

Beleidsregel 'Kamerverhuur in Lelystad'

Wetstechnische informatie

Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Lelystad
Officiële naam regeling	Beleidsregel 'Kamerverhuur in Lelystad'
Citeertitel	Beleidsregel 'Kamerverhuur in Lelystad'
Besloten door	college van burgemeester en wethouders
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	5-3-2015
Onderwerp	

Opmerkingen m.b.t. de regeling

Deze beleidsregel vervangt de notitie 'bestrijden en voorkomen van overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad' van 24 november 2009.

Grondslagen

1. Algemene wet bestuursrecht, art. 4:81 e.v.

Regelgeving die op deze regeling is gebaseerd (gedelegeerde regelgeving)

1. Geen.

Overzicht van in de tekst verwerkte wijzigingen

Datum inwerking-treding	Terug-werkende kracht	Betreft	Ontstaansbron: datum ondertekening; bron bekendmaking	Inwerkingtreding: datum ondertekening; bron bekendmaking	Voorstel gemeenteraad
5-3-2015		intrekking	17-2-2015 Flevopost, 4-3-2015	17-2-2015 Flevopost, 4-3-2015	Nr. 151004182
21-3-2013		nieuwe regeling	12-3-2013 Flevopost, 20-3-2013	12-3-2013 Flevopost, 20-3-2013	Nr. 131009040



Beleidsregel 'Kamerverhuur in Lelystad'

Maart 2013

1. Inleiding

1.1 Waarom aanpassing kamerverhuurbeleid?

In Lelystad is behoefte aan goedkope, betaalbare en/of tijdelijke woonruimte. Deze behoefte bestaat voornamelijk bij mensen die hier (tijdelijk) werken, hun relatie net verbroken hebben, die in financiële problemen verkeren en/of studeren. Omdat het woningaanbod in Lelystad overwegend uit eengezinswoningen bestaat, zien we in toenemende mate dat eengezinswoningen verkamerd worden om in deze behoefte voorzien. Omdat kamergewijze verhuur van woningen in de meeste gevallen niet binnen de bestemmingsplannen past en in sommige gevallen leidt tot overlast (bijvoorbeeld geluidsoverlast, extra parkeerdruk, onveilige situaties, verwaarlozing van het pand en/of tuin en het verkeerd aanbieden van afval), is het wenselijk regels op te stellen hoe hier mee om te gaan. Naar aanleiding van signalen dat ook inwoners van Lelystad in sommige delen van de stad overmatig overlast ervoeren van (bewoners van) kamerverhuurpanden heeft de gemeenteraad op 15 september 2009 het college opgedragen om een uitwerkingsvoorstel op te stellen. In dit uitwerkingsvoorstel moest opgenomen worden hoe de overlast door kamerbewoning voorkomen en bestreden kan worden. Eind 2009 heeft dit geleid tot het vaststellen van de nota 'voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning' (hierna kamerverhuurbeleid 2009). Dit kamerverhuurbeleid 2009 is inmiddels geëvalueerd, zie bijlage 1. Uit deze 'evaluatie nota 'voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning' uit 2009' is naar voren gekomen dat er verbeteringen mogelijk zijn. Deze 'beleidsregel kamerverhuur in Lelystad 2012' is een actualisatie van het kamerverhuurbeleid 2009.

1.2. Doel van deze beleidsregel

Op basis van de bestemmingsplannen is kamerverhuur vrijwel nergens mogelijk in Lelystad, omdat er bij kamerverhuur sprake is van meerdere huishoudens in een pand. Een woning is binnen de bestemmingsplannen gedefinieerd als een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden. Afwijken van het bestemmingsplan is mogelijk, de aanvrager dient dan een omgevingsvergunning aan te vragen. De aanvraag zal dan moeten worden beoordeeld. Om te zorgen dat alle aanvragen op dezelfde manier worden beoordeeld en tegelijkertijd het aantal kamerverhuurpanden en de eventueel daarmee gepaard gaande overlast te beperken en te zorgen voor spreiding van kamerverhuurpanden over de stad, is het noodzakelijk om beleidsregels op te stellen. Vooral voor de directe omgeving is het van groot belang hoe de voorziening zich manifesteert. Hoewel in vele gevallen kamerverhuur zonder problemen verloopt, is het toch wenselijk beleidsregels te stellen. Deze regels zijn van belang voor die gevallen die wel tot overlast en klachten leiden. Bovendien dient te worden voorkomen dat door 'wildgroei' van kamerverhuur in woonwijken er zoveel hinder of overlast ontstaat dat het negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in woonwijken. Kamerverhuur binnen een woonwijk kan immers de nodige consequenties met zich meebrengen. Deze beleidsregel geeft de kaders weer waarbinnen kamerverhuur kan worden toegelaten in een woonfunctie zonder dat dit ten koste gaat van de kwaliteit van de woonomgeving.

1.3. Begripsomschrijvingen

Kamerverhuur

Een woonfunctie voor het verschaffen van woonverblijf aan meer dan een huishouden. Het pand is volledig verkamerd en de bewoners delen samen een voordeur. Inwoning van een huishouden (bestaande uit een persoon) bij een hoofdhuishouden (hospes/hospita) valt in deze beleidsregel niet binnen de reikwijdte van het begrip kamerverhuur.

Woning

Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden

Woonbestemming

Een object met de bestemming wonen

Omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik': een omgevingsvergunning voor het gebruik van gronden of gebouwen in strijd met het geldende planologische regime als bedoeld in artikel 2.1., eerste lid, onder c van de Wabo.

2. Inhoud

2.1. Voorwaarden voor kamerverhuur uit het 'beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen'

Voor het gebruik van een woning in strijd met het bestemmingsplan is een omgevingsvergunning verplicht. Op dit moment is het 'beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen' van kracht. Hierin staan een viertal elementen genoemd waaraan een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan, dus ook de aanvragen met betrekking tot kamerverhuur, inhoudelijk in elk geval wordt getoetst.

Citaat uit het 'beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen':

'Inhoudelijk wordt de mogelijkheid voor het afwijken van het bestemmingsplan op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) afgebakend door de tekst van artikel 4 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor). Uitsluitend in de gevallen genoemd in dit artikel kan worden afgeweken van het bestemmingsplan. Binnen het kader van artikel 4 van bijlage II van het Bor kan de gemeente eigen beleid formuleren voor de toepassing van deze bevoegdheid.

Ten aanzien van de toepassing van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 2, stelt de wet niet de eis dat het besluit op een "goede ruimtelijke onderbouwing" moet steunen. Een motivering van besluiten omtrent afwijkingen blijft echter noodzakelijk. De Algemene wet bestuursrecht schrijft voor dat elk besluit op zorgvuldige wijze moet worden voorbereid en dat de motivering het besluit moet kunnen dragen.

Door de toetsingscriteria als beleidsregel vast te stellen kan voor de motivering van een besluit tot het wel of niet afwijken van het bestemmingsplan eenvoudig naar die beleidsregel worden verwezen. In dit beleid zijn voor zover mogelijk al op voorhand afwegingen gemaakt die kunnen worden betrokken bij de beoordeling van een aanvraag.

Bij iedere aanvraag wordt onderzocht hoe het individuele belang van de aanvrager zich verhoudt tot het door de gemeente te bewaken algemene belang. Bij dat onderzoek spelen aspecten als openbare orde, veiligheid (waaronder brandveiligheid, sociale veiligheid, verkeersveiligheid), landschapsschoon, natuur e.d. een rol.

Bij de beoordeling van aanvragen moet ook rekening worden gehouden met de beginselen van rechtszekerheid en rechtsgelijkheid. Juist omdat het bij een aanvraag om van het bestemmingsplan af te wijken gaat om een individuele concrete situatie - in tegenstelling tot de integrale ruimtelijke benadering bij een herziening van een bestemmingsplan - moet nadrukkelijk rekening worden gehouden met de consequenties van de aanvraag voor de omgeving en omwonenden. De effecten voor de aangrenzende percelen moeten voor zover mogelijk in beeld worden gebracht. Afhankelijk van de van geval tot geval vast te stellen relevantie wordt bij de beoordeling van de aanvraag inhoudelijk in elk geval getoetst aan de volgende elementen:

1. Geen andere wettelijke belemmeringen of weigeringsgronden
Het betreft hier vigerende wet- en regelgeving en gemeentelijk beleid in brede zin. Bij het aanwezig zijn van wettelijke belemmeringen zal geen medewerking worden verleend. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een bouwwerk dat in strijd is met redelijke eisen van welstand.
2. Planschade

Indien blijkt dat er sprake is van planschade die door de gemeente moet worden vergoed, kan dit een reden zijn om een aanvraag tot afwijken van een bestemmingsplan af te wijzen. De wet voorziet in de mogelijkheid planschade door middel van een overeenkomst met de aanvrager te verhalen op de aanvrager. De bereidheid van een aanvrager om een dergelijke overeenkomst te sluiten kan aanleiding geven om toch medewerking te verlenen aan de aanvraag.

3. Burgerlijk Wetboek (BW)

Als er sprake is van strijd met de bepalingen van burennrechtelijke aard uit het BW dan wordt geweigerd af te wijken van het bestemmingsplan.

4. Verkeer/parkeren

Het realiseren van de bebouwing of het gebruik waarvoor het afwijken van een bestemmingsplan is aangevraagd, mag niet tot gevolg hebben dat de verkeersafwikkeling en parkeermogelijkheden in de omgeving onevenredig worden belast'.

De voorwaarden in deze beleidsregel kamerverhuur zijn hierop aanvullend.

2.2. Voorwaarden voor kamerverhuur beleidsregel kamerverhuur

Voor het verhuren van kamers in Lelystad is het aanvragen van een omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik' verplicht. Deze omgevingsvergunning wordt alleen verstrekt als aan de wet, de in het beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen genoemde elementen en aan de aanvullende voorwaarden in deze beleidsregel is voldaan. Uiteraard moet ook aan alle overige regelgeving met betrekking tot kamerverhuur worden voldaan, maar deze regelgeving is niet bepalend voor het al dan niet verstrekken van een omgevingsvergunning.

1. Kamerverhuur is toegestaan, indien, naast de voorwaarden uit het 'beleid voor het afwijken van bestemmingsplannen', de volgende voorwaarden in acht genomen worden:
 - a. Er is sprake van een woning/woonbestemming niet zijnde bedrijfswoningen (interpretatie naar ruimtelijke regelgeving).
 - b. Een pand wordt verkamerd zodanig dat er maximaal 6 kamerbewoners zich kunnen huisvesten. Meer dan 6 kamerbewoners per kamerverhuurpand is niet toegestaan.
 - c. De afstand van het kamerverhuurpand waarop de aanvraag betrekking heeft, dient hemelsbreed minimaal 100 meter gelegen te zijn van een ander kamerverhuurpand of een pand waarvoor reeds een aanvraag voor een omgevingsvergunning ten behoeve van kamerverhuur is ingediend. De afstand wordt bepaald door meting van de afstand tussen de dichtst bij elkaar liggende gevelwanden. De aanvragen worden op volgorde van binnenkomst behandeld.
 - d. Ten aanzien van parkeren geldt het volgende: voor kamerverhuurpanden tot en met 5 bewoners gelden geen extra regels. Voor kamerverhuurpanden met 6 bewoners geldt dat er minimaal 1 parkeerplaats op eigen terrein aanwezig moet zijn of moet worden gerealiseerd. Indien parkeren in deze gevallen niet op het eigen terrein kan plaatsvinden dan dient de aanvrager aan te tonen dat binnen een redelijke loopafstand (circa 100 meter) de parkeerdruk niet boven de 70% uit komt op het maatgevende moment (periode met de hoogste parkeerdruk). De parkeerdruk dient aangetoond te worden door een parkeeronderzoek (uitgevoerd door een onafhankelijke instantie, dan wel door de gemeente). De kosten (€ 240 exclusief BTW bij uitvoering door de gemeente, prijspeil 2012) van dit onderzoek komen voor rekening van de aanvrager en worden apart in rekening gebracht. Als de uitkomst van het parkeeronderzoek negatief is (een hogere parkeerdruk aanwezig dan 70%) en er dus een onevenredige belasting van parkeren op de omgeving ontstaat, zal er geen omgevingsvergunning worden verstrekt.

2.3. Aanvullende voorwaarden verbinden aan omgevingsvergunning

Aan de omgevingsvergunning kunnen, op grond van Wabo artikel 2.22, aanvullende voorwaarden worden gesteld. Standaard wordt aan de omgevingsvergunning de voorwaarde gesteld dat er geen overmatige overlast voor de woon- of leefomgeving mag worden veroorzaakt.

2.4. Intrekken vergunning

De omgevingsvergunning kan ingetrokken worden indien voorwaarden niet worden nageleefd.

2.5. Inwerkingtreding

Deze beleidsregel treedt in werking op de dag na publicatie in de Flevopost. Dit houdt in dat deze beleidsregel van toepassing is op alle aanvragen die met ingang van de datum van inwerkingtreding bij de gemeente worden ingediend.

3. Intrekking beleidsnotitie 'voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad'.

Het kamerverhuurbeleid 2009 wordt ingetrokken met ingang van de inwerkingtreding van onderhavige beleidsregel.

4. Overgangsrecht

Met ingang van de dag van inwerkingtreding geldt dit beleid voor alle bestaande en toekomstige kamerverhuurpanden.

Aan bestaande kamerverhuurpanden tot en met 4 personen wordt een omgevingsvergunning verstrekt, als men voldoet aan de volgende criteria:

1. Eigenaar kamerverhuurpand dient zelf, binnen een half jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregel kamerverhuur, een aanvraag voor een omgevingsvergunning in te dienen
2. Eigenaar toont met behulp van bewijsstukken aan dat pand al als kamerverhuurpand in functie was voor het inwerkingtreden van deze beleidsregel kamerverhuur
3. In het jaar voorafgaand aan het inwerkingtreden van deze beleidsregel kamerverhuur zijn er over het desbetreffende pand geen klachten met betrekking tot overlast binnengekomen
4. In het jaar voorafgaand aan het inwerkingtreden van deze beleidsregel kamerverhuur zijn er in het betreffende kamerverhuurpand geen overtredingen vastgesteld ten aanzien het aantal gehuisveste personen van maximaal 4.
5. De aanvrager van de vergunning de leges betaalt conform de op het moment van de aanvraag geldende legesverordening van de gemeente Lelystad.

De voorwaarden onder 2.2. zijn bij het overgangsrecht niet van toepassing.

Als een bestaand kamerverhuurpand niet tijdig middels een aanvraag om een omgevingsvergunning wordt gelegaliseerd of op grond van genoemde criteria niet kan worden gelegaliseerd, dan heeft dit tot gevolg dat het gebruik voor kamerverhuur dient te worden beëindigd en (indien nodig) een handhavend optreden zal volgen.

5. Hardheidsclausule

1. Bedrijfswoningen zijn in principe uitgesloten voor kamerverhuur. In bepaalde gevallen kan hiervoor op basis van goede argumenten (bijvoorbeeld bij aantoonbaar economisch belang/bedrijfsbelang) voor bedrijfswoningen in het agrarisch gebied door het college een uitzondering worden gemaakt.
2. Bij aanvragen van eigenaren van panden tot en met vier kamerbewoners die al in functie waren ten tijde van het voorgaande kamerverhuurbeleid, die niet binnen een half jaar na inwerkingtreding van deze beleidsregel kamerverhuur ingediend zijn, kan alsnog een beroep worden gedaan op het overgangsrecht. De aanvrager moet dan wel kunnen aantonen dat hij de aanvraag redelijkerwijs niet eerder had kunnen indienen.

6. Aanbevelingen voor aanvrager

1. Als er 6 bewoners in een kamerverhuurpand wonen, bestaat de mogelijkheid om een extra container voor restaanval aan te vragen.
2. Er bestaat in Lelystad een convenant kamerverhuur. Het doel hiervan is om als gemeente en particuliere verhuurders samen te werken aan het bestrijden en voorkomen van overlast door kamerbewoners in kamerverhuurpanden om zo het woongenot van huurders en omwonenden van kamerverhuurpanden te verbeteren. Wij bevelen u van harte aan u hierbij aan te sluiten. Zie voor meer informatie het 'convenant kamerverhuur gemeente Lelystad en particuliere verhuurders', te vinden op de website van de gemeente Lelystad.

7. Toelichting

7.1. Voorwaarden voor kamerverhuur

Deze beleidsregel richt zich op de regels voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor kamerverhuur. Daarnaast dient men zich uiteraard aan de overige wet- en regelgeving met betrekking tot kamerverhuur te houden zoals onder andere het Burgerlijk wetboek, boek 7 (huurrecht), het woningwaarderingssysteem (puntensysteem voor berekening huur (on)zelfstandige woonruimte) en het Bouwbesluit. Ten aanzien van het Bouwbesluit willen wij expliciet opmerken dat per 1 april 2012 het nieuwe Bouwbesluit in werking is getreden. Met betrekking tot het begrip kamerverhuur wordt in het Bouwbesluit gesproken van wooneenheden en niet van aantallen personen. De definitie van woonfunctie voor kamergewijze verhuur is volgens het Bouwbesluit: het niet gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden. Op basis van dit nieuwe Bouwbesluit is er dus een meldingsplicht vanaf 5 wooneenheden. Dit staat los van de aanvraag tot een omgevingsvergunning. Er geldt geen meldingsplicht op basis van het Bouwbesluit voor kamerverhuurpanden tot en met 4 wooneenheden. De reden hiervoor is dat er van uitgegaan wordt dat bij de verdeling van een woonfunctie in maximaal vier wooneenheden er, vergeleken met een reguliere woonfunctie, geen extra risico's voor de brandveiligheid bestaan. Er moet echter wel, op basis van deze beleidsregel, voor alle kamerverhuurpanden een omgevingsvergunning worden aangevraagd ongeacht het aantal bewoners. Aanvragen voor kamerverhuurpanden met 7 bewoners of meer worden in ieder geval afgewezen.

7.2. Aanvullende voorwaarden voor kamerverhuur

Woning/woonbestemming niet zijnde bedrijfswoningen

Wij hebben er voor gekozen kamerverhuur alleen toe te staan in panden waarop een woonbestemming zit. Bedrijfswoningen zijn in principe uitgesloten voor kamerverhuur, omdat, zoals in de gemeentelijke visie vestigingsbeleid (GVV) is vastgelegd, de menging van de functies wonen en bedrijvigheid niet gewenst is. 'Wonen' is een gevoelige functie die beperkingen oplegt voor eventuele bedrijvigheid die er omheen plaatsvindt. Om dan nog meer bewoners toe te laten in een bedrijfswoning zou niet logisch zijn. Omdat er situaties zijn, waarvoor mogelijk een uitzondering zou moeten worden gemaakt, is in dit beleid een hardheidsclausule opgenomen.

Maximaal 6 bewoners

De meeste woningen in Lelystad zijn gebouwd als woning voor een gezin. Kamerverhuur is een woonvorm die weliswaar kan plaatsvinden in een dergelijke woning, maar de woning is er niet specifiek voor gebouwd. Er is om die reden gekozen om maximaal 6 personen toe te laten in een kamerverhuurpand. Door maximaal 6 bewoners toe te staan in een pand, wordt tevens beoogd de eventuele overlast van een kamerverhuurpand te beperken. In het voorgaande beleid op kamerverhuur was dit ook het geval. Het beperken van het maximaal aantal bewoners is ruimtelijk relevant in die zin dat het aantal bewoners van invloed is op het woon- en leefklimaat van de omgeving.

Onderlinge afstand tussen kamerverhuurpanden 100 meter

Dit afstandscriterium werd ook in het voorgaande beleid gehanteerd, echter dit criterium had toen alleen betrekking op kamerverhuurpanden met 5 of 6 personen. Omdat er niet per definitie meer overlast is van een pand met 5 of 6 personen ten opzichte van panden met 4 of minder personen,

is er voor gekozen om het afstandscriterium in dit beleid voor alle panden gelijk te maken. Met dit afstandscriterium wordt beoogd dat eventuele overlast op het gebied van geluid, parkeerdruk en verloedering zich niet concentreert op een plek, maar verspreid wordt.

Parkeren

Aan kamerverhuurpanden tot en met 5 bewoners worden ten aanzien van parkeren geen aanvullende eisen gesteld. De redenering hierachter is als volgt. De druk van het parkeren op de omgeving van kamerverhuurpanden tot en met 4 bewoners achten wij vergelijkbaar met de druk van een gezin. Gezinnen bestaan immers vaak ook uit 4 personen. In sommige kamerverhuurpanden zal geen van de bewoners een auto hebben, in andere panden wellicht twee of drie. Dit geldt ook voor gezinnen. Gezinnen met twee volwassen thuiswonende kinderen hebben soms ook drie of zelfs vier auto's, andere gezinnen 'slechts' een. Omdat wij bij gezinnen geen onderscheid maken naar type (jonge kinderen, volwassen kinderen, groot gezin, klein gezin etc.) om ergens wel of niet te kunnen wonen, vinden wij dat wij ook geen onderscheid kunnen maken naar doelgroep kamerbewoners (studenten, arbeidsmigranten etc.). Bovendien is dit woonruimte nodig heeft en in een bepaald pand kan de doelgroep dus snel veranderen. Bij kamerverhuurpanden met 5 bewoners zijn we uitgegaan van het gemiddelde parkeerdruk van een gezin volgens de CROW-richtlijnen (= 1,8) vermeerderd met de gemiddelde parkeerdruk van een kamer in een kamerverhuurpand (= 0,6). Hiermee kom je op 2,4 auto per pand, afgerond 2. Wij zijn van mening dat we panden tot en met 5 bewoners hierdoor geen extra regels ten aanzien van parkeren hoeven op te leggen, het is immers zo dat we door de 100 meter afstand tussen de kamerverhuurpanden (ongeacht het aantal bewoners) ook zorgen voor spreiding van de parkeerdruk. Als we dezelfde redenering volgen bij kamerverhuurpanden van 6 bewoners komen we op $1,8 + 0,6 + 0,6 = 3$. Vanwege het feit dat het hier om gemiddeld drie benodigde parkeerplaatsen gaat, hanteren we de regel dat kamerverhuurpanden van 6 bewoners een parkeerplaats op eigen terrein moeten hebben of middels een parkeeronderzoek moeten aantonen dat er voldoende parkeerruimte in de omgeving aanwezig is. Onder voldoende parkeerplaatsen in de omgeving wordt bedoeld dat de parkeerdruk op het maatgevende moment (het drukste moment) niet boven de 70% uitkomt. Bij een parkeerdruk van 70% op het moment van de hoogste parkeerdruk, is het aannemelijk dat de bewoners in die straat geen parkeerprobleem ervaren en wordt voldaan aan de doelstelling uit het gemeentelijk parkeerbeleidsplan.

Bijlage 1

Evaluatie nota 'voorkomen en bestrijden van overlast bij kamerverhuur' uit 2009

Inleiding

Op grond van de vigerende bestemmingsplannen is kamerverhuur in Lelystad niet mogelijk. In de meeste bestemmingsplannen is de bestemming 'wonen' gedefinieerd als bewoning door één huishouden per woning. Bij kamerverhuur betreft het 'bewoning door meerdere huishoudens in een woning'. Ondanks dat kamerverhuur op basis van de bestemmingsplannen niet mogelijk is, komt kamerverhuur wel voor in Lelystad. Kamerverhuur is nu eenmaal een woonvorm, waar door het karakter ervan (snel beschikbaar, relatief goedkoop en tijdelijk) behoefte aan is onder diverse groepen in de samenleving (spoedzoekers, relatiebeëindigers, jongeren, studenten). Echter, vanwege signalen van bewoners dat zij overlast ondervonden van omliggende kamerverhuurpanden, heeft de gemeente in het verleden beleid ontwikkeld ter regulering (beperking dan wel voorkoming) van overlast door kamerbewoning. Gemeente Lelystad vond en vindt het wenselijk om vanuit volkshuisvestelijk oogpunt kamerverhuur juridisch mogelijk te maken om zo enerzijds tegemoet te komen aan de vraag en meer inzicht te krijgen in de hoeveelheid kamerverhuurpanden en anderzijds de overlast van kamerverhuurpanden zo veel mogelijk te voorkomen en te bestrijden. Dit heeft in november 2009 geleid tot de notitie 'bestrijden en voorkomen van overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad'. In deze notitie is het beleid op kamerverhuur vastgelegd. Dit betreft de regels om met een (te verlenen) ontheffing af te mogen wijken van het bestemmingsplan

Daarnaast zijn er ook regels gesteld met betrekking tot brandveiligheid. Op basis van de regelgeving en dit beleid zijn illegale situaties aangepakt door deze te laten beëindigen dan wel te legaliseren middels ontheffing van het bestemmingsplan (per 1 oktober 2010 omgevingsvergunning 'planologisch strijdig gebruik'). Het vastgestelde beleid is bijna drie jaar in werking. Een goed moment om het beleid te evalueren. Aan de hand van de ervaringen opgedaan met het kamerverhuurbeleid van 2009 kan worden bezien op welke punten het kamerverhuurbeleid dient te worden bijgesteld en herzien.

Omgevingsvergunning 'planologische strijdig gebruik'

In Lelystad zijn de meeste wijken waar kamerbewoning plaatsvindt, bestemd voor de functie wonen. Dat betekent dat in de woningen 1 huishouden mag wonen. In geval van kamerbewoning is vaak sprake van meerdere huishoudens.

In artikel 2.1, lid 1, sub c, van de Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) is bepaald dat het verboden is zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat bestaat uit het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan. Zodra sprake is van meerdere huishoudens per woning is sprake van strijdigheid met het bestemmingsplan. Op grond van artikel 2.1 Wabo is dan een omgevingsvergunning vereist voor het afwijken van het bestemmingsplan, ten behoeve van kamerverhuur.

Op grond van artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 2, van de Wabo in samenhang gelezen met artikel 4, lid 9, van bijlage II, van het Besluit omgevingsrecht (Bor) is het mogelijk om kamerverhuur in een woning toe te staan (en daarmee af te wijken van het planologisch kader). In artikel 4 zijn gevallen aangewezen (op voorhand door de wetgever) die in aanmerking komen voor een planologische afwijking.

Kamerverhuurbeleid 2009

Met betrekking tot de mogelijkheid tot planologische afwijking (voorheen ontheffingsmogelijkheid) is op 24 november 2009 kamerverhuurbeleid vastgesteld. Dit gemeentelijk beleid is erop gericht om beperkt kamerverhuur in woonwijken toe te laten, mits het woonkarakter van de wijk gehandhaafd blijft, en geen overmatige overlast rondom de woning te verwachten valt. Hiertoe zijn in dit beleid, opgenomen in de nota 'Voorkomen en bestrijden van overlast door kamerbewoning', de volgende beleidsregels gesteld:

- De afstand van het kamerverhuurpand waarop de aanvraag betrekking heeft, dient minimaal 100 meter gelegen te zijn van een geregistreerd kamerverhuurpand of een

- pand waarvoor een aanvraag tot registratie is ingediend. De afstand wordt bepaald door meting van de afstand tussen de dichtst bij elkaar liggende gevelwanden.
- Maximaal 5% van tot bewoning bestemde gebouwen per buurt wordt gebruikt voor kamerverhuurpanden. Voor de buurtindeling wordt de CBS wijk- en buurtindeling voor de gemeente Lelystad gebruikt.
 - De ontheffing wordt verleend voor maximaal 6 bewoners per kamerverhuurpand.

Met deze beleidsregels werd beoogd te zorgen voor zo weinig mogelijk overlast op het gebied van geluid, parkeerdruk en verloedering én voor spreiding van kamerverhuurpanden over heel Lelystad.

Uit de toelichting van het beleid blijkt dat voor panden met 1 tot en met 4 kamerbewoners het afstandscriterium en het quotum voor kamerverhuurpanden niet geldt. In het beleid wordt namelijk het uitgangspunt gehanteerd dat de belasting van woning en woonomgeving door maximaal vier kamerbewoners vergelijkbaar is met die van een gezin. Dit is in het beleid niet nader onderbouwd.

Op grond van het beleid dient ook voor panden met 1 tot 4 kamerbewoners een aanvraag om omgevingsvergunning (planologische afwijking) te worden ingediend.

Volgens het beleid dienen alle kamerverhuurpanden (5 of meer personen) geregistreerd te zijn. Registratie is gekoppeld aan meldingen op basis van het Gebruiksbesluit. Registratie wordt bijgehouden via het systeem BWT4all.

Evaluatie

Aantal probleemgevallen

Uit navraag bij een inspecteur blijkt dat van het totaal aantal panden aan kamerverhuur we op jaarbasis slechts voor een gering aantal panden klachten ontvangen. Ook het aantal juridische handhavingprocedures en bezwaar- en beroepsprocedures in het kader van kamerverhuur is beperkt. In 2010 en 2011 zijn er gemiddeld twee bezwaarprocedures en twee beroepsprocedures per jaar geweest, dit afgezet tegen een gemiddelde per jaar van in totaal 40 bezwaarzaken, 10 beroepszaken en 5 hoger beroepszaken.

In alle gevallen hebben de klachten betrekking op kamerverhuur aan buitenlandse gastarbeiders en/of sociaal zwakkeren.

Registratie

Vraag is of het systeem van registratie betrouwbaar is. Aanvankelijk was de invoer gekoppeld aan kba-dossiers (ontheffingen) maar door invoering van de Wabo wordt nu gewerkt met L-dossiers (omgevingsvergunningen). Verder is de vraag wat dient te worden geregistreerd: de verleende vergunningen voor kamerverhuur, de aanvragen om kamerverhuur, constatering van illegaal kamerverhuur? Ook worden alleen de panden met 5 of meer kamerbewoners geregistreerd. Door kamerverhuurpanden met minder dan 5 bewoners niet te registreren ontbreekt inzicht in dit soort panden. Wel houden de inspecteurs handhaving een excelbestand bij van de kamerverhuurpanden met minder dan 5 kamerbewoners, maar deze lijst is niet uitsluitend, omdat niet alle panden van minder dan 5 kamerbewoners bekend zijn.

Beleidsregels 2009

Op grond van het beleid dient ook voor panden met 1 tot 4 kamerbewoners een aanvraag om omgevingsvergunning (planologische afwijking) te worden ingediend. Hier is praktisch mee omgegaan, hetgeen niet in overeenstemming met het beleid is: aangezien niet actief wordt gehandhaafd hoeven verhuurders voor verhuur aan minder dan 5 personen geen omgevingsvergunning aan te vragen tenzij er een handhavingverzoek ligt. Dit is destijds per brief aan de toen bekende aanvragers/bestaande kamerverhuurpanden tot en met 4 personen gemeld. Hierdoor ontstaat rechtsongelijkheid. Ook kan deze werkwijze in de toekomst problemen geven. Immers op grond van deze werkwijze wordt een kamerverhuurpand met minder dan 5 personen toegestaan. Echter indien later een verzoek om handhaving hiertegen wordt ingediend, dan dient hiervoor alsnog een omgevingsvergunning te worden aangevraagd. Op grond van de beleidscriteria zou de vergunning dan in principe moeten worden verleend. Vraag is echter of een

dergelijke omgevingsvergunning stand houdt indien hiertegen bezwaar en beroep wordt aangetekend.

Uit de praktijk is gebleken dat in die gevallen waarbij in het kader van de procedure om ontheffing te verlenen zienswijzen werden ingediend, individuele afwegingen werden gemaakt om tot een uiteindelijk besluit te komen. Lering hieruit is dat aangezien de beleidsregels niet specifiek toezien op kamerverhuur aan maximaal vier personen en meerdere aanvragen van panden in elkaars nabijheid, een concrete belangenafweging dient te worden verricht waarbij mogelijke overlast, parkeerdruk en de aanwezigheid van andere kamerverhuurpanden in de nabijheid dient te worden betrokken.

Bij aanvragen van panden die in elkaars nabijheid zijn gelegen wordt rekening gehouden met de volgorde van binnenkomst/ontvangst (nagedacht zou moeten worden is de volgorde van registratie of aanvraag bepalend). Bij toetsing wordt feitelijk alleen onderzocht of kamerverhuurpanden met 5 of 6 kamerbewoners voldoen aan het criterium van een afstand van minimaal 100 meter van elkaar gelegen. Aan het criterium "maximaal 5% van tot bewoning bestemde gebouwen per buurt wordt gebruikt voor kamerverhuurpanden" wordt feitelijk niet getoetst omdat de CBS wijk- en buurtindeling niet bekend is en verondersteld wordt dat door het criterium van 100 meter hier automatisch aan wordt voldaan.

Er wordt van uitgegaan dat door het afstandscriterium van 100 meter overlast en parkeerdruk voldoende wordt gespreid.

Ervaringen uit de praktijk

Op grond van onze ervaringen met kamerverhuur merken we het volgende op.

In bezwaarprocedures is als grond naar voren gebracht dat op basis van het beleid kamerverhuurpanden met minder dan 5 kamerbewoners onbepaald naast elkaar zouden kunnen bestaan. Ons inziens is dit niet wenselijk en staat dit haaks op doelstelling om spreiding van kamerverhuur panden over de stad te bewerkstelligen. Ook is het niet wenselijk dat in de nabijheid van een pand met meer dan vier kamerbewoners een kamerverhuurpand is gelegen met minder dan vijf kamerbewoners. Bij meerdere panden naast elkaar zou getoetst moeten/kunnen worden op o.a. verloedering, (geluid)overlast en parkeerdruk. Om dit te bereiken zou je bijvoorbeeld het aantal kamerverhuurpanden moeten beperken tot een maximum van bijvoorbeeld drie per 12 woningen per blok of straat of een maximum aantal naast elkaar gelegen kamerverhuurpanden. In ieder geval zou voor alle aanvragen dezelfde regels moeten gelden.

Klagers, bezwaarmakers menen dat door kamerverhuur de buurt verloedert (aantasting ruimtelijke uitstraling) omdat een kamerverhuurpand inclusief tuin niet wordt onderhouden door de kamerbewoners (zij verblijven immers tijdelijk daar en het pand is niet in eigendom). Geklaagd wordt dat de bewoners niet aanspreekbaar zijn omdat zij bijvoorbeeld alleen Pools spreken. Bij klachten weten buurtbewoners vaak niet wie aanspreekpunt is. De eigenaar of verhuurder woont vaak buiten Lelystad waardoor er geen controle is en deze vaak niet weet wat er in het pand gebeurt. De gemeente gaat uit van geregistreerde overlast maar de buurtbewoner doet niet altijd een melding bij de politie hiervan of de politie registreert alleen de aangiftewaardige overlast. Hoe meet je overlast en wanneer is er sprake van overlast? Bij het afwijken van het bestemmingsplan dient een afweging van ruimtelijke belangen te worden gemaakt. Probleem is dat overlast niet direct deel uitmaakt van de ruimtelijke belangenafweging, het is een afgeleide. Bij ruimtelijke belangen kun je denken aan onder meer de uitstraling van de woning en ruimtegebruik, bijvoorbeeld voor parkeren. Wel blijkt uit een uitspraak (zie LJN: BU5428 en LJN: BP7814) van de Raad van State dat het beperken van het aantal bewoners en/of aantal woonvertrekken per pand ruimtelijk relevant kan worden geacht. Door een maximum te stellen aan het aantal bewoners en/of aantal woonvertrekken per pand kun je indirect de eventuele overlast beperken. Daarnaast kunnen omstandigheden wijzigen (andere huurders, andere verhuurders, andere eigenaren (overdragen van vergunning is mogelijk)), waardoor het wenselijk is voorwaarden aan de omgevingsvergunning te verbinden. Zo is het laatste jaar altijd de voorwaarde aan de vergunning verbonden dat er geen overmatige overlast mag worden veroorzaakt. Door voorwaarden te verbinden aan een vergunning, heb je altijd nog de mogelijkheid de vergunning in

te trekken mocht de situatie uit de hand lopen zoals bij Vliehors 14. Het verbinden van voorwaarden aan een omgevingsvergunning is geregeld in artikel 2.22 Wabo.

Aanbevelingen nieuw beleid

Naast de ervaringen met ons eigen kamerverhuurbeleid, is er ook gekeken naar kamerverhuurbeleid in vergelijkbare gemeenten. Onderzoek naar kamerverhuurbeleid elders en de ervaringen met ons huidige beleid (notitie 'voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning') leidt tot de volgende aanbevelingen voor nieuw te ontwikkelen en vast te stellen beleid:

1. Het is wenselijk dat de uitvoering van het beleid niet afwijkt van de regels in het vastgestelde beleid. Een verdere uitwerking van het bestaande beleid wordt dan ook voorgesteld.
2. Het is wenselijk dat alle panden in beeld zijn (dus alle panden worden geregistreerd)
3. Voor alle panden gelden dezelfde regels, ongeacht het aantal bewoners (tot en met 6)
4. Voor alle panden moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd
5. In het beleid wordt opgenomen hoe wordt omgegaan met bestaande kamerverhuurpanden die niet een omgevingsvergunning hebben aangevraagd. Hoe lang krijgen zij de kans om de omgevingsvergunning aan te vragen?
6. Zorg voor een goede overgangsregeling voor bestaande situaties
7. Stel binnen de reikwijdte van art 2.22 Wabo voorwaarden/voorschriften aan een omgevingsvergunning, bijvoorbeeld ten aanzien van overlast

Bijlage 2

Escalatieprotocol

Bij overlast door kamerbewoning

Lelystad, maart 2013

1. Inleiding

De gemeenteraad van Lelystad heeft op 15 september 2009 het college opgedragen om een uitwerkingsvoorstel op te stellen dat de overlast door kamerbewoning voorkomt en bestrijdt. Dit uitwerkingsvoorstel heeft vorm gekregen in de nota "Voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad" (hierna "de nota"). In die nota is opgenomen dat de gemeente een escalatieprotocol opstelt waarin wordt vastgelegd hoe wordt omgegaan met overlast door kamerbewoning. Met dit protocol wordt hieraan voldaan.

Nu, ruim 3 jaar later, is er het een en ander gewijzigd. Er is een nieuwe beleidsregel kamerverhuur in Lelystad, welke de notitie 'voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad' vervangt. Daarnaast is er een nieuwe werkwijze voor het werken in de wijken ingevoerd. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in het escalatieprotocol zoals dat nu voor u ligt.

2. Doelstelling

Het protocol dient te fungeren als een duidelijke handleiding voor alle betrokkenen over hoe gehandeld dient te worden bij een klacht of constatering van overlast door kamerbewoning.

3. Beoogd effect

Door een vaste handelwijze bij een melding of constatering van overlast door kamerbewoning wordt effectief opgetreden waardoor de betreffende overlast tot een aanvaardbaar niveau wordt teruggebracht dan wel verdwijnt en een signaal uitgaat waardoor de kans op toekomstige overlast wordt verminderd.

4. Uitgangspunten

Het wijkinfopunt functioneert als loket. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

1. Overlasthebbende dient eerst zelf actie te ondernemen richting overlastgever. De coördinator sociaal wijkteam wijst de overlasthebbende op de rechten en plichten van huurder en verhuurder en de eigen verantwoordelijkheid die omwonenden hebben om elkaars leefomgeving te respecteren,
2. Indien stap 1 niets heeft opgeleverd, overlegt de coördinator sociaal wijkteam met de partners in de wijk over een alternatieve aanpak. Als stap 2 onvoldoende heeft opgeleverd kan de gemeente een integraal handhavingsteam samenstellen dat de bewoners van een overlastgevend pand en de exploitant op verschillende aspecten regelmatig controleert. Het team kan bestaan uit vertegenwoordigers van de politie, gemeente, brandweer, milieupolitie, vreemdelingendienst, belastingdienst en de GGD,
3. Bij structurele overlast hebben coördinator sociaal wijkteam en wijkagent gezamenlijk de bevoegdheid om nieuwe overlast meldingen prioriteit te geven en daarop politie-inzet of de inzet van Bijzondere Opsporingsambtenaren af te stemmen.

5. Kenmerken van overlast door kamerbewoning

Om te verduidelijken om welke problemen het gaat worden de voornaamste kenmerken van overlast door kamerbewoning weergegeven:

- Geluidsoverlast;
- Fysieke verloedering
- Overlast door drank- en drugsgebruik
- Parkeeroverlast
- Onaangepast gedrag dat leidt tot verbaal geweld en/of agressief gedrag.

Hierbij wordt opgemerkt dat afhankelijk van soort en mate van intensiteit van overlast eerst wordt gewezen op de eigen verantwoordelijkheid van betrokkenen (zie onder stap 1). Met andere woorden het is niet de rol/bevoegdheid van de gemeente tegen alle vormen van overlast op te treden.

6. Stappenplan

Op basis van de uitgangspunten is het volgende stappenplan opgesteld:

Aanvang:

Er komt een melding van overlast door kamerbewoning binnen bij het wijkinfopunt, of er wordt overlast door kamerbewoning geconstateerd. Als de melding niet binnenkomt bij het wijkinfopunt wordt de melder daar naar toe verwezen.

Stap 1:

De coördinator sociaal wijkteam staat de melder direct te woord of maakt een afspraak voor een gesprek. In dat gesprek wijst de coördinator sociaal wijkteam de overlasthebbende op de rechten en plichten van huurder en verhuurder. De coördinator sociaal wijkteam wijst de betrokkene erop dat een overlastsituatie in eerste instantie een private aangelegenheid is en dat de gemeente beperkte mogelijkheden heeft om tegen overlast op te treden. Uitgangspunt is dat klager en overlastgevende er zelf uit moeten zien te komen. De coördinator sociaal wijkteam onderzoekt of de overlasthebbende eerst zelf nog kan gaan praten met de overlastgevers of de verhuurder. Als dat het geval is wordt er nog geen verdere actie op de overlast ondernomen.

De coördinator sociaal wijkteam registreert alle meldingen van overlast in het programma "Melddesk". Ook worden de meldingen aan de politie doorgegeven die dit in een eigen systeem registreert.

Tussenstap:

In de beleidsregel 'kamerverhuur in Lelystad' is vastgelegd dat alle kamerverhuurpanden in het bezit dienen te zijn van een omgevingsvergunning om daarmee af te mogen wijken van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle reeds bestaande en nieuwe kamerverhuurpanden. Om een sluitend systeem te houden dient de coördinator sociaal wijkteam na ontvangst van een melding van overlast bij kamerbewoning deze melding in kopie door te geven aan de afdeling Dienstverlening (DVL). De coördinator sociaal wijkteam krijgt van DVL regelmatig een overzicht van alle verhuurpanden in de wijk.

Na ontvangst van een kopie van de melding kan een medewerker van DVL dan toetsen of de eigenaar van het pand in het bezit is van een omgevingsvergunning voor het pand. Als het pand in het systeem is opgenomen is nog geen verdere actie nodig. De medewerker van DVL meldt dit aan de coördinator sociaal wijkteam.

- Als er voor het pand geen omgevingsvergunning is verstrekt, is men in overtreding van de beleidsregels (let op: voor reeds bestaande panden is er een overgangstermijn in het beleid opgenomen). Het pand dient dan door DVL getoetst te worden aan het Bouwbesluit 2012 (met name brandveiligheid) om te onderzoeken of er een (brand) gevaarlijke situatie is waardoor direct acties nodig zijn.

Handhavingsacties vanwege strijdigheid met het bestemmingsplan dienen door DVL plaats te vinden conform de prioritering op grond van het HUP.

Als de coördinator sociaal wijkteam constateert dat er geen ruimte is voor de overlasthebbende om te gaan overleggen, of de overlasthebbende keert na overleg terug en de overlast houdt aan, verwijst de coördinator sociaal wijkteam de overlasthebbende direct door naar buurtbemiddeling.

Indien ook buurtbemiddeling niet tot een oplossing leidt zet de coördinator sociaal wijkteam stap 2 in werking:

Stap 2:

Om de klacht over overlast te formaliseren en te zorgen voor een goede dossieropbouw wordt de klager verzocht om aangifte van de overlast te doen bij de politie. De coördinator sociaal wijkteam bespreekt de situatie met wijkagent. De wijkagent bezoekt het pand en probeert met de bewoners in gesprek te komen over de overlast en op die manier de overlast te beëindigen.

De wijkagent neemt ook contact op met de eigenaar van het pand, cq. de verhuurder om hem aan te spreken op het gedrag van de huurders.

Tussenstap:

De wijkagent stelt na het bezoek vast of er reden is voor de politie om de zogenoemde "1-2-3"-regeling toe te passen. Hierbij wordt bij een melding van overlast in drie stappen opgetreden waarbij na twee waarschuwingen ook direct wordt geverbaliseerd en, bijvoorbeeld, een geluidsinstallatie in beslag genomen kan worden.

Stap 3:

Als na toepassing van stap 2 de overlast voortduurt, kan de coördinator sociaal wijkteam een multidisciplinair handhavingsteam samenstellen dat de bewoners van een overlastgevend pand en de exploitant op verschillende aspecten controleert.

Het team kan bestaan uit vertegenwoordigers van de politie, gemeente, brandweer, milieupolitie, vreemdelingendienst, belastingdienst en de GGD.

Doel van deze multidisciplinaire controle is om door elke overschrijding van de regels aan te pakken, te zorgen dat bij overlastgevers het besef ontstaat dat niet- normconform gedrag altijd wordt aangepakt. De ervaring bij andere gemeenten wijst erop dat hierdoor de overlast over het algemeen sterk afneemt.

Voorafgaand aan een controle dient vooroverleg op het wijkinfopunt plaats te vinden. Dit wordt door de coördinator sociaal wijkteam georganiseerd. Hierbij moet het volgende worden geregeld:

- datum en tijd
- last tot binnentreden (politie)
- alle benodigde personen
- actuele GBA gegevens van alle personen die op het adres staan ingeschreven

Er dient een lijst aanwezig te zijn van contactpersonen bij alle partners die hierbij betrokken kunnen zijn en degenen die hiervoor ingezet kunnen worden. Ook dienen er afspraken gemaakt te worden over de beschikbaarheid van de partners.

De lijst zal worden samengesteld door Welzijn Lelystad; zij werken immers nauw samen met diverse partners.

7. Controle en handhaving

Stap 4:

Op de afgesproken datum:

- Eigenaar/exploitant van het pand wordt thuis opgehaald en dringend verzocht mee te komen naar het pand.

- Bij binnenkomst van het pand kunnen de volgende controles worden uitgevoerd:
 - Controleren of iedereen in het GBA staat ingeschreven
 - Toetsing op eventuele verblijfsvergunningen etc.
 - Toetsing door medewerker belastingdienst
 - Toetsing door medewerker Werk en Inkomen
 - Toetsing aan het gebruiksbesluit (brandveiligheid)
 - toets aan het bestemmingsplan en de beleidsregels

Bij geconstateerde overtredingen worden direct de daarvoor ter beschikking staande maatregelen opgelegd. Ook hierover moeten afspraken met de partners worden gemaakt en moet een lijst worden opgesteld van de mogelijke maatregelen die direct kunnen worden genomen.

Stap 5:

Als de overlastgevende handelingen terugkeren wordt teruggegaan naar stap 2. Als het na stap 4 enige tijd rustig is geweest kan ook stap 4 weer herhaald worden.

Stap 6:

Bij zeer structurele ernstige overlast en/of zeer ernstige andere misstanden kan de bovenste trede van de escalatieladder worden beklommen, te weten sluiting of onteigening van het pand. Hiervoor dient voorafgaand overleg te worden gevoerd tussen de coördinator sociale wijkteam en de medewerker integrale veiligheid en handhaving.

Overigens is in de beleidsregel is opgenomen dat aan alle omgevingsvergunningen de voorwaarde kan worden gesteld dat er geen overmatige overlast mag worden veroorzaakt. De omgevingsvergunning kan worden ingetrokken als hiervan sprake is.

Op grond van artikel 174a Gemeentewet kan de burgemeester een woning sluiten indien door gedragingen in de woning de openbare orde rond de woning wordt verstoord. Dit artikel wordt met name gebruikt bij drugsoverlast maar kan ook bij andere vormen van (ernstige) overlast worden toegepast. Het is wel een dusdanig ingrijpende maatregel dat hiervoor een zorgvuldige, op de situatie toegesneden, procedure nodig is die buiten dit escalatieprotocol gaat. Als een dergelijke stap nodig is moet dit door de juristen worden begeleid

Artikel 14 van de Woningwet geeft het gemeentebestuur de mogelijkheid om, indien een woning op grond van artikel 174a Gemeentewet is gesloten, de eigenaar aan te schrijven om de woning in beheer te geven aan een ander. Dit zal meestal een woningcorporatie zijn.

Uiteindelijk geeft artikel 77 Onteigeningswet de mogelijkheid om, als ook de uitoefening van de bevoegdheid op grond van artikel 14 woningwet geen soelaas geboden heeft, de woning te onteigenen.

8. Communicatie

Dit escalatieprotocol wordt (gedeeltelijk) verwerkt in folders en op de website. Hierbij dient ook aandacht te worden besteed aan het hiervoor aangegeven feit dat overlast over het algemeen in eerste instantie een private situatie is die tussen klager en overlastgevende zelf moet worden opgelost.

9. Evaluatie

Dit protocol wordt jaarlijks geëvalueerd samen met de betrokken handhavers, de wijkagenten en Welzijn Lelystad.

Na elke actie vindt een week later ook een evaluatie plaats van de uitgevoerde actie en wordt gekeken of er redenen zijn om het protocol direct aan te passen.