatie stelt in onderlinge samenwerking een nieuw kamerverhuurbeleid op dat wordt voorgelegd aan het college als onderdeel van de integrale aanpak om te voorzien in de behoefte aan kamers waarbij overlast duurzaam wordt verminderd.

