Geachte griffier,

Wij waren dinsdagavond aanwezig bij het raadoverleg naar aanleiding van het onderwerp “mening vormend raadvoorstel beleidsregels woningdelen, woningsplitsing en kamerverhuur.”

Vanuit ons dank dat we daarbij aanwezig mochten zijn en ook mochten spreken over onze zienswijze betreft kamerverhuur voor flexwerkers die geen gezinssamenstelling vormen.

Vanwege onze jarenlange ervaring en dagelijkse werkzaamheden in de verhuur van woningen voor flexwerkers en het beheer hiervan, is het uiteraard voor ons ook van belang dat de nieuwe beleidsregels mogelijkheden geven om kamerverhuur weer mogelijk maken.
Maar dan wel op een zodanige manier dat er geen overlast veroorzaakt wordt zoals wij dit tijdens het inspreken ook aangaven.
Dit is niet alleen voor de omwonende van belang maar voor alle betrokken partijen en hier doen wij als bedrijf zijnde ook alles aan om dit in goede banen te leiden, zodat het wel mogelijk gemaakt kan worden om dit te kunnen uitvoeren en handhaven.

Vanuit Rob Droste (fractievoorzitter VVD) werd ons de vraag gesteld of wij nog advies hebben op het raadvoorstel. Helaas konden wij daar dinsdagavond niet inhoudelijk antwoord op geven omdat deze ons nog niet bekend was maar zouden we via deze weg wel nog willen doen.

Inhoudelijk op punt 2 bij centrale vragen; **“Met welke instrumenten en regels wil de raad de leefbaarheid in straten en buurten waarborgen”?**

Naar ons inzien moet er een consistent beleid worden gecreëerd wat het weer mogelijk zou maken om vergunningen voor kamerverhuur af te geven. Hieraan moeten duidelijke eisen worden gesteld waar de huisvester aan moet voldoen.

Denk hierbij bijvoorbeeld aan de verplichte SNF-certificering voor de aanvragen voor het huisvesten van flexwerkers. Wees daarbij kritisch op de aanvrager; kan bijvoorbeeld deze persoon/bedrijf een beheerder aanwijzen die ten alle tijden bereikbaar is in het geval van calamiteiten?
Als er een beheerder wordt aangewezen dan kan er gehandhaafd worden indien er bijvoorbeeld te veel auto’s geparkeerd staan bij de woning.
Of bijvoorbeeld een bepaald percentage woningen beschikbaar stellen in een wijk voor kamerverhuur zodat er niet een te hoge concentratie plaatsvindt.

Samenvattend onze denkwijze, als er een aanvraag binnenkomt voor het huisvesten van flexwerkers die geen gezinssamenstelling vormen;

- Maximale percentage per wijk of postcode.
- Minimale afstand van bijvoorbeeld 50 meter van de andere woning waar kamerverhuur voor is toegekend.
- Aanvullende parkeertoetsing en toetsing d.m.v. plattegrond woning hoeveel personen maximaal. (Vanuit ons advies om maximaal 1 persoon te huisvesten per slaapkamer en indien mogelijk wel de kamers van de woning volledig te benutten dus bij vier slaapkamers ook echt vier personen en niet drie personen. Anders moeten er meer woningen onttrokken worden vanuit de woningvoorraad om flexwerkers te huisvesten. Het verschil om drie of vier personen te huisvesten, zal het verschil in overlast niet beïnvloeden.
- Stel een beheerder aan die ten alle tijden bereikbaar moet zijn in het geval van overlast of calamiteiten. Indien in de praktijk blijkt dat deze beheerder niet goed te bereiken is, vergunning direct intrekken.
- SNF gecertificeerde partij aan wie de woning verhuurd wordt zodat in ieder geval alle regels omtrent brandveiligheid, hygiëne en aantal m2 worden nageleefd.

Om een verder inzicht te geven in de instrumenten die wij gebruiken als SNF gecertificeerd bedrijf om de dagelijkse orde te behouden in de woningen doen wij altijd het volgende bij aanvang en gedurende de huurperiode.
Vanuit onze ervaring is dit DE manier en hier wijken we dan ook niet vanaf omdat dit succesvol gebleken is en we zo bewoners maar ook omwonende tevreden kunnen blijven houden.

- Bij aanvang worden de bewoners op de hoogte gebracht van onze huisregels.

- Onze collega's (buitendienst & schoonmaakteam) zijn om de week in de woning te vinden om de algemene schoonmaak uit te voeren, het tuinonderhoud bij te houden en te controleren op een juiste afvalverwerking.
- Bij aanvang van de huurperiode worden de directe buren voorzien van een kaartje met contactgegevens van ons kantoor en mobiele nummer van de coördinator zodat zij ten alle tijden een contactpersoon hebben.

Wat wij als tip zouden willen geven betreft inschrijven van flexwerkers;

Het is vaak een vereiste van de gemeente dat de bewoners zich inschrijven in het basis register, nu blijft dit vaak een lastig probleem omdat de mensen zich wel inschrijven maar vergeten zich uit te schrijven.
Met als gevolg dat de gemeentelijke belastingen vaak niet betaald worden en daarmee ook moeilijk te innen zijn omdat vaak bewoners dan ook weer terug keren naar hun eigen land.
Ons advies is dan ook om de huurder te belasten voor de gemeentelijke belastingen en niet de bewoners, en daarmee de eis neer te leggen bij de huurder er zorg te dragen dat er een register aanwezig is wie er in de woningen aanwezig zijn.

Vanuit het raadoverleg kwam bij ons ook over dat er onduidelijkheid is betreft of er bij kamerverhuur sprake zou zijn van individuele huurovereenkomsten of een huurovereenkomst voor de gehele woning.
Hierop zouden we graag willen inhaken dat als het om kamerverhuur gaat betreft flexwerkers die geen gezinssamenstelling vormen, dit meestal plaatsvind als collega's onder elkaar en daarmee één gehele woning wordt verhuurd aan de werkgever of uitzendbureau.
Zo vindt er weliswaar geen gezinssamenstelling plaats in de woning maar wordt er wel een gezamenlijk huishouden gevoerd. Ook rijden in de meeste gevallen de bewoners in één auto naar hun werk, omdat ze werkzaam zijn op hetzelfde project.

Aanvullend werd er vanuit Marieke Rijk (Raadslid Fractie Tonnaer) gevraagd in welke vorm wij een samenwerking met de gemeente voor ons zien. Hier zouden wij graag als volgt nog op willen antwoorden.

Indien mogelijk zouden we graag bij meer vergaderingen betreft dit onderwerp aanwezig willen zijn om onze input vanuit de praktijk met jullie te kunnen blijven delen.

We zouden het fijn vinden als u deze e-mail en bijgevoegde presentatie zou willen delen met de raads- en commissieleden.

Alvast bedankt.

Met vriendelijke groet,
VAST-PS Housing | VAST-PS Real Estate B.V