

PvdA Fractie .
t.a.v. de heer E. van der Herberg

uw brief van 06 december 2021	uw kenmerk	ons kenmerk	datum 5 januari 2022
behandeld door M.R. Joelfan	doorkiesnummer	bijlagen	dossiernummer
onderwerp Beantwoording schriftelijke vragen PvdA inzake leefbaarheid Bastion			pr-nummer

Geachte heer Van der Herberg

Op 6 december 2021 hebben wij uw schriftelijke vragen inzake de leefbaarheid in Bastion ontvangen. Hieronder volgt de beantwoording van uw vragen.

- Hoeveel panden in het Bastion zijn opgesplitst en worden nu verhuurd aan meer dan één inwoner/gezin? Het gaat hier om het aantal gevallen dat bekend is bij de gemeente.*
Er zijn 3 kamerverhuurpanden en 1 gesplitst pand bekend waarvoor een vergunning is verleend.
- Hoeveel meldingen zijn er gedaan van illegale kamerverhuur in het Bastion sinds het in werking treden van het verbod op woningsplitsing in september 2020?*
Sinds september 2020 hebben wij 34 meldingen over illegale kamerverhuur in het Bastion ontvangen.
- Bij hoeveel panden is onderzoek naar illegale woningsplitsing gedaan sinds september 2020?*
Sinds september 2020 zijn er 33 onderzoeken opgestart in verband met mogelijke illegale kamerverhuur of illegale woningsplitsing.
 - In 2 gevallen was er sprake van legale kamerverhuur.
 - In 8 gevallen was er geen sprake van kamerverhuur.
 - In 10 gevallen was er sprake van illegale kamerverhuur.
 - Bij 13 panden is nog niet duidelijk of er sprake is van kamerverhuur omdat de controle nog niet heeft kunnen plaatsvinden in verband met het niet aantreffen van de bewoners.

Bij de tien gevallen waar sprake was van illegale kamerverhuur is een handhavingstraject ingezet:

- In 3 gevallen is de illegale kamerverhuur beëindigd naar aanleiding van een voornemen last onder dwangsom.
- In 1 geval is er een Besluit last onder dwangsom opgelegd.
- In 2 gevallen is er een verzoek tot hercontrole n.a.v. een voornemen uitgezet.
- In 4 gevallen zal er binnenkort een voornemen last onder dwangsom worden opgesteld.

4. *Hoeveel en welke sancties zijn opgelegd?*

Zie beantwoording van vraag 3.

5. *Zijn er gevallen bekend van woningen waarbij de splitsing ongedaan is gemaakt? Zo ja, welke?*

Zie de beantwoording van vraag 3.

6. *Als een woning voor september 2020 werd opgesplitst, zijn er dan eisen aan de kwaliteit van de woning?*

Als een woning wordt opgesplitst of kamergewijs wordt verhuurd moet daar een omgevingsvergunning voor afgegeven worden op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Op grond van deze wet in samenhang gelezen met de woningwet dienen deze vormen te voldoen aan de voorschriften van het Bouwbesluit. In het Bouwbesluit zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van de technische staat van het bouwwerk, maar ook over gezondheid en veiligheid van het bouwwerk. Daarbij moet men denken aan voorschriften over brandveiligheid, ventilatie en overbewoning.

De eisen gelden voor september 2020 en ook na september 2020.

7. *Is het juridisch mogelijk om op te treden als een gesplitste woning niet voldoet aan de basale veiligheids- en onderhoudseisen?*

Zolang het college daartoe bevoegd is kan zij handhavend optreden tegen overtredingen. Het zal in dit geval dan gaan om de voorschriften ten aanzien van de veiligheid zoals deze benoemd zijn in de woningwet en het daaruit voortvloeiende Bouwbesluit. Het periodieke onderhoud van bijvoorbeeld schilderwerk is niet direct een overtreding van het Bouwbesluit. Echter wanneer er door het gebrekkig onderhoud niet meer wordt voldaan aan de minimale kwaliteitseisen op het gebied van bijvoorbeeld veiligheid, gezondheid uit het Bouwbesluit dan kan er handhavend opgetreden worden.

De handhavingsmiddelen die ons ter beschikking staan zijn de last onder dwangsom en de last onder bestuursdwang. Beide zijn herstelsancties die ingezet kunnen worden om een einde te maken aan de overtreding. Als geen gehoor gegeven wordt aan de zogenoemde "last" zal in het geval van een last onder dwangsom een geldsom verbeurd worden. Bij bestuursdwang wordt door het college een einde gemaakt aan de overtreding. Waarbij de last onder bestuursdwang als ultimatum remedium wordt gezien.

8. *Hoeveel tijd mag maximaal verstrijken tussen een melding van een bewoner van een verdenking van illegale verhuur en onderzoek door de gemeente?*

Er is geen wettelijke termijn gesteld aan de behandeling van meldingen. Bij de afhandeling van meldingen wordt het VTHUP als leidraad gebruikt. Meldingen met de hoogste prioriteit worden eerder opgepakt dan meldingen met een lage prioriteit. Anonieme meldingen worden niet actief opgepakt. Wij streven ernaar om meldingen binnen 8 weken (gelijk aan de wettelijke termijn voor een verzoek tot handhaving) af te handelen. Een heel handhavingstraject behandelen duurt gemiddeld 14 tot 16 weken. Daarbij is geen rekening gehouden met bezwaar- en beroepsprocedures.

9. *Optreden tegen illegale woningverhuur is nodig en nuttig, maar leidt niet tot verbetering van het leefmilieu, en een afname van verpaupering. Klopt deze conclusie? Zo nee, waarom niet?*

Nee, omdat er meer invloeden (kunnen) zijn op de mate van verpaupering en de verbetering van het leefmilieu. Verpaupering en leefbaarheidsproblemen worden verder niet alleen veroorzaakt door illegale kamerverhuurders. Ook binnen de reguliere koop- en huurwoningen doen zich problemen voor op gebied van woonoverlast, personen met verward gedrag, illegale prostitutie of hennepplanten die een weerslag hebben op het leefmilieu en de verpaupering van de wijk.

Handhaven van illegale kamerverhuur en/of woningsplitsing is zeker nodig en nuttig. In de eerste plaats omdat een illegale situatie onwenselijk is. Men hoort zich gewoon aan de wet- en regelgeving te houden. Handhaving kan er toe bijdragen dat het leefmilieu niet verder achteruit gaat. Handhaving kan tevens bijdragen aan de verbetering leefmilieu.

Voor het Bastion geldt dat er veel individuele personen zijn gehuisvest. Dan heeft dat zijn weerslag op de omgeving. De situatie is anders dan in een wijk met voornamelijk gezinnen. Er is een toename in de parkeerdruk en het aantal verkeersbewegingen. Het kan ook leiden tot geluidsoverlast.

We willen dat alle bewoners kunnen wonen in een veilige omgeving. Vandaar dat het Bouwbesluit ons een aantal handvaten heeft gegeven om een veilige omgeving te behouden. Elk pand dient aan de voorschriften van het Bouwbesluit te voldoen. Voor kamergewijze verhuur zijn deze voorschriften uitgebreid met extra maatregelen om de veiligheid te waarborgen. Zo zijn er voorschriften voor de aanwezigheid van blusmiddelen, rookmelders en het aantal bewoners per vierkante meter (overbewoning).

Bestaande kamerverhuurpanden worden op de aan de vergunning verbonden voorschriften gecontroleerd. En zo nodig aangeschreven om geconstateerde overtredingen te beëindigen. Controle van deze panden gebeurt periodiek.

Het college vindt de aanpak van illegale kamerverhuur van groot belang. De gemeenteraad heeft in april 2020 besloten geen vergunningen meer af te geven voor kamerverhuur en woningsplitsing. In de nota integrale handhaving 2021 - 2025 heeft de raad in juli 2021 het toezicht op illegale kamerverhuur als een van de drie prioriteiten aangewezen.

Hoogachtend,

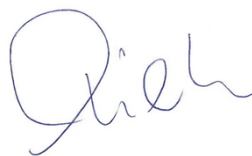
het college van de gemeente Lelystad,

de secretaris,

de burgemeester,



A.N. van den Bergh



A.E.H. Baltus