

Raadsfractie PVA
t.a.v. de heer H. de Olde (fractievoorzitter)

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Bezoekadres:
Haven Zuidzijde 30
7607 EW Almelo

telefoon: **(0546) 54 11 11**
e-mail: **gemeente@almelo.nl**
internet: **www.almelo.nl**

Uw brief	Uw kenmerk	Ons kenmerk	Datum
22 april 2020	-	UIT - 2093003	19 mei 2020
Bijlage(n)	Doorkiesnummer	Behandeld door	Zaaknummer
-	0546-54 11 11	M.M. Weerink	DCS - 2068947
Onderwerp			
raadsvragen woningnood en jongeren			

Geachte heer De Olde,

Bij brief van 22 april 2020 heeft u raadsvragen gesteld over woningnood en jongeren in relatie tot de beleidsregels kamerbewoning en het paraplubestemmingsplan Wonen. Hierna treft u de beantwoording van uw vragen aan.

1. U stelt dat kamerbewoning, inwoning en woningsplitsing te veel concurreert met het gemeentelijke woningbouwprogramma.

Beantwoording

De reden dat er beleidsregels zijn gemaakt voor kamerbewoning, inwoning en woningsplitsing is dat wij zagen dat er behoefte aan was. Zoals in het politiek beraad aangegeven, zijn de beleidsregels steeds van twee kanten benaderd; goede woonomstandigheden voor de gebruiker aan de ene kant en de leefbaarheid van de omgeving aan de andere kant. De overweging van concurrentie met het woningbouwprogramma is hier niet aan de orde, mede omdat kamerbewoning en inwoning niet leiden tot een toename van het aantal woningen maar tot het vestigen van meerdere huishoudens in een woning.

2. Wordt het wonen niet te duur gemaakt door deze nieuwe beleidsregels?

Beantwoording

De beleidsregels doen niets af aan het woningbouwprogramma. Bij de woningbouwprogrammering gaat het om hoeveel en welk type woningen gebouwd moeten/mogen worden. Bij kamerverhuur en inwoning gaat het om het toelaten van extra huishoudens in een al bestaande woning. Hiermee bestaat de mogelijkheid tot het vestigen van bijzondere woonvormen in een eengezinswoning. De beleidsregels reguleren deze woonvormen alleen maar.

3. Zijn jongeren en starters op de woningmarkt straks nog meer de dupe van de nieuwe beleidsregels?

Beantwoording

Nee. Zoals onder vraag 2 aangegeven bieden de beleidsregels ruimte aan bijzondere woonvormen voor bijvoorbeeld jongeren en statushouders.

4. Jaagt u jongeren en starters op de woningmarkt niet de stad uit?

Beantwoording

Dit is niet het geval, om de redenen zoals onder 1 en 2 aangegeven.

5. Wat zijn eigenlijk precies de nadelen van deze beleidsregels? Dat staat nergens beschreven, waardoor een raadslid dit niet goed kan beoordelen.

Beantwoording

De nadelen van deze beleidsregels gelden voornamelijk voor de vastgoedeigenaren. Kamerverhuur kan niet meer ongebreideld plaatsvinden en er kunnen geen grote aantallen mensen meer in een woning worden geplaatst. Voor de gebruiker blijven de mogelijkheden bestaan, maar onder betere condities.

6. Waaruit blijkt met cijfers onderbouwd dat de leefbaarheid is aangetast door kamerbewoning, inwoning en woningsplitsing over de afgelopen 10 jaren.

Exacte cijfers zijn niet bekend. Aantasting van de leefbaarheid is ook niet met cijfers aan te tonen. Wij baseren ons vooral op integrale controles (Gustos) en klachten.

Gustos is een projectgroep die bestaat uit diverse disciplines: sociale recherche, politie, brandweer Twente en Toezicht en Handhaving. Gustos probeert door gerichte controles overlast van panden en misstanden (illegale bewoning, overbewoning, brandgevaarlijke situaties) tegen te gaan. Deze controles vinden hun grondslag in zowel de technische voorschriften van het Bouwbesluit alsook de planologische gebruiksmogelijkheden (bestemmingsplan) van een pand, maar ook uitkeringsfraude, fraude in het kader van de Basis Registratie Personen en de Wet Maatschappelijke Ondersteuning worden tijdens deze controles meegenomen.

Klachten worden door zowel de interne/externe partners aangedragen, maar ook zien we dat buurtbewoners klachten weten te melden bij de gemeente. Klachten gaan voornamelijk over overlast, af en aan rijden van busjes (om mensen van en naar hun werk te brengen) en overlast door overmatig alcoholgebruik. Ook is een veel gehoorde klacht van buurtbewoners dat er een gevoel van onveiligheid heerst.

Zoals onder punt 1 aangegeven hebben de beleidsregels tot doel om kamerbewoning mogelijk te maken met daarbij een goede woonkwaliteit in panden met kamers en een goede leefkwaliteit voor de omgeving.

7. Wat is de aard en omvang van de door u bedoelde huisjesmelkers en uitbuiting?

Omdat wij niet het totale overzicht hebben over de reeds aanwezige kamerbewoning in Almelo zijn alle pandeigenaren ten tijde van het bestemmingsplan "Wonen" aangeschreven, waarbij zij konden aangeven of zij kamers verhuurden. De uitkomsten hiervan zijn met u gedeeld ten tijde van de vaststelling van het paraplubestemmingsplan "Wonen". Feitelijke cijfers over aard en omvang zijn lastig te geven. Wel kan gesteld worden dat gedurende de 5 jaar dat de projectgroep Gustos controles uitoefent er telkens nieuwe adressen komen waar, gelet op de problematiek, gecontroleerd moet worden. Voor het overige verwijzen wij naar de beantwoording van vraag 6.

8. Wat verstaat u onder huisjesmelkers? En wat is de aard en omvang van huisjesmelkers en klachten erover van de afgelopen 10 jaren?

Een huisjesmelker is een huisbaas of huiseigenaar die woonruimte voor (te) hoge huurprijzen verhuurt. Eén woning wordt dan aan zoveel mogelijk mensen verhuurd. Dit met het doel om maximale opbrengsten uit een woning te verkrijgen, wat ten koste gaat van het woongenot en de leefbaarheid in de directe omgeving. De woning wordt op deze manier volledig uitgemolken door de huisbaas, vandaar de benaming 'huisjesmelker'. Voor het overige verwijzen wij u naar vraag 6.

9. Wat verstaat u onder uitbuiting? En hoeveel gevallen van uitbuiting en klachten erover kent de gemeente Almelo over de afgelopen 10 jaren?

Een definitie van uitbuiting is hier niet te geven. Wat wij met de beleidsregels trachten te voorkomen is de onder punt 8 genoemde "huisjesmelkerij" en kamerverhuur onder goede omstandigheden gespreid mogelijk te maken in een goede verhouding met de omgeving.

10. Hoeveel huizen van een huurprijs van 500,- staan te huur of te koop in Almelo?

We hebben deze cijfers niet.

11. Heeft B&W inzicht naar de aard en omvang van de vraag naar goedkope huurwoningen?

Zoals u weet zijn we bezig met het ontwikkelen van een nieuwe Woonvisie. Een woningbehoefteonderzoek en jaarlijks inzicht in de stand van zaken over woonruimteverdeling is samen met een aantal andere onderzoeken onderlegger voor de nieuwe Woonvisie.

12. Partij Vrij Almelo wil graag dat de precieze kwalitatieve woningbehoefte onder jongeren en starters gedegen professioneel wordt onderzocht. Is B&W hiertoe bereid

Zie de beantwoording van vraag 11.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,