

## Beantwoording vragen raadsvergadering 29 september 2020

oktober 2020

### Kamergewijze verhuur

Vraag:

Wat gebeurt er met bestaande situaties waar eigenaren niet zelf wonen waar onzelfstandige woonruimten verhuurd worden?

Antwoord:

Tot 10 december 2019 (datum voorbereidingsbesluit) gold er binnen de bebouwde kom geen verbod voor kamergewijze verhuur en was dit onbeperkt zonder vergunning mogelijk. Dat heeft tot enkele situaties geleid waarbij sprake was van overlast. Buiten de bebouwde kom geldt al wel sinds de vaststelling van het huidige bestemmingsplan een verbod op kamergewijze verhuur.

Bij ons is bekend dat er in deze regio een grote vraag is naar woonruimte voor met name arbeidsmigranten.

De beleidsnotitie 'Woningsplitsing en kamergewijze verhuur' regelt enerzijds dat in het buitengebied nu wel mogelijkheden worden geboden om kamergewijze verhuur, onder voorwaarden, toe te staan en anderzijds dat kamergewijze verhuur binnen de bebouwde kom ingeperkt wordt. Ook binnen de kom is kamerverhuur onder voorwaarden mogelijk. Gelet op de voorwaarden (zoals voldoen aan het parkeerbeleid) zal een locatie binnen de bebouwde kom echter minder snel voldoen aan het geldende beleid.

Al samenvattend is het beleid opgesteld om kamerverhuur te reguleren en dit in bepaalde situaties, onder voorwaarden, toe te staan. De voorwaarden zijn erop gericht zo min mogelijk nadelige gevolgen voor de omgeving te geven, maar ook om de bewoners zelf een veilige en voldoende ruime woonomgeving te bieden.

#### ***(II) legale situaties***

De situaties met kamerverhuur die vóór 10 december 2019 binnen de bebouwde kom zijn ontstaan zijn legaal; daar kan dus niet tegen worden opgetreden.

Dat kan wel tegen situaties die buiten de bebouwde kom illegaal zijn ontstaan. Dergelijke situaties zijn bij ons niet bekend.

Als binnen de bebouwde kom na 10 december 2019 kamergewijze verhuur is ontstaan en hier geen vergunning voor is verleend, dan betreft dat een illegale situatie.

In principe alleen als aan het geldende beleid wordt voldaan, zullen wij hier een vergunning voor verlenen. Wordt daar niet aan voldaan, dan zullen wij hiertegen handhavend optreden.

#### ***Woningsplitsing***

Genoemde beleidsnotitie is niet alleen bedoeld voor kamerverhuur, maar ook om woningen te splitsen. Dit om, weliswaar beperkt, meer woningen te creëren binnen de bestaande woonbebouwing. Dit gelet op het huidige tekort op de woningmarkt en de grote vraag naar kleinere woonruimten. Ook hier zijn weer voorwaarden aan verbonden ter bescherming van de omgeving. Hoewel het één beleidsnotitie betreft, regelt de notitie dus twee verschillende situaties.

### Huurverhogingen

Vragen:

1. Waarom afgeweken van uitgangspunt raad (alleen inflatiecorrectie van 2,6%); In de brief staat dat huurverhoging nooit meer dan 3% is, terwijl er ook huurverhogingen van 4,6% voorkomen. Waarom dan toch meer dan 3%?
2. Waarom op de uiterste bovengrens gaan zitten bij scheefhuurders?
3. Welk beleid ligt aan deze forse huurverhogingen ten grondslag?

4. Waarom bij extra huurverhoging, waarbij relatie wordt gelegd tussen de huidige huur en het aantal WWS-punten, geen toelichting in de brief aan de huurders?
5. Waarom geen rekening gehouden met Corona?

Antwoorden:

1. Er is niet afgeweken van de door de gemeenteraad vastgestelde kaders. De doorberekende huurverhogingen zijn gebaseerd op het geamendeerde raadsbesluit van 2 maart 2020.  
Hierbij is onder punt 1b het volgende weergegeven:  
*“Voor de lage inkomensgroep geldt dat, als de prijs-kwaliteitsverhouding op basis van het WWS daartoe aanleiding geeft, er een opslagpercentage van maximaal 1% bovenop het inflatiepercentage kan worden toegepast per zelfstandige huurwoning.”*  
**Voor alle woningen, van huurders die behoren tot de laagste inkomensgroep, is de huurverhoging gemiddeld 2,57 % hetgeen conform het geamendeerde raadsbesluit van 2 maart 2020 is.**  
Individuele woningen waarvan de huur lager is dan 65% van de maximaal te vragen huur op grond van de WWS-punten hebben een huurverhoging gekregen van 2,6% met een opslag van respectievelijk 0,4% (50-60%) of 1% (<50%). De totale huurverhoging komt dan voor die woningen op 3% of 3,60% hetgeen eveneens conform de gestelde kaders is.
2. Voor de categorie “scheefwoners” bedroeg de huurverhoging 4,6%. Dit is conform besluit 1c van het geamendeerde raadsbesluit van 2 maart 2020. *“Voor de hoge inkomensgroep wordt het opslagpercentage gemaximeerd tot 2% bovenop de jaarlijkse inflatie per zelfstandige huurwoning.”*
3. Het geamendeerde raadsbesluit van 2 maart 2020 ligt hieraan ter grondslag.
4. Onderstaande alinea was opgenomen in de brief aan de huurders:  
*“Woningwaarderingstelsel: Ook dit jaar wordt bij de huurverhoging rekening gehouden met de kwaliteit van de woning volgens het woningwaarderingstelsel. Elk onderdeel van de woning, zoals oppervlakte en sanitair, krijgt punten. Bij elkaar opgeteld leveren de punten een maximale huurprijs op. Het percentage van huurverhoging is afhankelijk van het totaal aantal punten. Het puntenoverzicht van uw woning is als bijlage toegevoegd aan deze brief.”* Op de bijlage is voor de bewoner een specificatie van de punten WWS opgenomen aan de hand waarvan de huurder kan controleren of van de juiste gegevens is uitgegaan.
5. In het geamendeerde raadsbesluit is geen kader opgenomen die de mogelijkheid biedt om dit te doen.

## Toekomst gemeentewerf

Vraag:

Gemeenteraad en inwoners op de hoogte houden van de toekomst van de gemeentewerf

Antwoord:

Momenteel worden er ambtelijk verschillende scenario's uitgewerkt over de toekomst van de gemeentewerf en ook over het afvalbrengstation. Eind 2020 worden deze scenario's aan het college voorgelegd inclusief de wijze waarop de raad en de inwoners van de gemeente hierover geïnformeerd en/of bij de besluitvorming worden betrokken.