

In de aap gelogeed

**Falend toezicht op kamerverhuur en splitsing
in Nieuwegein**

SP 

Privacy disclaimer:

De in dit rapport opgenomen adresgegevens worden gebruikt en gepubliceerd op basis van de AVG grondslag “noodzakelijk voor de vervulling van een taak van algemeen belang of uitoefening van openbaar gezag”. De publiceerde adressen zijn verkregen uit openbare bronnen, WOB verzoeken, worden ook door de verhuurders actief gepubliceerd en zijn te vinden op klachten sites en sociale media. Tevens wordt het algemeen belang gediend door het aan het licht brengen van misstanden, overlast, brandgevaar en illegaliteit.

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
Inleiding	5
1 Onderzoeksvragen en onderzoeksopzet	6
2 Landelijk en gemeentelijk beleid	7
3 WOB verzoeken en internetonderzoek	9
4 Contacten met de gemeente	13
5 Buurtonderzoek in Wijkersloot	14
6 Conclusies en aanbevelingen	15
Bijlagen	16

Voorwoord

Voor u ligt een rapport over kamerverhuur en het splitsen van woningen.

Ik besloot dit rapport te schrijven in verband met toenemende overlast door huurders van woningen in onze straat (Poortenaarlaan) in Wijkersloot, Nieuwegein.

Zelf woon ik in een koophuis in een rijtje van 16 aaneengeschakelde woningen. Het zijn drive-in woningen. Onze straat kent geen huurwoningen. De woningen zijn zeer geliefd voor kamerverhuur. Door bijvoorbeeld een vierde verdieping (een 'hoed') te plaatsen op de woning, kan elke verdieping omgebouwd worden tot een verhuurbare kamer e/o appartement. Zo ontstaan er 4 woonlagen die elk afzonderlijk kunnen worden verhuurd en waar ook meerdere personen kunnen wonen. In Wijkersloot hebben veel bewoners een dergelijke verdieping bijgebouwd.

De 16 woningen in de Poortenaarlaan vallen onder één en dezelfde postcode. Drie woningen daarvan zijn omgezet naar kamerverhuur, 1 woning is gesplitst en wordt eveneens gebruikt voor kamerverhuur. In totaal zijn er onder dezelfde postcode dus vier woningen omgezet naar kamerverhuur. Per woning zijn gemiddeld zes tot zeven personen ondergebracht. Iedereen heeft zo zijn eigen fiets en/of auto dus reken maar uit hoeveel auto's er extra in de straat geparkeerd worden.

Een kleine opsomming van overlast:

- Afvalbakken staan wijd open door teveel huisvuil in te weinig bakken;
- Er staan grote aantallen fietsen voor de deur;
- Bomen, planten / bloemperkjes voor de deur zijn verdwenen;
- Heel veel auto's - en dus grote parkeerdruk in de straat;
- Auto's die veel te hard door de straat rijden, waar max. 30 km/u geldt;
- Kamerbewoners hebben vaak minder binding met de wijk en zijn slecht aanspreekbaar op hun gedrag;
- Bewoners van omgezette woningen staan op daken te roken, hossen en te BBQ-en;
- Zowel achter- als voortuinen (als deze er nog zijn) worden niet of heel slecht onderhouden;
- Geluidsoverlast;
- Drugshandel en dronkenschap in de straat;

Ik ben erachter gekomen dat ook op andere plekken in Nieuwegein deze problemen voorkomen en besloot tot een uitgebreider onderzoek. Daarover gaat dit rapport.

Frans Mulder

SP Nieuwegein

September 2018

Inleiding

Eigenaren die woningen omzetten naar kamerverhuur worden vaak huisjesmelkers genoemd. Een huisjesmelker wordt vooral in verband gebracht met het verhuren van slechte woningen tegen woekerprijzen. Daar waar woningeigenaren vaak duizenden euro's investeren in hun eigen huis, daar investeert een huisjesmelker niet meer dan het hoogst noodzakelijke.

De huurprijs voor één verdieping is in Nieuwegein tegenwoordig gemiddeld € 800,- inclusief gas water en elektra. Kamerverhuur is geen normale verhuur van woonruimte. Er bestaat geen wachtlijst, zoals bij woningbouwverenigingen of coöperaties. Er moet als borg een maand huur vooruit worden betaald. Uit gesprekken met de betreffende bewoners blijkt dat men de borg in de meeste gevallen ook definitief kwijt is.

Iedereen die betaalt kan - en mag er komen wonen. Voorwaarde van de gemeente is dat de huurder zich inschrijft bij de gemeente als inwonende, wat niet altijd gebeurt. Huisjesmelkers omzeilen de regels nogal eens en maken misbruik van het schrijnende gebrek aan woonruimte.

De relevante wettelijke regels worden in dit rapport toegelicht.

In de volgende hoofdstukken komt aan de orde:

- De onderzoeksopzet
- Hoe zit het landelijk en gemeentelijk beleid in elkaar?
- Uitkomsten WOB verzoeken en internetonderzoek
- Contacten met de gemeente
- Buurtonderzoek in Wijkersloot
- Conclusies en aanbevelingen
- Bijlagen

1 Onderzoeksvragen en onderzoeksopzet

De SP heeft een aantal vragen geformuleerd die in dit rapport nader worden uitgediept.

Door de gemeente Nieuwegein is beleid opgesteld voor kamerverhuur en splitsing. Naar aanleiding hiervan stelt de SP zichzelf de volgende vragen:

- Hoeveel woningen zijn er in totaal binnen Nieuwegein omgezet naar kamerverhuur?
- Hoeveel woningen zijn er (na 2008) ¹ omgezet voor splitsing?
- Zijn deze omzettingen allemaal vergund conform de juiste wet- en regelgeving?
- Wat is het gemeentebeleid, hoe ziet dat er uit en hoe houdt de gemeente zich aan haar eigen beleid?
- Is - en zo ja vanaf wanneer - de gemeente ervan op de hoogte dat er panden zijn die gebruikt worden voor kamerverhuur, die niet zijn vergund?
- Welke actie heeft de gemeente hierop ondernomen om dit ongedaan te maken (beleid en handhaving)?
- Hoe is het gesteld met de (brand)veiligheid en de handhaving hierop?
- Welke aanbevelingen zijn er te formuleren?

Opzet van het onderzoek

Voor dit onderzoek zijn een aantal instrumenten ingezet:

WOB verzoeken

Om te weten te komen hoeveel woningen binnen Nieuwegein zijn omgezet naar kamerverhuur en hoeveel woningen zijn gesplitst is het mogelijk bij het college van B&W een WOB verzoek in te dienen. Iedereen kan en mag dit doen. Een WOB verzoek is een verzoek op grond van de Wet Openbaarheid van Bestuur. Deze verzoeken zijn gedaan.

Internetonderzoek

Via internet is onderzoek gedaan naar het aanbod van kamers. Ook is gezocht naar publicaties over aanvragen van- en verleende vergunningen.

Contact met gemeente Nieuwegein en de brandweer

In het kader van dit rapport is er verschillende malen contact geweest met de gemeente en de brandweer.

¹ In 2008 is de wet en regelgeving veranderd. Zie voor nadere uitleg hoofdstuk 2.

2 Landelijk en gemeentelijk beleid

De Huisvestingswet geeft gemeenten bevoegdheden tot het opstellen van een huisvestingsverordening. Dan is er nog het bouwbesluit waarin o.a. het bouwen, slopen en verbouwingen is/zijn geregeld. Van groot belang voor dit rapport is de Huisvestingsverordening.

Op 19 maart 1992 heeft de gemeente Nieuwegein de verordening "Verordening op de woning- en kamerverhuurbureaus" bij raadsbesluit vastgesteld. In artikel 2 van deze verordening is het verboden zonder of in afwijking van een vergunning zich te vestigen of op te treden als woningbureau of als kamerverhuurbureau.

De huisvestingsverordening is in de afgelopen jaren regelmatig aangepast maar het is nog steeds verboden zonder vergunning woningen te onttrekken aan hun oorspronkelijk bestaan voor kamerverhuur bij verhuur van twee of meer kamers. Sinds 2009 is het splitsen van woningen ook vergunningplichtig. De gemeente kan een vergunning weigeren. Wordt er bijvoorbeeld te veel overlast verwacht in de straat of wijk, of als er op één postcode al twee woningen zijn omgezet voor kamerverhuur, dan wordt de vergunning geweigerd.

Als een vergunning wordt verleend conform de huisvestingsverordening voor kamerverhuur, is de eigenaar conform de Omgevingswet verplicht een vergunning aan te vragen voor mogelijke verbouwingen en melding bij de brandweer.

Als verkeerde en of valse informatie is verstrekt aan de gemeente om een vergunning te krijgen voor kamerverhuur of splitsen, kan de gemeente deze vergunning intrekken. Ook heeft de gemeente de bevoegdheid boetes op te leggen. Dit gebeurt echter nooit naar zeggen van de gemeente.

Toezicht en Handhaving

Toezicht en handhaving zijn taken die bij de gemeente zijn neergelegd. Omzetvergunningen kunnen worden verleend. In deze vergunningen wordt de redenen vermeld waarom een vergunning afgewezen kan worden (art. 4.1.4) Burgemeester en wethouders verlenen de vergunning, indien naar hun oordeel het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang groter is dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad.

Burgemeester en wethouders kunnen de vergunning weigeren indien vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft.

Bovenstaande geeft aan dat B&W onderzoek moeten doen naar de woonruimtevoorraad. Dit wordt wel in de verleende vergunning beschreven, maar gebeurt in de praktijk niet zo laat de gemeente weten².

² Voor meer informatie hierover zie hoofdstuk 4.

Bouwbesluit

Zij die aan kamerverhuur doen moeten ook voldoen aan het Bouwbesluit 2012 artikel 1.18. Gebruiksmeldingplicht. Deze luidt:

1. Het is verboden om zonder of in afwijking van een gebruiksmelding:

1 b: een woonfunctie in gebruik te nemen of te gebruiken voor kamergewijze verhuur.

Samengevat gelden de volgende regels voor de woonfunctie voor kamergewijze verhuur:

- Alle kamerverhuur moet voldoen aan de eisen die aan wonen worden gesteld.*
- Bij 5 op meer wooneenheden / kamers gelden aanvullende eisen: het kamerverhuurpand moet voorzien zijn van rookmelders in alle ruimten of de wooneenheden moeten 30 minuten brandwerend gescheiden zijn van de rest van het pand.*
- Er moet gezorgd worden voor een veilig gebruik van het pand door de huurders bewust te maken van de risico's bij brand.*
- Regelmatige controle of de rookmelders nog werken en/of de vluchtwegen voldoende vrij worden gehouden.*

Pas bij 5 wooneenheden of meer zijn aanvullende maatregelen verplicht. Dus zorgen huisjesmelkers er vaak voor dat ze (op papier) niet meer dan 4 wooneenheden hebben.

Achtergrond van het gemeentelijk beleid

Al in 1988 heeft de gemeente bepaald in een verordening op woning en kamerverhuurbureau's, dat kamers alleen verhuurd mogen worden met een vergunning. In de navolgende jaren hebben weinig of geen controles plaatsgevonden waardoor er veel illegale verhuur ontstond waarop ook niet werd gehandhaafd.

De gemeente heeft als reactie op dit fenomeen in 2008 opnieuw beleid vast gesteld middels een huisvestingsverordening. Hierin werd bepaald dat er maximaal 2 woningen per postcode mogen worden omgezet. Ook hierop heeft weinig tot geen handhaving plaatsgevonden waardoor er steeds meer ongewenste onderverhuur ontstond. De gemeente heeft in 2008 alle woningeigenaren die aan onderverhuur deden, blind een vergunning verstrekt om aan het gedogen van illegale huur te ontkomen. In de bijlagen staat een voorbeeld van de brief die destijds aan de betreffende huiseigenaren is verzonden.

Aanleiding in 2008 voor het gewijzigde beleid was ook het protest van een aantal bewoners van de Poortenaarlaan. Zie de bijlagen voor een verslaglegging hierover.

3 WOB verzoeken en internetonderzoek

Om weten hoeveel woningen zijn ongezet naar kamerverhuur en hoeveel woningen zijn gesplitst, waar deze staan en of dit is gedaan met of zonder vergunning en wanneer (gelet op het raadsbesluit 2008/892) is deze informatie opgevraagd bij de gemeente Nieuwegein³.

De gemeente moet binnen 4 weken na het indienen van het verzoek, beslissen of zij hieraan voldoet of niet. Als ze er niet aan willen voldoen moet dat met redenen worden omkleed.

Hoewel er reacties zijn gekomen vanuit de gemeente is het onzeker of de gemeente uiteindelijk alle informatie heeft verstrekt welke is gevraagd. Het lijkt erop dat de gemeente zelf niet helemaal duidelijk heeft welke aantallen omzettingen hebben plaatsgevonden en onder welk juridisch regime dat is gebeurd. Zo kunnen volgens de afdeling Juridische Zaken omzettingen plaatsvinden op basis van de huisvestingsverordening, het bouwbesluit en op internet is zelfs een vergunningsaanvraag terug te vinden die verwijst naar de verkeerswet. De gemeente kon niet aangeven hoe dit onderscheid gemaakt dient te worden.

Omdat het college van B&W in 2008 een besluit heeft genomen over het maximaal aantal om te zetten woningen per postcode, heeft dit onderzoek zich voor wat betreft de splitsingen gericht op de splitsingen na 2008. Zie voor nadere toelichting de laatste paragraaf van het vorige hoofdstuk over de achtergronden van het beleid.

De WOB verzoeken die zijn ingediend bij het college van B&W, zijn gedaan om antwoord te krijgen op de volgende vragen:

- Kamerverhuur: Voor welke woningen zijn vergunningen afgegeven voor kamerverhuur?
 - voor januari 2008
 - na januari 2008
- Conform welke wet- regelgeving zijn hiervoor vergunningen afgegeven?
- Zijn de verplichte gebruiksmeldingen (meldingen brandweer) gedaan?
- Heeft de gemeente deze meldingen ook daadwerkelijk doorgegeven aan de brandweer?
- Hoeveel splitsingsvergunningen zijn er na januari 2008 afgegeven en op welke adressen?
- Zijn er klachten/meldingen over kamerverhuur waar geen vergunning voor is afgegeven?
- Welke stappen zijn er ondernomen naar aanleiding van deze klachten?

³ Iedereen kan op grond van artikel 4 van de Wet Openbaarheid van Bestuur (WOB) een verzoek om informatie neergelegd in documenten over een bestuurlijke aangelegenheid richten tot een bestuursorgaan of een onder verantwoordelijkheid van een bestuursorgaan werkzame instelling, dienst of bedrijf.

De verkregen informatie is, zoals wettelijk verplicht, geanonimiseerd. Uit de verkregen informatie blijkt het volgende:

Voor januari 2008 zijn er 26 woningen omgezet tot twee of meer woonruimten voor verhuur. Althans deze waren bekend bij de gemeente. (Zie tabel 1) Er is echter door het college van B&W niet volledig aan het verzoek voldaan.

Zo is gevraagd alle splitsingsvergunningen ter inzage af te geven over de periode van 2008 tot en met 2018. Door het college van B&W zijn, volgens de eigen opgave, slechts vier vergunningen verstrekt over deze periode van tien jaar. Door onderzoek op het internet zijn veel meer splitsingsvergunningen teruggevonden.

Tabel 1 verleende vergunningen vóór 2008 (met terugwerkende kracht):

Ansinglaan	12 - 44 - 54 - 58
Berkstraat	10 - 16 - 37
Chabotlaan	6-35
De Jonghlaan	1-5- 9
Gestellaan	33
Landauerdrift	26 - 52
Lensveltlaan	5
Mankeslaan	6 - 27
Poortenaarlaan	14 - 28 - 38 - 50 - 52
Ramaekerslaan	16 - 20
Sluijterslaan	461

Uit de tabel blijkt meteen dat er meer dan twee woningen per postcode zijn omgezet.

Tabel 2 verleende vergunningen na 2008

Gilzerschans	13
Weverstedehof ⁴	19 - 30 - 34 - 49 - 52 - 70 - 72
Graaf Anselmdek	30
Klingeburg	9

Splitsen het nieuwe fenomeen binnen kamerverhuur

Omdat er niet altijd een omzettingsvergunning meer wordt afgegeven gaan huisjesmelkers over tot splitsen van woningen. Deze woningen worden zogenaamd gesplitst en worden daarna alsnog voor kamerverhuur gebruikt. Na januari 2008 is een duidelijk verschil te merken in het aantal vergunningen voor kamerverhuur en splitsingen. Kamerverhuur is na januari 2008 drastisch afgenomen, terwijl er meer splitsingsvergunningen worden afgegeven.

⁴ Het complex op de Weverstede staat bekend als een appartementencomplex. Via internet worden in deze appartementen echter ook kamers aangeboden, ten tijde van het onderzoek. Het is onduidelijk of deze appartementen opgedeeld zijn voor afzonderlijke verhuur.

WOB verzoek splitsingen

Aan de gemeente Nieuwegein is een WOB verzoek ingediend voor alle splitsingsvergunningen die zijn afgegeven na januari 2008. Als antwoord kreeg de SP een brief met de vraag of we de splitsingsvergunningen wilde hebben van het Bouwbesluit of van de Huisvestingsverordening.

Een splitsingsvergunning kan alleen worden afgegeven conform de Huisvestingsverordening. In Nieuwegein worden ook splitsingsvergunningen afgegeven voor de Bouwverordening 2012.

De gemeente zond, naar aanleiding van het WOB verzoek 4 vergunningen toe. Vier vergunningen over een periode van 10 jaar lijkt wel heel mager. Via internet vond de SP ook nog een splitsing op de Nedereindseweg die ook was gesplitst op grond van het Bouwbesluit. Deze vergunning is niet door de gemeente toegezonden.

Klachten over kamerverhuur

Door middel van een WOB verzoek is gepoogd er achter komen of er klachten en/of meldingen bekend zijn over panden waar verhuur van kamers plaats vindt (en waarvoor geen vergunning is verleend). Uit de verkregen informatie bleek dat dit in 11 gevallen bij de gemeente klachten waren binnen gekomen. Zie tabel 3.

Hierna is via een WOB verzoek gevraagd welke acties er zijn ondernomen door de gemeente op deze klachten. Het antwoord was dat daar geen informatie over bekend is. Er is niets gevonden over deze klachten bij de gemeente Nieuwegein. Dit is schriftelijk bevestigd. Hieruit kan de conclusie worden getrokken, dat de gemeente nalatig is geweest in het houden van toezicht. De reactie van de gemeente is als bijlage gevoegd.

De Berkstraat 18 is inmiddels bekend bij de gemeente. De gemeente doet onderzoek naar deze woning.

Er zijn maar liefst 11 woningen bekend waar klachten over kamerverhuur zijn gedaan bij de gemeente. Door de gemeente is geen onderzoek gedaan naar deze woningen. Op woensdag 14-2-2018 is door SP wel onderzoek gedaan naar een aantal⁵ van deze woningen. Het blijkt dat in alle 6 bezochte woningen kamerverhuur plaats vindt.

Tabel 3

Lijst van adressen waar klachten over zijn.

Berkstraat 18	vermoedelijk kamerverhuur aan arbeidsmigranten	2017
Berkstraat 16 (18)	overlast door bewoners	2017
Klingeburg 9	melding kamerverhuur woning	2012
Zeearend 85	melding steeds andere huurder (onbekend of dit om kamergewijze verhuur gaat)	2011
Hogerhoeve 1	melding mogelijk kamerverhuur. geluidoverlast parkeerhinder	2010

⁵ De door de SP bezochte woningen bevinden zich op de Lensveltlaan, Klingeburg, Berkstraat en Graaf Anselmdek.

Lensveltlaan 3 en 5	melding kamerverhuur volle klike's	2009
Poortenaarlaan e.o.	melding over veel splitsen en kamerverhuur in de wijk	2010
Carel Fabritiushage 14	melding kamer verhuur	2017
Klingeburg 19	Melding kamerverhuur	2015
Holterschans 3	melding kamerverhuur	2010
Graaf Anselmdek 33	melding kamerverhuur, overlast van vuilniszakken	2010

Vragen over brandveiligheid

Bij kamerverhuur leven er veel mensen onder één dak. Dat betekent intensieve bewoning waarbij huurders op alle verdiepingen vaak zelf kooktoestellen hebben, elektrische kachels inzetten, en in een aantal gevallen barbecueën op dakterrassen.

Uit de vergunningen afgegeven voor 2008, blijkt dat de eigenaar van een pand dat is omgezet naar kamerverhuur het pand dit moet melden bij de brandweer.

Uiteraard is er een WOB verzoek gedaan (waaraan is voldaan) aan de Veiligheidsregio Utrecht (VRU) met de vraag hoeveel panden van de lijst inmiddels door de brandweer zijn bezocht en de rapportage daarover bleek dat er door de brandweer Nieuwegein in totaal slechts 3 panden zijn bezocht. Dit zijn twee adressen op de Berkstraat en één adres op de Diepbrockenlaan. Hierover zijn door de VRU rapportages gemaakt. Deze zijn aan de SP geleverd. Voor wat betreft de Diepbrockenlaan geldt dat dit pand inmiddels is gesloopt.

Internetonderzoek

Zoekend op internet zijn nog de volgende adressen te vinden, waar kamers te huur worden aangeboden in de gemeente Nieuwegein.

Weverstedehof 11
Appelvink 7
Walnootgaarde
Poortenaarlaan 18
Klingeburg 19 (tijdelijke vergunning)

Deze locaties zijn niet bekend bij de gemeente. Voor wat betreft Poortenaarlaan 18 is een handhavingsverzoek ingediend bij de gemeente, waardoor deze locatie inmiddels wel bekend is.

4 Contacten met de gemeente

Ten tijde van het onderzoek is er uitgebreid contact geweest met de afdeling Juridische Zaken van de gemeente, zowel persoonlijk, telefonisch, als wel schriftelijk via email.

Tijdens een persoonlijk gesprek met een medewerkster van de juridische afdeling op woensdag 17 januari 2018 op het stadhuis heeft de SP er op gewezen dat de gemeente via handhaving o.a. boetes kan opleggen, zie bijlage 2 Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Nieuwegein. Deze medewerkster vertelde onverbloemd, dat de gemeente Nieuwegein dit niet doet of gaat doen. Er wordt door de gemeente Nieuwegein überhaupt niet gehandhaafd op het omzetten van woningen voor kamerverhuur en of splitsen van woningen. Dat is een opmerkelijke uitspraak.

De gemeente verleent voor kamerverhuur en splitsen vergunningen. Controle door de gemeente vooraf aan het verlenen van deze vergunningen vindt echter niet plaats. Daardoor kan het voorkomen dat buiten het eigen beleid om, *meer dan twee woningen op één postcode zijn omgezet, terwijl op diezelfde postcode ook nog een woning is gesplitst.*

De verordening gaf al aan dat het verboden is zonder vergunning een woning om te zetten voor kamerverhuur. Dus ook voor 2008 moest er al een vergunning conform de toen geldende Huisvestingsverordening worden aangevraagd.

Voor het omzetten van deze 26 woningen en de verbouwingen zijn nooit vergunningaanvragen ingediend. Toezicht heeft hier überhaupt niet plaatsgevonden, laat staan handhaving. De 26 woningen die waren omgezet voor kamerverhuur, werden niet aangepakt. Dus werden ze gedoogd door de gemeente.

5 Buurtonderzoek in Wijkersloot

In november 2018 heeft SP in een aantal straten van Wijkersloot waar kamerbewoning voorkomt, buurtonderzoek gedaan. Dit buurtonderzoek is niet in heel Nieuwegein gedaan, en is voornamelijk ingestoken als steekproef om te toetsen of er herkenning is in een buurt waar veel kamerbewoning plaats vindt, van de gestelde problematiek.

Op twee zaterdagen is aangebeld bij een honderdtal woningen om navraag te doen naar het woongenot en eventuele overlast. Hoewel meer dan de helft van de mensen niet thuis was, ontstond er het onderstaande beeld:

- Er is aangebeld bij bewoners op de Poortenaarlaan, van Dongenlaan, Nijlandlaan, Lensveltlaan en de Ansinglaan.
- In deze buurt waren er onder de bewoners die thuis waren 19 klachten over woonoverlast.
- Opvallend was dat de overlast zich concentreert direct rondom de woningen waar onderverhuur of splitsing plaatsvindt.
- De genoemde klachten vallen uiteen in een aantal categorieën:
 - Geluidsoverlast: Intensieve bewoning leidt tot extra geluid, met name harde muziek en overlast bij feesten die regelmatig voorkomen. Ook wordt genoemd lawaai vanuit tuinen.
 - Afvalprobleem: Omdat er gemiddeld veel meer bewoners zijn dan waar een bepaalde woning voor bedoeld is, puilen de afvalklieks uit en wordt er vuilnis op straat gezet. Gevolg is een vervuild straatbeeld en soms stankoverlast
 - Drugs: Het komt met enige regelmaat voor dat er drugs gedeald wordt vanuit voorrijdende auto's. Hiervan is meerder malen melding gemaakt aan de politie en gemeente. Hier is ook minimaal twee keer op geacteerd door een inval in de betreffende panden.
 - Parkeerdruk: Doordat er meer bewoners in straten wonen waar onderverhuur plaatsvindt, is er regelmatig parkeeroverlast van auto's. Ook staan er voor veel deuren enorm veel fietsen.
 - Leefbaarheid: De bewoners van panden waarin onderverhuur of splitsing plaatsvindt, hebben minder betrokkenheid bij de buurt. Normaal sociaal gedrag zoals een praatje maken blijft vaak achterwege.

6 Conclusies en aanbevelingen

Conclusies

Naar aanleiding van het onderzoek komt de SP tot de volgende conclusies:

- De gemeente heeft een bevoegdheid inclusief handhaving, die meestal niet wordt nageleefd.
- Er is zeer weinig controle en de gemeente handhaaft bewust niet, hiermee ontstaat een gedoogsituatie. Er zijn verschillende woningen waarin onderverhuurd wordt zonder vergunning.
- Er is sprake op verschillende plaatsen van overlast waarover klachten zijn ingediend. Navraag leert dat de gemeente hier zeer waarschijnlijk geen actie op heeft ondernomen.
- De controle op brandveiligheid laat te wensen over. Het is niet duidelijk of verhuurders zich houden aan de meldingsplicht. De brandweer heeft slechts drie woningen bezocht in de afgelopen jaren.
- Er worden meerdere woningen gebruikt voor onderverhuur, waar de gemeente niet van op de hoogte lijkt te zijn- of wil er niets aan doen.
- WOB verzoeken zijn ogenschijnlijk niet volledig beantwoord door de gemeente.
- Het is onduidelijk op basis van welke regels splitsingsverzoeken (zouden moeten) worden afgehandeld. Binnen de gemeente lijkt het niet voor iedereen duidelijk te zijn wat de regels zijn. Er worden verschillende antwoorden gegeven.
- Om regels omtrent kamerverhuur te ontduiken, nemen verhuurders de toevlucht tot splitsen.

Aanbevelingen

De SP doet een aantal aanbevelingen naar aanleiding van dit rapport:

1. Breng zorgvuldig in kaart waar in Nieuwegein kamerverhuur en splitsing plaatsvinden inclusief de daarmee gepaard gaande overlast en betrek hierbij de betreffende buurten. Begin meteen met serieus reageren op- en registreren van- overlastklachten
2. Doe een inhaalslag op vergunningverlening en handhaving op onder andere brandveiligheid.
3. Maak duidelijk hoe het (handhavings-)beleid er uit ziet en op basis van welke besluiten- dan wel verordeningen vergunningen worden verleend voor splitsing en onderverhuur.
4. Overweeg een aanpassing van de toets conform Bibob om malafide verhuurders tegen te houden.
5. Leg de gemeenteraad een beleidsvoorstel voor om de problematiek in dit rapport te lijf te gaan met inachtneming van de conclusies en aanbevelingen.

Bijlagen

In deze bijlagen zijn achtereenvolgens opgenomen:

- Relevante wet en regelgeving
- De collectief verstrekte vergunning voor kamerverhuurders vóór 2008.
- Gespreksverslag van gesprek tussen gemeente en bewoners van de Poortenaarlaan. Deze gesprekken waren aanleiding voor het bijgestelde beleid in 2008 (huisvestingsverordening)

Raadsbesluit

De raad van de gemeente Nieuwegein;
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 maart 1988; gelet op artikel 168 van de gemeentewet; besluit:

Vast te stellen de

VERORDENING OP DE WONING- EN KAMERVERHUURBUREAUS"

Bijgewerkt tot en met de eerste wijziging vastgesteld in de raadsvergadering van 19 maart 1992'

Artikel 2 Verbodsbepalingen:

1. Het is verboden, zonder of in afwijking van een vergunning van burgemeester en wethouders, bemiddeling te verlenen bij het verkrijgen van woonruimte of zich te vestigen of op te treden als woningbureau of als kamerverhuurbureau'

2. Niet van toepassing is voornoemd verbod op:

- a. woningbouwcorporaties, welke toegelaten instelling zijn in de zin van het Besluit toegelaten
- b. instellingen volkshuisvesting;
- c. makelaars in onroerende goederen, die zijn aangesloten bij de Nederlandse Vereniging van makelaars (N'V'M').

Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Nieuwegein

Hoewel de huisvestingsverordening vele dingen regelt, zoals de huisvestingsvergunning, groepswonen, economische binding enz. enz. wordt in dit hoofdstuk slechts hoofdstuk 4, de regels voor kamerverhuur en splitsen behandeld.

Hoofdstuk 4.1 gaat over onttrekking samenvoeging, omzetting en woonvorming, (o.a. kamerverhuur) van belang. Hoofdstuk 4.2. gaat over splitsing in appartementsrechten.

Samenvoeging, omzetting en woonvorming (kamerverhuur)

Het is verboden om zonder vergunning een woonruimte, aangewezen in artikel 4.1.1 van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten; of te verbouwen tot twee of meer woonruimten voor verhuur. Zie artikel 4.1.2 onder de letter d.

De gemeente kan een vergunning weigeren op grond van deze verordening indien:
"vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat verlening van de vergunning zou leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu van de woonruimte dan wel de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft." Zie artikel 4.1.4.

Burgemeester en Wethouders kunnen een vergunning ook intrekken als blijkt dat: “de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijs kan vermoeden dat zij onjuist of onvolledig waren; of als vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen dat in stand laten van de vergunning zal leiden tot een structureel overlastpatroon, in de vorm van ontoelaatbare inbreuk op het woon- en leefmilieu voor de directe omgeving van de woonruimte waarop de vergunning betrekking heeft.” Zie artikel 4.1.5.

Tijdelijke vergunning:

Het is mogelijk om een tijdelijke vergunning aan te vragen en door B&W af te geven voor de duur van maximaal 5 jaar. Dit kan als een tijdelijke behoefte kan worden aangetoond. Zie artikel 4.1.4 lid 4.

Splitsen:

Artikel 4.2.2 vergunningseisen.

1. Het is verboden om zonder splitsingsvergunning een recht op een gebouw, aangewezen in artikel 4.2.1 te splitsen in appartementsrechten als bedoeld in artikel 106, eerste en vierde lid, van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, indien een of meer appartementsrechten de bevoegdheid omvatten tot het gebruik van een of meer gedeelten van het gebouw als woonruimte.

2. Op het verlenen van deelnemings- of lidmaatschapsrechten of het aangaan van een verbintenis daartoe door een rechtspersoon is het eerste lid van overeenkomstige toepassing.

Artikel 4.2.3

De vergunning voor splitsen kan worden geweigerd en weer worden ingetrokken. Zie hiervoor artikel 4.2.1, artikel 4.2.5 en artikel 4.2.6. Het gaat bijna om de zelfde regels als bij kamerverhuur.

De volledige “Huisvestingsverordening Regio Utrecht 2015, gemeente Nieuwegein” is als bijlage gevoegd.

Bouwbesluit / gebruikersmelding

In het Bouwbesluit 2012 staat dat als je kamers verhuurt je een gebruikersmelding moet doen, artikel 1.18 van dit besluit. Een gebruikersmelding moet worden ingediend als iemand een woonfunctie wil gebruiken voor kamergewijze verhuur. Deze melding heeft te maken met brandveiligheid en wordt gedaan bij de brandweer, veiligheidsregio's.

Nieuwegein



Ruimtelijke Ontwikkeling

Contactpersoon A.J. Meurs
Telefoon (030) 607 12 27
Fax (030) 604 87 81
E-mail j.meurs@nieuwegein.nl

Kopie / off. afschrift voor:			
B&W	CS	DT	
B&D:	BV FIN CIZ	P&O	FAB BRW
	DIA	Stadstoezicht	
MO:	BV P&P SLV	SZA	SW
S&B:	Pr&Ond lng.bur		
RO	HBO	Gr&V	DO
	Beheer	Reiniging	
Projectbureau BNS			
MINUUT Coll:			

Datum 7 januari 2009
Uw kenmerk
Kenmerk 2009/515
Onderwerp omzettingvergunning

VERZONDEN 13 JAN. 2009

Geachte heer !

In aansluiting op onze brief van 12 december 2008 en de door u toegezonden mail van 17 december 2008, delen wij u het volgende mede.

Juridisch kader

Op basis van de regionale huisvestingsverordening Bestuur Regio Utrecht is het verboden zonder vergunning van ons college, zelfstandige woningen om te zetten naar onzelfstandige wooneenheden.

Doel van het verbod is de bescherming van de schaarse zelfstandige woonruimtevoorraad.

Belangenafweging

Per 1 februari 2008 heeft ons college een beleidskader vastgesteld waaraan verzoeken tot omzetting worden getoetst. Genoemd beleidskader is in onze eerder genoemde brief opgenomen.

Omdat de woningen De Jonghlaan 1, Ansinghlaan 12, Chabotlaan35, Nanningalaan 30, Poortenaarlaan 50, Sluijterslaan 461 en Landauerdift 26 en 52 te Nieuwegein voor 1 februari 2008 zijn omgezet wordt deze toets nu achterwege gelaten.

Compensatie

Een omzettingvergunning kan onder meer worden verkregen door het aanbieden van compensatie. Compensatie wil zeggen dat u voor het onttrekken van een zelfstandige woning een bedrag per m2 van de om te zetten woning aan de gemeente betaalt. De gemeente moet dit geld vervolgens aanwenden voor de volkshuisvesting.

Gezien het feit dat u bovengenoemde woningen voor 1 februari 2008 hebt omgezet heeft u daarvoor geen compensatie te betalen.

Bladnummer 2/2

Kenmerk -

Onderwerp omzettingsvergunning

Besluit

Wij besluiten u hierbij de omzettingsvergunning voor de woningen Ansinghlaan 12, Nanningalaan 30, Chabotlaan 35, De Jonghlaan 1, Poortenaarlaan 50, Sluijterslaan 461 en Landauerdrift 26 en 52, te verlenen, zonder compensatieplicht.

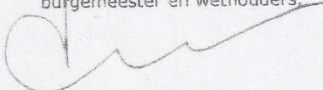
Gebruiksbesluit

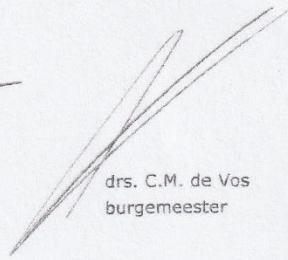
In het gebruiksbesluit is onder meer bepaald dat het is verboden een woonfunctie in gebruik te hebben of te houden voor kamers gewijze verhuur, zonder dit te melden bij de brandweer.

Wij verzoeken u deze melding (gebruiksmelding) te doen. De brandweer zal door ons worden geïnformeerd. Zij zullen aangeven welke brandveiligheidsvoorzieningen eventueel getroffen moeten worden.

Wij vertrouwen er op u met het vorenstaande voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders.


drs. P.C.M. van Elteren
secretaris


drs. C.M. de Vos
burgemeester

Gemeente : Nieuwegein
Wijk : Jutphaas-Wijkersloot
Probleem : Huisjesmelkerij en de daarmee gepaard gaande overlast.
Als voorbeeld : Poortenaarlaan 2 t/m 38

Huisjesmelker : _____ (SOG beheer)

Waarom huisjesmelker : dhr _____ haalt financieel voordeel uit de krappe woningmarkt en de noodzaak tot wonen bij woningzoekenden (die op te lange wachtlijsten staan).

Er is hier dus **sprake van huisjesmelkerij, mede gelet op het feit dat bij de verbouwing**

1) tussenwanden c.g. muren geplaatst zijn.

2) Op alle 4 verdiepingen kooktoestel, douche en toilet aanwezig zijn. (in ieder geval Poortenaarlaan 38)

3) Overbewoning : 1 persoon staat ingeschreven, maar er wonen meerdere personen per verdieping.

(Consteringsrapport opstellen door HBO)

Overlast:

1) **Geluidsoverlast : bebouwing eengezinswoningen niet meergezinswoningen.**

Dus 4 woonlagen i.p.v. 1 woonlaag, de **bouw van de woningen is hierop niet berekent, hetgeen extra geluidsoverlast veroorzaakt.** (Consteringsrapport opstellen door HBO)

2) **Parkeerprobleem** : Het aantal eengezinswoningen, dat omgebouwd wordt tot meergezinswoningen neemt schrikbarend toe in de wijk, hetgeen een **evenredige toename van het reeds bestaande parkeerprobleem geeft.(zie wijkplan).** (Handhaving uitgezet bij de Stadswacht door _____)

3) **Afvalprobleem : Het afval neemt om dezelfde reden als vermeldt onder 2) toe. Toch ziet onze gemeente deze woningen schijnbaar nog steeds als eengezinswoning. Het gevolg is een opeenstapeling van vuilniszakken buiten de grijze container. Dit geeft een rommelige en wellicht een gezondheidsbedreigende situatie in de wijk.** (Handhaving uitgezet bij de Stadswacht door _____)

Opmerkingen :

1) Hier is geen sprake meer van een normale verbouwing. **Een woning wordt totaal veranderd in soort flatgebouw van 4 verdiepingen.** (Consteringsrapport opstellen door HBO) Dit betekent, dat het bouwruoer in dit geval meerdere jaren (tot 3 jaar toe) heeft geduurd. Volgens het **Burenrecht mag dit maar tijdelijk en in overleg. Overleg is er nooit geweest** (Privaatrechtelijke aard, geen actie voor de gemeente) en 3 jaar is in alle redelijkheid niet meer tijdelijk te noemen. Wanneer nu op de 6 huizen (Poortenaarlaan 28 t/m 38) 2 huizen totaal zijn omgebouwd en deze ombouwingen zeker 5 jaren in beslag genomen hebben, is te begrijpen, dat de daarbij veroorzaakte overlast buiten alle proporties is.

2)a **Bij het ombouwen zijn een aantal voorzieningen aangelegd en veranderd, waarvan het de vraag is of dit conform de regels is gebeurd, te weten:**

- **bouw schoorsteen (binnenpijp)**

- **verleggen rioolontluchting**

- **uitstroomopening en richting van de uitstroomopening van een mechanisch aangedreven luchtafvoer.(niet te vergeten de geluidsoverlast).** (Consteringsrapport opstellen door HBO)

2)b Dak van uitbouw wordt als balkon gebruikt. **Schaadt de privacy van de buren.** (Zowel voor 2^e verdieping als achter 1^e verdieping → zie foto's) (Privaatrechtelijke aard, geen actie voor de gemeente)

- Dreigt mensen met dure advocaten. Hij bazuint rond dat zijn broer advocaat is en hij dus lekker verzekerd is van rechtshulp. De burens mogen de kosten maken...
- Weigert een erfgransbepaling, waar een meningsverschil over was, gezamenlijk te betalen en weigert ook om een schutting mee te betalen...

Avw 29 oktober 2006