

A.H. Aarts

ONS KENMERK: 1591897
UW KENMERK:
UW BRIEF VAN: 24 april 2024
BEHANDELD DOOR: drs. W. van Hees en T.A.H.M. Blankers
ONDERWERP: vragen ex art. 43 RvO over huisvesting arbeidsmigranten
AANTAL BIJLAGEN:
DATUM: 14 mei 2024
VERZ. 14 mei 2024

Beste meneer Aarts,

In antwoord op uw brief van 24 april 2024 vindt u hieronder de beantwoording van uw schriftelijk gestelde vragen over de huisvesting van arbeidsmigranten.

Vraag 1

De verordening regelt de kamerverhuur voor niet huishoudens. Onduidelijk is wanneer er sprake is van een "nieuwe situatie". Is dat bij verhuur aan een nieuwe en/of andere Huurder? Aannemende dat er geen vergunning is afgegeven voor grotere aantallen kamerverhuur.

Antwoord

Wij gaan bij de beantwoording van uw vragen ervan uit dat u met de 'verordening' het Parapluplan wonen bedoelt, zoals vastgesteld door de raad op 13 juli 2021.

Er is sprake van een nieuwe situatie als het gebruik van een woning voor kamergewijze verhuur aanvangt ná de peildatum van 16 juli 2020. De peildatum is de datum waarop het voorbereidingsbesluit 'wonen-kamergewijze verhuur' is genomen. Vanaf deze datum is het verboden om het gebruik van gebouwen waarbinnen 'wonen' is toegestaan, zodanig te wijzigen dat sprake is van andere woonvormen dan de huisvesting van één huishouden per woning. Alle 'oude situaties' zijn dus de adressen die gebruikt werden voor kamergewijze verhuur op of vóór de peildatum van 16 juli 2020.

Vraag 2

Kan een organisatie ook de kamers huren voor langere tijd en daar vervolgens telkens andere huurders in plaatsen"? Als dat zo is, hoe moeten we dat precies duiden in relatie tot de verordening en registratie van de huurders?

Antwoord

Ja, dat kan. De vraag is of de woning gebruikt mag worden voor kamergewijze verhuur. Wisseling van huurders wordt gezien als voortgezet gebruik van de woning voor kamergewijze verhuur. Het gaat in deze gevallen over het gebruik van de woning en niet door wie. In artikel 5.2. van het Parapluplan wonen is bepaald dat als het gebruik dat op basis van het overgangsrecht is toegestaan, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, het verboden is dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten. Gebeurt dat wel dan is ook in dat geval sprake van een nieuwe situatie.

POSTADRES
Gemeente Heusden
Postbus 41
5250AA Vlijmen

BEZOEKADRES
Julianastraat 34
Vlijmen

T (073) 513 17 89
F (073) 513 17 99
E info@heusden.nl

DIGITAAL LOKET
www.heusden.nl

BANKRELATIE
NL54BNGH0285003909

Er is geen relatie tussen het ruimtelijk kader Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2020 (later vertaald in het Parapluplan wonen: Regels (ruimtelijkeplannen.nl)) en de registratie van huurders.

De regels gaan alleen over een goede ruimtelijke ordening/evenwichtige toedeling van functies aan locaties en staan dus los van de registratie van inwoners in de Basisregistratie personen (BRP).

Voor het antwoord op de vraag hoe de registratie van personen plaatsvindt verwijzen wij u naar ons antwoord hierna op vraag 3.

Vraag 3

Dient elke "huurder en dus woonachtig in de Gemeente Heusden" te zijn ingeschreven in het bevolkingsregister? (of hoe zit dit precies?) en gebeurt dit ook daadwerkelijk het registreren van huurders in het bevolkingsregister?

Antwoord

De huurder van een pand en woonachtig in onze gemeente is wettelijk verplicht zich na 4 maanden in te schrijven op het adres waar hij/zij verblijft. Deze personen registreren wij in de BRP.

Meer informatie over de inschrijfplicht kunt u vinden op: [de website van de rijksoverheid](#).

Vraag 4

Wordt, als dat het geval bij het antwoord op vraag 3, dan ook gecheckt en zo ja hoe of er mogelijk sprake is van overschrijding op het "gehuurde adres"? en zo ja hoe?

Antwoord

Er is onze gemeentelijke organisatie een toezichthouder kamergewijze verhuur aangesteld. Een van zijn taken is het controleren van (nieuwe) adressen waar vermoedens zijn dat er kamergewijze verhuur plaatsvindt. Een aanleiding voor een controle kan bijvoorbeeld zijn een constatering vanuit de BRP dat er diverse personen staan ingeschreven met verschillende achternamen, waardoor het niet aannemelijk is dat de woning wordt bewoond door een huishouden, maar in gebruik is voor kamergewijze verhuur. Ook een hoog verloop van bewoners op een adres kan een signaal zijn dat een woning wordt gebruikt voor kamergewijze verhuur.

Een controle kan ook worden uitgevoerd als er andere signalen zijn dat een woning wordt gebruikt voor kamergewijze verhuur. Dit kan komen door bijvoorbeeld meldingen uit de omgeving, signalen van ketenpartners (bijvoorbeeld de politie) of door eigen waarneming.

Vraag 5

Als er een situatie is van voor de verordening kamerverhuur, waar bijv. 10 mensen wonen, niet zijnde huishoudens, en vervolgens vertrekt 1 van de huurders NADAT de verordening is aangenomen, hoe zit dat precies, valt de nieuwe huurder dan onder de verordening of niet?

Antwoord

Situaties, waarbij sprake van kamergewijze verhuur van woningen die voor de peildatum zijn aangevangen, kunnen onder het overgangsrecht vallen.

Dit gebruik mag dan worden voortgezet. Over hoe met deze adressen wordt omgegaan bent u geïnformeerd in onze raadinformatiebrief van 16 april 2024.

In ons antwoord op vraag 2 hebben we aangegeven dat er na het vertrek van één kamerhuurder meestal niets aan het gebruik van een woning voor kamergewijze verhuur verandert.

Leidend is dat een woning wordt gebruikt voor kamergewijze verhuur en niet de wisseling van huurders of het vertrek van één of meerdere huurders. Dat is pas anders als door het vertrek van alle huurders de kamergewijze verhuur van de woning eindigt. Dan kan het overgangsrecht in bepaalde situaties vervallen (zie het antwoord op vraag 2).

Als een woning in gebruik wordt genomen voor kamergewijze verhuur ná de peildatum dan moet hiervoor een omgevingsvergunning worden aangevraagd. Als bestaand gebruik niet gelegaliseerd kan worden dan moet het worden beëindigd.

Vraag 6

Als er geen sprake is van een vergunning en er komen nieuwe huurders in welk pand dan ook dat de regels (5% bijv.) overschrijdt. Hoe werkt dat precies, handhaaft het college op dat moment direct of hoe werkt dat precies? Hoe en op welk moment wordt de 5% regel gecontroleerd?

Antwoord

Als wordt vastgesteld dat een woning/pand in gebruik is of wordt genomen voor kamergewijze verhuur zonder omgevingsvergunning, wordt er direct beoordeeld of voor dit gebruik van de woning op basis van de zogenaamde 5%-regeling een vergunning verleend zou kunnen worden. Als een woning in gebruik wordt genomen voor kamergewijze verhuur ná de peildatum en als blijkt dat niet aan de 5%-regeling wordt voldaan, dan is er geen zicht op legalisatie. Er wordt dan een handhavingstraject gestart om ervoor te zorgen dat de overtreding ongedaan gemaakt wordt.

In de gevallen dat wel wordt voldaan aan de zogenaamde 5%-regeling, dan krijgt de eigenaar van de woning een waarschuwingsbrief. In deze brief wordt aangegeven dat de kamergewijze verhuur illegaal is en dat hij voor dit gebruik binnen een korte termijn een omgevingsvergunning moet aanvragen. In het kader van een eventuele handavingsprocedure hebben wij namelijk de plicht om te onderzoeken of voor een overtreding alsnog een vergunning kan worden verleend (het zogenaamde legalisatieonderzoek).

Als het om een adres gaat, waarbij het aannemelijk is dat dit vóór de peildatum al in gebruik was voor kamergewijze verhuur dan krijgt dit adres een wrakingsbrief. Meer informatie over deze werkwijze kunt u nalezen in de raadsinformatiebrief van 16 april 2024.

Met vriendelijke groet,

het college van Heusden,
de secretaris,

mr. H.J.M. Timmermans

de burgemeester,

drs. W. van Hees