



gemeente **Oosterhout**

Fractie Gemeentebelangen
T.a.v. de heer J.F.J. de Nijs

Datum	Uw kenmerk	Zaaknummer	In behandeling bij
16 maart 2020 24 MAART 2020		215437	R. Geers tel. 14 0162

Onderwerp

Beantwoording vragen onderverhuur door particulieren

Geachte heer de Nijs,

Op 3 maart jl. hebt u schriftelijke vragen ex art. 39 van het Reglement van Orde van de Oosterhoutse gemeenteraad gesteld over onderverhuur bij particulieren. Wij beantwoorden uw vragen als volgt.

Vraag 1. Is de problematiek bij het college bekend?

Antwoord 1. Ja, ook ons bereiken signalen over de problematiek. In het krantenartikel wordt aangegeven dat de norm van maximaal 6 personen vaak wordt overschreden. Deze norm is echter alleen bij de beleidsregels voor kamergewijze verhuur van toepassing, en niet bij de overige onderverhuursituaties. Omdat het daar namelijk gaat om kamergewijze verhuur waar geen vergunning voor aangevraagd is. Die nuancering willen wij bij het krantenartikel aanbrengen. Wij handhaven op illegale onderverhuur, maar zijn daarbij wel afhankelijk van het melden van signalen door omwonenden.

Vraag 2. Zo ja, is er dan inzicht over het aantal woningen dat onderverhuurd wordt?

Antwoord 2. Er is een beeld bij het aantal verleende vergunningen voor kamergewijze verhuur. Sinds 2012 zijn 59 vergunningen verleend om kamergewijze verhuur mogelijk te maken. Er zal ongetwijfeld sprake zijn van onderverhuur zonder dat hiervoor een vergunning bij de gemeente en/of toestemming van de eigenaar/verhuurder gevraagd en verkregen is. Om welke aantallen dat gaat hebben wij nog geen beeld.

Vraag 3. Zijn er afspraken met Thuisvester gemaakt en zo ja, worden deze nageleefd?

Antwoord 3. De gemeente en Thuisvester hebben nog geen formele afspraken over onderverhuur voor woningen van Thuisvester. Thuisvester heeft wel zelf regels voor onderverhuur opgesteld en opgenomen in de huurcontracten. Voor de naleving hiervan zijn zij in eerste instantie zelf verantwoordelijk.

Er is inmiddels wel een afspraak met Thuisvester – mede naar aanleiding van het krantenartikel over dit onderwerp – om de geschetste situatie gezamenlijk tegen het licht te houden en te gaan aanpakken.

Vraag 4. Kan er invloed uitgeoefend worden op het tegengaan van huizenverkoop die hiervoor ingezet worden?

Antwoord 4. De gemeente kan de verkoop van een woning niet tegenhouden, maar kan wel bepalen (via beleidsregels en/of bestemmingsplan) dat een woning niet voor kamergewijze verhuur mag worden gebruikt/verbouwd, wij zullen dat instrument meer in gaan zetten. De gemeente kan niet voorkomen dat een woning onderverhuurd wordt zonder vergunning. Maar als wij daar signalen over ontvangen, dan zullen wij daar op handhaven.

Bij kamergewijze verhuur worden vergunningen verleend op basis van voorwaarden die we hanteren via de beleidsregels voor niet-zelfstandige woonruimten. Met deze beleidsregels willen we woonoverlast en onveilige woonsituaties (brandveiligheid) voorkomen en zullen we dus ook kritisch kijken naar de vergunningaanvragen die hiervoor binnen komen. Direct omwonenden kunnen bezwaar maken tegen de verleende vergunning.

Vraag 5. Er zijn beleidsregels opgesteld voor niet-zelfstandige woonruimten. Worden deze gehandhaafd en gecontroleerd?

Antwoord 5. De beleidsregels worden gehandhaafd. Vaak op basis van signalen vanuit de omgeving. Dit jaar zullen we op basis van de huidige casuïstiek de beleidsregels integraal nader tegen het licht houden. Overlastsituaties vanwege onderverhuur zonder verleende vergunning kunnen hiermee echter niet worden ondervangen. Wel handhaven wij in de situatie als wij meldingen binnen krijgen over kamersgewijze onderverhuur.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Oosterhout

, burgemeester,



, secretaris.

