

Bijlage 4 bij college advies

Brief gemeenteraad

Gemeenteraad Heerenveen

T. van der Zwan, J.
van Leeuwestijn
W. Paauw, J.
Knossen
A. Dillema

uw brief van: ons kenmerk: bijlage(n): datum:
- 18.3002855 - 31 juli 2018

Onderwerp:
Kamerverhuur

Geachte Raadsleden,

Tijdens de raadsvergadering op 18 juni 2018 heeft uw raad een motie (Vreemd aan de orde van de dag) aangenomen. Naar aanleiding van deze motie heeft het college u het volgende toegezegd:

- Na de zomer (september) geeft het college in/aan de raad terug wat (er aan handhaving) tot nu toe is gedaan en geregeld en laat het college de raad weten waar nog (knel)punten zitten en hoe deze op korte termijn aangepakt kunnen worden;
- Eind 2018/begin 2019 komt het beleid integraal kamerverhuur in de raad.

Met deze brief informeren wij u over het eerste punt. Alvorens hiertoe over te gaan geven wij u eerst informatie over het begrip kamerverhuur en kamerverhuur in relatie tot het bestemmingsplan.

Begrippen

Kamerverhuurpanden komen in vele soorten en maten voor. Een pand wordt aangemerkt als kamerverhuurpand wanneer deze wordt bewoond, of bewoond gaat worden, door meerdere alleenstaanden. Ongeacht de grootte hebben kamerverhuurpanden de volgende kenmerken:

1. De aard van het verblijf;
Er wordt permanent gewoond, Als gevolg van de permanente bewoning staan de bewoners meestal ingeschreven in het BRP op het adres van het pand of behoren zij daar te worden ingeschreven, maatgevend is dit echter niet.
2. De aard en inrichting en gebruik;
Elke bewoner heeft de beschikking over een privédomein (wooneenheid) van één of meerdere ruimten. Daarbij maakt elke bewoner veelal gebruik van gemeenschappelijke voorzieningen, zoals toilet-/badruimte en keuken e.d.
3. De aard van de bewoning;
Bij een kamerverhuurpand hebben de bewoners niet een duurzame gemeenschappelijke huishouding ofwel: ze leven niet in gezinsverband. Voor elke bewoner of groep bewoners is sprake van een apart huurcontract, een onderhuursituatie of een andere overeenkomst dan wel onderlinge verhouding op grond waarvan de bewoner (of bewoners) het exclusieve gebruiksrecht van één of meerdere ruimten heeft (hebben).

Kamerverhuur in relatie tot bestemmingsplan.

Kamerverhuur in onze gemeente is in de huidige situatie op basis van het bestemmingsplan alleen toegestaan in het centrum van Heerenveen en op die locaties die middels een ontheffing gelegaliseerd zijn.

Handhaving: wat is er toe nu toe gedaan?

Wij hebben in onze gemeente circa 73 Kamerverhuurpanden. 75% hiervan is niet conform het bestemmingsplan.

In afwachting van het kamerverhuurbeleid hebben wij alleen bestuursrechtelijk opgetreden in situaties waarbij sprake is van (aanhoudende) aantoonbare overlast. In de periode 2013 tot heden hoefden wij slechts in 5 gevallen bestuursrechtelijk op te treden.

Naast de beperkt beschikbare capaciteit op de afdeling handhaving en de gemeentelijke handhavingprioriteiten (i.c. veiligheid en gezondheid) is er in onze gemeente dus ook een maatschappelijke behoefte aan kamerverhuur zonder dat er sprake is van overlast. Middels het te formuleren kamerverhuurbeleid willen wij hierop inspelen.

De strijdigheid met het bestemmingsplan is veelal de grondslag geweest om daadkrachtig te kunnen optreden bij de betreffende 5 kamerverhuurpanden waar hiervan sprake was. In die gevallen is de eigenaar of exploitant aangeschreven de kamerverhuur/bewoning te beëindigen en beëindigd te houden. Met resultaat. In de periode 2013 tot heden is in slechts 5 gevallen bestuursrechtelijk opgetreden. Afhankelijk van de situatie is gekozen voor de toepassing van een last onder dwangsom of een last onder bestuursdwang. Slechts in één geval heeft de eigenaar van een overlast gevend pand niet binnen de gestelde begunstigingstermijn de kamerbewoning ongedaan is gemaakt, waarna het pand door ons is verzegeld, waardoor bewoning niet langer mogelijk was. Dit heeft geleid tot een gerechtelijke procedure, waarbij de bestuursrechter ons in het gelijk heeft gesteld. Het pand in kwestie is vervolgens executoriaal verkocht, gewisseld van eigenaar, opgeknapt en inmiddels weer voor reguliere bewoning in gebruik.

Handhaving begint overigens altijd eerst met de vraag of de situatie te legaliseren is. In een aantal gevallen is de eigenaar of exploitant recentelijk in de gelegenheid gesteld, de bewoning te formaliseren middels een aanvraag omgevingsvergunning. In die gevallen genoten en genieten omwonenden rechtsbescherming. Het besluit om kamerbewoning in een pand toe te staan is namelijk vatbaar voor bezwaar en beroep.

Zorg en veiligheid: wat is er tot nu toe gedaan?

Naast bovengenoemde activiteiten zijn er vanuit het Sociaal Domein (zorg en veiligheid) goede afspraken gemaakt met enkele verhuurders, bewoners en omwonenden.

Kamerverhuurders van enkele overlastgevende panden zijn vorig jaar uitgenodigd op het gemeentehuis. Het doel van het gesprek was het stoppen van de overlast. Er zijn afspraken gemaakt over het verplaatsen van enkele notoire overlastgevers, toezicht en het netjes houden van de panden en de omgeving. In frequent rechtstreeks contact met elkaar is men hier vervolgens op aangesproken. En met resultaat.

Ook is intensief gesproken met omwonenden van overlastpanden. Medewerkers van de gemeente zijn bij mensen thuis geweest. Er zijn afspraken gemaakt over het melden van overlastsituaties met het oog op dossieropbouw. Omwonenden hebben ook de beschikking gekregen over rechtstreekse telefoonnummers van medewerkers, zodat ook weekends en 's avonds via snel contact kon worden ingegrepen. Hierbij kan gedacht worden aan het vergen van de verhuurder op de gemaakte afspraken of de inzet van extra toezicht door de politie. Met de komst van gemeentelijke BOA's in de openbare ruimte, krijgen we in de nabije toekomst een extra mogelijkheid overlastsituaties adequaat te beteugelen.

Er is tevens extra ingezet op zorg en begeleiding van individuele bewoners van overlastgevende panden. Vanuit het sociaal team hebben gemeente en hulpverleningsinstanties ingezet op gedragsverandering. In andere gevallen is gezocht, soms met

dwang en drang, naar meer passende woonruimte en begeleiding. Deze individuele gevallen worden – in samenwerking met betreffende zorgaanbieders – blijvend gemonitord.

Conclusies

De vijf structurele overlastlocaties zoals die vorig jaar in beeld waren zijn aangepakt. Van de omwonenden van de betreffende adressen krijgen wij dan ook geen meldingen meer. Op dit moment krijgen wij bij de gemeente – rechtstreeks of via de politie - ook niet structureel signalen van aanhoudende overlast over bepaalde andere kamerverhuur locaties. Wel hebben wij momenteel wij twee adressen in Heerenveen aangeschreven om verandering te brengen in de geconstateerde situatie. In één geval dient het achterstallig onderhoud te worden aangepakt. In het andere dient de bewoning ongedaan te worden gemaakt.

Overlast wordt nog wel ervaren rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Hier is extra aandacht en toezicht voor. In gesprekken met eigenaren en uitzendorganisaties wordt momenteel gesproken over een structurele oplossing voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Indien u of inwoners van de gemeente Heerenveen wel signalen hebben van structurele overlast of zorgen over het welzijn van individuen, is het zaak hier melding van te doen bij de gemeente. Zowel op het gebied van handhaving/veiligheid als vanuit het sociaal domein zijn er genoeg mogelijkheden om hier voortvarend mee aan de slag te gaan.

Bel gerust als u vragen heeft

Heeft u vragen of wilt u een melding doen? Neem dan contact op met J. Knossen door te bellen naar (0513) 617 639 of met A. Dillema, bereikbaar op (0513) 617 668.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Heerenveen.
De gemeentesecretaris, De burgemeester,

Jeroen van Leeuwestijn

Tjeerd van der Zwan