

Nr. RV18.0062 (2018)

Beantwoording van de schriftelijke vragen, gesteld door de fractie D66 betreffende Kamerverhuur Visbuurt

Aan de fractie D66
i.a.a. de leden van de Gemeenteraad

Op 18 oktober 2018 heeft u onder verwijzing naar artikel 36 van het reglement van orde voor de vergaderingen van de raad, de navolgende vragen gesteld over Kamerverhuur Visbuurt. Het antwoord vindt u onder vraag:

1. Wat is de visie van het college op deze ontwikkeling?

In Den Helder komt het regelmatig voor dat zelfstandige woonruimten worden gesplitst of omgezet in zelfstandige (appartementen) en onzelfstandige woonruimten (kamerverhuur). Kamerverhuur kan, vooral wanneer er geen sprake is van een duidelijk ruimtelijk spreidingsbeleid, voor overlast zorgen. Om een goed woon- en leefmilieu te bewaren is in 2015 de Verordening op de kamerverhuurpanden 2015 vastgesteld waarin de regels rond kamerverhuur zijn vastgelegd. Aan de andere kant biedt de omzetting tot kamerverhuur of tot appartementen mogelijkheden voor de huisvesting van personen die voor kortere tijd verblijven in de gemeente. In overeenstemming met de Woonvisie Den Helder willen wij deze groep personen mogelijkheden bieden, mits het past binnen de bepalingen van de verordening. Dit betekent dat de omvang van kamerverhuur is begrensd (zie bij vraag 4).

Het is hierbij van belang om onderscheid te maken in de omzetting of splitsing van panden in appartementen en het omzetten van panden in kamerverhuur.

Omzetting in appartementen

Voor omzetting of splitsing tot appartementen is een omzettings- resp. splitsingsvergunning nodig, en wanneer dit niet in het bestemmingsplan past ook een omgevingsvergunning. Appartementen zijn zelfstandige woonruimten en hebben de bestemming Wonen in het bestemmingsplan.

Omzetting in kamerverhuur

Voor omzetting van een pand tot kamerverhuur is eveneens een omzettingsvergunning nodig (behalve als het om minder dan drie kamers gaat en de eigenaar zelf in het pand woont). Bij omzetting tot kamerverhuur is er geen sprake van zelfstandige woonruimte maar van een logiesfunctie die meestal niet onder de bestemming Wonen valt. In dat geval is er ook een omgevingsvergunning nodig.

2. Hoe denkt het college tegen te gaan dat steeds meer panden worden herverdeeld in appartementen t.b.v. kamerverhuur?

Omzetting in kamerverhuur

De verordening op de kamerverhuurpanden is gericht op een evenwichtige spreiding van kamerverhuur (zie ook bij vraag 4). Een toename van kamerverhuur hoeft niet tot problemen te leiden maar moet in goede banen worden geleid. Wanneer een aanvraag in strijd is met het bestemmingsplan dient er een degelijke ruimtelijke onderbouwing te worden gemaakt op grond waarvan wij per geval een zorgvuldige afweging maken.

Omzetting in appartementen

Voor de omzetting van panden tot appartementen geldt dat dit in nieuwere bestemmingsplannen wordt beperkt doordat het bestemmingsplan een maximum aantal woningen aangeeft. In oudere bestemmingsplannen is dat niet zo, waaronder het

bestemmingsplan voor de Visbuurt. In die gevallen wordt een verzoek tot omzetting in appartementen primair beoordeeld op grond van de toetsing aan de Nota Parkeernormen. Op het moment dat er in Den Helder een nieuw omgevingsplan wordt ontwikkeld (volgens de nieuwe Omgevingswet en ter vervanging van de huidige bestemmingsplannen) zullen wij hierin aangeven welke regels er voor kamerverhuur en omzetting tot appartementen wenselijk zijn.

3. Is het college het met ons eens dat er een gezonde balans moet zijn in de verhouding tussen reguliere bewoning en kamerverhuur?

Wij zijn het hiermee eens.

4. Aan welke verhouding denkt het college dan?

Het gaat om een evenwichtige balans tussen reguliere bewoning en kamerverhuur, gebaseerd op de verordening. De regel is dat niet meer dan 1 % van de tot bewoning bestemde gebouwen in een buurt in aanmerking komt voor een omzettingsvergunning voor kamerverhuur. De omvang van kamerverhuur in de Visbuurt blijft ruim binnen deze bepaling. Verder dient er een afstand van minimaal drie zelfstandige woningen tot een ander geregistreerd kamerverhuurpand te worden aangehouden. Hierdoor wordt voorkomen dat een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in een straat of buurt ontstaat.

5. Hoe denkt het college om te gaan met de afspraken, indertijd gemaakt met de Belangenvereniging Visbuurt Den Helder in het Beheersplan Kamerverhuurders?

Het Beheersplan Kamerverhuurders bevat afspraken tussen de Belangenvereniging Visbuurt en kamerverhuurders. De gemeente is hierin geen partij.

6. Hoe is de stand van zaken bij de handhaving cf. de beleidsregels d.d. mei 2015?

De overlast in de Visbuurt die destijds ontstaan is door 'huisjesmelkers' is aangepakt door het vaststellen van de kamerverhuurverordening in 2012. Belangrijk was hierbij de samenwerking met de buurt. De belangenvereniging heeft een beheersplan afgesloten met de kamerverhuurders. Dit heeft voor een positieve impuls en bredere aanpak gezorgd. In 2015 is de kamerverhuurverordening van 2012 geactualiseerd tot de Verordening op de Kamerverhuurpanden 2015.

Naast de reguliere handavingsprogramma's waarbij panden waarin kamers worden verhuurd minimaal één keer per jaar worden gecontroleerd op brandveiligheidsvoorschriften, wordt er extra aandacht aan controles en handhaving besteed bij signalen of klachten over overlast door kamerbewoning. Daarnaast is er regelmatig overleg tussen de toezichthouders die verantwoordelijk zijn voor de juiste registratie in de Basisregistratie Personen (BRP), de toezichthouders brandveiligheid, de toezichthouders Bouw- en Woningtoezicht en de toezichthouders Participatiewet. Wanneer er ontoelaatbare ontwikkelingen worden gesignaleerd wordt hier tegen op getreden.

7. Hoe ontwikkelt deze vorm van kamerverhuur zich in de overige delen van de stad?

Ingegeven door de toegenomen vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten ontvangen wij ook in andere buurten verzoeken voor kamerverhuur, zoals in Julianadorp (Kruiszwijn, Doorzwijn). Aanvragen worden getoetst aan het bestemmingsplan en de verordening.

Wij vertrouwen erop u met vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Den Helder, 6 november 2018

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

burgemeester
Koen Schuiling



secretaris
Robert Reus

