

Registratienummer:	RVO15.0056	Portefeuillehouder:	K. Schuiling
Van afdeling:	Veiligheid, Vergunningen en Handhaving	Ter inzage gelegde stukken / bijlagen:	<ul style="list-style-type: none"> • Beleidsregels ter uitvoering van artikel 2.3, lid 3 AU15.04833 • •
Behandelend ambtenaar:	J.M. Streunding		
Telefoonnummer:	(0223) 67 8611		
E-mail adres:	h.streunding@denhelder.nl		
Onderwerp:	voorstel tot het vaststellen van de Verordening voor de kamerverhuurpanden 2015		

Gevraagd besluit:

De “Verordening op de kamerverhuurpanden 2015” vast te stellen.

Dit betekent dat het wijzigen van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) gebonden blijft aan een vergunning van het college.

Publiekssamenvatting

Uw heeft bij raadsbesluit van 2 april 2011 (RB 12.0031) vastgesteld de “Verordening voor de kamerverhuurpanden 2012”. Op grond van de verordening is het verboden om zonder een vergunning van uw college een zelfstandige woonruimte om te zetten in een onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). De grondslag voor deze verordening vormt de “Huisvestingswet”. Deze wet is op 1 januari van dit jaar vervangen door de “Huisvestingswet 2014”. Op grond van deze laatst genoemde wet vervallen per 1 juli 2015 alle gemeentelijke verordeningen die hun grondslag vinden in de Huisvestingswet. Dit betekent dat ook de Verordening voor de kamerverhuurpanden 2012 van rechtswege komt te vervallen. Uit de eind vorig jaar gehouden evaluatie van de Verordening voor de kamerverhuurpanden is gebleken dat deze verordening die kwaliteit van wonen reguleert, een goed instrument is om de overlast in woonbuurten te voorkomen. Handhaving van dit instrument is daarom gewenst.

Inleiding

Den Helder kent een aantal woonwijken die zijn ontstaan in de periode eind 19e eeuw begin 20e eeuw. Het gaat hierbij onder andere om de Visbuurt en het Centrum. In de jaren zestig van de vorige eeuw voldeed het merendeel van de in deze buurten aanwezige woningen, als gevolg van overbewoning en achterstallig onderhoud, niet meer aan de toen geldende normen. Ook waren ze vaak klein en ontbrak in deze woningen een badkamer. Net als in andere gemeenten in Nederland werd in die periode overwogen om deze Helderse wijken te slopen en te vervangen door nieuwbouw. Uiteindelijk is niet gekozen voor sloop maar voor het, met behulp van bewonersparticipatie, opknappen van deze wijken. Omdat de woningen qua prijs aan de onderkant van de huur- en koopmarkt lagen, werden deze woningen veelal bewoond door personen in de lagere inkomenscategorie, zoals starters op de woningmarkt. Daarnaast werden de woningen de afgelopen jaren opgekocht door personen, die niet zelf in deze eengezinswoningen gingen wonen of verhuurde, maar deze eengezinswoningen omzetten naar een kamerverhuurpand. Op deze wijze verhoogden zij de huurinkomsten uit het pand ten opzichte van het verhuren als eengezinswoning.

Omdat kamerhuurders uit verschillende milieus en culturen voortkomen, kon dit in de genoemde buurten allerlei spanningen tussen de bewoners voortbrengen. Dit uitte zich vaak in burenruzies met de daaraan gekoppelde gevolgen voor de openbare orde. Om hier paal en perk aan te stellen is de Verordening voor de kamerverhuurpanden 2012 (raadsbesluit van 2 april 2011 nr. 12.0031) vastgesteld. In deze verordening is het omzetten van zelfstandige woningen naar een onzelfstandige woning (kamerverhuurpand) aan een vergunning gebonden. Dit vergunningstelsel heeft ten doel om de woonkwaliteit te reguleren en zo de overlast te beperken door:

- het instellen van een maximum aan het aantal kamerverhuurpanden per wijk en straat;
- de kwaliteit van de kamerverhuurpanden te verbeteren door het stellen van bouwkundige eisen in het belang van de veiligheid en gezondheid van de bewoners en;
- het stellen van gedragsvoorschriften voor de bewoners.

De grondslag voor de Verordening voor de kamerverhuurpanden 2012 vormt de “Huisvestingswet”. Deze wet is op 1 januari van dit jaar vervangen door de “Huisvestingswet 2014”. Op grond van deze laatst genoemde wet vervallen per 1 juli 2015 alle gemeentelijke verordeningen die hun grondslag vinden in de Huisvestingswet. Dit betekent dat ook de Verordening voor de kamerverhuurpanden 2012 per 1 juli 2015 van rechtswege komt te vervallen. Het op grond van de Huisvestingswet 2014 opnieuw in het leven roepen van de Verordening op de kamerverhuurpanden kan uitsluitend indien er sprake is van schaarste aan (bepaalde categorieën) van woningen. Dit is voor wat betreft Den Helder niet aan de orde. Dit betekent dat de Huisvestingswet 2014 niet gebruikt kan worden als grondslag voor de Verordening op de kamerverhuurpanden.

Uit de eind vorig jaar gehouden evaluatie van de Verordening voor de kamerverhuurpanden is gebleken dat deze verordening een goed instrument is om de overlast in woonbuurten te voorkomen en dat continuering van dit instrument gewenst is. Om deze reden wordt voorgesteld om de Verordening op de kamerverhuurpanden opnieuw vast te stellen. Zoals in de voorgaande alinea is aangegeven, biedt Huisvestingswet 2014 hiertoe niet meer de mogelijkheid. Dit betekent echter niet dat op dit punt geen regeling kan worden getroffen. De gemeente kan altijd op grond van andere motieven dan de motieven genoemd in de Huisvestingswet een regeling treffen. Artikel 149 van de Gemeentewet biedt hiertoe de mogelijkheid.

Zoals eerder is aangegeven is het onderliggende motief van de Huisvestingswet 2014 het ingrijpen in de woningmarkt bij schaarste aan woningen. Dit is een geheel ander motief dan de Verordening op kamerverhuurpanden ten doel heeft. Hierbij gaat het namelijk om het reguleren van de woonkwaliteit van woningen en zo het voorkomen van overlast in een woonomgeving.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Goede woon- en leefomstandigheden in woonbuurten.

Kader

Gemeentewet

Argumenten

1. Uit de eind 2014 uitgevoerde evaluatie van de Verordening voor de kamerverhuurpanden is naar voren gekomen dat deze verordening aan de doelstelling (reguleren van de woonkwaliteit waardoor ook de overlast in woonbuurten wordt teruggedrongen) heeft beantwoord. Om deze reden werd aangegeven dat de verordening gecontinueerd dient te worden (zie in dit verband de raadsinformatiebrief van 16 december 2014 (RI14.0177)).
2. Bij kamerverhuurpanden gaat het om het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen. Hierdoor wijzigt de woningvoorraad van Den Helder. In beginsel is dit een onderwerp dat wordt behartigd in de Huisvestingswet 2014. In de Verordening op de kamerverhuurpanden gaat het om het reguleren van de woonkwaliteit en zo het voorkomen van overlast in de woonomgeving. Dit is een geheel ander onderwerp dan dat de Huisvestingswet beoogt te reguleren. Gelet hierop treedt de Verordening op de kamerverhuurpanden niet in hetgeen in de Huisvestingswet 2014 is geregeld. Artikel 149 van de Gemeentewet geeft hiervoor wel de bevoegdheid.

Maatschappelijk draagvlak

Het gaat hier om het vaststellen van een verordening. Reeds om deze reden is het voorstel niet referendabel. (artikel 2, lid k van de Referendumverordening). Voorts vloeit het vaststellen van de verordening voort uit de eind 2014 uitgevoerde evaluatie van de Verordening voor de kamer verhuurpanden 2012 (zie de raadsinformatie brief van 16 december 2014). Uit deze evaluatie kwam onder meer naar voren dat het wenselijk is de Verordening op de kamerverhuurpanden te continueren.

Financiële consequenties

Is niet aan de orde

Communicatie

Voor de totstandkoming van deze verordening is overleg geweest met de direct betrokken buurtvereniging t.w. de Vereniging Visbuurtbelangen.

Realisatie

Zodra uw raad de Verordening op de kamerverhuurpanden 2015 heeft vastgesteld wordt deze openbaar bekend gemaakt en treedt deze in werking.

Den Helder, 26 mei 2015.

Burgemeester en Wethouders van Den Helder,

loco-burgemeester
P.J.R. Kos


MINUUT

secretaris
dr. Joost C.M. Cox


MINUUT