INFORMATIENOTA VOOR DE RAAD

Nummer: 134

Portefeuille: : David de Vreede
Programma: Integrale handhaving
Taakveld: : Wonen en bouwen

Datum : 22 maart 2022

Onderwerp: illegale kamerverhuur.

DE RAAD NEEMT KENNIS VAN:
De stand van zaken met betrekking tot het toezicht en de handhaving op illegale kamerverhuur.

INLEIDING
Het toezicht en de handhaving op illegale kamerverhuur heeft één van de hoogste prioriteiten binnen het handhavingsbeleid van de gemeente Lelystad. Het beeld is dat in Lelystad veel woningen illegaal worden gebruikt als kamerverhuurpand. Hierdoor werd illegale kamerverhuur in 2018 als een project gestart voor de duur van twee jaar om de omvang van de illegale kamerverhuur in beeld te brengen en te bepalen op welke wijze dit op een zo effectief mogelijke manier in de toekomst structureel kan worden aangepakt. Ook worden er in het handhavingstraject woningsplitsingen zonder vergunning en illegale (kamer)bewoning van bedrijfswoningen meegenomen. Als er sprake is van illegale kamerverhuur, kan dit voor andere bewoners een grote impact op de woon- en leefomgeving hebben waardoor zij geluids- en parkeeroverlast hiervan kunnen ondervinden.
Bij bepaalde panden komt binnen Lelystad ondermijning ook in beeld. Daarnaast kan er in de panden sprake zijn van onveilige situaties, vanwege het ontbreken van o.a. brandveiligheidsvoorzieningen. Verder kan huisvesting worden geboden aan kwetsbare mensen met risico's op uitbuiting, misbruik, mensenhandel, mishandeling en slechte huisvesting.

KERNBOODSCHAP
Op dit moment is er in totaal sprake van 160 zaken met betrekking tot illegale kamerverhuur en illegale woningsplitsing (peildatum maart 2022) die bij de juristen en toezichthouders in behandeling

zijn. Dit is een zeer fors aantal. Wij ontvangen nog steeds nieuwe meldingen over kamerverhuurpanden die illegaal bewoond worden.

Bij de voortgang van toezicht en handhaving op illegale kamerverhuur hebben de coronamaatregelen om twee redenen grote impact gehad op de behandeling- en afhandeling van de illegale kamerverhuurzaken. Ten eerste: (her)controles waren niet mogelijk wegens het besmettingsgevaar voor zowel de toezichthouders als voor de bewoners, want zonder controlerapport liggen de handhavingsprocedures stil en kunnen er geen dwangsommen worden opgelegd. Hierdoor is zowel in 2020 als in de eerste helft van 2021 de uitvoering vertraagd en langere tijd stilgelegd. De tweede reden was het landelijk beleid om geen bewoners op straat te zetten.

Onderstaande cijfers geven de huidige stand van zaken weer.

Totaal aantal zaken (24 februari 2022)	**365**
Aantal afgeronde zaken	205
Aantal zaken in behandeling	160
Nog te starten zaken	0

Op dit moment – peildatum 16 maart jl. – zijn er zoals hierboven is genoemd in totaal 365 zaken van illegaal kamerverhuur en woningsplitsing bekend bij ons. Van deze 365 zaken zijn er 205 zaken afgehandeld. Er zijn nu nog 160 zaken bij de juristen en de toezichthouders in behandeling. Op dit moment zijn er geen nieuwe meldingen die nog opgepakt moeten worden.
Het (her)controleren van de illegale kamerverhuurzaken is een arbeidsintensieve taak. De toezichthouders moeten bij een adres vaak meerdere malen langsgaan om iemand aan te treffen of om een goed beeld te krijgen van de feitelijke situatie. Voor de juristen geldt dat zij, naast de reguliere werkzaamheden in het kader van het handhavingstraject, ook bezwaar- en beroepsprocedures voeren inzake de illegale kamerverhuur.

VERVOLG

Inmiddels is illegale kamerverhuur geen project meer. De handhaving van illegale kamerverhuur is weer opgenomen als een reguliere taak binnen het nieuwe VTHUP. Het toezicht en handhaving op illegale kamerverhuur is door de gemeenteraad als bestuurlijke prioriteit aangewezen in de nota integrale handhaving 2021/2025

Ondanks dat veel illegale situaties zijn beëindigd, komen via verschillende kanalen nog steeds meldingen binnen. Op dit moment is het dweilen met de kraan open, omdat de casussen die wij in behandeling hebben, voornamelijk arbeidsmigranten betreffen waarvoor geen andere woonoplossing voorhanden is. In dit verband wordt opgemerkt dat een toename van arbeidsmigranten voorzien wordt door het vestigen van nieuwe bedrijven aan de Flevokust waar naar verwachting veel arbeidsmigranten zullen gaan werken. Het college heeft dit probleem van een stijging van het aantal arbeidsmigranten erkend. Zij is gestart met het opzetten van integraal beleid rondom de huisvestiging van arbeidsmigranten.
Een toename in het aantal arbeidsmigranten zal op dit moment nog zorgen voor een toename van de druk op de beschikbare fte’s op de afdeling Stadstoezicht. Het handhaven kost veel tijd en uren. Het beleid moet uitkomst bieden.

Ten gevolge van de inwerkingtreding van het Paraplu bestemmingsplan eind 2020 is het daarnaast nodig het kamerverhuurbeleid daarmee in overeenstemming te brengen, hetgeen extra werk met zich meebrengt. Daarnaast wordt het handhavingstraject complexer en daardoor meer arbeidsintensiever,

omdat de grenzen van het begrip ‘huishouden’ steeds meer door verhuurders worden opgezocht om toch zoveel mogelijk arbeidsmigranten in een woning te kunnen onderbrengen.
Bij de beoordeling van de vraag of er sprake is van illegale kamerverhuur wordt de gemeente meer dan voorheen geconfronteerd met zeer uiteenlopende onderlinge familiebanden van de bewoners van een bepaalde woning. Het in kaart brengen en laten aantonen van familiebanden en de beoordeling van de specifieke situaties zorgt voor een extra werkdruk.

BIJLAGEN
Geen.