



Gemeenteraad Arnhem

Bijeen op	PM 2019
Nummer Zaaknummer	
Initiatiefvoorstel van	De heer S.W. Dijk D66, ChristenUnie, PvdA, Arnhems Ouderen Partij, DENK/Verenigd Arnhem en Arnhem Centraal
Titel verordening	Verordening woningsplitsing en verkamering Arnhem 2019
Voorstel 1. Besluit tot vaststelling van de Verordening woningsplitsing en verkamering Arnhem 2019 conform bijgevoegd raadsvoorstel.	
Inleiding Door toenemende woningsplitsing en kamerverhuur staat de leefbaarheid in wijken onder druk. Tegelijkertijd is er behoefte aan voldoende en kwalitatief goede woonruimte, vooral voor starters en studenten. Het huidige beleid voor woningsplitsing van de gemeente Arnhem leidt op veel plekken in de stad tot knelpunten. Daarbij speelt kamer- en etagebewoning vaak een rol. Vergeleken met gezinsbewoning is kamer- en etagebewoning immers meestal een intensievere vorm van bewoning. In ons beleid, uitgewerkt in deze verordening, zoeken wij naar een goed evenwicht tussen bovenstaande belangen: - het belang van goede en voldoende huisvesting voor starters en studenten; - en het belang van beschermen van de leefbaarheid in de stad. Daarnaast is het, door ontwikkelingen in de rechtspraak, van belang om ons vergunningstelsel van een juiste grondslag te voorzien. De rechter heeft immers in een aantal gemeenten een streep gezet door de vergunningstelsels voor woningsplitsing en verkamering.	
Beoogd effect Met dit voorstel willen D66, ChristenUnie, PvdA, Arnhems Ouderen Partij, DENK/Verenigd Arnhem en Arnhem Centraal het volgende bewerkstelligen: 1. Een vergunning- en een meldingsstelsel in het leven roepen, waarmee bovengenoemde belangen beter met elkaar in evenwicht worden gebracht. 2. Aan woningsplitsing en woningomzetting voorwaarden verbinden die bijdrage aan het verbeteren van de kwaliteit van gesplitste of omgezette woningen. 3. Een juridisch correcte grondslag te bieden voor de regeling. 4. Een juridische grondslag voor de legesheffing scheppen.	

Argumenten

4.1 Langer wachten is niet verantwoord.

Bewoners van meerdere Arnhemse wijken luidden de noodklok over woningsplitsing en verkamering. Vanuit het Spijkerkwartier kwamen in 2017 al de eerste signalen. In 2018 hadden een deel van de initiatiefnemers een raadsvoorstel in voorbereiding. Op verzoek van het college hebben zij het voorstel niet ingediend omdat een beleidsevaluatie werd uitgevoerd. Inmiddels is de evaluatie opgeleverd, in de raadskamer besproken en laten concrete resultaten nog minimaal een jaar op zich wachten. Vandaar dat wij nu doorpakken en het voorstel uit 2018, verrijkt met nieuwe inzichten, indienen bij de raad.

4.2 Het is nodig een vergunningstelsel te maken voor het grondgebied van de hele gemeente om waterbedeffecten tegen te gaan. Hierbij is er wel gekozen drie van de wijken hun eigen voorwaarden voor woningsplitsing te laten houden vanwege de specifiek voor deze wijken geldende situatie/problematiek.

4.3 Aan kamerverhuur moeten in verband met de druk die het op zijn omgeving legt voorwaarden worden verbonden voor 'geregeld beheer' en bergingen.

Van belang om overlast tegen te gaan is dat er iemand aan te spreken is op deze overlast. Verder is van belang dat ieder wooneenheid beschikt over gelegenheid om de fietsen van een bewoner weg te bergen.

Om hiervoor een oplossing te bieden, wordt een meldingsstelsel ingevoerd dat een aantal voorwaarden verbindt aan kamerverhuur. Hierbij wordt het aanstellen van een beheerder verplicht. Voor de overlast die de fietsen in de buitenruimte geven, wordt verplicht dat iedere wooneenheid beschikt over een buitenberging of een gezamenlijke buitenberging van een minimale oppervlakte per wooneenheid.

Kanttekeningen

Het college is bezig om het beleid op het gebied van woningsplitsing en verkamering te actualiseren. Ten behoeve hiervan is een voorbereidingsbesluit genomen voor het Spijkerkwartier en is men bezig om een facetbestemmingsplan te maken die de ruimtelijk relevante onderdelen van bovenstaande problematiek voor geheel Arnhem regelt.

Allereerst vragen wij ons af of het huidige geldende regime voor bestemmingsplannen de gedragsbeïnvloeding kan bewerkstelligen die ons voor ogen staat. Voorts heeft het college laten weten dat met het maken en inwerking laten treden van het bestemmingsplan een periode van een jaar gemoeid kan zijn. De indienende partijen willen hier niet op wachten. Wel realiseren wij ons dat in de nabije toekomst door inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet een situatie kan ontstaan waardoor beide sporen - die van college en het onderhavige - bij elkaar komen in een omgevingsplan.

Wij proberen met een ander motief dan de bestaande wetten het wonen in de gemeente Arnhem te verbeteren. Wij willen het gedrag van zijn burgers en de verhurende partijen in de gemeente beïnvloeden en doorkruisen hiermee deze regelingen niet. Er zijn echter geen passende voorbeelden in het land of jurisprudentie waaruit geput kon worden. Hoe een dergelijke regeling in eventuele procedures wordt ontvangen is derhalve niet met zekerheid te voorspellen.

Financiën

De kosten voor uitvoering van dit vergunningstelsel bestaan uit administratieve lasten, lasten die verband houden met toezicht en handhaving en lasten die gemoeid gaan met het voeren van procedures rondom de vergunningen en het handhaven van de regeling.

De administratieve lasten voor de gemeente en aanvrager kunnen worden beperkt door de controle op deze vergunning tegelijk plaats te laten vinden met de controle op de bouw- en (brand)veiligheidsvoorschriften. De kosten van deze opleveringscontrole worden gedekt uit de leges voor de vergunning. Tijdens de fase dat er verhuur plaatsvindt, kan het toezicht op deze meldingen gecombineerd worden met de brandveiligheidscontroles die al met enige regelmaat plaatsvinden.

Voor wat betreft de kosten van de controles die plaatsvinden buiten de momenten van toezicht, bijvoorbeeld naar aanleiding van een klacht, dienen er middelen gereserveerd te worden. Ook voor de middelen die verband houden met eventuele handavingsprocedures moet er een dekking worden opgenomen in de begroting.

Desgevraagd heeft het college de kosten geschat op € PM per jaar. Voor de vergunning zal een kostendekkend legesbedrag worden opgenomen in hoofdstuk vier van het tarievenblad. Voor meldingen is er geen mogelijkheid om leges te vragen.

De niet gedekte kosten zullen worden gedekt door onttrekking van voornoemd bedrag uit PM van de begroting. **PM verzoek aan het college de te dekken kosten te bepalen.**

Uitvoering

Na inwerkingtreding zal er een proces voor de vergunningverlening & voor de melding ingericht moeten worden. Zowel bestaande als nieuwe kamerverhuurbedrijven die onder de nieuwe regeling vallen zullen hun melding moeten doen bij het college.

Na enig tijd die mogelijkheid geboden te hebben zal er toezicht gehouden moeten worden of een ieder die onder de werking van de verordening valt, zich ook daadwerkelijk aan de regels houdt. Zo niet zal er gehandhaafd moeten worden.

De vergunningverlening, in ontvangst nemen van een melding en de handhaving ervan is een taak van het college.

Communicatie en inwonerparticipatie

Het onderwerp dat in dit initiatiefvoorstel wordt geregeld, heeft een rijke voorgeschiedenis. Bewonersinitiatieven hebben zich actief opgesteld richting college en gemeenteraad. Het college heeft hen actief betrokken bij de beleidsevaluatie. Bij de behandeling van de evaluatie in de raadskamer hebben inwoners ingesproken. Een deel van de suggesties die daar werden gedaan zijn opgenomen in dit voorstel. Zie ook de toelichting bij de conceptverordening.

De verordening zal worden bekendgemaakt in het digitale Gemeentebled en op www.overheid.nl.

PM Verzoek aan het college om aan te geven hoe ruchtbaarheid gegeven zal worden aan deze regeling, zowel intern, bij de wijkteams als bij inwoners en bedrijven. Bijvoorbeeld: website en social media. PM

Bijlagen

- Raadsbesluit
- Toelichting bij de verordening

- Reactie van het college op het initiële voorstel.