

Inspraaknota
beleidsregel
Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021

anonieme versie

Nota: 27 mei 2021

Inhoud

Korte omschrijving beleidsregel	3
Gevolgte procedure	3
Ontvangen inspraakreacties.....	3
Mondelinge toelichting	3
Samenvatting van en antwoord op de inspraakreacties.....	4

Korte omschrijving beleidsregel

De beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021' geeft voorwaarden wanneer kamers verhuurd mogen worden in een woning. Daarbij wordt het alleen maar mogelijk gemaakt om verhuur van maximaal twee kamers in een zelf door de verhuurder bewoonde woning mogelijk te maken. Dit is de zogenaamde hospitairegeling.

Gevolgde procedure

Vanaf 11 maart 2021 heeft de ontwerpbeleidsregel zes weken ter visie gelegen. Dus tot en met 21 april 2021. Gedurende deze periode kon iedereen een inspraakreactie naar voren brengen. Er zijn zes inspraakreacties ingediend.

Ontvangen inspraakreacties

Deze nota geeft een samenvatting van de ontvangen inspraakreacties en het gemeentelijke antwoord daarop.

De volgende inspraakreacties zijn ingediend:

1. [brieffschrijver 1], gedateerd en ontvangen op 15 maart 2021, nummer 1625441/1413386
2. [brieffschrijver 2], gedateerd en ontvangen op 20 maart 2021, nummer 1626647/1415273
3. [brieffschrijver 3], gedateerd en ontvangen op 24 maart 2021, nummer 1627369/1416304
4. [brieffschrijver 4], namens [cliënten], gedateerd op 31 maart 2021, ontvangen op 7 april 2021, nummer 1628598/1418310
5. [brieffschrijver 5], gedateerd op 20 april 2021, ontvangen op 20 april 2021, nummer 1632365/1424233
6. [brieffschrijver 6], gedateerd op 19 april 2021, ontvangen op 19 april 2021, nummer 1632821/1421787

Deze inspraakreacties zijn in deze nota opgenomen, waar nodig is de reactie puntsgewijs samengevat. Per punt is een kader aangebracht en is deze voorzien van een antwoord van de gemeente.

In deze nota worden de brieffschrijvers niet met de naam aangehaald, maar als 'brieffschrijver'. En de eventuele cliënten als 'cliënt'.

Mondelinge toelichting

Bij de bekendmaking was aangegeven dat degenen die een inspraakreactie hebben ingediend in de gelegenheid worden gesteld om telefonisch een mondelinge toelichting te geven op de inspraakreactie. Geen van de brieffschrijvers heeft in de inspraakreactie aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven. Van deze gelegenheid is dus geen gebruik gemaakt.

Samenvatting van en antwoord op de inspraakreacties

Inspraakreactie 1 [briefschrijver 1]

1.1. Ik heb de samenvatting van het ontwerp voor de regels met de grootste verbazing gelezen. Overigens ook de huidige regelgeving dat kamerverhuur verboden is, is wonderlijk.
Het komt op mij over dat er regels bedacht worden om vooral studenten en jongeren uit de gemeente Doetinchem te weren. Welk doel hebben deze regels?

In de huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente is vastgelegd dat in één woning maar één huishouden mag wonen. De definitie van 'huishouden' is daarbij dezelfde als die in de beleidsregel staat: "persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan, die binnen een woning gebruik maakt van dezelfde voorzieningen". Bij de verhuur van kamers in een woning voeren deze bewoners geen gezamenlijk huishouden. Om die reden is het dus formeel niet toegestaan.

Juist met de nu voorgestelde beleidsregel wil de gemeente enige ruimte bieden aan kamerverhuur. Na de vaststelling zal dit beleid nog niet meteen in bestemmingsplannen en beheersverordeningen verwerkt worden. Medewerking zal in eerste instantie via omgevingsvergunningen lopen, waarbij met een afwijking van het bestemmingsplan of beheersverordening meegewerkt kan worden. Dit gebeurt alleen als aan de gestelde voorwaarden voldaan wordt.

Over niet al te lange tijd zal de Omgevingswet in werking treden. Dan gaan we voor de hele gemeente het omgevingsplan opstellen. Daarvoor zal eerst een evaluatie van het beleid plaats vinden. Die vindt over maximaal twee jaar plaats. Doel van de evaluatie is om te bepalen of de beleidsregel voldoende voorziet in de behoefte binnen de woningbouwmarkt of dat aanpassing nodig is.

Het nu opgestelde beleid is dus een eerste stap. Nu mag kamerbewoning helemaal niet. Met het voorgestelde beleid wordt wat ruimte geboden.

1.2. Het is toch algemeen bekend dat studenten maar ook andere mensen bij voorkeur een kamer huren zonder hospita. Elk zelfstandig mens verkiest toch de vrijheid van wonen, zonder gebondenheid aan extra regels van een hospita. De beleidsregels dat alleen een kamer met hospita toegestaan wordt, leidt er met grote waarschijnlijkheid toe dat gemeente Doetinchem veel minder aantrekkelijk wordt om te wonen.
Hoe is de komst van minder jongeren, te rijmen met de wens van de gemeente om te groeien naar meer inwoners? Of met de bedoeling meer jongeren te trekken of te behouden voor de Achterhoek?

De gemeente hoopt met de beleidsregel ruimte te bieden aan een behoefte. Bij de evaluatie over maximaal twee jaar zal de gemeente kijken of dit inderdaad zo is of dat bijstelling nodig is. Daarbij zal de gemeente natuurlijk ook haar algemene toekomstbeeld voor de ontwikkeling van de gemeente in beeld houden.

Met het bieden van een mogelijkheid voor kamerverhuur bij een hospita hoopt de gemeente wat ruimte te bieden aan huisvesting voor onder andere jongeren. De gemeente weet, dat zij daarmee nu niet zal voorzien in alle behoeftes, met name van jongeren. Daarom is ook een evaluatiemoment ingebouwd voordat de beleidsregel

definitief in burgerbindende regels (hoogstwaarschijnlijk het omgevingsplan) vastgelegd wordt.

1.3. Ik zou graag willen weten welk onderzoek uitwijst dat alleen kamers met hospita mogelijk moeten zijn. Ik durf hierbij wel te stellen dat de (aanstaande) student zelf hier zijn of haar mening niet heeft kunnen geven.
Met invoering van deze regels zal geen enkele zelfstandige jongere zich willen vestigen in de gemeente Doetinchem. Het lijkt er op dat het belang van de jongere zelf niet is meegenomen. Juist in deze tijd van woningschaarste is een kamer beter betaalbaar dan een appartement. Studentenhuzen kunnen zeker een aanwinst zijn voor de stad, haar economie en cultuur.

Het alleen toelaten van kamerverhuur bij een hospita is niet gebaseerd op een specifiek marktonderzoek. Dit is vooral een politieke keuze. Bij de informatieve raadsvergadering op 19 november 2020 is input bij de raadsleden opgehaald waarop de (ontwerp) beleidsregel gebaseerd is. Het nu nog behoudend toestaan van kamerverhuur heeft onder andere te maken met zorgen voor de risico's die er ook zijn bij dergelijke huisvesting. Veiligheid en overlast zijn daar het belangrijkste bij.

Zoals in de inleiding van de beleidsregel is aangegeven, is in het gemeentelijke woningbouwbeleid kamerverhuur als een specifiek woonconcept benoemd.

1.4. Ik ben geen belanghebbende in deze kwestie, maar dacht dat gemeente Doetinchem zich als een moderne, groeigemeente wil presenteren. Een dergelijke regelgeving straalt echter precies het tegendeel uit.
Ik hoop dat u ook het belang van de student onderkent en de regels aan gaat passen.

Inspreker is inwoner van de gemeente en daardoor in de ogen van de gemeente een potentieel belanghebbende. Inspreker kan zelf namelijk kamers gaan verhuren. Maar de burens zouden dat ook kunnen gaan doen.

Zoals hiervoor aangegeven is de nu opgestelde beleidsregel een eerste stap die de gemeente over twee jaar gaat evalueren. Zie ook de antwoorden bij 1.1, 1.2 en 1.3.

Gevolgen voor de beleidsregel naar aanleiding van inspraakreactie 1:

- Geen.

Inspraakreactie 2 [briefschrijver 2]

2.1. Bij deze maak ik gebruik van de gelegenheid mijn zorg uit te spreken over de gebruiksregel kamerverhuur.
Wij hebben negatieve ervaringen met kamerverhuur in onze buurt.
Het levert spanningen op en veel geluidsoverlast.
Wat we zien en horen is: blowende bewoners, veel ruzies, herrie, en een bewoner die hier aan de deur komt voor crisisopvang.
Alles bij elkaar betekent dit flinke aantasting van ons woongenot in onze buurt.

Helaas heeft inspreker in de woonomgeving woonoverlast van (tijdelijke) bewoners bij een buurman. Deze situatie is bij de gemeente bekend en vanuit toezicht en handhaving wordt hier ook, voor zover mogelijk, op gehandhaafd.

Woonoverlast is overigens een aspect, dat in artikel 279 van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) wordt geregeld. Dit mag voor de gemeente geen reden zijn om kamerverhuur niet mogelijk te maken. De gemeente wil met de beleidsregel enige ruimte bieden, zodat in alle woningen, met uitzondering van bedrijfswoningen, in de gemeente maximaal twee kamers verhuurd kunnen worden. Waarbij per kamer maximaal één bewoner mag wonen. Dit wordt alleen mogelijk met een omgevingsvergunning waarbij getoetst wordt aan de voorwaarden die vermeld zijn in hoofdstuk 3 van de beleidsregel.

Gevolgen voor de beleidsregel naar aanleiding van inspraakreactie 2:

- Geen.

Inspraakreactie 3 [briefschrijver 3]

3.1. Bij deze, wil ik graag reageren op de plannen, die er zijn, om kamerverhuur mogelijk te maken.
Normaal gesproken, zou ik geen bezwaar maken, mits er onder een normale, gezonde omstandigheden verhuur plaats zou vinden.
Maar, gezien de ervaring die wij hebben met onze buurman wil ik tóch bezwaar maken.
Vanaf het moment, dat de buurman zijn kamers verhuurt tot op de dag van vandaag, ondervinden wij overlast van die kamerverhuur en dat duurt nu al zo'n 3 jaar!
Hoewel hij een verbod opgelegd heeft gekregen, gaat hij (onder het mom van: het zijn logés) door met het verhuren van kamers.

Zie het antwoord op reactie 2.1.

3.2. Bij punt 4 in de beleidsregels staat, dat de hoofdbewoner alles onder controle dient te hebben.
Dit is echter in zijn geval totaal niet aan de orde.
Geregeld staat er politie op de stoep, omdat de boel weer escaleert, hetzij om onderlinge ruzies van de huurders en/of met de buurman zelf.
Het zijn tot nu toe altijd mensen met een rugzak (dat soort mensen trekt hij aan) en dat werkt gewoonweg niet!
De politie heeft mij verzekerd, dat er specifiek op dit huis, een verbod staat op kamerverhuur, maar wie kan mij verzekeren, dat dit zo blijft, na goedkeuring van de gemeente, dat kamerverhuur toegestaan gaat worden?

Zie het antwoord op reactie 2.1.

Het is inderdaad op dit moment zo dat binnen de gemeente kamerverhuur niet is toegestaan. Dus ook niet ter plaatse van de woning waar inspreker op doelt. Als het beleid is vastgesteld, staat het de bewoner van een woning vrij om een omgevingsvergunning aan te vragen voor 'hospitaverhuur', een vorm van kamerverhuur, waarbij maximaal twee kamers in een reguliere woning worden verhuurd. De gemeente zal daarbij toetsen aan de gestelde voorwaarden in de beleidsregel. Als een omgevingsvergunning wordt verleend voor kamerverhuur, geldt de mogelijkheid voor bezwaar en beroep.

3.3. Daarom, wil ik u vragen, dit mee te nemen in de vergadering en u dringend te verzoeken, naar persoonlijke situaties te kijken, voordat er toestemming gegeven wordt voor kamerverhuur.

Zie het antwoord op reactie 2.1.

3.4. Ik zou het op prijs stellen, dat als er meer bekend is over dit onderwerp en natuurlijk over deze situatie, ik hierover op de hoogte wordt gesteld.

Inspreker wordt per brief op de hoogte gesteld over de besluitvorming van de beleidsregel.

Verder is het niet de handelwijze van de gemeente om individuele burgers over specifieke situaties te informeren. De gemeente publiceert officiële bekendmakingen op overheid.nl. Via de website <https://overuwbuurt.overheid.nl> kan iedereen deze voor een specifiek gebied opzoeken. Op deze website kan iedereen zich ook aanmelden voor een e-mailservice waardoor hij geïnformeerd wordt als er binnen een door hem te bepalen gebied bekendmakingen zijn van de gemeente, maar ook van andere overheden. De gemeente adviseert inspreker zich hierop te abonneren. Dit is ook mogelijk via de app 'over uw buurt'.

Gevolgen voor de beleidsregel naar aanleiding van inspraakreactie 3:

- Geen.

Inspraakreactie 4 [briefschrijver 4]

4.1. Tot mij wendde zich cliënten. Middels dit schrijven doe ik u een inspraakreactie toekomen op de ontwerp beleidsregel kamerverhuur die tot en met 21 april 2021 ter inzage ligt (<https://www.doetinchem.nl/home/ontwerpbeleidsregel-kamerverhuur-in-de-gemeente-doetinchem-2021-48560/>). Wij roepen u op om af te zien van het vaststellen van deze beleidsregel, aangezien de verhuur die u voor ogen heeft precies het type verhuur is waar cliënten al jaren overlast van ondervinden vanwege [de burens van cliënten].

In de reactie is ook een weergave opgenomen over de voorgeschiedenis van de specifieke situatie waar cliënten overlast van ondervinden. Deze voorgeschiedenis is niet opgenomen in deze Nota van inspraak, omdat in dat deel van de reactie geen inhoudelijke punten omtrent de beleidsregel ingebracht worden.

Gelet op de voorgeschiedenis van deze kwestie en nu ter inzage gelegde beleidsregel verzoeken cliënten u met klem om op te komen tegen deze beleidsregel. De situatie van cliënten en [de burens van cliënten] laten zien dat kamerverhuur tot bijzonder vervelende consequenties kan leiden. Cliënten moeten nu immers meerdere procedures met de gemeente voeren om ervoor te zorgen dat de uitwassen van de verhuur aangepakt worden. Wij hebben inmiddels ook een handhavingsverzoek ingediend vanwege de aanwezige overlast.

Hiervan is kennis genomen.

Zie ook het antwoord op reactie 2.1.

4.2. Door het vaststellen van een beleidsregel zal het college dadelijk gebonden zijn aan deze beleidsregel. In artikel 4:84 van de Algemene wet bestuursrecht staat immers: "Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen" Het uitgangspunt dat als aan de criteria in de beleidsregel voldaan wordt, de vergunning afgegeven moet worden. Alleen in de situatie dat de nadelige gevolgen voor een belanghebbende onevenredig zijn tot met de beleidsregel te dienen doelen is er de mogelijkheid dat hiervan

afgezien moet worden. Uit de jurisprudentie over dit artikel volgt dat hier niet snel sprake van is. Daarom zet u nu de deur open voor allerhande kamerverhuur zonder dat nog een nadere belangenafweging gemaakt kan worden in het individuele geval.

Zie het antwoord op reactie 2.1 en 3.4.

4.3. Indien er geen beleidsregel wordt vastgelegd dan is er altijd nog de mogelijkheid voor het college om met een omgevingsvergunning van het bestemmingsplan af te wijken. In dat geval kunnen de nu aangegeven factoren als maximale hoeveelheid bewoners, maximaal percentage gebruikt voorverhuur, minimale oppervlaktes, etc. ook betrokken worden in de afweging. Er is dan echter ook veel meer ruimte om in deze afweging ook aandacht te besteden aan de bestaande situatie, de voorgeschiedenis, de hoeveelheid aanwezige verhuurpanden in de omgeving, aanwezige overlast, etc..

Zie het antwoord op reactie 2.1 en 3.4.

Juist met de beleidsregel wil de gemeente op basis van vooraf bekende eisen beperkt ruimte bieden aan kamerverhuur. Deze mogelijkheid geldt voor alle reguliere woningen (niet bedrijfswoningen) in de gemeente als voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden. Hiermee creëert de gemeente duidelijkheid vooraf en zal niet bij elke specifieke situatie een andere afweging plaats vinden. Dit biedt rechtszekerheid.

4.4. Voor zover het bovenstaande u niet overtuigt om af te zien van het vaststellen van de beleidsregel dan dient u in ieder geval in de beleidsregels meer weigeringsgronden op te nemen waarbij alsnog aan het bovenstaande tegemoet kan worden gekomen. Bijvoorbeeld door een bepaling op te nemen dat de vergunning geweigerd wordt als er vermoedens zijn dat het goede woon-en leefklimaat nadelig beïnvloed zal worden. Het lijkt ons ook niet meer dan redelijk om in dat geval bepalingen op te nemen waarin staat dat erg een vergunning verleend wordt als erin het verleden sprake is geweest van illegale verhuur:

- a. In het pand;
- b. Door de vergunningaanvragen

Daarnaast zou u ook bepalingen kunnen opnemen waarin u aangeeft dat er aan de omgevingsvergunning altijd voorwaarden worden verbonden om het woon- en leefklimaat te beschermen. Bijvoorbeeld denken wij dan aan de voorwaarde dat een omgevingsvergunning ingetrokken wordt als er sprake is van overlast door de huurders.

Zie het antwoord op reactie 2.1 en 3.4.

De gevraagde toevoeging van voorwaarden zijn geen voorwaarden die ruimtelijk relevant zijn maar geregeld worden in de APV (zie antwoord op reactie 2.1). Het opnemen van dergelijke voorwaarden is dus niet aan de orde.

4.5. Conclusie

Gelet op het bovenstaande verzoeken wij u met klem om het beleid niet te ondersteunen. Kamerverhuur kan verstrekkende gevolgen hebben voor de omgeving. Dit illustreert de situatie van cliënten precies. Door het vaststellen van beleidsregels bindt u zich aan het verlenen van een omgevingsvergunning zondereen afweging te kunnen maken in het individuele geval. Dat lijkt ons gelet op onze voorgeschiedenis een zeer onwenselijke situatie.

Voor zover u het beleid toch wenst te ondersteunen dient er in het beleid meer ruimte ingebouwd te worden om in het individuele geval de vergunning toch te weigeren.

Met name als de voorgeschiedenis laat zien dat verhuur niet op een verantwoorde manier plaats kan vinden.

Bezint eer ge begint.

De gemeente heeft kennis genomen van deze conclusie.
Zoals bij reactie 1 ook al aangegeven zal de gemeente de beleidsregel over twee jaar evalueren.

Gevolgen voor de beleidsregel naar aanleiding van inspraakreactie 4:

- Geen.

Inspraakreactie 5 [briefschrijver 5]

5.1. Tijdens de raadsvergadering van 15 april 2021 werd door de wethouder gevraagd aan aanwezige beleidsmedewerker planologie / bestemmingsplannen of er een vergunning moet worden aangevraagd bij de nieuwe plannen van de gemeente voor kamerverhuur in Doetinchem. Zij antwoordde hierop dat er een omgevingsvergunning zal moeten worden aangevraagd indien men kamers wil gaan verhuren vanuit zijn of haar woning.

Maar in het ontwerp beleidsregel kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021 staat hier niets over vermeld! We worden zo niet goed geïnformeerd door dit 8 pagina's tellende ontwerp beleidsregel. Wel staat in de slotbepalingen dat deze beleidsregel in werking treedt op de dag na publicatie, hopelijk is het ontwerp dan wel aangepast met de regel dat er een omgevingsvergunning moet worden aangevraagd als men kamers wil gaan verhuren zoals mevr. E. Wentink vertelde tijdens de vergadering.

In hoofdstuk 3 van de beleidsregel staande voorwaarden opgesomd. Daarbij is aangegeven dat deze bij een omgevingsvergunning gehanteerd worden. Dat staat in deze zin: "Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Doetinchem verleent alleen een *omgevingsvergunning* voor kamerverhuur als voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:"

5.2. Is het niet verstandig eerst te toetsen of er wel animo is om kamers te gaan verhuren door huiseigenaren of kamers te huren bij een hospita door huurders zoals het plan is? Of is dit al gedaan?

Zie het antwoord op reactie 1.3.

5.3. Wie is er nu eigenlijk echt gebaat bij de nieuwe plannen en waar komen die nieuwe plannen opeens vandaan? Is er echt zo'n grote woningnood in Doetinchem?

De beleidsregel is een vervolg op het vastgestelde beleid 'Woningbouwstrategie 2019' waarbij kamerverhuur als een specifiek woonconcept is omschreven. De huidige bestemmingsplannen en beheersverordeningen in de gemeente laten deze woonvorm echter niet toe. Met de beleidsregel wil de gemeente hier nu in beperkte mate ruimte aan bieden. Maar de gemeente verwerkt het niet meteen in een ruimtelijk plan, zoals een bestemmingsplan of beheersverordening. Pas na de geplande evaluatie over twee jaar kijkt de gemeente of het beleid voorziet in de behoefte en of de verwerking van het beleid in een ruimtelijk plan gewenst is. Zie ook het antwoord op reactie 1.2.

5.4. Zullen deze plannen geen aanzuigende werking hebben op mensen die geen huis kunnen betalen van buiten Doetinchem? En zo een extra financiële belasting zullen gaan vormen voor de gemeente Doetinchem? Ze zijn dmv een huurcontract automatisch inwoner van de gemeente Doetinchem. In de krant staat dat de gemeente Doetinchem nagenoeg geen geld meer heeft. En hiervoor geld wil vragen

vanuit de regering in Den Haag. De plannen lijken vanuit dit oogpunt wel erg onverstandig.

Zie ook het antwoord op reactie 5.3.

De gesuggereerde voordelen voor de financiën van de gemeente zijn niet de reden voor het beleid. Ook verwacht de gemeente niet dat er sprake zal zijn van een aanzuigende werking. Immers, het beleid biedt maar beperkt ruimte aan kamerverhuur, maximaal twee kamers in een woning en daarin per kamer maximaal één bewoner ('hospitaverhuur').

Gevolgen voor de beleidsregel naar aanleiding van inspraakreactie 5:

- Geen.

Inspraakreactie 6 [briefschrijver 6]

6.1. Zoals u bekend worden in het pand gelegen aan de Dr. Huber Noodtplaats 47 te Doetinchem al meer dan 20 jaar - met uw medeweten - kamers verhuurd. Zelfs al bij de vorige eigenaar werd het pand voor kamerverhuur gebruikt. In totaal zijn hier elf onzelfstandige woonruimtes aanwezig, die permanent bewoond worden. De vraag naar dit soort woonruimtes is groot in Doetinchem. Veelal gebruiken de bewoners deze vorm van bewoning tijdelijk als springplank naar een zelfstandige woning, of hebben ze niet de financiële middelen om een zelfstandige woning te huren. Met name deze laatste groep betreft een sociaal zwakke(re) categorie, veelal met onderliggende problematiek, die eigenlijk nergens anders terecht kan en waarvoor geen alternatief voorhanden is. De door de gemeente Doetinchem gekozen route van uitsluitend hospitaverhuur is voor deze laatste groep dan ook geen alternatief. Noch voor de huurder, noch voor de hospita. Ik vraag mij dan ook af wat het alternatief zou moeten gaan zijn voor deze groep mensen en welke procedure/traject voor hen ingezet zou gaan worden om te voorkomen dat deze mensen op straat komen te staan.

De beleidsregel voorziet niet in een regeling voor situaties waar hele woningen gebruikt worden voor kamerverhuur toegelaten blijven. Dergelijke situaties worden afzonderlijk beschouwd en worden in dit verband dus niet nader besproken.

6.2. Wellicht zou de gemeente Doetinchem hierin haar verantwoordelijkheid kunnen nemen door deze (groeierende groep) mensen een dak boven hun hoofd te blijven middels bijvoorbeeld het zelf huren en beheren van dit soort panden. Op die wijze houdt de gemeente Doetinchem zelf de controle en de betreffende mensen een woonruimte. Het nu gedane beleidsvoorstel met uitsluitend verhuur via een hospita is m.i. in elk geval geen reëel optie.

Zie het antwoord op reactie 1.1.

6.3. Daarnaast wordt ondergetekende als verhuurder met een nieuwe beleidsregel geconfronteerd die directe, vergaande consequenties heeft voor o.a. het gebruik/de staat van het gebouw, zonder dat daarbij naar een alternatieve oplossing wordt gezocht en/of een redelijke (lees: haalbare) termijn aan gesteld wordt.

Zie het antwoord op reactie 6.1.

6.4. Resumerend de volgende opmerkingen:
- Hospitaverhuur is voor bepaalde groepen uit de samenleving geen optie

- Kamerverhuur is decennialang door de gemeente toegestaan en wordt nu plotsklaps niet meer toegestaan
- Er is geen alternatief voor de sociaal zwakkere groep met aanpassings- of andere problematiek
- Het te volgen traject voor mensen die momenteel van kamerhuur gebruik maken is niet duidelijk, evenmin het alternatief voor hen
- Er is grote woningnood en de behoefte aan kamers is eveneens groter dan het aanbod
- Hospitaverhuur zal het probleem niet oplossen, omdat niet iedereen (lees: o.a. volwassenen en mensen met aanpassingsproblematiek hier geen gebruik van zullen willen maken)
- Er zijn bij ondergetekende wachtlijsten van mensen die met spoed een kamer zoeken

Zie de hiervoor gegeven antwoorden bij 6.1, 6.2 en 6.3.

6.5. Op basis waarvan/vanuit welk belang heeft de gemeente gekozen voor uitsluitend verhuur via hospita met een maximum van 2 kamers?

Zie het antwoord op reactie 1.3.

6.6. Indien beheersing en controle de doelstelling van de gemeente zijn, waarom dient dan perse de hospita eveneens eigenaar te zijn. Een beheerder die op datzelfde adres zou wonen zou dan ook mogelijk moeten zijn?

In het beleid is niet vastgelegd dat de hospita de eigenaar moet zijn. Wel is aangegeven dat minimaal 60% van de gebruiksoppervlakte van de woning voor privé-gebruik van de verhuurder/hoofdbewoner moet zijn.

Kamerverhuur kan dus ook plaats vinden in een door de hoofdbewoner gehuurde woning. Maar daarbij moet de hoofdbewoner wel ook de verhuurder van de kamers zijn. Dit omdat op deze manier we verwachten dat de hoofdbewoner door zijn of haar binding met de woning de controlerende factor is.

Bij het huisvesten van een 'beheerder' zoals in de reactie gesuggereerd wordt verwachten wij dat dit minder is. Immers, de revenuen van de kamerverhuur komen niet bij hem of haar terecht, maar bij dezelfde persoon als waar hij of zij de woonruimte van huurt.

6.7. Zijn bij deze overweging ook de wensen en behoeften van de doelgroep (kamerbewoners) meegenomen/geïnterviewd?

Zie het antwoord op reactie 1.3.

6.8. Is de potentie vanuit de mogelijk ruimte verlenende hospita's geïnterviewd en is dit voldoende aanbod voor de vraag?

Zie het antwoord op reactie 1.1, 1.2 en 1.3.

6.9. Is de vraag naar kamers is zijn volle omvang geïnterviewd?

Zie het antwoord op reactie 1.1, 1.2 en 1.3.

6.10. Hoe denkt u het hospita-principe te verenigen met een doelgroep die aanpassings- of andere problematiek heeft?

Of een persoon met aanpassings- of andere problematiek in een kamer mag wonen of niet is niet geregeld in de beleidsregel. De gemeente kan en mag niemand uitsluiten en doet dat dus ook niet. Zoals ook bij het antwoord op reactie 2.1 aangegeven is het vanuit de ruimtelijke ordening niet mogelijk om te sturen op wie ergens mag wonen.

6.11. Zou met betrekking tot voorgaande de gemeente zelf of een instantie die zich al op dat vlak begeeft (denk Lindenhout etc) niet beter ingezet kunnen worden voor huur van kamerpanden zodat deze gecontroleerd en beheerd kunnen worden door hen?

Zie het antwoord op reactie 6.10.

6.12. Binnen welke termijn wil de gemeente haar nieuwe beleidsregel effectueren (en ik neem aan zonder dat daarbij mensen op straat komen te staan)?

Het beleid treedt in werking één dag na bekendmaking van de beleidsregel.

6.13. Hoe zal de procedure voor het voorgenomen stopzetten van kamerbewoning in zijn werk gaan?

Zie het antwoord op 6.1.

6.14. Welk alternatief of compensatie wordt de huidige verhuurders van kamers geboden met betrekking tot de plotselinge en onvoorziene inkomstenderving als gevolg van deze beleidsregel?

Daar waar sprake was, is en blijft van illegale situatie ligt het risico op financiële gevolgen in zijn geheel bij degene die verantwoordelijk is voor die illegale situatie, dus bij illegale kamerverhuur bij de verhuurde van de kamers.

Gevolgen voor de beleidsregel naar aanleiding van inspraakreactie 6:

- Geen.