

Raadsinformatiebrief

Onderwerp : Beantwoording vragen Huisvestingsverordening
Aanleiding : Vragen van de SGP-fractie d.d. 06-05-2019
Datum : 27 mei 2019
Portefeuillehouder : A. Kraijo
Schrijver : Evelyn Bijl/John Waas

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 6 mei 2019 heeft de SGP-fractie schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 35 van het Reglement van Orde. De vragen gaan over de Huisvestingsverordening Alblasserdam en hebben betrekking op de verhuur van woningen aan arbeidsmigranten.

Deze schriftelijke vragen en antwoorden treft u in bijgaande brief aan.

Vooraf

In de jaren voorafgaand aan de vaststelling van de huisvestingsverordening zijn er van meerdere inwoners klachten ontvangen over (tussen)woningen die gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten die – zo blijkt uit de controlerapporten van de inspecteurs – veelal in de scheepsbouw werkzaam zijn. De klachten gingen meestal over overlast en de toenemende parkeerdruk.

Om deze reden is op 19 juni 2018 de huisvestingsverordening aangepast door het toevoegen van een vergunningstelsel. Door dit vergunningstelsel en een daarmee samenhangend beleid kunnen de arbeidsmigranten nog steeds kamergewijs gehuisvest worden maar kunnen de panden waarin dit plaatsvindt gelijkmatig verdeeld worden over Alblasserdam zodat niet in 1 of meer straten de druk onevenredig groot wordt. Door het vergunningstelsel is het niet langer toegestaan om een woning zonder voorafgaande vergunning onzelfstandig (kamergewijs) te laten bewonen. De beleidsregel zorgt ervoor dat slechts een beperkt percentage van de particuliere woningen in een straat omgezet mogen worden naar onzelfstandige woonruimte.

De Omgevingsdienst Zuid-Holland Zuid (OZHZ) heeft bijgedragen aan de beantwoording van de onderstaande vragen.

Beantwoording van de vragen

Vraag 1:

Zijn alle woningen die bewoond worden door arbeidsmigranten bekend bij de gemeente?

Antwoord:

Bij de gemeente zijn in totaal circa 30 woningen bekend waar arbeidsmigranten aanwezig zijn.

Daarbij wil het college opmerken dat na vergunningverlening de eigenaar de woning kan verhuren als onzelfstandige woonruimte. Aan wie hij de onzelfstandige woonruimte verhuurt, wordt niet door de vergunning bepaald. Zo zijn de door de indiener aangehaalde 14 woningen (welke verdeeld zijn over de Groen van Prinstererstraat, Troelstrastraat, Johan de Wittstraat en Johan van Oldenbarneveltstraat), niet persé bestemd zijn voor arbeidsmigranten.

Vraag 2:

Welke acties heeft de gemeente ondernomen na implementatie van de nieuwe verordening? Welke acties zijn uitgezet om wijken zoals bovengenoemd ook te laten voldoen aan de verordening?

Antwoord:

Alle eigenaren die bekend zijn bij de gemeente, is verzocht om een vergunningaanvraag in te dienen, dit vergt de nodige capaciteit van de vergunningverleners bij de OZHZ. Zodra de aangevraagde vergunningen zijn afgehandeld, zullen de eventueel resterende bij de gemeente bekende panden waarvoor geen vergunning is aangevraagd, worden bezocht door de OZHZ om vast te stellen of er sprake is van kamergewijze verhuur. Na constatering hiervan worden de betreffende woningeigenaren aangeschreven met een vooraankondiging tot het opleggen van een last onder dwangsom. Voorafgaand aan de uitbreiding van de Huisvestingsverordening met het vergunningstelsel heeft de gemeente in totaal naar 6 woningeigenaren een vooraankondiging tot het opleggen van een last onder dwangsom (€ 27.500,- per woning) gestuurd. Na vaststelling van de uitbreiding van de Huisvestingsverordening zijn deze woningeigenaren gewezen op de mogelijkheid om een vergunning aan te vragen. Hiervan hebben zich inmiddels 3 eigenaren gemeld met een vergunningaanvraag. De overige 3 eigenaren die naar aanleiding van de vooraankondiging tot het opleggen van een last onder dwangsom, geen vergunningsaanvraag hebben ingediend, zijn vorige week vrijdag door de inspecteurs van de OZHZ gecontroleerd. In de 3 panden van deze eigenaren bleek nog steeds sprake te zijn van verhuur van onzelfstandige woonruimte. Op korte termijn (2 à 3 weken) krijgen deze eigenaren, indien nog steeds geen vergunning is aangevraagd, een last onder dwangsom opgelegd.

Verder heeft OZHZ tot nu toe geconstateerd dat de voorzieningen ter plaatse van alle woningen die al zijn bezocht voldoen aan de criteria van goed verhuurderschap zoals opgenomen in de vastgestelde beleidsregels.

Tot op heden is voor alle bij ons bekende woningen een onttrekkingsvergunning verleend (indien deze is aangevraagd). In een aantal straten (waaronder de Johan de Wittstraat) is hiermee het quotum dat is gesteld in de beleidsregels overschreden. Om deze reden is voor de boventallige woningen (op volgorde van binnenkomst aanvraag) sprake van een uitsterfconstructie. Dat wil zeggen dat voor deze woningen de onttrekkingsvergunning komt te vervallen als de woning van eigenaar wisselt.

Alle nieuwe aanvragen (die nog niet bij ons bekend waren) worden getoetst aan de vastgestelde beleidsregels. Dat wil zeggen dat als in een straat het quotum wordt overschreden, de vergunning niet wordt verleend. Er zijn tot op heden nog geen vergunningen geweigerd.

Vraag 3

Zijn er na vaststelling van de nieuwe verordening nieuwe aanvragen ingediend? Zo ja, hebben er ook afwijzingen plaatsgevonden op basis van de nieuw vastgestelde verordening?

Antwoord:

Ja, er zijn 16 nieuwe aanvragen voor een onttrekkingsvergunning ingediend in Alblasterdam. Er hebben nog geen afwijzingen plaatsgevonden omdat OZHZ vergunningen verleent op basis van de coulanceregeling als blijkt dat betrokkenen de woning al voor inwerkingtreding van de nieuwe verordening feitelijk in gebruik hadden voor onzelfstandige bewoning.

Vraag 4

Is het college gekend in bovengenoemde situatie en wordt de daarin uitgesproken zorg herkend?

Antwoord:

Het college is op de hoogte van de toenemende druk van huisvesting voor arbeidsmigranten en heeft daarom vorig jaar een vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening opgenomen. De handhaving en de vergunningverlening wordt uitgevoerd door de OZHZ.

Vraag 5

Zou de gemeente het initiatief willen nemen tot het doen van een wijkschouw, dat in gezamenlijkheid met bewoners, verhuurders van genoemde woningen en Woonkracht10?

Antwoord:

Op woensdag 29 mei jl. heeft Woonkracht10 in samenwerking met partners (gemeente, CombiRaad en de SWA) een wijkschouw in de wijk Blokweer/Staatsliedenbuurt gehouden. Bij deze wijkschouw waren ook een aantal bewoners uit de buurt aanwezig. Het doel van de wijkschouw is om uiteindelijk te komen tot een gezamenlijke wijkaanpak (zowel fysiek als ook maatschappelijk). Hoe is de wijk nu? Waar lopen we (gezamenlijk) tegenaan? Wat zijn de pijnpunten in het kader van leefbaarheid en openbare ruimte? Woonkracht10 zal naar aanleiding van deze wijkschouw in samenspraak met de gemeente een integrale wijkvisie/-aanpak opstellen.

Tijdens de wijkschouw is door geen van de partijen de verhuur van onzelfstandige woonruimte in de woningen naar voren gebracht. Van gemeentewege zal het vraagstuk van de verhuur van onzelfstandige woonruimte nog worden ingebracht, zodat de aanpak hiervan in de integrale aanpak een plek zal krijgen.

De gemeente is daarnaast bereid om in overleg te treden met de verhuurders en bewoners en een rondgang door de wijk te houden.

Vraag 6

Welke rol kan Woonkracht10, in samenspraak met de gemeente, vervullen om te zorgen dat de leefbaarheid in deze wijk verhoogd wordt?

Antwoord:

Door de aanwezigheid van Woonkracht10 zien zij steeds meer de toegenomen kwetsbaarheid van de bewoners en buurten. De gemeente en Woonkracht10 bundelen de krachten in hun aanpak. Gezamenlijk onderzoeken wij naar wat er leeft en speelt. Op korte termijn komt Woonkracht10 in samenspraak met de gemeente met een aanpak daarbij is het belangrijk dat er gekeken wordt naar de bron van het probleem. Waardoor worden de problemen veroorzaakt en welke maatregelen zijn nodig om het aan te pakken. Het kan bijvoorbeeld om handhaving gaan, maar ook om extra hulp/begeleiding van een bewoner.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders,

de secretaris
S. van Heeren

de burgemeester
J.G.A. Paans