

# Bestrijden en voorkomen overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad

## Wetstechnische informatie

### Gegevens van de regeling

Overheidsorganisatie	gemeente Lelystad
Officiële naam regeling	Bestrijden en voorkomen overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad
Citeertitel	Bestrijden en voorkomen overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad
Besloten door	college van burgemeester en wethouders
Deze versie is geldig tot (als de vervaldatum is vastgesteld)	21-03-2013
Onderwerp	

### Opmerkingen m.b.t. de regeling

Geen.

### 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
21-3-2013		intrekking	12-3-2013 Flevopost, 20-3-2013	12-3-2013 Flevopost, 20-3-2013	Nr. 131009040
17-12-2009		nieuwe regeling	24-11-2009 Flevopost, 16-12-2009	24-11-2009 Flevopost, 16-12-2009	Nr. B09-09218



# Voorkomen en bestrijden overlast door kamerbewoning in de gemeente Lelystad

Lelystad, november 2009

# Inhoudsopgave

Inleiding .....	3
Deel 1 Actieplan.....	4
Aanpak overlast door kamerbewoning.....	5
Toelichting beleidsregels ontheffing bestemmingsplan .....	10
Planning inzet instrumenten.....	11
Deel 2 Kamerbewoning in LelystadAanleiding.....	12
Aanleiding.....	13
Kamerbewoning in Lelystad .....	14
Gevolgen kamerbewoning .....	17
Overige aspecten kamerbewoning .....	19
Beschikbare instrumenten.....	21
Bijlage 1 Overzicht instrumenten	
Bijlage 2 Raadsbesluit 15 september 2009	

## Inleiding

Op initiatief van de PvdA heeft de gemeenteraad van Lelystad op 15 september 2009 het college opgedragen om een uitwerkingsvoorstel op te stellen dat de overlast door kamerbewoning voorkomt en bestrijdt. Aanleiding voor deze opdracht zijn de signalen dat inwoners in sommige delen van Lelystad overmatig overlast ondervinden van (bewoners van) kamerverhuurpanden.

Deze notitie is opgebouwd uit 2 delen. Het eerste deel is het actieplan. Dit geeft een overzicht van de maatregelen die de gemeente in 2009 en 2010 neemt om de overlast door kamerbewoning te voorkomen en te bestrijden. Het tweede deel beschrijft de problematiek rond kamerverhuur in de gemeente Lelystad en geeft een overzicht van de beschikbare instrumenten en de haalbaarheid om deze in te zetten.

# Deel 1 Actieplan

# Aanpak overlast door kamerbewoning

In de gemeente Lelystad is over het geheel genomen, in beperkte mate sprake van overlast door kamerbewoning. Dit neemt niet weg dat in individuele gevallen de overlast groot is. Om te voorkomen dat de overlast in de toekomst verder toeneemt, zet de gemeente de volgende instrumenten in:

## 1 Registratie

Alle kamerverhuurpanden (5 of meer personen) dienen geregistreerd te zijn bij de gemeente. De gemeente houdt daarvoor een register bij. Registratie vindt plaats door middel van een melding op basis van het Gebruiksbesluit. Bij registratie van de melding wordt getoetst of voor kamerverhuur een ontheffing nodig is van het bestemmingsplan. Registratie en toetsing van meldingen vindt plaats op volgorde van binnenkomst en wordt bijgehouden in het systeem BWT4all.

### Beoogd effect

Zicht op kamerverhuurpanden en daarmee op panden die extra aandacht verdienen op het gebied van brandveiligheid. Het register vormt de basis voor toetsing van het afstandscriterium en het maximaal aantal kamerverhuurpanden per wijk (zie verderop).

### Uitvoering

Afdeling Ruimtelijke Dienstverlening

### Extra kosten

Geen, is onderdeel van de reguliere taak

## 2 Beleidsregels ontheffing bestemmingsplan<sup>1</sup>

Bij het beoordelen van aanvragen voor ontheffing van het bestemmingsplan voor de functie wonen toetst de gemeente conform artikel 3.23 van de Wet Ruimtelijke Ordening, op de gevolgen van kamerverhuur op de leefbaarheid. Daarbij gelden de volgende criteria:

- 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.

### Overgangsregeling

Voor geregistreerde kamerverhuurpanden die op het moment dat genoemde beleidsregels ingaan, nog geen ontheffing van het bestemmingsplan hebben, gelden de regels ten tijde van de melding.

### Uitzonderingen

Voor 'begeleid wonen' en 'beschermd wonen' is ook ontheffing nodig van het bestemmingsplan. Daarvoor wordt de functie omgezet naar 'sociale doeleinden'. Panden voor 'begeleid wonen' en 'beschermd wonen' vallen daardoor formeel niet onder kamerverhuurpanden. Bovenstaande beleidsregels zijn niet van toepassing op deze categorieën.

---

<sup>1</sup> Zie ook toelichting op pagina 9

#### Beoogd effect

Spreiding van kamerverhuurpanden leidt tot spreiding van overlast. Geluidsoverlast, verloedering en parkeerdruk en de waardevermindering van woningen in de directe omgeving nemen af. Het stellen van een maximum aan het aantal kamerbewoners per pand beperkt de omvang van de overlast.

#### Uitvoering

Afdeling Ruimtelijke Dienstverlening

#### Extra kosten

Geen, is onderdeel van de reguliere taak. Leges worden hiervoor verhoogd tot een kostendekkend niveau.

### 3 Afval

Geregistreerde kamerverhuurpanden krijgen de beschikking over een extra container voor restafval.

#### Beoogd effect

Extra afvalcapaciteit verlaagt de kans op zwerfvuil en het deponeren van afval naast de containers.

#### Uitvoering

Afdeling Stedelijk Beheer

#### Extra kosten

Geen, de extra kosten worden in rekening gebracht bij de exploitant

### 4 Escalatie protocol

Gemeente stelt een protocol op waarin zij aangeeft hoe om te gaan met overlast door kamerbewoning. De wijkpost van de gemeente functioneert daarvoor als loket. De volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

1. Overlasthebbende dient eerst zelf actie te ondernemen richting overlastgever. De wijkconsulent wijst de overlasthebbenden op de rechten en plichten van huurder en verhuurder en de eigen verantwoordelijkheid die omwonenden hebben om eikaars leefomgeving te respecteren
2. Indien stap 1 niets heeft opgeleverd, overlegt de wijkconsulent van de gemeente met de partners in de wijk over een alternatieve aanpak
3. 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 bestaat uit vertegenwoordigers van de politie, gemeente, brandweer, milieupolitie, vreemdelingendienst, belastingdienst en de GGD.
4. Bij structurele overlast hebben wijkconsulent 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.

Aangezien overlast niet specifiek gekoppeld is aan kamerbewoning, evalueert de gemeente het escalatieprotocol en onderzoekt of het mogelijk is een soortgelijk instrument te ontwikkelen voor andere overlastsituaties.

#### Beoogd effect

Oplossen van overlast met inachtneming van ieders verantwoordelijkheid.

#### Uitvoering

Afdeling Beleid voor het opstellen van het protocol. De gemeente treedt op als regisseur bij de uitvoering.

Extra kosten

Uitwerking escalatieprotocol in samenwerking met partners en de productie van communicatiemateriaal (folders, website etc.)

## **5** *Controle en handhaving*

Kamerverhuurpanden dienen te voldoen aan de (brand)veiligheidseisen uit het Gebruiksbesluit. In 2009 is gestart met de controle van deze panden. Inmiddels voldoen de eerste panden aan alle eisen en zijn de eerste vergunningen verstrekt. Bij de controles blijkt dat de bewoners vaak niet ingeschreven staan in de GBA terwijl dat wel verplicht is. Andersom blijkt dat volgens de GBA in ongeveer 100, in verband met kamerverhuur onbekende, panden meer dan 5 personen ingeschreven te staan die geen directe herleidbare familierelatie hebben. Dat kan duiden op kamerverhuur. Onduidelijk is of deze personen daar ook daadwerkelijk nog wonen of dat er sprake is van nog onbekende kamerbewoning.

De gemeente stelt in 2010 extra menskracht beschikbaar om op basis van GBA-gegevens fysiek te controleren wat de feitelijke situatie is. Met deze actie komen illegale kamerverhuurpanden in beeld en verbetert het kwaliteitsniveau van de GBA .

Beoogd effect:

Brandveilige (woon)omgeving voor kamerbewoners en de direct omwonenden en verbetering van de kwaliteit van de GBA.

Uitvoering

Afdeling Ruimtelijke Dienstverlening in samenwerking met het cluster Burgerzaken van de afdeling BBL.

Extra kosten

In 2010 is extra capaciteit nodig om de resultaten van de GBA fysiek te controleren. Daarvoor dient deze handhaving prioriteit te krijgen in het Handhavingsplan 2010. De benodigde formatie dient te worden uitgebreid met 0,4 fte. Deze formatie wordt vrijgemaakt binnen de bestaande formatie.

## **6** *Evaluatie*

In het voorjaar van 2010 vindt een evaluatie plaats van de uitgevoerde maatregelen rond de beperking van overlast door kamerbewoning. De resultaten vormen input voor de nieuwe huisvestingsverordening die medio 2010 gereed is.

Beoogd effect:

Aanscherpen aanpak en genereren van input voor de huisvestingsverordening.

Uitvoering:

Afdeling Beleid

Extra kosten:

Kan worden uitgevoerd binnen de bestaande formatie als onderdeel van het opstellen van de huisvestingsverordening.

## **7** *Huisvestingsverordening*

De gemeente stelt een huisvestingsverordening op. Deze is medio 2010 gereed. In de huisvestingsverordening worden ook regels voor kamerverhuur opgenomen, zoals bouwkundige eisen. De mogelijkheden worden onderzocht om sancties op te leggen via bestuurlijke boetes. Zodra de nieuwe Huisvestingswet ingaat, zal de huisvestingsverordening hierop worden aangepast.

Beoogd effect

Verankering van kamerverhuur in de huisvestingsverordening geeft toegang tot meer instrumenten.



Uitvoering  
Afdeling Beleid draagt zorg voor de huisvestingsverordening

Extra kosten  
Dient te worden opgenomen in het jaarprogramma van de afdeling Beleid.

## 8 *Communicatie*

Overlast door kamerbewoning trekt regelmatig de aandacht van de media en de inwoners van Lelystad. De gemeente informeert alle betrokken partijen over de inhoud van het actieplan Overlast door kamerbewoning. Daarnaast worden huurders, verhuurders en omwonenden geïnformeerd over hun rechten en plichten en wordt aangegeven op welke wijze men overlast kan beperken. Ook wordt duidelijk gemaakt wat men van de gemeente en politie kan verwachten. Hiervoor wordt foldermateriaal ontwikkeld. Alle informatie komt ook beschikbaar op de website van de gemeente Lelystad.

Beoogd effect  
Duidelijkheid scheppen over de aanpak van overlast door kamerbewoning en ieders verantwoordelijkheid.

Uitvoering  
Afdeling Communicatie in opdracht van de afdeling Beleid

Extra kosten  
Geen.

## 9 *Hostel*

De gemeente onderzoekt de mogelijkheden om een hostel te realiseren voor 25 dak- en thuislozen met een chronische, problematische verslaving.

Beoogd effect:  
Doel is enerzijds om deze mensen een passende woonvoorziening te bieden en anderzijds de overlast die zij veroorzaken te verminderen.

Uitvoering  
Afdeling Beleid

Extra kosten:  
Onderzoekskosten

## 10 *Woonhotel*

De gemeente zal initiatieven voor de oprichting van een woonhotel faciliteren, mits deze voldoen aan de voorschriften zoals de functie in het bestemmingsplan.

Beoogd effect:  
Doel is om passende huisvesting te bieden aan arbeidsmigranten en tevens de overlast die zij veroorzaken in reguliere woonbuurten te verminderen.

Uitvoering:  
Afdeling Beleid

Extra kosten:  
Geen

## 11 *Opvang spoedzoekers*

Centrada onderzoekt of de mogelijkheden ten aanzien van de groep 'spoedzoekers' (mensen die met spoed een woning nodig hebben) voldoende zijn of dat de mogelijkheden moeten worden uitgebreid, bijvoorbeeld middels het urgentiereglement of een aantal tijdelijke noodwoningen.

Beoogd effect:

Bieden van een alternatief voor particuliere kamerverhuur voor mensen die vanwege omstandigheden acuut woonruimte nodig hebben.

Uitvoering:

Centrada in het kader van het Lokaal Akkoord 2010 – 2013

Extra kosten:

Geen

## Toelichting beleidsregels ontheffing bestemmingsplan

### *Definitie kamerverhuur en kamerverhuurpanden*

Als basis voor deze notitie geldt de definitie voor kamerverhuur uit het Gebruiksbesluit: 'een woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan een huishouden en aan meer dan 4 personen.' Panden waar aan 5 of meer personen kamers worden verhuurd, zijn kamerverhuurpanden. In de regel worden reguliere panden gebruikt als kamerverhuurpand. Door intensievere bewoning is eerder overlast mogelijk.

Het beleidsregels in dit actieplan gelden ook voor logiesgebouwen voor meer dan 4 gasten.

De gemeente Lelystad beschouwt de belasting van woning en woonomgeving door maximaal 4 kamerbewoners in 1 pand, vergelijkbaar met die van een gezin.

### *Aanvraag ontheffing bestemmingsplan*

In alle situaties waar meerdere huishoudens 1 woning bewonen dient ontheffing te worden aangevraagd van het bestemmingsplan. Dat geldt dus ook voor panden met 1 tot 4 kamerbewoners. Voor panden met 1 tot 4 kamerbewoners geldt het afstandscriterium en het quotum voor kamerverhuurpanden niet.

### *Afstandscriterium en quotum*

Bij het bepalen van het afstandscriterium en het percentage kamerverhuurpanden dat een wijk mag hebben, is gekeken naar de draagkracht van de wijken en buurten in Lelystad. De onderlinge afstand van minimaal 100 meter geeft voldoende spreiding van overlast op het gebied van geluid, parkeerdruk en verloedering. Het quotum per wijk draagt bij aan een spreiding van kamerverhuurpanden over heel Lelystad.

### *Maximum aantal kamerbewoners*

De woningen in Lelystad zijn in het algemeen gebouwd voor gezinnen. Kamerverhuur is weliswaar ook een woonvorm maar daarvoor zijn de meeste woningen niet gebouwd. Zoals eerder gesteld gaat de gemeente ervan uit dat de belasting van woning en woonomgeving door maximaal 4 kamerbewoners in 1 pand gelijk is aan die van een gezin. Een extra belasting tot 6 personen is acceptabel mits dit is gekoppeld aan spreidingscriteria.

## Planning inzet instrumenten

In het eerste kwartaal van 2009 is de gemeente gestart met de handhaving van de gebruiksvergunning. Dit heeft inmiddels geleid tot de eerste geaccepteerde meldingen en tot de registratie van ongeveer 50 kamerverhuurpanden.

De beleidsregels rond de ontheffing van het bestemmingsplan gelden vanaf het moment dat het college van B&W hiertoe heeft besloten. Vanaf dan is het ook mogelijk om de kamerverhuurpanden te voorzien van extra afvalcontainers.

Voor het escalatieprotocol is de samenwerking vereist van de partners in de wijk. Voorwaarde voor succes is deelname door de politie. Naar verwachting is het protocol gereed in het vierde kwartaal van 2009.

Inmiddels zijn ook de eerste acties uitgevoerd om de GBA te verbeteren. Daarbij wordt nauw samengewerkt tussen de afdeling Ruimtelijke Dienstverlening en het cluster Burgerzaken van de afdeling BBL.

De gemeente stelt in 2010 een huisvestingsverordening. Daarin wordt aparte aandacht besteed aan kamerverhuur. Voordat de huisvestingsverordening wordt opgesteld vindt een evaluatie plaats van de acties die in 2009 en de eerste maanden van 2010 zijn uitgevoerd om de overlast door kamerbewoning te beperken.

Op basis van de uitkomsten van het onderzoek naar de haalbaarheid van een hostel, vindt in het tweede kwartaal van 2010 een besluit plaats over de realisatie van een hostel in Lelystad. Voor wat betreft een woonhotel voor arbeidsmigranten worden de marktsignalen afgewacht.

Voor de verschillende acties wordt een beknopt communicatieplan gemaakt en per actie bezien welke middelen worden ingezet.

		1 <sup>e</sup> -3 <sup>e</sup> kwartaal 2009	4 <sup>e</sup> kwartaal 2009	1 <sup>e</sup> kwartaal 2010	2 <sup>e</sup> kwartaal 2010	3 <sup>e</sup> kwartaal 2010	4 <sup>e</sup> kwartaal 2010
1	Registratie	x	x	x	x	x	x
2	Ontheffing bestemmingsplan		x	x	x	x	x
3	Afvalinzameling		x	x	x	x	x
4	Escalatieprotocol		x	x	x	x	x
5	Controle GBA en handhaving	x	x	x	x	x	x
6	Evaluatie				x		
7	Huisvestingsverordening			x	x		
8	Onderzoek hostel		x	x			
9	Woonhotel arbeidsmigranten			pm	pm	pm	pm
10	Communicatie		x	x	x	x	x

Tabel 2 Planning inzet instrumenten

## Deel 2 Kamerbewoning in Lelystad

## Aanleiding

In de periode 2004 tot 2008 voerde de gemeente Lelystad apart beleid voor de exploitatie van kamerverhuurpanden. In de Bouwverordening was vastgelegd wat wel en niet was toegestaan. Dit was in een vergunning geregeld. Met de inwerkingtreding van het Gebruiksbesluit per 1 november 2008 gelden voor heel Nederland uniforme regels ten aanzien van de (brand)veiligheid van kamerverhuurpanden. De werking van de lokale Bouwverordening is daarmee komen te vervallen. Het Gebruiksbesluit streefde naast uniformering van regels ook naar afname van de regeldruk. Daarom kan bij kamerverhuur worden volstaan met een melding.

In 2008 is de problematiek van kamerbewoning een aantal malen in het nieuws geweest. Met name uit de Atolwijk en in de Zuiderzeewijk is een aantal klachten binnengekomen over overlast door kamerbewoning. Dit was voor de fractie van de PvdA in de gemeenteraad reden om een initiatiefvoorstel op stellen om de overlast door kamerbewoning te beperken. In september 2009 heeft de gemeenteraad van Lelystad dit initiatiefvoorstel aangenomen.

Op initiatief van de PvdA heeft de gemeenteraad van Lelystad op 15 september 2009 het college opgedragen om een uitwerkingsvoorstel op te stellen dat de overlast door kamerbewoning voorkomt en bestrijdt. Aanleiding voor deze opdracht zijn de signalen dat inwoners in sommige delen van Lelystad overmatig overlast ondervinden van (bewoners van) kamerverhuurpanden. Het uitwerkingsvoorstel dient aan te geven welke mogelijkheden er zijn om:

- Inrichtingscriteria te stellen voor kamerverhuurpanden
- Exploitanten van kamerverhuurpanden zorg te laten dragen voor het voorkomen van overlast
- Sancties op te leggen aan exploitanten van kamerverhuurpanden bij het overtreden van regels
- Spreiding van kamerverhuurpanden te reguleren.

Tijdens de raadsvergadering is het initiatiefvoorstel uitgebreid met nader onderzoek naar:

- Mogelijkheden om de exploitant aan te spreken op het gedrag van de huurders
- Mogelijkheden om te komen tot integrale handhaving in de vorm van gerichte acties tegen overlastveroorzakers en hun exploitanten.

Het raadsbesluit is opgenomen in bijlage 2.

In de vergadering van 6 oktober 2009 heeft het college het startdocument vastgesteld waarin het proces is geschetst om te komen tot bovengenoemd uitwerkingsvoorstel. Het startdocument is ter informatie naar de raad gestuurd.

## Kamerbewoning in Lelystad

Net als in andere steden met vergelijkbare omvang kent Lelystad kamerbewoning. Deze woonvorm biedt mensen met een beperkt budget en mensen die op korte termijn of voor een korte periode woonruimte zoeken, een dak boven het hoofd. In Lelystad zijn verreweg de meeste mensen die een kamer zoeken, aangewezen op het aanbod bij particuliere exploitanten. Van de woningcorporaties die in Lelystad actief zijn, heeft alleen Centrada enkele kamers in de verhuur. Daarnaast biedt een aantal instellingen kamers aan in de vorm van 'begeleid wonen'.

### Definitie kamerverhuurpanden

Als basis voor deze notitie geldt de definitie voor kamerverhuur uit het Gebruiksbesluit: 'een woonfunctie voor het bedrijfsmatig verschaffen van woonverblijf aan meer dan een huishouden en aan meer dan 4 personen.' Panden waar aan 5 of meer personen kamers worden verhuurd, zijn kamerverhuurpanden. In de regel worden reguliere panden gebruikt als kamerverhuurpand. Door intensievere bewoning is eerder overlast mogelijk.

De gemeente Lelystad beschouwt de belasting van woning en woonomgeving door 2, 3 of 4 kamerbewoners in 1 pand, even groot als die van een regulier huishouden.

### Vraag naar kamers

Naar schatting 450 tot 650 mensen<sup>2</sup> wonen in Lelystad op kamers in kamerverhuurpanden. Daarnaast wonen naar schatting 150 tot 250 mensen<sup>3</sup> op kamers in overige panden. Daarbij is onderscheid te maken in (werkende) jongeren, arbeidsmigranten, 'spoedzoekers' en mensen uit het souterrain van de samenleving. Kenmerkend voor Lelystad is dat de categorie 'studenten' vrijwel ontbreekt. De verwachting is dat dit in de komende jaren zal veranderen als er meer hogeschool opleidingen en de zeilacademie zijn gerealiseerd.

Op basis van een quick scan lijkt er geen tekort aan kamers voor jongeren en spoedzoekers. Bij de gemeente zijn geen signalen bekend dat er te weinig kamers beschikbaar zijn. Centrada ontvangt nauwelijks vragen naar kamerbewoning. Via internet is er continu een redelijk aantal kamers (>25) beschikbaar. Het aanbod lijkt dan ook groter dan de vraag.

De prijs voor kamers in Lelystad bedraagt ongeveer € 25/m<sup>2</sup> per maand, inclusief andere kosten. Een kamer van 12 m<sup>2</sup> kost ongeveer € 300.

Mensen die niet zelfstandig kunnen zoeken, zoals arbeidsmigranten en mensen uit het souterrain van de samenleving, zijn aangewezen op informatie van werkgevers en het via via circuit. Zij lijken weinig keuze te hebben. Arbeidsmigranten zijn daardoor niet in staat om een goede afweging te maken tussen prijs en kwaliteit. Uitbuiting ligt dan op de loer. De mensen uit het souterrain komen bij gelijkgestemden terecht. Daardoor is het moeilijk om het souterrain te ontstijgen, tenzij zij aan een begeleid wonen traject kunnen deelnemen.

### Arbeidsmigranten

Sinds enkele jaren mogen arbeidsmigranten uit Midden- en Oosteuropa in Nederland werken. De werkgevers regelen voor hen vaak een woon- en verblijfplaats. Ook in Lelystad is een aantal panden door particulieren verhuurd aan deze zogenaamde MOE-landers. Het is onbekend om hoeveel MOE-landers het gaat en om hoeveel panden. In een aantal gevallen leidt het gedrag van MOE-landers tot klachten. De voornaamste klachten hebben betrekking op geluidsoverlast en het verkeerd aanbieden

---

<sup>2</sup> Deze schatting is gebaseerd op het vermoedelijke aantal kamerverhuurpanden waar kamers worden verhuurd.

<sup>3</sup> Deze schatting is gebaseerd op onderzoek van het aanbod aan kamers via internet

van afval. Ook neemt soms de parkeerdruk toe in buurten waar een concentratie van kamerverhuurpanden is.

#### *Souterrain van de samenleving*

Mensen die zich in het souterrain van de samenleving bevinden, zijn voor huisvesting vaak aangewezen op alternatieve circuits. Particuliere kamerverhuur is voor hen vaak een uitkomst. Het is snel beschikbaar en er worden vaak weinig eisen aan hen gesteld. De prijs is regelmatig te hoog voor wat het waard is. Echter, deze mensen hebben vaak geen alternatief. Deze categorie huurders veroorzaakt regelmatig klachten. Sommigen trekken zich weinig aan van hun omgeving, veroorzaken geluidsoverlast en vertonen agressief gedrag als zij worden aangesproken op hun handelen.

Volgens de ambulante zorginstellingen telt Lelystad ruim 90 dak- en thuislozen. Deze verblijven op straat, in opvangcentra en incidenteel maken zij gebruik van particuliere kamerverhuur. De hulpverleners zien een harde kern ontstaan die het dak- en thuislozencircuit niet meer kan ontstijgen. Deze groep bestaat voornamelijk uit mensen met verschillende problemen zoals bijvoorbeeld langdurige verslaving, schulden en psychische problemen.

#### *Begeleid wonen*

Via 'begeleid wonen' wordt een aantal van deze mensen geleerd beter voor zichzelf te zorgen. Lelystad telt ongeveer 25 panden waar mensen onder begeleiding wonen. Verschillende zorgverleners hebben zich op deze markt gericht. De begeleiding bestaat uit enkele uren per week tot enkele dagen per week. De deelnemers hebben vaak een zorgindicatie. Deze vorm van zorg wordt dan ook vaak gefinancierd uit het persoonsgebonden budget van de deelnemers. Er zijn verschillende aanbieders van deze zorgvorm actief in Lelystad. In een aantal gevallen maken zij gebruik van panden van Centrada. Centrada heeft met de gemeente de afspraak dat 1% van haar bezit is bestemd voor sociale doeleinden.

#### *Aantal kamerverhuurpanden*

Er zijn 50 panden bekend waar aan 5 of meer personen kamers worden verhuurd. Daarnaast zijn er ongeveer 25 panden waar (een variant van) begeleid wonen plaatsvindt. Centrada zal de komende jaren 25 tot 30 eenheden opleveren in het kader van het project 'Kamers met kansen'.

Op grond van een inventarisatie van de GBA-gegevens zijn er 100 panden waar mogelijk kamerverhuur plaatsvindt omdat hier meer dan 5 personen wonen zonder direct herleidbare familierelatie. Het GBA lijkt voor deze panden niet sluitend.

Tabel 1 geeft een overzicht van de verdeling van bewoners over (vermoedelijke) kamerverhuurpanden. Er is geen beeld van kamerverhuur in panden met 4 of minder kamerbewoners<sup>4</sup>.

	Aantal panden
>4 bewoners (bekend)	50
Aandacht vanuit GBA	100
Totaal	50-150
Begeleid wonen	25
1-4 bewoners	minimaal 100

Tabel 1 Kamerverhuurpanden en overige vormen van kamerverhuur

De kamerverhuurpanden komen in alle wijken voor. De Zuiderzeewijk en de Atolwijk nemen 60% van het totale aantal voor hun rekening. Het aandeel kamerverhuurpanden op het totaal aantal woningen is in alle wijken kleiner dan 1%.

De omvang van de kamerverhuurbedrijven in Lelystad is beperkt. Slechts een enkele verhuurder heeft meer dan 2 kamerverhuurpanden in zijn bezit. In Lelystad is een aantal bureaus actief die panden

<sup>4</sup> Voor panden met 4 of minder kamerbewoners hoeft men geen melding te doen in het kader van het Gebruiksbesluit. Wel is ontheffing nodig van het bestemmingsplan. De praktijk leert dat dit weinig wordt aangevraagd. Hierdoor is het beeld van deze vorm van kamerverhuur niet compleet.



huren om deze vervolgens door te verhuren aan uitzendbureaus. In deze panden wonen voornamelijk arbeidsmigranten. In slechts enkele panden wonen meer dan 4 mensen. Er zijn geen gevallen bekend van beddenverhuur<sup>5</sup> zoals in andere steden voorkomt.

---

<sup>5</sup> Beddenverhuur: in sommige Nederlandse steden worden bedden per nacht of per dagdeel verhuurd. De huurders hebben dan gedurende enige uren een slaapplek. Van wonen is in deze gevallen geen sprake.

# Gevolgen kamerbewoning

## *Vooraf*

Kamerverhuur in Lelystad voorziet in een behoefte. In verreweg de meeste gevallen verloopt de kamerverhuur naar tevredenheid van verhuurder, huurder en omwonenden. In sommige gevallen ontstaan problemen. Op de schaal van Lelystad zijn deze problemen minimaal. Echter, voor de direct betrokkenen kunnen deze problemen een behoorlijke impact hebben.

## *Overlast*

Overal waar mensen dichtbij elkaar wonen, merkt men iets van eikaars aanwezigheid. In hoeverre dit als overlast wordt ervaren, is persoonlijk. Wat voor de ene persoon als normaal wordt ervaren, vindt een ander al gauw behoren tot de categorie overlast. Overlast is in beginsel een probleem tussen de overlastgever en de overlasthebbende. De rol van de gemeente is daarin strikt genomen, beperkt.

Aangezien de gemeente de leefbaarheid in wijken hoog in het vaandel heeft, spant de gemeente zich wel in om overlast te beperken. De wijkposten van de gemeente registreren de meldingen van overlast. Waar mogelijk onderneemt men actie om de overlast op te heffen. Dit geldt bijvoorbeeld voor het opruimen van overlastgevend afval. De (milieu)politie wordt ingeschakeld als sprake is van onrechtmatigheden.

In Lelystad vindt registratie plaats van meldingen van overlast bij de politie en bij de wijkposten. Bij alle wijkposten en bij de politie is nagegaan welke klachten in het afgelopen jaar zijn binnengekomen vanwege overlast van kamerverhuurpanden. Over 11 kamerverhuurpanden blijken in het afgelopen jaar meerdere klachten binnen gekomen te zijn. In geen van deze panden vindt 'begeleid wonen' of 'beschermd wonen' plaats. Daarnaast komen incidentele klachten binnen van overlast door kamerverhuurpanden. Op basis van de beschikbare informatie kan niet zonder meer worden gesteld dat kamerverhuurpanden tot meer overlast leiden dan normale woningen. Een uitzondering hierop vormt parkeeroverlast. Daar ligt een duidelijke relatie tussen het aantal auto's per woning en de hoogte van de parkeerdruk.

## *Brandveiligheid*

De brandveiligheid van woningen en de woonomgeving zijn belangrijke aandachtspunten voor de gemeente. Bewoners van kamerverhuurpanden voeren in beginsel een eigen huishouding en daardoor minder met elkaar optrekken en afspreken. De brandveiligheid in kamerverhuurpanden is daarom reden voor extra aandacht. Brandveilige kamerverhuurpanden leiden tot een brandveilige woonomgeving.

## *Sociale cohesie*

Doordat bewoners van kamerverhuurpanden hun woonruimte als tijdelijk zien, zijn zij minder geneigd te investeren in sociale contacten in hun directe leefomgeving dan reguliere bewoners. In buurten met veel kamerverhuurpanden mag worden gesteld dat de sociale cohesie minder is dan in buurten met weinig of geen kamerverhuur. Door het gebrek aan contact ervaren overlasthebbenden het als lastig om overlastgevendenden aan te spreken op hun gedrag. Hierdoor zijn bewoners minder geneigd hun eigen problemen op te lossen en in plaats daarvan bij de gemeente of de politie aan te kloppen. Door snelle escalatie treedt verwijdering tussen overlastgevendenden en overlasthebbenden op. Dit maakt het moeilijker om problemen uit te praten en op te lossen.

## *Waarde woning*

Omwonenden zijn in het algemeen bang voor een waardedaling van hun eigen woning door kamerbewoning in het pand van hun burens. In Lelystad zijn verschillende voorbeelden bekend van

mensen die een lagere prijs voor hun woning ontvingen omdat zij naast een overlastgevend kamerverhuurpand woonden. De angst voor waardedaling lijkt dus reëel.

#### *Verloedering*

Waar veel kamerverhuurpanden bij elkaar liggen is de kans op verloedering van de woning en de woonomgeving groter. Gelet op het totaal aantal kamerverhuurpanden (< 1% van de totale woningvoorraad) zal de invloed van kamerbewoning op geheel Lelystad gering zijn. Dit geldt in mindere mate voor de Atolwijk en de Zuiderzeewijk.

## Overige aspecten kamerbewoning

### *Rechten en plichten van verhuurder en huurder*

In de wet zijn de rechten en plichten van huurder en verhuurder vastgelegd. De huurder heeft onder andere recht op woongenot en privacy en op huurbescherming. Daar staat tegenover dat een huurder geen vernielingen mag aanrichten, geen overlast mag veroorzaken en op tijd zijn huur moet voldoen. De verhuurder moet ervoor zorgen dat de kamer in orde is en dat alles naar behoren functioneert. De verhuurder mag de huurder niet tot last zijn.

In het huurrecht is dus vastgelegd dat huurders geen overlast mogen veroorzaken. Overlast is voor de rechter dan ook een grond om de huurovereenkomst te ontbinden. Dat kan alleen als de verhuurder hiertoe een verzoek indient. De verhuurder staat sterker als hij dit geregeld heeft in een huurcontract en een huurreglement.

Hoewel de omwonenden geen contractrelatie hebben met hun hurende burens, kunnen zij wel de verhuurder aanspreken op overlast. Als de verhuurder zijn verantwoordelijkheid neemt, kan deze overgaan tot het nemen van maatregelen tegen de huurder.

### *Onrechtmatige bewoning*

In 2006 heeft VROM onderzoek gedaan naar het risico op woonfraude en onrechtmatige bewoning<sup>6</sup> in de verschillende Nederlandse gemeenten. De 4 grote gemeenten zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. Uit dit onderzoek is een ranglijst van de 41 gemeenten met het grootste risico op woonfraude opgesteld. Daarnaast zijn 10 gemeenten geselecteerd waar een grote invloed van seizoensarbeid op de plaatselijke woningmarkt (en daarmee een groot risico voor woonfraude) kan worden verwacht. Lelystad kwam op geen van beide ranglijsten voor. Op basis van deze informatie is het gerechtvaardigd te concluderen dat onrechtmatige bewoning in Lelystad in ieder geval relatief weinig voorkomt.

### *Gebruiksbesluit*

Via het gebruiksbesluit wordt de brandveiligheid afgedwongen. Sinds november 2008 geldt er nieuwe regelgeving die in alle gemeenten op dezelfde manier wordt uitgevoerd. Uitgangspunt daarbij is de meldingsplicht. Exploitanten die aan 5 of meer personen kamers verhuren, dienen dit te melden bij de gemeente. Deze panden dienen aan verschillende eisen te voldoen op het gebied van brandveiligheid. Als het betreffende pand aan de voorwaarden uit het gebruiksbesluit voldoet, wordt de melding geaccepteerd. De gemeente controleert vervolgens of aan alle (brandveiligheids)eisen is voldaan. Het gebruiksbesluit biedt geen sturingsmogelijkheden voor kamerverhuur, het is alleen gericht op wonen in een brandveilige omgeving.

### *Bestemmingsplannen*

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. Zodra sprake is van meerdere huishoudens is ontheffing nodig van het bestemmingsplan. Voor het starten van een kamerverhuurpand is dus naast een gebruiksmelding een ontheffing nodig van het bestemmingsplan. De woning wordt immers voor andere doelen gebruikt dan de functie die in het bestemmingsplan is beschreven. Op moment wordt in bijna alle gevallen meegewerkt aan een ontheffing van het bestemmingsplan. De grondslag hiervoor is een raadsbesluit uit 2004 met het oog om de verhuur van kamers makkelijk te maken en daarmee nieuwe huisvestingsmogelijkheden te creëren.

<sup>6</sup> Onrechtmatige bewoning: het illegaal (door)verhuren van woningen. Illegaal betekent: in strijd met de lokale toewijzingsregels die zijn gebaseerd op de Huisvestingswet, of in strijd met de regelgeving in het huurrecht (bron: VROM-inspectie, Bestrijding van onrechtmatige bewoning (waarom en hoe), februari 2008)

#### Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens (GBA)

Volgens de wet GBA moet een inwoner ingeschreven staan op het adres waar hij/zij woonachtig is. Voor arbeidsmigranten geldt dat zij zich inschrijven in de GBA als zij verwachten gedurende een half jaar ten minste twee derden van de tijd in Nederland te verblijven. De regels over inschrijving gelden ook voor bewoners van kamerverhuurpanden. De praktijk leert dat GBA voor wat betreft kamerverhuurpanden niet altijd op orde is. Het verloop onder bewoners van kamerverhuurpanden is groot. Men verblijft soms maar voor een korte periode in een dergelijk pand. Bewoners hebben zich niet ingeschreven of niet uitgeschreven. Het gevolg daarvan is dat de GBA voor kamerverhuurpanden niet de actuele bewoningssituatie op het adres weergeeft.

De GBA geldt als de basisadministratie voor de gemeente. Dat moet voordelen opleveren voor de bewoners van Lelystad omdat zij niet bij elk loket opnieuw hoeven aan te geven wie zij zijn en waar zij wonen. Voorwaarde hiervoor is dat de gemeente beschikt over de juiste gegevens.

De exploitant kan een rol spelen in het stimuleren van bewoners om zich in te schrijven in de GBA. Daarmee kan de exploitant aantonen hoeveel mensen en wie er daadwerkelijk in zijn woning wonen.

# Beschikbare instrumenten

## Reguleren

Om de overlast door kamerbewoning tegen te gaan, zijn verschillende instrumenten beschikbaar. De resultaten van een uitgebreide inventarisatie zijn weergegeven in bijlage 1. De conclusie van deze inventarisatie is dat de Huisvestingswet en de Wet Ruimtelijke Ordening het instrumentarium bieden dat het beste aansluit bij de situatie in de gemeente Lelystad.

### *Huisvestingswet*

In de Huisvestingswet zijn alle zaken rondom wonen geregeld. De Huisvestingswet vormt de basis voor de gemeentelijke huisvestingsverordening. In een huisvestingsverordening kunnen eisen worden gesteld aan kamerverhuur. Die kunnen betrekking hebben op de bouwkundige aspecten, kwaliteit van de woonruimte, de rollen van huurders en verhuurders, spreiding van panden en de samenstelling van de beschikbare kernvoorraad.

De Huisvestingswet is aan vernieuwing toe. De nieuwe Huisvestingswet zal ook mogelijkheden opnemen om via de huisvestingsverordening bestuurlijke boetes te heffen, met name als het onrechtmatige bewoning betreft. Met het oog op overlast door kamerverhuur is dit een interessant instrument.

De introductie is al een aantal malen uitgesteld. De verwachting is nu dat de nieuwe Huisvestingswet per 1 januari 2011 zal ingaan. In de nieuwe Huisvestingswet zullen gemeenten verplicht worden gesteld om een huisvestingsverordening vast te stellen. Als de gemeente Lelystad besluit om in 2010 een huisvestingsverordening op te stellen, dient men er rekening mee te houden dat er een herijking plaats moet vinden als de nieuwe Huisvestingswet in gaat.

Andere gemeenten waar kamerverhuur plaatsvindt, zetten hun huisvestingsverordening nu al in. De regels zijn vaak gericht op het voorkomen van de onttrekking van goedkope woningen aan de kernvoorraad, het uitbuiten van huurders en soms op het spreiden van overlast. Zo maakt de gemeente Utrecht gebruik van de omzettingsvergunning om enerzijds de omvang van de kernvoorraad op peil te houden door compensatie te eisen in de vorm van geld of in de vorm van goedkope woningen elders. In de gemeente Den Haag zijn de regels omtrent kamerverhuur en –bewoning onlangs versoepeld om meer kamers te creëren. In Apeldoorn is in 2009 de huisvestingsverordening aangepast om de overlast door kamerbewoning te beperken.

### *Wet ruimtelijke ordening (Wro)*

Bestemmingsplannen vinden hun juridische grondslag in de Wro. Voor afwijkend gebruik van functies kan de gemeente ontheffing verlenen. In dat geval weegt de gemeente alle belangen tegen elkaar af en maakt vervolgens een keuze. De gemeente heeft de vrijheid om de keuzes te baseren op vooraf vastgestelde criteria.

In Lelystad zijn de gebieden met de functie wonen gescheiden van andere functies. Het wonen is in het algemeen gericht op wonen in gezinsverband. Kamerverhuur, logies en pensions zijn weliswaar woonvormen maar niet gericht op gezinnen en passen daarom minder goed in de reguliere woonwijken. Omdat de gemeente ontheffing moet verlenen voor andere bestemmingen kan zij hier ook eisen aan stellen.

### *Wet Bibob*

De Wet Bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur richt zich op de integriteit van aanvragers van vergunningen en subsidies. Indien er vermoedens bestaan van strafbaar handelen, kan de gemeente een Bibob-procedure starten.

### *Inrichtingseisen*

In het initiatiefvoorstel is gevraagd te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn om extra inrichtingseisen te stellen bij kamerverhuur. Denk daarbij aan het verplicht stellen van trapbekleding, het plaatsen dempers om keukenkasten ed. In Nederland zijn geen gemeenten die deze eisen stellen. Voor inrichtingseisen is het moeilijk vast te stellen wat het effect is. Ook tegenstrijdigheid met andere regelgeving ligt op de loer. Hoe bijvoorbeeld om te gaan met trapbekleding in relatie tot brandveiligheid. Handhaving van inrichtingseisen vereist extra handhavingcapaciteit. Tot slot druist het stellen van inrichtingseisen en daarmee het vergroten van de regeldruk, in tegen de deregulering waar het inrichtingsbesluit een gevolg van is. Het stellen van inrichtingseisen is daarom niet haalbaar.

## **Alternatieve woonvoorzieningen**

### *Woonhotel/ voor arbeidsmigranten*

Een mogelijk alternatief voor de huisvesting van arbeidsmigranten is een woonhotel. In een dergelijk woonhotel verblijven mensen die gedurende enige weken tot enige maanden in Nederland zijn voor hun werk. In de provincie Flevoland zijn inmiddels de eerste woonhotels in gebruik. De initiatiefnemers zijn meestal agrarische ondernemers die woonvoorzieningen treffen voor hun tijdelijke werknemers. De provincie Flevoland heeft aparte regels opgesteld om deze woonvorm in het buitengebied mogelijk te maken. Regionaal gezien werken en wonen de meeste arbeidsmigranten bij de land- en tuinbouwbedrijven de Noordoostpolder. De gemeente Noordoostpolder heeft 10 locaties aangewezen waar voor 100 mensen tijdelijke huisvesting kan worden geboden. In de rest van het landelijke gebied van de provincie Flevoland mag tijdelijke huisvesting worden gerealiseerd voor maximaal 50 mensen. Zo zijn er in Dronten inmiddels 2 van deze voorzieningen. De exploitatie van deze woonhotels is in handen van particulieren.

In Lelystad zijn ook arbeidsmigranten (tijdelijk) gehuisvest door hun werkgever. Zij verblijven meestal in woonhuizen. Lelystad kent geen woonhotels zoals eerder beschreven. Er hebben zich geen werkgevers gemeld bij de gemeente die op zoek zijn naar grootschaligere woonvoorzieningen voor hun buitenlandse arbeidskrachten. Eenmaal heeft een ondernemer zich gemeld die een woonhotel wilde realiseren voor arbeidsmigranten, zijnde niet zijn eigen werknemers. Op de locatie die hij op het oog had, was een woonhotel niet toegestaan in verband met milieuwetgeving.

Centrada heeft laten weten geen prioriteit te geven aan de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Mensen die zich voor langere tijd vestigen in Lelystad kunnen gebruik maken van het reguliere systeem voor woningaanbod.

De realisatie van een woonhotel voor arbeidsmigranten lijkt niet haalbaar door een gebrek aan vraag naar woonruimte. Als deze vraag zich voordoet, is de gemeente bereid (mee) te zoeken naar geschikte locaties en haar medewerking te verlenen om een woonhotel te realiseren, mits dit past in het bestemmingsplan.

### *Hostel*

Lelystad telt een groep van ongeveer 90 dak- en thuislozen. Voor een deel van deze groep volstaat de huidige hulpverlening niet. Dit geldt met name voor de chronisch, problematische verslaafden. In de provincie Flevoland is voor deze groep een tekort aan zorg. De huidige dag- en nachtopvang<sup>7</sup> van 10 plekken biedt onvoldoende zorg. Om hen een kwalitatief gezondere leefsituatie te geven, biedt een hostel (ook sociaal pension genoemd) uitkomst. In een hostel kunnen dakloze verslaafden gedurende langere tijd wonen, is gebruik van drugs op de eigen kamer toegestaan en is er 24/7 toezicht en begeleiding aanwezig. In andere steden zijn inmiddels ervaringen opgedaan met deze vorm van hulpverlening.

<sup>7</sup> De huidige dag- en nachtopvang bestaat uit 10 plaatsen. Afhankelijk van de weersomstandigheden wordt de omvang tijdelijk uitgebreid.

## Bijlage 1 Overzicht magelijke instrumenten ten behoeve van de regulering van kamerbewoning

Instrument	Juridische grondslag	Gericht op	Te verrichten inspanning	Effect	Nadelen	Voorbeeld
Algemene Plaatselijke Verordening	Gemeentewet	Stellen van regels aan het gebruik van de buitenruimte	Geen	Geen	Beparkt tot buitenruimte	Geen
Exploitatievergunning	Algemene Plaatselijke Verordening	Overlast en veiligheid	Geen	Reguleren	Moelijk toe te paasen bij kamerverhuur	Geen
Wet Victor en Victoria icm Woningwet	Gemeentewet	Drugsoverlast	Geen	Handhaven	Grote inspanning	Rotterdam
Bibob kamerverhuurders	Wet Bibob	Verlenen vergunningen aan integere aanvragers	Geen	Afschrikken	Aanpassen Wet Bibob	geen
Beaattmingsplan	Wet ruimtelijke ordening	Beschermen van de aengewezen functies	Toetsen aan beleidsregels	Reguleren en spreiden kamerverhuur	Mogelijk lange procedures Komt bijna niet voor	Geen
Pensioverordening	Huisvestingswet	Brandveiligheid	Opstellen verordening	Reguleren	Komt bijna niet voor	Schiedam
Logiesverordening	Horecawetgeving	Toerisme en brandveiligheid	Opstellen verordening	Reguleren	Komt bijna niet voor	Gouda
Huisvestingsverordening	Huisvestingswet	Woonkwaliteit	Opstellen huisvestingsverordening	Reguleren, spreiden en sanctioneren	Geen	Zwolle
Kamerverhuurverordening	Huisvestingsverordening	Reguleren kamerverhuur	Opstellen verordening	Reguleren en spreiden	Waterdicht maken	Apeldoorn
Omzetengavergunning	Huisvestingsverordening	Voorkomen dat goedkope woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken	Opstellen huisvestingsverordening	Reguleren en spreiden kamerverhuur	Waterdicht maken	Utrecht
Onttrekkingsvergunning	Huisvestingsverordening	Voorkomen dat goedkope woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken	Opstellen huisvestingsverordening	Reguleren en spreiden kamerverhuur	Waterdicht maken	Den Haag
Spplitsingsvergunning	Huisvestingsverordening	Voorkomen dat goedkope woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken	Opstellen huisvestingsverordening	Reguleren en spreiden kamerverhuur	Waterdicht maken	Rotterdam
Bestuurlijke boete	Huisvestingswet	Exploitant	Huisvestingsverordening	Voorkomen dat goedkope woningen aan de woningvoorraad worden onttrokken	Opstellen huisvestingsverordening op basis nieuwe huisvestingwet	Nog niet in gebruik
Gebruiksvergunning	Gebruiksbesluit	(Brand)veiligheid	Handhaven	Reguleren	Initiatief ligt bij gebruiker	Lelystad
Inrichtingseisen	Geen	Geluidsoverlast	Beleid formuleren	Nauwelijks aantoonbaar	Extra regelruk, moeilijk te handhaven rechtsongelijkheid (waarom alleen bij kamerverhuuroanden?)	geen



## Besluitenlijst gemeenteraad 15 september 2009

agend a- punt	Onderwerp	Besluit
7	<p>Vorbereidingsbesluit Zorgboerderij de Zon, Hondsdrif 19a</p> <p>B09-06410</p>	<p>De raad heeft besloten een nieuw bestemmingsplan voor te bereiden voor een gedeelte van het geldende bestemmingsplan "Stadsrandgebied noord en oost". Hierdoor wordt het mogelijk vrijstelling te verlenen voor het uitbreiden van zorgboerderij De Zon aan de Hondsdrif 19a te Lelystad. De uitbreiding betreft de bouw van werkplaatsen.</p> <p>Bij dit besluit behoort een kaart en een bijlage met kadastrale gegevens. Het voorbereidingsbesluit treedt in werking op de dag waarop het besluit ter inzage wordt gelegd.</p>
7a	<p>Administratieve wijziging begroting 2009 t.b.v. subsidie volkstuintverenigingen</p> <p>B09-03079</p>	<p>De raad heeft besloten de begroting 2009 administratief aan te passen waardoor de subsidietoekenning aan Lelystadse volkstuintverenigingen mogelijk wordt.</p> <p>In het kader van Grotestedenbeleid is door het Rijk een bijdrage beschikbaar gesteld om volkstuintcomplexen die daar behoefte aan hebben, aan te passen aan de eisen van vandaag. Een viertal Lelystadse complexen heeft daartoe een subsidieaanvraag ingediend. Het Rijk heeft een totaalbedrag van € 34.166,00 aan de gemeente toegekend. Met de volkstuintverenigingen zijn prestatieafspraken gemaakt en is een uitbetalingsregeling afgesproken.</p>
8.	<p>Interpellatie over de situatie Stavorenstraat (op verzoek van fractie SP)</p> <p>A09-00019</p>	<p>De fractie SP werd onaangenaam verrast om via e-mail en telefoon van bewoners en omwonenden, alsmede de media, kennis te moeten nemen van de ingrijpende wijziging voor bewoners en omwonenden van de Stavorenstraat.</p> <p>De fractie stelt hierover schriftelijk een aantal vragen aan het college met het verzoek deze tijdens de interpellatie te beantwoorden.</p> <p>Een motie waarin het gevoerde beleid van het college in casu de portefeuillehouder op dit dossier voor wat betreft de communicatie wordt afgekeurd wordt door de raad verworpen.</p>
9..	<p>Kustvisie Lelystad 2015- 2030</p> <p>Aangenomen ordevoorstel ingediend door IP</p> <p>B09-04835</p>	<p>De raad heeft de kustvisie Lelystad 2015-2030 in eerste termijn behandeld.</p> <p>Behandeling in tweede termijn en besluitvorming vindt plaats in een volgende raadsvergadering.</p>
10.	<p>Financiering Antillianenbeleid 2009</p>	<p>De raad heeft besloten de toegevoegde rijksmiddelen aan de algemene uitkering ad. € 92.750,00 (meicirculaire 2009) in te zetten voor het Antillianenbeleid.</p> <p>Lelystad is één van de 21 gemeenten met een oververtegenwoordiging van jongeren met een Antilliaanse of Arubaanse afkomst bij schooluitval, werkloosheid en criminaliteit. In het Bestuurlijk Arrangement 2005-2008 is per gemeente een plan opgesteld met gerichte projecten om de</p>

	B09-05025	<p>oververtegenwoordiging tegen te gaan en de kansen van de betreffende jongeren te vergroten.</p> <p>2009 is een overgangsjaar. Met de rijksmiddelen die (opgenomen in de meicirculaire) aan de algemene uitkering zijn toegevoegd kunnen lopende projecten doorgaan en is een soepele overgang naar nieuw beleid mogelijk.</p>
11..	<p>Kadernota inhuur personeel 2009</p> <p>7. en 9. aangenomen amendement ingediend door PvdA/GL/CDA/VVD</p> <p>8. aangenomen amendement ingediend door PvdA/GL/CDA</p> <p>B09-05717</p>	<p>De raad heeft kennisgenomen van de "kadernota inhuur voor personeel 2009" en de volgende onderdelen daaruit als kader vastgesteld:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Aan de definitie van inhuur worden 3 elementen toegevoegd, te weten: <ul style="list-style-type: none"> <li>- diensten (alleen diensten en geen aanbestedingen van werken of leveringen);</li> <li>- tijdelijk (de dienst moet tijdelijk van aard zijn);</li> <li>- geen dienstverband met de gemeente.</li> </ul> </li> <li>2. Inhuur wordt ingedeeld in de categorieën: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. <u>a geplande inhuur</u>, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>o projecten</li> <li>o onderzoek en advies</li> <li>o flexibele inzet</li> </ul> </li> <li>b. <u>niet a geplande inhuur</u>, bestaande uit: <ul style="list-style-type: none"> <li>o ziekte</li> <li>o zwangerschap</li> <li>o vacature medewerker</li> <li>o vacature leidinggevende</li> <li>o niet voorziene actualiteiten.</li> </ul> </li> </ol> </li> <li>3. Voor inhuur gelden de volgende voorwaarden: <ol style="list-style-type: none"> <li>a. bij een vacature voor een afdelingshoofd wordt deze functie tijdelijk waargenomen door een collega-afdelingshoofd (horizontale vervanging)</li> <li>b. er dient kennisoverdracht plaats te vinden van inhuur naar het interne personeel.</li> </ol> </li> <li>4. Bij ziekte of zwangerschap wordt er niet ingehuurd.</li> <li>5. Het college heeft een autonome afwijkingsbevoegdheid van de kaderstelling voor inhuur indien hiervoor belangrijke argumenten zijn aan te voeren en rapporteert hierover via de bestuursrapportage.</li> <li>6. Op de kosten voor inhuur wordt structureel een bedrag van € 1.000.000,00 (1 miljoen) bespaard. Dit bedrag wordt verwerkt in de uitkomsten van de najaarsnota 2009.</li> <li>7. De raad wordt via de burap kwantitatief en kwalitatief geïnformeerd over de uitvoering van het "beleidskader inhuur".</li> <li>8. Het "beleidskader inhuur" wordt in 2012 geëvalueerd.</li> <li>9. Bij inhuur wordt geen gebruik gemaakt van de diensten van voormalige personeelsleden van de gemeente Lelystad binnen een jaar na beëindiging van hun dienstverband bij de gemeente Lelystad.</li> </ol>
12	<p>Initiatiefvoorstel PvdA overlast kamerverhuurpanden</p>	<p>De raad heeft als kader vastgelegd dat de overlast als gevolg van kamerverhuurpanden c.q. logiesgebouwen in de wijken zoveel als mogelijk moet worden beperkt en gespreid.</p> <p>De raad draagt het college op om uiterlijk in december 2009 een uitwerkingsvoorstel aan de raad voor te leggen waarin:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. nader onderzoek heeft plaatsgevonden met betrekking</li> </ol>

	<p>Aangenomen amendement ingediend door GL</p> <p>Aangenomen amendement ingediend door VVD</p> <p>A09-00018</p>	<p>tot toepasbaarheid van de volgende maatregelen ter beperking en spreiding van overlast:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. de <u>inrichtingscriteria</u> voor kamerverhuurpanden c.q. logiesgebouwen worden ook gericht op een zo gering mogelijke overlast voor omwonenden (bijvoorbeeld geluidsisolatie/voorzetwanden/trapbekleding);</li> <li>2. de exploitant van een kamerverhuurpand c.q. logiesgebouw is verplicht om minimaal één set <u>afvalcontainers</u> per vier wooneenheden af te nemen;</li> <li>3. waar mogelijk wordt bij <u>overtredingen</u> van de gemeentelijke en/of landelijke regels rondom kamerverhuur aan exploitanten van kamerverhuurpanden c.a. logiesgebouwen een adequate bestuurlijke boete of bestuurlijke strafbeschikking opgelegd;</li> <li>4. tussen kamerverhuurpanden c.q. logiesgebouwen zit altijd een minimale onderlinge <u>afstand van 50 meter</u> en/of</li> <li>5. per postcodegebied mag niet meer dan <u>5% (vijf procent)</u> van de aanwezige woningen als kamerverhuurpand c.q. logiesgebouw worden geëxploiteerd;</li> <li>6. de exploitant is verplicht <u>bereikbaar</u> en aanspreekbaar te zijn voor klachten van huurders en omwonenden.</li> </ol> <p>b. een concreet raadsbesluit wordt voorgelegd ter invoering van de als toepasbaar beoordeelde maatregelen, voor zover daarvoor een expliciet raadsbesluit nodig is.</p> <p>c. de raad in een uitwerkingsvoorstel een plan wordt voorgelegd dat beoogt bewoners en eigenaren van overlastgevende panden door gecoördineerde en herhaalde acties van meerdere controle instanties te dwingen zich aan de geldende regelgeving te houden. Hierbij gaat het niet alleen om de regelgeving die direct op kamerverhuur betrekking heeft, maar om alle regelgeving die ertoe bijdraagt de overlast voor omwonenden te beperken.</p>
--	---	---