

## **Bijlage 3 bij college advies Reactie op Zwart Witboek**

*In deel V van het Zwart Witboek worden voorstellen en aanbevelingen op een rij gezet. In het navolgende wordt hierop in gegaan.*

*Eerst wordt het voorstel of de aanbeveling aangehaald, daarna volgt de reactie van het college.*

*Voorstel: De volgende definitie hanteren voor kamerverhuur in het algemeen:*

- 1.** Bij kamerverhuur is sprake van het opdelen van een woning in twee of meer onzelfstandige wooneenheden óf het opdelen van een woning in één zelfstandige en één of meer onzelfstandige wooneenheden. De huurder is ingeschreven in de Gemeentelijke Basisadministratie en er is geen sprake van een duurzame gemeenschappelijke huishouding.

Reactie:

Voor het opstellen van de definitie die aansluit bij de Heerenveense situatie zijn verschillende definities in overweging genomen. Ook de hier geformuleerde definitie is daarbij betrokken. Het voorstel is opgenomen in hoofdstuk 2. Wij gaan ervan uit dat deze goed aansluit bij de intentie die het Zwart Witboek is opgenomen.

*Voorstel in het kader van vergunningenbeleid:*

- 2.** Voor het verkrijgen van een vergunning voor kamerbewoning worden de rechten van kamerbewoner, waaronder huur op basis van puntensysteem, afrekening servicekosten en goede staat van onderhoud, als voorwaarde gesteld.

Reactie:

Het voorstel in het Zwart Witboek sluit heel mooi aan op de doelstelling van het kamerverhuurbeleid. Deze doelstelling is het zorgen voor veilige huisvesting voor de bewoner van een kamerverhuurpand en het voorkomen van overlast voor de omgeving van kamerverhuurpanden.

*Voorstel in het kader van de klachtenbehandeling:*

- 3.** Er komt een centraal meldpunt klachten kamerbewoning die jaarlijks rapporteert aan de commissie ROM en gemeenteraad.

Reactie:

Dit voorstel is overgenomen en verwoord in hoofdstuk 6.

Aanbeveling woningwaarde:

- 1.** Geen kamerverhuur in panden met WOZ-waarde onder € 170.000,00.

Reactie:

Deze aanbeveling heeft tot doel om de goedkope woningvoorraad te beschermen. De wettelijke grondslag hiervoor is de Huisvestingswet. Deze wet geeft gemeenten de mogelijkheid om kwetsbare groepen op de woningmarkt te beschermen tegen verdringing. Als door de gemeente is aangetoond dat er schaarste is aan goedkope woonruimte, dan mag de gemeente een huisvestingsverordening opstellen, waarin de goedkope woonruimte wordt beschermd ten behoeve van kwetsbare groepen. In Heerenveen is de woonvisie 2015-2020 vastgesteld door de raad (18 juni 2015). In deze visie wordt geconstateerd dat er voldoende aanbod is aan sociale huur en dat er ook voldoende aanbod is voor starters in de koopsector. Op basis van die conclusie (er is geen sprake van schaarste en geen sprake van verdringing) mag de gemeente Heerenveen geen verordening opstellen. Wel maakt de gemeente jaarlijks

prestatieafspraken over beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van de huurwoningen met de corporaties en de huurdersorganisaties.

Aanbeveling goed gedrag:

**2.** De verhuurder heeft VOG-verklaring.

Aanbeveling Bibob:

**3.** De Wet Bibob wordt toegepast bij het verlenen van een vergunning voor kamerverhuur.

Reactie:

De afkorting VOG staat voor: Verklaring Omtrent Gedrag

De afkorting Bibob staat voor: Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Het onderzoeken van een betrokkene en zijn omgeving met toepassing van de Wet Bibob is een ter bescherming van de integriteit soms noodzakelijk, maar verstrekkend middel. Op dit moment is een wetsvoorstel tot wijziging in voorbereiding. De volgende stap is het inwinnen van advies van de Raad van State, daarna zal er in de Tweede en Eerste kamer over gestemd worden. De gemeente Heerenveen heeft nu een beperkt Bibob beleid. Het voornemen is om in aansluiting op de voorgenomen wijziging van de wet ook het Heerenveense beleid te heroverwegen. In die heroverweging zullen ook de thema's worden betrokken waarop het wenselijk is om de Wet Bibob van toepassing te verklaren. Kamerverhuur/particuliere verhuur van woonruimte is één van die thema's. Bij deze heroverweging wordt ook de VOG verklaring betrokken.

Aanbeveling omgeving:

**4.** De gemeente kijkt expliciet naar gevolgen voor omgeving.

Reactie:

Deze aanbeveling is in het kamerverhuurbeleid overgenomen. Daarom is onderscheid gemaakt; gekozen is voor een verschillende benadering voor kamerverhuurpanden naar aantal bewoners. De potentiële impact op de omgeving van een gebouw met meer bewoners is groter, dan van een gebouw met minder bewoners. In gebieden waar uiteenlopende functies voorkomen (winkels, kantoren, lichte/kleinschalige bedrijvigheid, horeca en andere voorzieningen) kan kamerbewoning een bijdrage leveren aan de diversiteit en levendigheid. In meer monofunctionele gebieden, zoals een locatie midden in een woonwijk of midden in een bedrijventerrein, ligt de toevoeging van een andere, afwijkende functie niet voor de hand. De rust in een woonwijk kan verstoord worden door een kamerverhuurpand met een groter aantal bewoners. Voor een bedrijventerrein heeft de toevoeging van een woonfunctie in de vorm van kamerverhuur een beperking van de bedrijfsactiviteiten tot gevolg en is daarom niet wenselijk.

Aanbeveling toetsen:

**5.** Er wordt zowel een fysieke als leefbaarheidstoets uitgevoerd.

Reactie:

Deze aanbeveling is zo veel mogelijk overgenomen. Uiteraard dienen bouwwerken te voldoen aan de eisen die het bouwbesluit stelt aan het bouwen, gebruiken en slopen daarvan. Daarnaast zijn voorwaarden opgenomen die betrekking hebben op de leefbaarheid voor zowel bewoners als omwonenden, zie hoofdstuk 6.

Aanbeveling locaties:

**6.** Er worden locaties aangewezen waar kamerverhuur mag plaatsvinden (spreiding).

Reactie:

Uit de analyse komt naar voren dat de kamerverhuurpanden verspreid in Heerenveen voorkomen. Daar waar sprake is van een cluster, zijn deze bewust tot stand gebracht.

Dit betreft een viertal clusters van huisvesting voor sporters/sporttalenten. Ook is er een cluster van op korte afstand van elkaar gelegen kamers, geschikt voor jongeren. Er is sprake van een "natuurlijke" spreiding van de kamerverhuurpanden, namelijk een grotere dichtheid in het centrum van Heerenveen en een aflopende dichtheid naar de randen toe.

Voorgesteld wordt om geen spreiding of quotering per straat of wijk in te zetten. Het huidige aantal kamerverhuurpanden in Heerenveen is beperkt tot 0,3% van de totale woningvoorraad. Er is geen sprake van een toename van de vraag naar kamerverhuurpanden, de vraag is stabiel. Wel is er een vraag naar grote, complexmatige huisvesting voor arbeidsmigranten. Locaties hiervoor moeten sowieso zorgvuldig worden afgewogen. Een spreidingsbeleid heeft hierop geen invloed.

Aanbeveling goed verhuurderschap:

7. De verhuur vindt op een sociale en fatsoenlijke manier plaats (goed verhuurderschap).

Reactie:

Deze aanbeveling is zo goed mogelijk overgenomen. Zie ook de reactie op aanbeveling onder 5 fysieke en leefbaarheidstoetsen.

Aanbeveling centraal aanmeldpunt:

8. Er komt een centraal aanmeldpunt voor aanbieden kamerbewoning.

Reactie:

Deze aanbeveling is meegenomen in de aanbevelingen onder 5 en 7. Door de juiste regels te stellen gaan wij ervan uit dat een centraal aanmeldpunt niet nodig is.

Aanbeveling intrekken vergunning:

9. Vergunning kan worden ingetrokken bij overtredingen van verhuurregels.

Reactie:

Deze aanbeveling is overgenomen. Bij overtreding van de regels zal handhavend worden opgetreden en kan de vergunning worden ingetrokken.

Aanbeveling toetsing nieuw kamerverhuurbeleid:

10. Vergunningen die reeds zijn afgegeven worden allemaal getoetst aan nieuw kamerverhuurbeleid.

Reactie:

Eerst zal een controleslag plaatsvinden van de geïnventariseerde panden en daarna zal inderdaad een analyse worden opgesteld van de aanwezige kamerverhuurpanden in de gemeente. Beoordeeld zal worden of er sprake is van een afwijking van het beleid en hoe hiermee moet worden omgegaan.

## **In het Zwart Witboek zijn voorts een aantal voorstellen gedaan voor het beleidsterrein WONEN EN ZORG**

*Deze voorstellen zijn:*

1. Tijdelijke locatie met containerwoningen om de eerste nood op te vangen;
2. Soort van Tellepark voor GGZ-doelgroep;
3. Er wordt duidelijk gekeken welke mensen samen in een huis worden geplaatst;
4. Aedes: Bewoners met verward gedrag wordt de juiste hulp geboden (begeleid wonen);
5. Er komt een "leegstandslijst" met geschikte panden voor tijdelijke bewoning;
6. Goede samenwerking tussen de verschillende instanties is noodzakelijk.

#### Reactie:

Deze voorstellen gaan meer over het beleidsterrein van de zorg, dan over het kamerverhuurbeleid. Waar het kan, zal rekening worden gehouden met deze voorstellen. Natuurlijk is al sprake van een zo goed mogelijk zorgaanbod en wordt gestreefd naar het bieden van de juiste begeleiding en het voorkomen van overlast. Aanvullend kan hierbij worden aangegeven en gewezen op de gemeentelijke aanpak van De Opstapper. Waarin onder andere aansluiting wordt gezocht met de provinciale benadering van de aanpak van personen met verward gedrag en de pilot voor onconventioneel wonen en de uitrol van het programma kamers met kansen. Lokaal kan hierbij onder andere nog worden verwezen naar de inzet van de Wijk ggd-er, de prestatieafspraken met woningbouw corporaties en de samenwerking met de ketenpartners in het sociaal team.

De samenwerking met diverse partijen is daarbij essentieel.

### **Tenslotte zijn in het Zwart Witboek voorstellen gedaan over de huisvesting van ARBEIDSMIGRANTEN**

#### Voorstel aanbod:

- 1.** In stand houden van huidig voorzieningenaanbod en waar nodig extra aanbod.

#### Reactie:

Er wordt met enige regelmaat bij de gemeente een verzoek gedaan om een woning of ander pand te gebruiken of te verbouwen voor de kamergewijze huisvesting van arbeidsmigranten. Meestal gaat dit om grotere panden voor de huisvesting van grotere aantallen arbeidsmigranten. Bij een afnemende beroepsbevolking heeft de arbeidsmarkt deze groep werknemers nodig om de economie draaiende te kunnen houden. In het kamerverhuurbeleid is aandacht voor deze groep en de gewenste huisvesting. Ook wordt het belang van de omgeving onderkend. In het beleid wordt daarom voorgesteld dat kamerverhuur voor meer dan tien bewoners om een eigen integrale afweging vraagt. De belangen van verschillende ruimtelijke functies moeten tegen elkaar worden afgewogen. Hierdoor wordt tegemoet gekomen aan dit voorstel.

#### Voorstel huisvestingsmogelijkheden:

- 2.** Meer aandacht voor huisvestingsmogelijkheden arbeidsmigranten.

#### Reactie:

Aan dit voorstel wordt tegemoet gekomen door het onderkennen van de grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Huisvesting van arbeidsmigranten vindt meestal plaats in grotere complexen, maar kan natuurlijk ook in kleinere eenheden. In het kamerverhuurbeleid zijn hiervoor voorstellen gedaan. Voor wat betreft grotere complexen wordt rekening gehouden met de transformatie van bestaande panden en de nieuwbouw van grotere gebouwen.

#### Voorstel registratie:

- 3.** Verbetering van registratie van arbeidsmigranten.

#### Reactie:

De registratie gebeurt op grond van de Wet basisregistratie personen. Wij zullen er bij onze contactpersonen (huisvesters, uitzendbureau's, werkgevers) op aandringen dat zij deze wettelijke verplichting steeds onder de aandacht brengen bij de arbeidsmigranten in onze gemeente.

#### Voorstel informatievoorziening:

- 4.** Voorkomen van misstanden door o.a. informatievoorziening aan arbeidsmigranten en betrekken omwonenden.

**Reactie:**

Dit voorstel zullen wij eveneens overbrengen bij onze contactpersonen, het gaat om informatieverstrekking in de taal van de arbeidsmigrant. Bij het voornemen voor de realisatie van nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten worden vanzelfsprekend de omwonenden betrokken.

**Voorstel Register:**

- 5.** Uitzendbureaus en werkgevers van arbeidsmigranten staan ingeschreven bij Register Normering Flexwonen.

**Reactie:**

Dit voorstel wordt overgenomen.

**Voorstel kwaliteit:**

- 6.** Woningen voor huisvesting arbeidsmigranten zijn fatsoenlijk onderhouden en passend bij het straatbeeld. Dit wordt meegewogen bij het verlenen van de vergunning.

**Reactie:**

In combinatie met het vorige voorstel en de aanbevelingen die onder het algemene deel zijn opgenomen, wordt hieraan tegemoetgekomen.