

Overzicht vragen en antwoorden m.b.t. Raadsvoorstel **"Plan van aanpak: Woningsplitsing en verkamering"** en Initiatiefvoorstel "Geregeld Beheer bij Kamerverhuur, welke via ambtelijk apparaat schriftelijk zijn gesteld en via de griffie zijn ingediend

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
1.	Arnhem Centraal	Inleiding: Tijdens de behandeling van de twee voorstellen bleek dat er een groot verschil was tussen de opvattingen van buurtbewoners en andere belanghebbenden, zoals studenten, makelaars en huizenbezitters. De buurtbewoners wilden zoveel mogelijk verkamering beperken. De andere belanghebbenden wezen erop dat deze voorstellen konden leiden tot een (groter) gebrek aan studentenkamers of kleinere wooneenheden, waar zeker een markt voor is. Het college stelt terecht: <i>Het nieuwe beleid moet evenwicht brengen in verschillende belangen. Om te voorzien in een (groeierende) woonbehoefte wil de gemeente de realisatie van extra (kleinere) woonruimten blijven faciliteren. Ook willen we dat het voor starters en/of gezinnen met een kleinere portemonnee mogelijk blijft een kleinere gezinswoning te betrekken. Tegelijkertijd moet het mogelijk zijn om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en de leefbaarheid van de stad te beschermen. Er is behoefte aan een helder kader waarop aanvragen voor woningsplitsing en omzetting worden beoordeeld.</i> Bezwaren waren er van insprekers tegen de minimale maat: <i>Woningsplitsing en Verkameringwooneenheden dienen minimaal 70m² te zijn en dienen te beschikken over een buitenruimte en een berging. Het college komt met een minimaal toegestane maat van 40 vierkante meter en een minimaal gebruiksoppervlak per bewoner van minimaal 18 m²., hetgeen nog steeds erg ruim (en dus duur) kan zijn voor studentenkamers</i> Vraag: Ziet het college deze grote maten als een probleem, omdat hierdoor woningen groter en dus duurder worden en daarmee onbereikbaar voor bepaalde groepen? Ziet het college aanleiding om te komen tot andere voorstellen? <u>Antwoord:</u> Nee, het college ziet de oppervlaktematen niet als een probleem en ziet ook geen aanleiding om te komen tot andere voorstellen. Dit standpunt verduidelijken we graag:

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Allereerst willen we hierbij benadrukken dat er een nadrukkelijk onderscheid is tussen ‘splitsing’ (waarbij nieuwe wooneenheden/woningen ontstaan, met alle daarbij horende voorziening in de woning) en ‘verkamering’ (waarbij kamers in een bestaande woning worden verhuurd). • Gesplitste wooneenheden dienen (gedifferentieerd per gebied) 70m², 50m² of 40m² te zijn. Dit betreffen dus zelfstandige wooneenheden. De eisen van 40m² en 70m² nemen we over uit bestaande regels. Deze regels gelden al voor drie wijken en hier bestaat tevredenheid over. Voor de rest van de stad dienen nieuwe wooneenheden minimaal 50m² te zijn; in het kader van het borgen van een goede woonkwaliteit en met het oog op de toekomst van de woningvoorraad vinden we dit een goede minimeis. Onderzoek van BPD toont ook aan dat 1- en 2-persoonshuishoudens over het algemeen geen zelfstandige woning willen met een kleinere oppervlaktemaat • De eis van 18m² voor verkamering houdt verband met het maximumaantal personen in één woning en dus met de druk op de omgeving en de woonkwaliteit voor de bewoners. De eis stelt niet dat elke kamer 18m² moet zijn, maar dat in een woning van in totaal 110m² niet meer dan 6 personen mogen wonen. Het college acht het niet aanvaardbaar dat er meer mensen/huishoudens in woningen mogen wonen dan met deze bepaling wordt voorgesteld.
2.	Arnhem Centraal	Vraag: De behoefte aan woningen voor eenpersoonshuishoudens is groot, maar in welke mate zou deze regelgeving hier negatief op uit kunnen werken bij stadsbrede invoering? Heeft het college andere oplossingen voor deze groep? <u>Antwoord:</u> Wij denken dat de splitsingsregels een zeer beperkte negatieve invloed hebben op de woonbehoefte. In dit plan van aanpak stellen we bij woningsplitsing een aantal minimeisen voor; de eisen die we stellen komen voort uit onderzoeken naar de woonbehoeften (van

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		kleinere huishoudens), of uit wensen van inwoners van de stad om de leefbaarheid te beschermen. De eisen sluiten dus aan bij woonwensen van Arnhemmers. De regels voor ‘verkamering’ zijn strikter. Omdat we hoge concentraties van kamerbewoning tegen willen gaan en de negatieve effecten van verkamering willen mitigeren, zal verkamering niet meer zo makkelijk mogelijk zijn als nu het geval is. Dit doen we om de leefbaarheid van de stad te beschermen. Daarnaast tonen onderzoeken over studentenhuisvesting aan dat er in Arnhem een geringe behoefte is aan meer studentenkamers. Het ‘Plan van Aanpak: woningbouwontwikkeling’ gaat verder in op overige oplossingen voor verschillende woonbehoeften.
3.	Arnhem Centraal	<i>Inleiding: Er vindt geen verdere concentratie plaats van verkamerde panden Als er binnen 50 meter van het pand zich reeds een verkamerde woning bevindt, wordt er geen vergunning verleend: Spreiding van woningen waarbinnen kamergewijze bewoning plaatsvindt, is wenselijk. Clustervorming binnen wijken kan ten koste gaan van de leefbaarheid. Het is daardoor van belang dat er wordt gekeken naar de aanwezigheid van kamerverhuurpanden ter plaatse van het object waar een vergunning voor wordt aangevraagd.</i> Vraag: Is die 50 meter niet wat strak? Het is logisch dat meer parkeren overlast geeft, maar voor een kamerbewoner ligt dat weer anders. Of ziet u dat niet zo? <u>Antwoord:</u> De afgelopen jaren hebben we vanuit de hele stad het signaal gehad dat bij woningen waarbinnen kamerbewoning plaatsvindt de kans op overlast groter is. Bij de signalen gaat het niet alleen om parkeren, maar ook om de leefbaarheid, verrommeling, sociale cohesie en de beeldkwaliteit. We vinden een eis van 50 meter dan ook niet te strak. Bij een groot aantal adressen in Arnhem blijft het mogelijk om kamers te verhuren. Alleen hoge concentraties van kamerverhuur gaan we tegen.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		In de gemeente Tilburg is een eis van 25-meter na een evaluatie verhoogd naar 50 meter. Zij kwamen tot de conclusie dat een eis van 50 meter beter zorgt voor een hoogwaardig leef- en woonmilieu. Met een lagere eis blijven hoge concentraties in straten met veel naoorlogse eengezins(rij)woningen mogelijk.
4.	Arnhem Centraal	Vraag: Wat vindt u van het voorstel van de werkgroep verkamering: “een vergunning pas verplicht is wanneer er – naast de verhuurder - meer dan 4 personen in het pand kamersgewijs wonen”. <u>Antwoord</u> De ‘werkgroep verkamering Spijkerkwartier’ stelt de grens van 4 alleen voor als de eigenaar van de woning ook zelf in de woning woont. Bij alle andere gevallen wil de werkgroep verkamering al vanaf 2 wooneenheden of 2 personen al niet toestaan. (Dit volgens punten 2C en 2D van het achtpuntenplan dat de werkgroep aan het college en de gemeenteraad heeft gestuurd). Wij stellen voor om een vergunning te verplichten vanaf verhuur bij 3 wooneenheden. Dit is een gangbare norm in vrijwel alle andere gemeenten waarin regels gelden voor verkamering. Onzes inziens is vanaf 3 huishoudens in één woning de situatie moeilijk vergelijkbaar met bewoning van een woning door een stel, een individu of een gezin. Dit brengt andere effecten op de omgeving met zich mee. Net zoals de werkgroep wil ook het college een uitzondering voor situaties als de eigenaar in de woning zelf woont. In dat geval is er sprake van een hospitasituatie. Het college is van mening dat een hospita/hospes maximaal 2 kamers in de eigen woning zou mogen verhuren.
5.	Arnhem Centraal	Vraag: Het opsplitsen van geschikte woningen voor meerpersoonshuishoudens dient te worden tegen gegaan. Bijvoorbeeld door een zelfwoonplicht voor (onder)verhuurders van deze woningen.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Wat vindt het college van dit voorstel en van de andere punten die ingebracht zijn door de werkgroep verkamering? <u>Antwoord:</u> We blijven graag met de werkgroep zoeken naar mogelijkheden om de doelen te bereiken waar zij voor staan. Over een aanzienlijk deel van de voorgestelde punten denken we hetzelfde. Een aantal van de voorstellen is echter niet uitvoerbaar. Zo is het niet mogelijk om een zelfbewoningsplicht bij bestaande bouwwerken op te leggen. Omdat zaken zoals ‘buy-to-let’ overal in Nederland spelen, heeft de minister in oktober per kamerbrief wel aangegeven dat zij mogelijkheden tot een zelfbewoningsplicht onderzoekt. Dit houden we goed in de gaten.
6.	CDA	Inleiding: Aan verkamering worden eisen gesteld ten aanzien van de leefbaarheid, ook in de wijk breed. Daarmee is ook de concentratie van veel inwoners op 1 plek tegen te gaan. Het initiatiefvoorstel gaat met name (via de APV) in op regels rondom leefbaarheid bij kamerverhuur: toezicht via verhuurder/inzicht in bewoners/namen/etc. Tevens vraagt deze een meldingsplicht bij verkamering, bij 5 of meer eenheden. Vraag: <i>Op welke eisen wil B&W de (regels rondom) leefbaarheid gaan controleren? Welke definities worden hiervoor gesteld en in hoeverre zijn deze juridisch afdwingbaar en te controleren? Hoe wil college hierin vorm geven aan een laagdrempelige melding (als bewoners melding willen maken van een probleem in de leefbaarheid).</i> <u>Antwoord:</u> In uw vraag heeft u het zowel over het Plan van Aanpak als over het initiatiefvoorstel: • Het college stelt in het Plan van Aanpak voor om de leefbaarheid te beschermen door het tegengaan van hoge concentraties van kamerbewoning: Zo zal er geen kamerbewoning worden toegestaan als er al een verkamerd pand binnen een straal van 50 meter aanwezig is

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		van een pand waarvan een aanvraag voor binnenkomt. Omdat dit een ruimtelijk relevante eis is, kunnen we de eis opnemen in een bestemmingsplan. De eis is dan ook houdbaar. Hierover hebben we onze stadsadvocaat geconsulteerd. Handhaving vindt plaats via een kaart die wij op hebben laten stellen met alle panden waarbinnen op dit moment kamergewijze bewoning plaatsvindt. Bij de vergunningverlening of handhaving kunnen we terugvallen op deze lijst. Veel zaken omtrent overlast en leefbaarheid zijn al geregeld en gedefinieerd via andere instrumenten. Zo gelden al de 'beleidsregels Wet Aanpak Woonoverlast Arnhem' en zijn zaken omtrent overbewoning geregeld en gedefinieerd in het bouwbesluit. In het Plan van Aanpak is daarnaast nog één bepaling opgenomen om de leefbaarheid te beschermen. Deze luidt: 'er zijn geen overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de directe omgeving'. Na gesprekken met onze stadsadvocaat en lerende van de ervaring uit andere steden, zijn wij tot de conclusie gekomen dat deze bepaling niet houdbaar en handhaafbaar is. Deze bepaling nemen we daarom niet op in het facetbestemmingsplan. • In het initiatiefvoorstel wordt een meldingsplicht via de APV voorgesteld. Hierin worden enkele eisen ten aanzien van kamerverhuur voorgesteld, zoals de verplichting tot het aanstellen van een persoon die toeziet op de woning. In de reactie die het college op 28-1 op dit voorstel heeft gegeven, uit zij haar zorgen over de handhaafbaarheid van deze eisen. Daarin vroegen we om een nadere uitwerking van een aantal van de voorgestelde bepalingen.
7.	CDA	Inleiding: Budget voor capaciteit controles ontbreekt. De afweging hiervoor vindt plaats in de Perspectiefnota. Vraag: <i>Kan B&W inmiddels een totaaloverzicht aanleveren welke voorstellen inmiddels in de Perspectiefnota voor nadere afweging moeten worden beoordeeld? En welk bedrag denkt het college hiervoor nodig te hebben, ook op langere termijn?</i> <u>Antwoord</u>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		De planning is dat de perspectiefnota op 28 april naar de raad gaat. Dan leest u meer over uw vraag en de afweging. In het Plan van Aanpak staat dat het nodig wordt geacht om de komende 3 jaar jaarlijks 200 handhavingsacties uit te voeren; zo kunnen alle bestaande kamerverhuurbedrijven worden bezocht en is er ruimte over voor (overlast)meldingen, incidenten en het bezoeken van niet-gemelde kamerverhuurbedrijven. Hiervoor is de komende drie jaar jaarlijks 110.000 extra nodig. In het nieuwe regime worden de kosten voor een eerste controle gedekt door de leges. Hopelijk zal dit gaan schelen in de handhaving achteraf. Voor de periode na de drie jaren waarin alle reeds bestaande panden zijn gecontroleerd, zal de ODRA berekenen wat er op de lange termijn nodig is.
8.	CDA	Inleiding: In het voorstel tot woningsplitsing wordt ingegaan op de verplichte aanwezigheid van bergingsruimte en buitenruimte. Het CDA juicht deze verplichting toe Vraag: <i>Hoe groot dient deze bergingsruimte te zijn, aantal m2 per inwoner? Is het verplicht om hiervoor per inwoner een fiets in te kunnen plaatsten? Dit met als doel dat voor woningen die worden gesplitst of verkamerd geen fietsoverlast op straat zal voordoen?</i> Vraag: <i>Welke mogelijkheden zijn er bij verkamering en de overlast van fietsen op straat? Hoe wil B&W dit tegengaan? Heeft B&W hier ideeën en beelden bij?</i> <u>Antwoord</u> In het facetbestemmingsplan gaan we uit van een bergingsruimte van minimaal 3m2. Vanaf vier onzelfstandige wooneenheden geldt als aanvullende eis dat 1m2 bergingsruimte per wooneenheid dient te worden toegevoegd. Deze bergingsruimte is bedoeld voor de stalling

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		van een fiets, afvalcontainer(s) of afvalzakken. Deze eis is opgenomen om te voorkomen dat fietsen en afval in de openbare ruimte worden geplaatst. Dit zorgt voor een betere leefbaarheid in de buurt. Als er fietsen op straat worden geplaatst is dat een kwestie van openbare orde. Handhaven kan op grond van de APV.
9.	CDA	Inleiding: Om verkamering of woningsplitsing in reeds drukke wijken tegen gaan zou het CDA willen laten onderzoeken of het bij woningsplitsing of verkamering verplicht kan worden gesteld een parkeerplaats per woningunit op te nemen. Vraag: <i>Is bij verkamering een parkeerplaats per unit verplicht? En zo nee, zou deze verplichting kunnen worden opgenomen?</i> <u>Antwoord</u> Omdat het ‘verkameren’ van een pand nu vaak nog vergunningsvrij mogelijk is binnen de geldende bestemmingsplannen, wordt niet altijd getoetst aan de parkeernormen. Dit zal veranderen als verkamering/omzetting vergunningsplichtig wordt gemaakt: De parkeerregels van de gemeente Arnhem worden in ons voorstel gekoppeld aan het facetbestemmingsplan. Er zijn al parkeernormen voor kamers. De parkeernorm per kamer is iets lager dan 1 per unit, namelijk 0,6.
10.	CDA	Inleiding: Bij verkamering geldt de 50 meter afstand toets om overlast te dempen. De vraag is hoe we als stad omgaan met nu bestaande situaties (overgangsrecht). Vraag: <i>Wat is er nodig om een pand aan de kamerverhuur te onttrekken? Bij teveel druk op de leefbaarheid of geconstateerde gebreken, of zijn er nog aanvullende overwegingen?</i>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Vraag: Vanuit B&W kan handhavend worden opgetreden. Is het vanuit de gemeente mogelijk om uiteindelijk de eigenaar te dwingen om de woning terug te brengen in oorspronkelijke staat? <u>Antwoord vraag 10A</u> Het college wil regels verankeren in een facetbestemmingsplan. Nadat dit bestemmingsplan is vastgesteld zullen regels gelden voor alle nieuwe gevallen. Gemeenten kunnen het overgangsrecht helaas niet zelf invullen; de overgangsbepalingen zijn door het Rijk bepaald. ‘Bestaande gevallen’ vallen daarmee altijd onder het overgangsrecht en worden aldus beoordeeld aan de hand van de huidige c.q. oude regels. Kamerverhuur bij bestaande panden kan dan ook niet verboden worden op basis van de voorgestelde regelgeving. Het kan natuurlijk wel zo zijn dat binnen een bestaand kamerverhuurbedrijf overtredingen worden geconstateerd met reeds bestaande bepalingen (bijvoorbeeld over brandveiligheid). In dat geval kan het college wel optreden; daarom achten we het ook van belang om alle bestaande panden integraal te controleren. In het initiatiefvoorstel wordt voorgesteld (aanvullende) regels te verankeren in de APV. De werking van dit instrument is anders dan de werking van een bestemmingsplan en kan wél betrekking hebben op ‘bestaande gevallen’. In het initiatiefvoorstel kunt u lezen welke overwegingen volgens de indieners zouden moeten gelden. <u>Antwoord vraag 10B</u> Ja, als er een overtreding plaatsvindt van regels uit het facetbestemmingsplan (of een ander bestemmingsplan) en zaken zijn zonder de vereiste vergunning en daarmee illegaal gebouwd of verbouwd, dan zal het college een last onder dwangsom opleggen. De illegale verbouwingen zullen dan ongedaan gemaakt moeten worden.
11.	CDA	Inleiding: Bij de CDA fractie is bekend dat een tweetal panden aan de Eusebiusbuitensingel 38 en

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		39 worden verkamerd tot in totaal 30 eenheden. Juist in deze omgeving vindt al veel kamerbewoning plaats (inclusief beschermd wonen). Dit is tevens het gebied waarover raad en college al langer met elkaar in gesprek zijn (spijkerkwartier en de singels). Vanuit de 50 meter norm zou deze situatie in toekomstige situaties (na vaststelling voorgesteld beleid) niet meer mogelijk zijn. Nu er sprake is van het omzetten van kantoorpanden, lijkt deze verkamering toch mogelijk. Vraag: <i>Vindt B&W de verkamering op deze plek gewenst?</i> Vraag: <i>Is het met het huidige instrumentarium mogelijk om verkamering op deze reeds kwetsbare plek in het Spijkerkwartier (alsnog) tegen te gaan? Wat is hiervoor mogelijkheden?</i> Vraag: <i>Mocht het tegen gaan van de verkamering niet mogelijk zijn, welke eisen ten aanzien van een permanent contactpersoon, inrichting buitenruimte/fietsen en parkeerplekken kan aan deze omzetting tot verkamering worden gesteld?</i> <u>Antwoord 11A</u> Het college spreekt zich in het plan van aanpak in algemene zin uit over wat zij wenselijk vindt: Het college wil hoge concentraties tegengaan. Als er al kamerbewoning plaatsvindt binnen een straal van 50 meter, dan vindt het college verkamering in principe ongewenst. Door het facetbestemmingsplan zal dit in de toekomst niet alleen gaan gelden voor het verkameren van <i>woningen</i>, maar van alle panden waar wonen is <i>toegestaan</i> (dus ook panden die nu nog gebruikt worden als kantoorruimte, maar een gemengde bestemming hebben). <u>Antwoord 11B</u> Nee. Het facetbestemmingsplan is niet van toepassing op lopende aanvragen. Voor het Spijkerkwartier is door de gemeenteraad vorig jaar een voorbereidingsbesluit genomen. Hierdoor werd verkamering in een zeer groot deel van de wijk per direct verboden.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Omdat er geen bestaande woning wordt onttrokken bij het door u genoemde adres, viel dit adres buiten de werking van dat besluit. Zoals aangegeven bij 11A, vallen dit soort panden in de toekomst wel binnen de werking van het voorgestelde facetbestemmingsplan. <u>Antwoord 11C</u> In de huidige situatie is ‘verkamering’ (nog) niet per bestemmingsplan verboden. Dat stelt het college nu wel voor (met een afwijkingsmogelijkheid). Echter, in de huidige situatie dienen in sommige gevallen zaken grondig te worden verbouwd om een pand geschikt te maken voor kamergewijze bewoning. Het gaat dan om zaken die vallen buiten de ‘vergunningsvrije’ bouwactiviteiten uit het Besluit omgevingsrecht (Bor). Als voor deze bouwactiviteiten een omgevingsvergunning wordt aangevraagd, worden de bouwplannen getoetst aan vigerende regelgeving (bijvoorbeeld het bouwbesluit) en bestemmingsplannen. Als het gaat om een verbouwing die leidt tot een andere parkeerbehoefte, wordt daarbij ook getoetst aan de geldende parkeerregels. Ten aanzien van een aantal zaken uit uw vragen is nog geen regelgeving; zaken uit uw vraag worden wel voorgesteld in het initiatiefvoorstel of het plan van aanpak van het college. Zo wordt in het voorstel van het college via een facetbestemmingsplan een verplichting tot een bergingsruimte voorgesteld. In het initiatiefvoorstel wordt via een ander instrument - de APV - een aanspreekpunt voorgesteld. Deze vereiste kan niet opgenomen worden in het facetbestemmingsplan. De stadsadvocaat noemt het regelen van een aanspreekpunt in het facetbestemmingsplan problematisch. In het facetplan kunnen namelijk alleen regels worden opgenomen die strekken ten behoeve van het bereiken en het in standhouden van 'een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit'.
12.	CDA	Inleiding: Insprekers hebben over een aantal zaken gesproken:

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Vraag: hoe kijkt B&W tegen de inzet van huurteams in combinatie met een huurderscommissie stadsbreed? Ook in Zuid is er veel behoefte aan toezicht, controle en handhaving. Ook hier staat de leefbaarheid ernstig onder druk, op een aantal plekken. Vraag: hoe kijkt B&W aan tegen de inzet van hospitaverhuur? Is hiervoor extra promotie (al dan niet via de gemeentelijke website) een optie? Vraag: in onze stad zijn diverse overlast situaties bekend. Kan de gemeente hierin via het meldpunt huisjesmelkers een rol spelen? Op welke wijze kunnen overlast gevende situaties worden tegengegaan of beëindigd? <u>Antwoord 12A</u> Hier kijken wij positief tegenaan. Huurders kunnen in Arnhem al terecht bij het Huurdershuis. Het Huurdershuis wordt gesubsidieerd door de gemeente. Ook kunnen huurders terecht bij de Huurcommissie: deze commissie behandelt geschillen tussen huurder en verhuurder en kan bindende uitspraken doen. In het plan van aanpak wordt onder ‘actie 2’ benoemd dat we de huurder nog beter in positie willen brengen. Graag willen we met het Huurdershuis en anderen onderzoeken hoe we dit vorm kunnen geven. <u>Antwoord 12B</u> Het college kijkt hier positief tegenaan. In het facetbestemmingsplan wil het college dan ook graag een (voorwaardelijke) uitzondering opnemen voor hospitaverhuur. Als een facetbestemmingsplan is vastgesteld en er duidelijkheid is over de regels, dan zullen we ons gaan beroepen over de wijze waarop we alles zullen communiceren.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<u>Antwoord 12C</u> Het meldpunt richt zich niet zozeer op woonoverlast (zoals geluidsoverlast) die wordt veroorzaakt door huurders; als u dat met uw vraag bedoelt. Bij huisjesmelkerij is er sprake van wangedrag door de verhuurder. Het meldpunt is in het leven geroepen om huurders bij te staan. Hoewel een aantal zaken die raken aan huisjesmelkerij – zoals het vragen van een te hoge huur, intimidatie, discriminatie – al bij wet verboden zijn, ligt vaak de verantwoordelijkheid bij de huurder om zaken aan te pakken. Vaak zijn huurders bang voor conflicten met de verhuurder of zijn ze bang dat zij hun woning kwijtraken. Het meldpunt dient huurders te helpen.
13.	CDA	Inleiding: In drie bestaande wijken geldt bij verkamering slechts 18 m2. Utrecht en Nijmegen hebben de eis van 24 meter. Mogelijk ontstaat hierdoor een extra risico dat inwoners met een smallere beurs eerder voor Arnhem kiezen dan Utrecht of Nijmegen (overloopeffect). Dit terwijl Arnhem al een grote kwetsbare bevolking heeft. Vraag: <i>Waarom kiest Arnhem voor deze relatief kleine wooneenheid en sluit de stad niet aan bij normeringen zoals in Nijmegen en Utrecht gelden?</i> <u>Antwoord</u> In uw inleiding spreekt u over drie wijken waarvoor 18m2 geldt. Momenteel geldt er echter nog geen een eis in geen enkele wijk. De 18m2 die het college voorstelt, zal moeten gelden voor de gehele stad. De voorgestelde 18m2 houdt <i>geen</i> verband met de grootte van de individuele kamers, maar met de totale gemiddelde woonoppervlakte per bewoner; dat zijn dus de kamers, maar de overige gemeenschappelijke ruimtes tellen ook mee: dat is dus net iets anders. Met de eis proberen we voornamelijk te sturen op het maximaal aantal personen dat in één woning kan

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		wonen. In een woning van 110m² kunnen dan niet meer dan 6 personen wonen. In Nijmegen zijn recentelijk de regels veranderd en is de 24m² eis komen te vervallen. Een eis van 24m² houdt namelijk ook veel gunstige ontwikkelingen tegen. De eis van 18m² vindt het college al redelijk ruim: de minimumeis uit het bouwbesluit over 'overbewoning' stelt dat een woonfunctie niet bewoond mag worden door meer dan één persoon per 12m² gbo. Het voorliggende voorstel is dan ook strenger dan de wettelijke eis.
14.	CDA	Inleiding: Tijdens de inspraak is duidelijk geworden dat de werkgroep verkamering Spijkerkwartier teleurgesteld is in de afstemming met de werkgroep. Vraag: <i>Is B&W voornemens om met de werkgroep verkamering Spijkerkwartier een apart (uitwerkings)traject te volgen of vindt besluitvorming via bestaande voorstellen plaats?</i> <u>Antwoord</u> We vinden het erg jammer dat de werkgroep teleurgesteld is. Het afgelopen jaar hebben we vaak contact met de werkgroep gehad; zowel ambtelijk als bestuurlijk. Het college ziet het voorgestelde plan van aanpak vooral als een goede 'basis' voor alle Arnhemse wijken. In sommige gevallen zal het college een andere afweging maken dan de werkgroep voorstelt. Uiteraard zijn wij ertoe bereid om met de werkgroep te kijken wat nog meer nodig is om de leefbaarheid in het Spijkerkwartier te beschermen. We hopen dan ook de teleurstellingen weg te kunnen nemen.
15.	CDA	Inleiding: Door insprekers is ingegaan op de 50 meter afstandsregel. Vraag: <i>Is het voor spreiding (van onder andere studenten) over de stad niet verstandiger om te differentiëren per wijk?</i>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<u>Antwoord</u> Door de 50meter-regel zal juist spreiding van kamerbewoners over de stad plaatsvinden. Kamerbewoning vindt nu veelal in dezelfde wijken plaats, gelegen in en nabij het centrum. In deze wijken zal kamerbewoning op veel plekken niet meer mogelijk zijn. In wijken waar zeer weinig of geen kamerbewoning is, kunnen in de toekomst nog wel vergunningen voor verkamering worden verleend.
16.	D66	Vraag: <i>“Een ontwerpbestemmingsplan en bijbehorende beleidsregels zullen in januari worden aangeboden aan het college van B&W.” Klopt het dat dit ontwerpplan nog altijd niet gereed is? Wat is het geactualiseerde tijdspad en waarom wordt het eerder toegezegde tijdspad niet nagekomen? Op welke wijze en op welk moment heeft het college de meest betrokken wijken geïnformeerd over de ontstane vertraging?</i> <u>Antwoord</u> Een conceptontwerpbestemmingsplan is volledig gereed. Hierin staan (echter) de door het college voorgestelde bepalingen. De reden dat het tijdspad niet is gevolgd, is dat wij vanuit de stad en uw raad merkten dat een aantal van de bepalingen die wij voorstellen controversieel is. Er bestaat dan ook een kans dat uw raad het niet eens is met een aantal van de zaken uit het plan van aanpak en daarmee het conceptontwerpbestemmingsplan. Aangezien het bestemmingsplan ‘beleidsrijk’ zal zijn, vond het college het gepast om de raad zich eerst uit te laten spreken over het Plan van Aanpak, voordat een bestemmingsplan ter inzage wordt gelegd. In dat geval kunnen inwoners zienswijzen indienen over een bestemmingsplan dat achteraf (waarschijnlijk) niet essentieel veranderd zal worden. Er is namelijk een kans dat onderdelen van het Plan van Aanpak worden geamendeerd. We waren wellicht te optimistisch in onze verwachtingen over het moment waarop het Plan van Aanpak door de raad behandeld zou zijn. In januari hebben we uw raad per raadsbrief op de hoogte gesteld over het

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		bovenstaande. Als over het voorliggende raadsvoorstel is besloten, kan snel een ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd. In wijken hebben we altijd medegedeeld dat we hard werken aan ter inzagelegging in uiterlijk februari, maar dat de terinzagelegging afhankelijk is van de raadsbehandeling. Dat hebben we in de wijken altijd benadrukt, omdat we daarbij communiceerden dat de raadsbehandeling ook voor hen nog het moment was om invloed uit te oefenen op de inhoud van het Plan van Aanpak en daarmee het facetbestemmingsplan.
17.	D66	Vraag: <i>Waarom kiest het college voor de vreemde grens van 3 personen bij kamerverhuur? Hiermee wordt afgeweken van de geldende grens van 5 eenheden uit het bouwbesluit. Bovendien leidt het bewonen van een woning door 3 personen niet tot een hogere woondichtheid dan bij reguliere gezinsbewoning.</i> <u>Antwoord</u> De grens van drie vinden wij niet vreemd. Deze grens wordt gehanteerd in vrijwel alle steden die regels kennen voor omzetting/'verkamering', zoals: Utrecht, Nijmegen, Tilburg, Delft, Leiden, Deventer, Apeldoorn, Rotterdam, Den Haag, Maastricht etc. De grens van 5 uit het bouwbesluit is puur gebaseerd op brandveilig gebruik. In dat besluit is daar destijds voor gekozen omdat uit een onderzoek van TNO uit 2003 bleek dat bij 5 of meer 'huishoudens' in één woning de kans groter wordt dat bewoners elkaar niet meer waarschuwen in geval van brand. Omdat het college ook andere aspecten van belang acht in het kader van een prettig woon- en leefklimaat, naast brandveiligheid, sluiten we aan bij de gangbare norm in andere gemeenten.
18.	D66	Vraag: <i>Waarop baseert het college de norm van 18m2 gebruiksoppervlak per onzelfstandige woonruimte? En wat betekent een dergelijk minimum voor de beschikbaarheid van zeer betaalbare</i>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<i>onzelfstandige wooneenheden (de categorie tot 300 euro huur per maand) in Arnhem? Vindt het college het onmogelijk maken van nieuwe zeer goedkope kamers een wenselijke ontwikkeling? Zo nee, waarom wordt dan voor dit minimum gekozen?</i> <u>Antwoord</u> Allereerst ter verduidelijking: Het college stelt <i>niet</i> een grens voor van 18m2 per onzelfstandige woonruimte. Met de eis van 18m2 wil het college sturen op het maximaal aantal personen dat in één woning woont. Deze 18m2 heeft betrekking op een minimum gemiddelde aan ‘gebruiksruimte’ per persoon, dus het totaal van gemeenschappelijke ruimtes en de kamers. De kamer zelf kan daarmee (een stuk) kleiner zijn dan 18m2. Het college is van mening dat er bij overschrijding van deze grens een te grote druk op de omgeving ontstaat en de woonkwaliteit voor bewoners te gering is. Het bouwbesluit kent al een absolute minimeis voor ‘overbewoning’; die ligt op 12m2. We zien in een aantal andere gemeenten dat zij de grens leggen op 24m2. We merken op dat in de schriftelijke bijdrage van de Arnhemse Verhuurders Vereniging (AVV) wordt aangegeven dat door de AVV 18m2 wordt beschouwd als redelijke eis. We denken dan ook niet dat we de ontwikkeling van goedkope wooneenheden onmogelijk maken. De 18m2 is namelijk een gemiddelde. Daarbij zal de voorgestelde regelgeving gaan gelden voor omzetting van bestaande panden in woonwijken, en bijvoorbeeld niet voor transformatie- of nieuwbouwprojecten. Bij die projecten liggen ook mogelijkheden voor de bouw van goedkope eenheden.
19.	D66	Vraag: <i>Wat betekent een afstandscriterium van 50 meter concreet? In welke Arnhemse wijken kunnen geen nieuwe kamergewijs verhuurde panden meer worden toegevoegd op basis van dit</i>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<i>criterium?</i> <u>Antwoord</u> Met het afstandscriterium bedoelen we dat we meten vanaf de kortste afstand tussen de gevels. In enkele wijken zal het criterium tot gevolg hebben dat de mogelijkheden tot toevoeging van panden met kamerbewoning zeer gering zijn. Dit zijn vooral: Spijkerkwartier, Centrum, Sint-Marten. Ook in delen van Heijenoord/Lombok en Presikhaaf zijn op sommige plekken al hogere concentraties kamerbewoning. In deze wijken blijven echter significant meer mogelijkheden over dan in eerstgenoemde wijken.
20.	D66	Vraag: <i>Welke objectieve, meetbare gegevens onderbouwen de afstand van 50 meter als een effectieve maatregel om de leefbaarheid te vergroten?</i> <u>Antwoord</u> In een groot deel van de steden waar regels voor woningomzetting gelden, geldt een eis om concentraties tegen te gaan. Alle steden zoeken naar een manier hiertoe en er is niet één duidelijke voorkeursmanier. Het college wil voor onze stad graag ook een bepaling om concentraties tegen te gaan. Wij vinden dat een afstandscriterium past bij Arnhem. Bij het opnemen van deze bepaling hebben we gekeken naar de (geëvalueerde) praktijken in andere steden. In sommige steden is gekozen voor een maximumpercentage per straat en in sommige steden is ervoor gekozen dat er (bijvoorbeeld) drie woningen moeten zitten tussen elk pand waarin

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		kamerbewoning plaatsvindt. In de gemeente Tilburg is gekozen om te werken met een afstandscriterium. Zij hebben dit criterium aan een evaluatie onderworpen. Als gevolg hiervan is de straal in die stad verhoogd van 25 naar 50 meter. In het onderzoek dat hieraan ten grondslag ligt wordt gemeld dat een lager criterium niet voldoende is gebleken om te sturen op een geordend woon- en leefmilieu. Er wordt aangegeven dat met een kleinere afstand hoge concentraties kamerverhuur mogelijk blijven in voornamelijk straten met veel naoorlogse eengezins(rij)woningen.
21.	D66	Vraag: <i>Hoe kan een eigenaar bij de door het college voorgestelde leefbaarheidstoets objectief op voorhand en op basis van openbare bronnen vaststellen of een vergunning voor zijn of haar pand verleenbaar is?</i> <u>Antwoord</u> Het '50-meter-criterium' zal bij de vergunningverlening de enige eis zijn waarop we op de leefbaarheid zullen sturen. Dit kan aan de hand van genoemde stippenkaart. In het Plan van Aanpak is daarnaast nog één bepaling opgenomen om de leefbaarheid te beschermen. Deze luidt: 'er zijn geen overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de directe omgeving'. Na gesprekken met onze stadsadvocaat en lerende van de ervaring uit andere steden, zijn wij tot de conclusie gekomen dat deze bepaling niet houdbaar en handhaafbaar is. Deze bepaling nemen we daarom toch <i>niet</i> op in het facetbestemmingsplan.
22.	D66	Vraag: <i>Indien de genoemde criteria worden toegepast op de bestaande kamerverhuur in Arnhem, hoeveel van de bestaande kamers zouden dan binnen de criteria over kunnen blijven?</i> <u>Antwoord</u>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Omdat er nu weinig regels gelden en er daardoor beperkt zicht is op de kamerverhuurmarkt kunnen we geen antwoord geven op uw hypothetische vraag. De genoemde criteria zijn juist tot stand gekomen op basis van het gebrek aan regelgeving, met het oog op de huidige situatie en huidige concentraties in de stad. Het facetbestemmingsplan zal van invloed zijn op panden waar nu nog geen kamerbewoning plaatsvindt.
23.	D66	Vraag: <i>Kan de stippenkaart die het college heeft gemaakt van bestaande kamerverhuur-panden, worden omgezet in een vorm (bijvoorbeeld met kleuren voor aantal stippen per hectare) die met de raad gedeeld kan worden vóór de vervolgbehandeling? Voor ons dit inzicht noodzakelijk voordat we tot besluitvorming kunnen komen.</i> <u>Antwoord:</u> Ja. Let wel: de kaart is nu nog een kaart met daarop de gegevens over waar vermoedelijk kamergewijze bewoning plaatsvindt. We hebben hiervoor gekeken naar de panden die in het kader van het bouwbesluit bij de gemeente zijn gemeld of waar meer dan 2 alleenstaanden per adres zijn geregistreerd. Vanwege de privacygevoeligheid sturen we een kaart mee waardoor u een globaal overzicht hebt, maar niet kunt inzoomen op adresniveau. De stippenkaart voorziet in een behoefte om inzichtelijk te maken waar de ruimte zit en waar vooral niet. De kaart is derhalve geen feitelijke waarheid maar een document in ontwikkeling. De stippenkaart geeft een eerste indicatie van het aanbod aan kamergewijs bewoonde panden in de stad, maar kan afwijken van de praktijk.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
24.	D66	Vraag: <i>Heeft het college onderzoek gedaan naar de (mogelijke) gevolgen van de voorgestelde criteria voor de kamerverhuurmarkt in Arnhem? Zo ja, wat is daaruit gekomen? Zo nee, waarom niet? En is het college dan bereid dat onderzoek alsnog zo spoedig mogelijk te laten uitvoeren?</i> <u>Antwoord</u> Het college heeft geen onderzoek laten doen naar deze specifieke vraag. Het college heeft wel goed gekeken naar de regelgeving in andere steden en ziet dat de regelgeving zoals voorgesteld gangbaar is. Mede daardoor zien we geen reden tot aanvullend onderzoek. Ten grondslag aan het Plan van Aanpak ligt wel een uitgebreide evaluatie over de huidige verkamerings- en splitsingspraktijk. Ook wordt door de SSH& elk jaar onderzoek gedaan naar de behoefte aan studentenkamers in Arnhem. Uit deze onderzoeken blijkt dat er weinig behoefte is aan toevoegingen.
25.	D66	Vraag: <i>Onder actie 2 schetst het college de ongewenste excessen in de verhuurmarkt. In welke mate komen deze excessen volgens het college voor en hoe verhoudt dit zich tot vergelijkbare steden?</i> <u>Antwoord:</u> De excessen spelen overal in het land. Daarom beraadt ook de minister zich op dit moment op een aanpak voor 'goed verhuuderschap'. In 2019 heeft zij over dit onderwerp enkele brieven naar de Tweede Kamer gestuurd. Hoewel veel zaken - zoals bedreiging, discriminatie en het vragen van bemiddelingskosten - al per wet verboden zijn, blijven ongewenste zaken voorkomen. We zoeken daarom zelf naar instrumenten om kamerbewoners te helpen ongewenste zaken aan te pakken en verhuurders te helpen en in te lichten over de naleving van bestaande wet- en regelgeving.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
26	D66	Vraag: <i>Eén van de excessen die niet genoemd wordt is de ongewenste koppeling van begeleid of beschermd wonen met het kamergewijs verhuren, waarbij bovendien soms niet aan het puntenstelsel wordt voldaan. Hierover nam de raad eerder een motie aan: we vroegen erop toe te zien dat bij begeleid wonen de huren niet hoger zijn conform WWS toegestaan. Dat maakt huisjesmelken een stuk minder aantrekkelijk. Heeft de wethouder dit knelpunt nu in beeld en kunnen we garanderen dat we niet via begeleid wonen huisjesmelkers ondersteunen als gemeente? Wordt dit meegenomen in het aangekondigde onderzoek? Is het college bereid vergaande stappen te nemen indien uit het onderzoek blijkt dat buitensporige huren worden gevraagd bij de combinatie van kamerverhuur en begeleid wonen?</i> <u>Antwoord:</u> Op 25 juni 2019 ontving u een raadsbrief over deze motie. Wij kiezen ervoor om met ingang van de nieuwe aanbesteding van beschermd wonen medio 2020 voorafgaand aan contractverlening te toetsen of zorgaanbieders aan deze eis voldoen. Zorgaanbieders die de producten exclusief verblijf bieden maar wel woningen verhuren, dienen een overzicht van hun locaties in de Regio Centraal Gelderland aan te leveren met een onderbouwing van de huurprijs per woning op basis van de puntenopbouw van het landelijke woningwaarderingssysteem.
27.	D66	Vraag: <i>Bij actie 3 is het college niet van plan het bestaande beleid rondom woonoverlast te veranderen. Is het college wel bereid de mogelijkheden voor het aanpakken van woonoverlast meer proactief onder de aandacht te brengen van inwoners die overlast ervaren door overbewoning of slecht verhuurderschap? Wanneer gaat het college de ingeslagen weg met het tegengaan van woonoverlast evalueren?</i> <u>Antwoord:</u>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Wij zijn ertoe bereid de mogelijkheden tot het aanpakken van woonoverlast meer proactief onder de aandacht te brengen. Woonoverlast is een belangrijk thema voor het college. Omdat woonoverlast veel verschillende vormen kan aannemen, is er vaak geen eenduidige oplossing. We zullen ons beraden op betere voorlichting over bestaande wegen om melding te maken van overlast. Op onze website is al wel een overzicht gemaakt waarop wordt gemeld waar mensen terecht kunnen (www.arnhem.nl/inwoners/wonen_en_milieu/Woonoverlast). Voor deze pagina is ook een gericht meldingsformulier ontwikkeld. In een raadsbrief van 20 maart 2020 over wijkveiligheid heeft de burgemeester aangegeven dat hij in de wijkveiligheidsagenda aandacht wil hebben voor woonoverlast in buurten. De ‘beleidsregels wet aanpak woonoverlast’ kunnen worden aangepast wanneer dit wenselijk is. Dit instrument is echter een ultimatum remedium-maatregel. Met onze samenwerkingspartners wordt op basis van casuïstiek en ervaringen vanuit het land in de gaten gehouden of de regels aanpassing verdienen. Vooralsnog zijn er geen wijzigingen verwerkt. Het pandenoverleg is in 2018 met de partners geëvalueerd. De integrale samenwerking en de gezamenlijke acties worden als waardevol ervaren. Verbeterpunten, zoals aansluiting van zorgpartners, zijn opgepakt. In het Plan van Aanpak is de wens opgenomen om de ODRA alle kamerverhuurpanden te laten bezoeken, zij letten op de in uw vraag benoemde ‘overbewoning’.
28.	D66	Vraag: Het college kondigt in het voorstel een uitbreiding van de handhavingscapaciteit aan bij de perspectiefnota. Hoeveel extra handhavingscapaciteit is volgens de wethouder minimaal benodigd voor uitvoering van het plan van aanpak?

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<u>Antwoord:</u> In het Plan van Aanpak staat dat het nodig wordt geacht om de komende 3 jaar jaarlijks 200 handhavingsacties uit te voeren; zo kunnen alle bestaande kamerverhuurbedrijven worden bezocht en is er ruimte over voor (overlast)meldingen, incidenten en het bezoeken van niet-gemelde kamerverhuurbedrijven. Hiervoor is de komende drie jaar jaarlijks €110.000 extra nodig. Omdat er onzes inziens niet voldoende zicht is op de bestaande kamerverhuurbedrijven en het naleefgedrag veelal slecht is, willen we alle bestaande panden bezoeken. Zo zorgen we ervoor dat we met een ‘schone lei’ beginnen: alle bestaande kamerverhuurbedrijven worden onderworpen aan een integrale controle en getoetst aan bestaande regels. In het nieuwe regime worden de kosten voor een eerste controle gedekt door de leges. Hopelijk zal dit gaan schelen in de handhaving achteraf. Na de drie jaren waarin alle reeds bestaande panden zijn gecontroleerd, zal de ODRA berekenen wat er op de lange termijn aan handhavingskosten nodig is.
29.	GroenLinks	Vraag: In het plan van aanpak wordt gesproken over een minimaal gebruiksoppervlak van 18 vierkante meter per kamerbewoner. In de eerdere M1 zijn hier al wat vragen over gesteld. Aanvullend hierop (wellicht technisch, maar wel goed voor iedereen om duidelijkheid over te hebben): Is dat de oppervlakte per kamer of zit hier deels ook de oppervlakte van gedeelde ruimtes in? <u>Antwoord:</u> In de 18m2 zit inderdaad deels de oppervlakte van gedeelde ruimtes: Met de eis van 18m2 wil het college sturen op het maximale aantal personen dat in één woning woont. Dat betekent dat we in een woning met een totaal gbo van 110m2 niet meer dan 6 mensen willen laten wonen. We stellen dus voor dat één woonfunctie niet wordt bewoond

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		door meer dan 1 persoon per 18m2 gebruiksoppervlakte. Dat betekent dat dit een gemiddelde betreft en ook gemeenschappelijke ruimtes bij deze rekensom worden betrokken. Het college is van mening dat er bij overschrijding van deze grens een te grote druk op de omgeving ontstaat en de woonkwaliteit voor bewoners te gering is. Het bouwbesluit kent al een absolute minimumeis voor 'overbewoning'; die ligt op 12m2. We zien in een aantal andere gemeenten dat zij de grens leggen op 24m2. We merken op dat in de schriftelijke bijdrage van de Arnhemse Verhuurders Vereniging (AVV) wordt aangegeven dat dat 18m2 wordt beschouwd als redelijke eis.
30.	AOP	Vraag: Hoe wordt de druk op de omgevingsruimte gemeten, bij verkamering? <u>Antwoord:</u> In 2019 heeft uw raad een evaluatie ontvangen over verkamering in Arnhem. Hieruit kwam naar voren dat verkamering negatieve effecten op de omgeving kan hebben. Dit betrof een evaluatie waarbij is gesproken met onder andere bewoners, wijkagenten en medewerkers van TLO's. Met 'druk op de leefomgeving' worden vaak 3 zaken bedoeld; leefbaarheid, beeldkwaliteit en parkeren. We proberen onder andere op deze zaken te sturen.
31.	AOP	Vraag: Hoe en niet bepaalt de woonkwaliteit en leefbaarheid? <u>Antwoord:</u>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Woonkwaliteit kan betrekking hebben op hoe bewoners van verkamerde panden wonen; dan gaat het om zaken zoals de grootte van de kamer en de hoeveelheid personen in een woning. Woonkwaliteit kan ook betrekking hebben op het effect van kamerbewoning op de omgeving. In dat verband kan verkamering zorgen voor geluidsoverlast en andere vormen van woonoverlast. Doordat er vaak meer huishoudens in één verkamerd pand wonen, neemt de ruimtelijke druk op de omgeving toe en wordt de kans op verrommeling van straten en wijken vergroot.
32.	AOP	Vraag: Hoe groot is de toegestane concentratie van verkamerde woningen? <u>Antwoord:</u> Momenteel is er qua verkamering nog zeer veel mogelijk binnen de bestemming 'wonen' en zijn er geen regels over concentratie. Een pand verkameren kan in de meeste gevallen zonder het aanvragen van een (omgevings)vergunning. Het college stelt in het voorliggende Plan van Aanpak voor om 'verkamering' vergunningsplichtig te maken en geen vergunning voor een kamerverhuurpand te verlenen als er binnen een straal van 50 meter al een verkamerde woning aanwezig is: Dat vindt het college een acceptabele toegestane concentratie voor in de toekomst.
33.	AOP	Vraag: Op welke wijze wordt rekening gehouden met de functie van gezinswoningen? <u>Antwoord:</u> De gemeente Arnhem kent een ruimte invulling van de 'wonen'-bestemming, hierdoor kunnen zogenoemde eengezinswoningen meerdere functies hebben. Door het voorliggende plan

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		maken we omzetting en splitsing voorwaardelijk, hierdoor wordt het minder gemakkelijk een eengezinswoning te verdelen in kamers of te splitsen.
34.	AOP	Vraag: Is de veiligheid van kinderen in de buurt gegarandeerd? <u>Antwoord:</u> Het college stelt nieuwe regelgeving en een verhoging van de handhavingscapaciteit voor. Dit moet bijdragen aan de veiligheid van alle inwoners van Arnhem.
35	AOP	Vraag: Is de veiligheid van kinderen in de buurt gegarandeerd? <u>Antwoord:</u> Het college stelt nieuwe regelgeving en een verhoging van de handhavingscapaciteit voor. Dit moet bijdragen aan de veiligheid van alle inwoners van Arnhem.
36	AOP	Vraag: Wat zijn zoal de aanvullende voorwaarden voor de leefbaarheid bij kamerbewoning? <u>Antwoord:</u> Het college wil geen vergunning verlenen als er al een verkamerd pand binnen een straal van 50 meter aanwezig is. Daarnaast willen we het aantal personen in een huis maximeren. Ook zullen de voorgestelde eisen over de bergingsruimte een geordend woon- en leefklimaat ten goede komen, omdat daardoor de beeldkwaliteit wordt vergroot en verrommeling wordt tegengegaan.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
37.	AOP	Vraag: Wordt er gekeken naar alternatieven voor arbeidsmigranten? <u>Antwoord:</u> Ja, in de woondeal worden ‘arbeidsmigranten’ genoemd. We beraden ons op geschikte huisvesting voor deze groep. Tijdelijke huisvesting van werknemers vinden we niet geschikt in reguliere woningen in woonwijken.
38.	AOP	Vraag: Wordt de buurt van verkamerde woningen goed geïnformeerd over de mogelijkheid van het melden van klachten bij de gemeente? <u>Antwoord:</u> Men kan altijd de politie of de gemeente raadplegen bij klachten.
39.	AOP	Vraag: Denkt het college ook dat een exploitatievergunning veel onheil kan voorkomen? <u>Antwoord:</u> We kiezen ervoor te sturen op verkamering via een omgevingsvergunning. Hierdoor kunnen we sturen op de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid. Een algemene exploitatievergunning heeft onzes inziens te veel negatieve effecten voor goedwillende verhuurders.
40.	AOP	Vraag: Denkt het college dat het zinvol is om een verklaring omtrent gedrag van kamerverhuurders te eisen?

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<u>Antwoord:</u> Een soortgelijke eis kan niet in een facetbestemmingsplan worden opgenomen, omdat het geen ruimtelijk relevante eis is. In het plan van aanpak wordt gesproken over het stimuleren van goed verhuurderschap en het verhogen van de handhavingscapaciteit: zo sturen we op het gedrag van verhuurders. In het initiatiefvoorstel dat is ingediend door een aantal raadsfracties worden aanvullende eisen voor verhuurders voorgesteld.
41.	AOP	Vraag: Wat is de rol van het wijkteam en team leefomgeving bij het overleg over kamerbewoning? <u>Antwoord:</u> Het is ons niet duidelijk op welk overleg uw doelt. De teams leefomgeving zijn nadrukkelijk betrokken geweest bij de evaluatie van het vigerende beleid en de totstandkoming van het plan van aanpak.
42.	AOP	Vraag: Heeft u een goed beeld van alle plaatsen waar kamerverhuur plaatsvindt in onze gemeente? <u>Antwoord:</u> Op basis van de bij de gemeente gemelde kamerverhuurbedrijven en statistische gegevens over het aantal alleenstaanden met verschillende achternamen in één woning, denken we een goed beeld te hebben. Omdat er de afgelopen jaren maar weinig regels golden ten aanzien van kamerbewoning, hebben we nog geen volledig beeld.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
43.	AOP	Vraag: Is er voldoende handhavingscapaciteit? <u>Antwoord:</u> Nee, onder ‘actie 5’ in het voorstel wordt dan ook een uitbreiding van deze capaciteit besproken.
44.	AOP	Vraag: Is er zicht op het gebruik van gevaarlijke stoffen? Explosies kunnen een gevaar voor de omgeving zijn, zoals bleek bij de explosie in een appartement in de Schuytgraaf. <u>Antwoord:</u> Ja, de ODRA voert bij kamerverhuurbedrijven integrale controles uit waarbij zij met name let op de brandveiligheid.
45.	AOP	Vraag: Wordt er rekening mee gehouden of de verhuurder ook zelf in het pand woont? <u>Antwoord:</u> Ja, Het college wil bij de nieuwe regels graag een (voorwaardelijke) uitzondering maken voor hospitasituaties. Inwoning wordt dan toegestaan in het geval een verhuurder maximaal 2 kamers in de eigen woning verhuurd.
46.	AOP	Vraag: Blijven aantrekkelijke woonwijken het uitgangspunt voor de gemeente? <u>Antwoord:</u>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Ja, dat is een door de gemeenteraad verankerd uitgangspunt in de Arnhemse woonprincipes.
47.	AOP	Vraag: Kunnen er spanningen ontstaan door culturele verschillen? <u>Antwoord:</u> Het is ons niet duidelijk hoe deze vraag verband houdt met verkamering en/of woningsplitsing.
48.	VVD	Vraag: In het plan van aanpak actiepunt 4 “nulmeting verkamerde panden” staat dat er een strippenkaart is ontwikkeld. Kunnen we deze krijgen? Hoe wordt deze strippenkaart verder gevuld? Welke acties worden in gang gezet om de alle verkamerde panden in kaart te brengen? Is deze strippenkaart gebruikt bij het opstellen van de leefbaarheidstoets en specifiek de straal van 50 meter? Met betrekking tot die 50 meter: is deze vanaf de woning of het perceel? Is hier een visualisatie van gemaakt en kunnen we die ontvangen? <u>Antwoord:</u> Ja, deze kaart kunt u ontvangen. Op de kaart geven de oranje cirkels de straal van 50 meter aan. Elke rode stip is een ‘verkamerde’ woning. Let wel: de kaart is nu nog een kaart met daarop de gegevens over waar vermoedelijk kamergewijze bewoning plaatsvindt. De kaart geeft dus een indicatie van de locaties van de verkamerde panden maar is geen feitelijke waarheid. We hebben hiervoor gekeken naar de panden die in het kader van het bouwbesluit bij de gemeente zijn gemeld of waar meer dan 2 alleenstaanden per adres zijn geregistreerd. Vanwege de privacygevoeligheid sturen we een kaart mee waardoor u een globaal overzicht hebt, maar niet kunt inzoomen op adresniveau. De straal van 50 meter zal tellen ‘vanaf de kortste afstand tussen de gevels’

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Om de verkamerde panden in beeld te krijgen maken we gebruik van de reeds bij de gemeente gemelde kamerverhuurbedrijven; ervaringen van handhavers en de stippenkaart.
48.	VVD	Vraag: Hoe beoordeelt het college de voorbeelden van overlast, welke de insprekers tijdens het ronde tafelgesprek deelde? En kan het college in algemene bewoordingen aangeven: - Welke overlast met de huidige regels en handhaving al aangepakt had kunnen/moeten worden. - Welke overlast aangepakt/voorkomen had kunnen worden met het nieuwe voorstel. - Welke overlast aangepakt wordt met het initiatiefvoorstel “geregeld Beheer bij kamerverhuur”. <u>Antwoord 48 algemeen</u> De voorbeelden van overlast herkennen we. We denken dat het Plan van Aanpak en het initiatiefvoorstel goede aanknopingspunten bieden om de overlast te verminderen. <u>Antwoord 48A</u> Huidige regels hebben in ruimtelijke zin betrekking op (bijvoorbeeld) brandveilig gebruik, overbewoning en constructieve veiligheid van de woning. Hierop wordt gecontroleerd bij kamerverhuurbedrijven die bij de gemeente zijn aangemeld op basis van de meldplicht uit het bouwbesluit. In het kader van de leefbaarheid en het verminderen van de woonoverlast heeft de gemeenteraad via een verordening de burgemeester al de bevoegdheid gegeven om veroorzakers van woonoverlast een gedragsaanwijzing op te leggen. Daarnaast wordt overlast reeds besproken en zo nodig aangepakt via het Overlast en Zorg Overleg, buurtbemiddeling

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		en het Pandenoverleg. <u>Antwoord 48B</u> Met het voorstel willen we graag een stelsel in het leven roepen waarbij we meer kunnen sturen aan de voorkant. Zo kunnen we bij de vergunningverlening al kijken naar de brandveiligheid en de constructieve veiligheid. Bij de huidige systematiek kunnen we hierop alleen achteraf handhaven. Hieronder noemen we enkele zaken die zullen worden aangepakt met het voorstel: • Momenteel vindt er bij kamergewijze verhuur veelal geen toetsing plaats aan parkeernormen. Binnen de wonen-bestemming is kamerverhuur namelijk vaak mogelijk zonder het verkrijgen van een omgevingsvergunning. In het voorstel wordt een koppeling gemaakt aan de parkeernormen. Dit zal de parkeerdruk verlagen. • Door het verplichten van een bergingsruimte willen we verrommeling (te denken aan afval en fietsen) tegengaan. Dit komt de beeldkwaliteit en leefbaarheid ten goede. • Door het aantal personen in één woning te maximeren verminderen we de kans op woonoverlast en wordt de druk op de omgeving minder. • Door toevoegingen van kamergewijs bewoonde panden niet meer toe te staan als er zich al een verkamerd pand binnen een straal van 50 meter bevindt, gaan we concentraties tegen. Daarmee verlagen we de kans op woonoverlast en zorgen we voor een gevarieerder wijk aanbod. • Verblijfsruimte in de vorm van logies, die vaak door een eigenaar / ondernemer wordt aangeboden aan door hem ingehuurde werknemers, heeft een zeer forse impact op de directe omgeving. Dit wordt niet meer toegestaan. <u>Antwoord 48C</u> De beantwoording van deze vraag willen we overlaten aan de indieners van het voorstel. In het initiatiefvoorstel wordt in de toelichting verduidelijkt wat met de regeling bewerkstelligd dient te worden.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
49.	VVD	Vraag: In het plan van aanpak, bij actie punt 2, staat dat het college voornemens is het huurdershuis een meldpunt te laten oprichten voor excessen en huisjesmelkers. Wat is de juridische status van een dergelijk meldpunt en hoe werkt deze samen met de gemeente en de Odra? <u>Antwoord:</u> In 2016 is in opdracht van de gemeente door het Huurdershuis al een meldpunt opgericht (huurdersbalie.nl/huisjesmelkers). Dit meldpunt willen we uitbreiden. Het Huurdershuis ontvangt subsidie van de gemeente en adviseert huurders als zij problemen ervaren met hun verhuurder. Waar het Huurdershuis nu vaak adviseert, willen we onderzoeken hoe zij via een meer activerende rol huurders beter bij kunnen staan. De gemeente en de ODRA hebben andere taken en hun eigen bevoegdheden als het gaat om kamerverhuurbedrijven. Bijvoorbeeld: als een huurder een (volgens het puntenstelsel) te hoge huur betaald, is via de wet geregeld dat de huurder een lage huur zelf dient af te dwingen bij de verhuurder. Hiervoor kan een huurder goed aankloppen bij het Huurdershuis en niet bij de ODRA. In tegenstelling tot het Huurdershuis, ziet de ODRA toe op brandveilig gebruik in de woning. Als er overtredingen worden geconstateerd kan de ODRA bestuursrechtelijk optreden. We zullen met het Huurdershuis in gesprek gaan om te kijken of de meldingen die zij binnenkrijgen vragen om een hechtere samenwerking met de ODRA. Tussen de gemeente en het Huurdershuis vinden al regelmatig overleggen plaats.
50.	VVD	Vraag: Bij dit zelfde actiepunt 2 staat vermeld dat recent Arnhemse Verhuurders Vereniging AVV is

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		opgericht. En geeft het college aan hun te betrekken bij de uitwerking van o.a goed verhuurderschap. Die ontwikkeling juichen we toe. a. Is er in het recente verleden een verband van verhuurders geweest en hoe heeft de gemeente daarmee samengewerkt? <u>Antwoord:</u> Wij juichen de oprichting van de AVV toe. Eén van de redenen daarvoor is dat het zeer moeilijk is om contacten te leggen met verhuurders op de particuliere huurmarkt. In het verleden is er naar ons weten geen Arnhems verband van verhuurders geweest.
50.1	VVD	Vervolgvrage: <i>Het college geeft bij vraag 50 aan dat er in het verleden zo goed als geen contact geweest is met particuliere verhuurders en zeker niet in georganiseerd verband. Wij hebben vernomen dat het huurdershuis en de studentenvakbond in principe positief staat om samen de verhuurders AVV en de gemeente een invulling van het begrip "Goed-Verhuurderschap". Ziet de gemeente dit als een reële kans en verbetering voor de stad in zijn geheel? Hoe zou de gemeente kunnen stimuleren dat steeds meer verhuurders zich dan (straks) aan het "Goed-Verhuurderschap" gaan houden?</i> <u>Antwoord:</u> Jazeker, dit zien we als een reële kans en verbetering voor de stad in zijn geheel. Ook vanuit het ministerie van BZK is inmiddels al het een ander gepubliceerd over goed verhuurderschap. De opvatting van BZK over dit begrip lijkt niet te verschillen van de invulling van de Arnhemse partijen. Omdat veel zaken voor de gemeente niet afdwingbaar zijn, willen we graag op twee zaken sturen: 1. Het zelfregulerend vermogen bij verhuurders vergroten:

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<i>In het Plan van Aanpak staat dat de AVV hierover een goede gesprekspartner voor ons is. Het is mogelijk dat we de komende jaren een project uitvoeren waarbij bijvoorbeeld via een keurmerk verhuurders in staat worden gesteld zich te vergewissen van regelgeving en in staat worden gesteld het verhuurderschap te verbeteren.</i> 2. De positie van de huurder verbeteren: <i>Door het verlenen van een opdracht aan het Huurdershuis willen we ervoor zorgen dat een huurder in staat is onwenselijke en illegale situaties aan te pakken en dat hen daarbij goede hulp wordt geboden.</i>
51.	VVD	Vraag: Graag een uitgebreide reactie van het college op alle aanbevelingen/vragen die de AVV schriftelijk heeft inbracht. Antwoord: Hieronder treft u een korte reactie op de punten die de AVV naar voren heeft gebracht. Omdat het college en de AVV op een aantal punten dezelfde lijn volgt, of omdat het college de AVV als partner ziet in de uitwerking van bepaalde aandachtspunten, gaan we in op de punten waarbij door het college een andere afweging is gemaakt. • Ten aanzien van woningsplitsing merkt de AVV op dat zij de oppervlaktematen te ruim vinden; Het college stelt voor dat gesplitste wooneenheden (gedifferentieerd per gebied) 70m2 of 50m2 of 40m2 dienen te zijn. Dit gaat dus om zelfstandige wooneenheden. De eisen van 40m2 en 70m2 nemen we over uit bestaande regels. Deze regels gelden al voor drie wijken en hier bestaat tevredenheid over in deze wijken. Voor de rest van de stad dienen nieuwe wooneenheden minimaal 50m2 te zijn; in het kader van het borgen van een goede woonkwaliteit en met het oog op de toekomst van de woningvoorraad vinden we dit een goede minimeis. Onderzoek van BPD toont ook aan dat 1- en 2-persoonshuishoudens over het

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		algemeen geen zelfstandige woning willen met een kleinere oppervlaktemaat. • <i>De AVV wijst het college erop dat alleen woningen boven de 110m2 behouden blijven voor verkamering, terwijl die juist vaak voor overlast zorgen;</i> De genoemde oppervlaktemaat is niet gekozen omdat wij van mening zijn dat kleinere woningen voor meer overlast zorgen. We willen vooral voorkomen dat woningen van onder de 110 vierkante meter worden onttrokken uit de woningvoorraad. Graag willen we dat deze kleinere woningen beschikbaar blijven voor kleine huishoudens en niet verder worden verkleind/verkamerd. • <i>De AVV vraagt zich af of de 18m2 een gemiddelde eis betreft;</i> Dit betreft inderdaad de gemiddelde gebruiksoppervlakte per bewoner per pand. • <i>De AVV geeft aan dat vanwege het voorbereidingsbesluit een aantal lopende projecten noodgedwongen zijn gestopt en vraagt om de bedoelde kamerverhuurpanden te legaliseren;</i> Het voorbereidingsbesluit is genomen door de gemeenteraad juist met het doel om per direct ontwikkelingen stil te leggen, totdat het nieuwe beleid is vastgesteld. Aan de hand van het nieuwe beleid wordt beoordeeld welke projecten en/of aanvragen (weer) kunnen worden opgepakt. Het college en de gemeenteraad hebben de maatregel nodig geacht om de leefbaarheid in de wijk te beschermen. • <i>De AVV uit haar zorgen over de leefbaarheidstoets;</i> Het '50-meter-criterium' zal bij de vergunningverlening de enige eis zijn waarop we op de leefbaarheid zullen sturen. Dit kan aan de hand van genoemde stippenkaart. In het Plan van Aanpak is daarnaast nog één bepaling opgenomen om de leefbaarheid te beschermen. Deze luidt: 'er zijn geen overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de directe omgeving'. Na gesprekken met onze stadsadvocaat en lerende van de ervaring uit andere steden, zijn wij tot de conclusie gekomen dat deze bepaling niet houdbaar en handhaafbaar is. Deze bepaling nemen we daarom toch niet op in het facetbestemmingsplan.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		• <i>De AVV uit haar zorgen over het 50-meter criterium en is bang dat in een aantal wijken verkamering niet meer wordt toegestaan;</i> Het klopt dat in buurten waar al zeer hoge concentraties van kamerbewoning zijn, geen vergunningen meer verleend zullen worden voor toevoegingen (nadat het bestemmingsplan is vastgesteld). In de wijken met zeer hoge concentraties achten wij de bepaling noodzakelijk om de leefbaarheid en een geordend woon- en leefmilieu te beschermen. Echter, er zijn volgens ons nog voldoende mogelijkheden in de stad ten behoeve van kamerbewoning. Daarnaast tonen onderzoeken over studentenhuisvesting aan dat er in Arnhem een geringe behoefte is aan meer studentenkamers.
52.	VVD	Vraag: Een van de vergaande voorstellen is de leefbaarheidstoets. Om in te schatten hoe deze werkt is essentieel dat er een nulmeting is en of ingevulde stippenkaart. Heeft het college deze reeds, heeft zij bij het opstellen van de leefbaarheidstoets dat meegewogen en indien nog niet hoe dan straks wel? <u>Antwoord:</u> Het '50-meter-criterium' zal bij de vergunningverlening de enige eis zijn waarop we aan de voorkant op leefbaarheid zullen sturen. Aan de hand van een stippenkaart geven we een indicatie per wanneer een dusdanige concentratie is van verkamerde panden dat de leefbaarheid in het geding komt en geen vergunning meer kan worden verleend. Deze is al ontwikkeld. In het Plan van Aanpak is daarnaast nog één bepaling opgenomen om de leefbaarheid te beschermen. Deze luidt: 'er zijn geen overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de directe omgeving'. Na gesprekken met onze stadsadvocaat en lerende van de ervaring uit andere steden, zijn wij tot de conclusie gekomen dat deze bepaling niet houdbaar en

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		handhaafbaar is. Deze bepaling nemen we daarom toch niet op in het facetbestemmingsplan.
52.1	VVD	Vervolgvrage: <i>De leefbaarheidstoets bestaat nu nog alleen uit “geen vergunning als er in straal van 50 meter al verkamering is “ om zo ook de overlast significant zal verminderen. Is dat op onderzoek is dat gebaseerd (graag meesturen) of op de redenatie dat indien er minder panden zijn op een postcode de kans dat er een rotte appel tussenzin iets kleiner is?</i> <u>Antwoord</u> <i>Bij het bepalen van het afstandscriterium hebben we een andere redenatie gebruikt dan u omschrijft in uw vraag. Dat lichten we graag toe:</i> <i>In januari 2019 heeft uw raad per raadsbrief de evaluatie ontvangen over de huidige splitsings- en verkameringspraktijken in Arnhem. Hierin kwam naar voren dat overlast zich manifesteert op twee manieren:</i> <i>1. Groei van de ruimtelijke druk;</i> <i>2. Vermindering van de leefbaarheid.</i> <i>• Gezien u in uw vraagstelling spreekt over de kans op ‘rotte appels’, heeft u het vermoedelijk over het tweede punt ten aanzien van de leefbaarheid. Het klopt dat het college redeneert dat door hoge concentraties van kamerbewoning te voorkomen, dit kan leiden tot bijvoorbeeld minder geluidsoverlast, meer sociale cohesie en minder aantasting van het veiligheidsgevoel.</i> <i>• Voor het college is echter ook het 1^e punt - de ruimtelijke druk - van groot belang geweest om kamerbewoning te willen spreiden. Het afstandscriterium zal pas gaan gelden vanaf verhuur van 3 wooneenheden en aldus vanaf 3 huishoudens in één woning. Het college stelt voor dat ‘verkamering’ vanaf dan vergunningsplichtig zou moeten zijn en dat een afstandscriterium dan tot de voorwaarden zou moeten behoren.</i>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Het college is van mening dat vanaf dit aantal huishoudens in één woning een grote druk op de ruimtelijke omgeving kan ontstaan. Dit leidt tot meer drukte op straat van personen, fietsen, auto's, afval etc. Door zorg te dragen dat er geen (verdere) hoge concentraties van verkamering ontstaan, verminderen we de hoge bevolkingsdichtheid en de bewoningsintensiteit. Bij de beantwoording bij de vragen van andere fracties gaven we reeds aan dat vrijwel alle gemeenten die regels voor omzetting hebben opgesteld een afstandscriterium kennen om een fijn woon- en leefklimaat te borgen. Bij deze beantwoording gaven we aan dat er meerdere opties zijn, maar wij kiezen voor de '50-meter eis'. Wij benoemden dat over een afstandscriterium in de gemeente Tilburg een evaluatie is uitgevoerd. Die evaluatie kunt u hier vinden: https://bis.tilburg.nl/besluitenlijst.aspx?lemmaid=130335&zk=huisvestingsverordening#130335 De gemeente Maastricht is ook een gemeente waar het beleid is geëvalueerd. Daar heeft Companen onderzoek verricht. In het onderzoek staat onder andere dat het afstandscriterium heeft bijgedragen aan het beleidsdoel om verdere concentratie te voorkomen. Omdat het criterium daar niet al te lang geleden is ingevoerd, raadden de onderzoekers aan het afstandscriterium voort te zetten om later beter te kunnen beoordelen wat de effecten zijn.
52.2	VVD	Vervolgvrage: <i>De meegestuurde stippenkaart geeft weer dat hele binnen stad en aanpalende wijken zo goed als op slot gaan. Ook voor kwalitatief goede nieuwe initiatieven of nieuwe woonvormen. Acht het college dat echt noodzakelijk en is zij voornemens straks uitzonderingen toe staan en hoe wil het college dat dan regelen?</i> <i>Antwoord:</i> Dat er weinig toevoegingen in enkele wijken nog mogelijk zijn, wordt veroorzaakt omdat in die

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		wijken al zeer veel kamerbewoning plaatsvindt. In de gehele stad zijn nog ruimvoldoende mogelijkheden voor kwalitatief goede initiatieven en innovatieve woonvormen. <i>Er is echter altijd ruimte voor maatwerk in de vorm van buitenplanse afwijkingen. We zullen de gevolgen van het beleid nauwlettend in de gaten houden. Mocht blijken dat er voor innovatieve woonvormen geen ruimte meer blijkt te zijn in de stad, dan kan in individuele gevallen toch een vergunning worden verleend.</i>
53.	VVD	Vraag: Kan het college aangeven, dat indien wij het initiatiefvoorstel "Geregeld Beheer bij Kamerverhuur" ongewijzigd aannemen of zij deze uitvoerbaar acht? En zo ja, of er passages in het raadsvoorstel en bijhorende plan, moeten worden aangepast en/of kunnen komen te vervallen? <u>Antwoord:</u> Het college heeft zorgen over de handhaafbaarheid van de voorgestelde regeling in de huidige vorm. Het college heeft haar argumenten uiteengezet in een raadsbrief van 28-1. Deze raadsbrief is ook bij de behandelstukken gevoegd. Het initiatiefvoorstel waarderen we, omdat het (met aanpassingen) een goede aanvulling zou zijn op het voorstel van het college. Er hoeven geen onderdelen uit het voorstel van het college te worden veranderd als het initiatiefvoorstel wordt aangenomen. Het initiatiefvoorstel kan een invulling zijn van één van de acties
53.1	VVD	Vervolgvrage: <i>Het college geeft aan het initiatiefvoorstel te waarderen maar heeft (grote) zorgen over de uitvoerbaarheid (handhaafbaar). Dat zien wij ook terug in de antwoorden op vraag 53 en 60. U geeft</i>

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<i>elders ook aan dat er handreikingen zijn gedaan ter verbetering.</i> <i>Kan het college, op basis van het initiatiefvoorstel, letterlijk aangeven welke passage aangepast moeten worden om wel zeker te zijn dat het uitvoerbaar/handhaafbaar is?</i> <u><i>Antwoord</i></u> <i>In de raadsbrief met de reactie die het college op het initiatiefvoorstel heeft gepubliceerd (29-1-2020) komt uitgebreid naar voren welke zaken volgens het college aanpassing behoeven. Het advies van de stadsadvocaat hebben we destijds bij de raadsbrief gevoegd: Punt 3 in de brief van de stadsadvocaat gaat over de uitvoerbaar- en handhaafbaarheid. We verwijzen u naar deze documenten.</i> <i>Bij vraag 60 in dit document vindt u een nadere toelichting van het standpunt van het college. Het college voorziet een aantal problemen in de uitvoering ten aanzien van een aantal van de bepalingen onder '9.2.' in het initiatiefvoorstel.</i>
54.	PvdA	Vraag: Tijdens het ronde tafelgesprek is door verschillende studenten aangegeven en organisaties aangegeven dat de minimale oppervlakte van 18 m2 voor een kamer niet werkbaar is. Hoe kijkt het college hier tegen aan? Wijkt dit af van wat gebruikelijk is in Arnhem? <u>Antwoord:</u> Gedurende het ronde tafelgesprek ontstond helaas het misverstand dat het college een minimale oppervlakte van 18m2 per kamer voorstelt. Met de eis van 18m2 wil het college sturen op het maximaal aantal personen dat in één woning woont. Deze 18m2 heeft betrekking op een minimum <i>gemiddelde</i> aan 'gebruiksruimte' per persoon, aldus het totaal van gemeenschappelijke ruimtes en kamers. Voor een woning van

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		110m2 betekent dit, dat daarin niet meer dan 6 mensen kunnen wonen. De niet-gemeenschappelijke kamers kunnen daarmee (een stuk) kleiner zijn dan 18m2. Het college is van mening dat er bij overschrijding van deze grens een te grote druk op de omgeving ontstaat en de woonkwaliteit voor bewoners te gering is. Het bouwbesluit kent al een absolute minimeis voor 'overbewoning'; die ligt op 12m2. We zien in een aantal andere gemeenten dat zij de grens leggen op 24m2. We merken op dat in de schriftelijke bijdrage van de Arnhemse Verhuurders Vereniging (AVV) wordt aangegeven dat dat 18m2 wordt beschouwd als redelijke eis.
55.	PvdA	Vraag: Door verschillende partijen werd ook het voorbeeld van een huurteam genoemd. Het huurdershuis heeft aangegeven als een dergelijk huurteam te willen fungeren. Is dit wat het college ook beoogt met dit deel van actiepunt 2: een meldpunt voor huisjesmelkers. Kan het huurdershuis huurders dan ook ondersteunen bij juridische stappen tegen malafide huisjesmelkers? Gaat het college hier ook een actieve rol in pakken? <u>Antwoord:</u> Dit is inderdaad wat wij bedoelen met actie 2. Het Huurdershuis ontvangt subsidie van de gemeente en huurders kunnen al gebruik maken van de diensten van het Huurdershuis. Met het Huurdershuis zijn wij in gesprek om te verkennen hoe zij zich kunnen omvormen tot een meer actieve rol (echt met de huurder op stap), in plaats van een (hoofdzakelijk) adviserende rol.
56.	PvdA	Vraag:

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Tijdens het ronde tafel gesprek is ook gesproken over de 50 meter norm. Hier werden zorgen over uitgesproken Kan het college reageren op de genoemde bezwaren tijdens het ronde tafel gesprek?. Hoe is deze norm tot stand gekomen? Heeft het college ook alternatieven overwogen? En zo ja, welke? <u>Antwoord:</u> In een groot deel van de steden waar regels voor woningomzetting gelden, geldt een eis om concentraties tegen te gaan. Alle steden zoeken naar een manier hiertoe en er is niet één duidelijke voorkeursmanier. Het college wil voor onze stad ook graag een bepaling om concentraties tegen te gaan. Wij vinden dat een afstandscriterium past bij Arnhem. Bij het opnemen van deze bepaling hebben we gekeken naar de (geëvalueerde) praktijken in andere steden. In sommige steden is gekozen voor een maximumpercentage per straat en in sommige steden is ervoor gekozen dat er (bijvoorbeeld) drie woningen moeten zitten tussen elk pand waarin kamerbewoning plaatsvindt. In de gemeente Tilburg is gekozen om te werken met een afstandscriterium. Zij hebben dit criterium aan een evaluatie onderworpen. Als gevolg hiervan is de straal in die stad verhoogd van 25 naar 50 meter. In het onderzoek dat hieraan ten grondslag ligt, wordt gemeld dat een lager criterium niet voldoende is gebleken om te sturen op een geordend woon- en leefmilieu. Er wordt aangegeven dat met een kleinere afstand hoge concentraties kamerverhuur mogelijk blijven in voornamelijk straten met veel naoorlogse eengezins(rij)woningen. De zorgen tijdens het ronde tafelgesprek richtten zich vooral op de angst dat grote delen van de stad ‘op slot’ komen te staan. Het klopt dat in buurten waar al zeer hoge concentraties van kamerbewoning zijn, geen vergunningen meer verleend zullen worden voor toevoegingen (nadat het bestemmingsplan is vastgesteld). Echter, er zijn onzes inziens nog voldoende mogelijkheden in de stad ten behoeve van kamerbewoning. In de wijken met zeer hoge

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		concentraties achten wij de bepaling noodzakelijk om de leefbaarheid en een geordend woon- en leefmilieu te beschermen.
57.	PvdA	Vraag: Het huisvesten van arbeidsmigranten wordt in het plan van aanpak feitelijk volledig uitgesloten. Bedrijven maken gebruik van de diensten van arbeidsmigranten. Dit betekent dat ook voorzien moet worden in goede en veilige huisvesting. Met het plan van aanpak wordt de huisvesting van arbeidsmigranten volledig uitgesloten. Wat is het alternatief volgens het college? Moet er dan niet actief nagedacht worden over locaties waar deze huisvesting op een goede manier wel kan plaatsvinden? <u>Antwoord:</u> Huisvesting van arbeidsmigranten vergroot de druk op de Arnhemse wijken aanzienlijk. We zien dat het in <i>alle</i> omliggende gemeenten nu al niet is toegestaan dat arbeidsmigranten in 'reguliere' woningen in woonwijken wonen. Huisvesting van arbeidsmigranten vinden wij een belangrijk thema, waarmee we actief aan de slag gaan. Deze opgave is dan ook benoemd in de woondeal.
58.	PvdA	Vraag: De werkgroep uit het Spijkerkwartier is al lange tijd met het college in gesprek over de overlast door met name verkamering. Zij hebben hiervoor een plan van aanpak opgesteld. Kunt u een reactie geven op dit plan van aanpak? Graag per punt. Zijn er onderdelen die wellicht in de ogen van het college tot aanpassing van het plan van aanpak kunnen leiden?

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<u>Antwoord:</u> Het achtpuntenplan van de werkgroep Spijkerkwartier kent 8 hoofdpunten, met daaronder 49 aanbevelingen. Het is voor nu te veel om een reactie te geven op alle individuele aanbevelingen. Lettend op de 8 hoofdpunten, dan geeft het college invulling aan al de genoemde thema's. Uiteraard wordt er in sommige gevallen een andere afweging gemaakt, of gebruik gemaakt van een ander instrument. We merken daarbij wel het volgende op: met het voorliggende Plan van Aanpak willen we een goede basis leggen ten aanzien van kamerbewoning. Het Plan van Aanpak is geen oplossing voor alle problemen die in het Spijkerkwartier worden geconstateerd. Wel zien we veel overeenkomsten tussen het Plan van Aanpak en het achtpuntenplan van de werkgroep. De werkgroep stelt een aantal zaken voor die niet uitgevoerd kunnen worden; zo is het niet mogelijk bij bestaande bouwwerken een zelfbewoningsplicht op te leggen en is het ook niet mogelijk om bij dit vraagstuk gebruik te maken van de wet voorkeursrecht gemeenten. Een aantal van de genoemde punten, zoals de kwaliteit van de openbare ruimte, komt niet expliciet terug in voorliggende Plan van Aanpak. Dat betekent niet dat wij deze zorgen van de werkgroep onbelangrijk vinden. Oplossingen voor sommige problemen zullen gezocht moeten worden in andere instrumenten en andere beleidsnota's. We blijven graag met de werkgroep samenwerken om de leefbaarheid in wijk te vergroten.
59.	PvdA	Vraag: Tijdens controles zijn vele tekortkomingen geconstateerd. Dit is volgens de PvdA zorgelijk. Toch geeft het college aan dat er geen budget is voor meer controles. Is het college niet van mening dat als er sprake is van gevaarlijke situaties dat er een handhavingsplicht rust om de veiligheid te borgen? En kan er binnen de prioritering binnen de ODRA niet meer capaciteit

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		vrijgemaakt worden als het aantal constateringën zo hoog ligt. <u>Antwoord:</u> De risico's worden door het college herkend. De afgelopen drie jaar is het aantal handhavingsacties al incidenteel verdubbeld. Het college geeft in het Plan van Aanpak aan dat zij een verdere verhoging van de capaciteit wenselijk vindt. Het college geeft daarbij aan dat zij de komende drie jaar in ieder geval alle bestaande kamerverhuurbedrijven wil hebben gecontroleerd. De planning is dat de perspectiefnota op 28 april naar de raad gaat. Daarin vindt een afweging plaats over meer handhavingscapaciteit.
60.	PvdA	Vraag: Het college heeft op het initiatiefvoorstel aangegeven positief te staan tegen over het meldingssysteem. Wel is de handhaafbaarheid een zorg volgens het college. In het voorstel wordt verplicht gesteld een melding te doen, zodat iemand aangesproken kan worden bij overlast. Dit is het hoofddoel van de regeling. Wat is precies de zorg van het college hierbij? <u>Antwoord:</u> In het initiatiefvoorstel is opgenomen dat er een aanspreekpunt dient te zijn voor omwonenden. Dit lijkt ons een prima en handhaafbaar uitgangspunt. Het college heeft dan ook aangegeven dat zij positief staat tegenover het voorstel. Over andere bepalingen hebben wij zorgen. Zo dient er iemand te worden aangesteld die 'toeziet op hygiëne en veiligheid'. Deze bepaling kan discussies opleveren bij de handhaving en bij de rechter. Daarbij heeft de aangewezen persoon niet perse bevoegdheden maatregelen te treffen bij bewoners. Als een 'onhygiënische' situatie wordt aangetroffen, kan het aanspreekpunt huurders niet altijd dwingen om hun gedrag aan te passen.

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Ook kan de aangewezen personen te allen tijde beweren dat hij heeft 'toegezien' op de woning. 'Toezien op' betekent namelijk niet dat iets effectief wordt verholpen. Ook zijn de begrippen 'hygiëne' en 'veiligheid' voor zeer veel uitleggen vatbaar, waardoor het college geen handvatten heeft om de regeling te handhaven. Handhaving wordt daarnaast bemoeilijkt vanwege de tekst in het voorstel. Beter zou zijn om het in de vorm van een verbodsbepaling op te nemen, dan kun je er wellicht een bestuurlijke boete aan koppelen. Op dit moment is iets alleen niet toegestaan, maar is onduidelijk wat er gebeurt als een APV-artikel wordt overtreden.
61.	PvdD	Vraag: Verplichte bergingsruimte. Kan dat ook een gezamenlijke bergingsruimte zijn? - Zo nee, waarom niet? - Een huis met boven en benedenwoning en grote berging of schuur, kan dat, of moet deze berging of schuur ook gesplitst? <u>Antwoord:</u> Ja, dit kan inderdaad ook een gezamenlijke bergingsruimte zijn.
62.	PvdD	Vraag: Er wordt genoemd als beperkend, de aanwezigheid van o.a. coffeeshops in de omgeving. - Zijn er aanwijzingen dat coffeeshops een storende werking op de leefbaarheid hebben, meer dan

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		bijvoorbeeld een shoarmatent of afhaalpizzeria? - Op basis waarvan is gekozen voor de genoemde beperkende activiteiten? <u>Antwoord:</u> Deze specifieke bepaling komt te vervallen. Het '50-meter-criterium' zal bij de vergunningverlening de enige eis zijn waarop we aan de voorkant op de leefbaarheid zullen sturen. Dit kan aan de hand van een stippenkaart met daarop alle verkamerde panden. In het Plan van Aanpak is daarnaast nog één bepaling opgenomen om de leefbaarheid te beschermen. Deze luidt: 'er zijn geen overige, voor de leefbaarheid relevante, factoren in de directe omgeving'. Hierbij worden o.a. coffeeshops genoemd. Na gesprekken met onze stadsadvocaat en lerende van de ervaring uit andere steden, zijn wij tot de conclusie gekomen dat deze bepaling niet houdbaar en handhaafbaar is. Deze bepaling nemen we daarom toch niet op in het facetbestemmingsplan. <u>Antwoord:</u>
63.	VVD	Technische vraag: De plan van aanpak actiepunt 4 "nulmeting verkamerde panden" staat dat er een stippenkaart is ontwikkeld. Kunnen we deze krijgen? Hoe wordt deze stippenkaart verder gevuld? Welke acties worden in gang gezet om de alle verkamerde panden in kaart te brengen? Is deze stippenkaart gebruikt bij het opstellen van de leefbaarheidstoets en specifiek de straal van 50 meter? Met betrekking tot die 50 meter: is deze vanaf de woning of het perceel? Is hier een visualisatie van gemaakt en kunnen we die ontvangen?

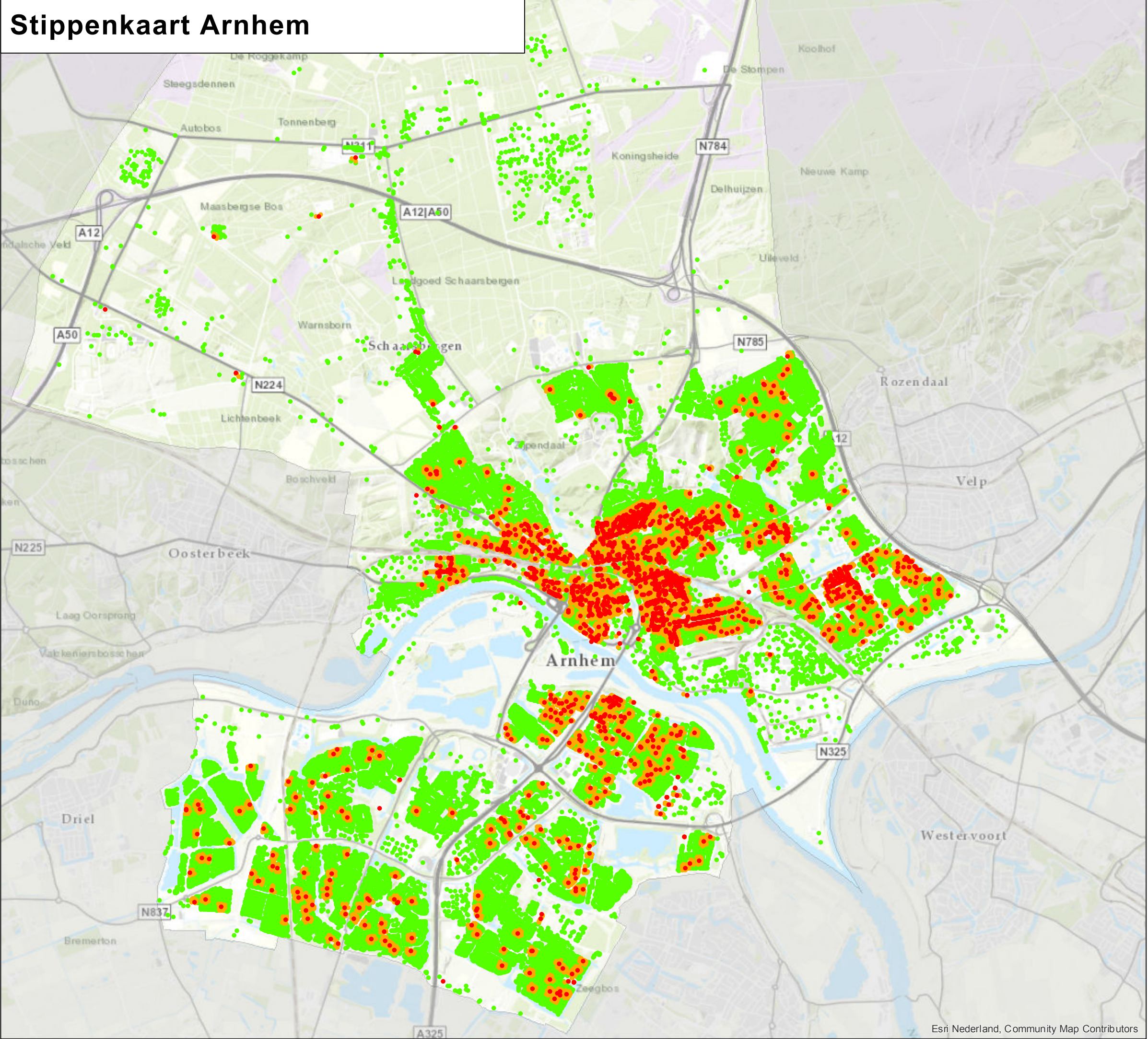
Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		<u>Antwoord:</u> Zie stippenkaart, volgt na vraag 67.
64.	VVD	Vraag aan de initiatiefnemers van het Initiatiefvoorstel: Hoe beoordelen de indieners de door de insprekers ervaren overlast en kan zij in algemene bewoordingen aangeven welke overlast met de huidige regels en handhaving al aangepakt had kunnen/moeten worden, welke aangepakt kunnen worden met het nieuwe voorstel en specifiek welke aangepakt wordt met haar initiatiefvoorstel “geregeld Beheer bij kamerverhuur”? <u>Antwoord:</u> Op dit moment is splitsing en verkamering in veel gevallen gewoon toegestaan. Het is deels wel en deels niet bekend waar het gebeurt en hoe het gebeurt. Daarnaast is niet geregeld dat er een aanspreekbaar is bij overlast. Insprekers hebben het ontbreken van een aanspreekpunt als een (groot) knelpunt benoemd. De vormen van ervaren overlast zijn heel verschillend. Het kan gaan om geluid, parkeren, stallen fietsen, rotzooi, etc. Zaken die nu pas geconstateerd worden als we weten of er gesplitst of verkamerd is of als er klachten komen. Met het initiatiefvoorstel is een deel toegevoegd waarvan het college aangeeft dat ze het nog zal onderzoeken en dat is geregeld beheer. Feitelijk regelt het initiatiefvoorstel dat er iemand aanspreekbaar is. Door melding te doen weten omwonenden en de gemeente wie de beheerder is. Als er dan overlast is, is er iemand aanspreekbaar en dat is een hele verbetering ten opzichte van huidige situatie. Het voorstel voorziet daarmee in een oplossing voor een, door de insprekersesignaleerd, knelpunt.
65.	VVD	Vraag aan de initiatiefnemers van het Initiatiefvoorstel:

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		Het college heeft middels een raadsbrief d.d. 28-01-2020 een reactie gegeven op het initiatief voorstel. Hierbij verwijst zij ook naar een analyse van de stadsadvocaat. Hieruit maken wij op dat het college (op termijn) wel degelijk een invulling wil zoeken voor goedverhuurders maar bedenkingen heeft bij het voorstel. Indien mogelijk ontvangen we graag per bedenking een reactie. <u>Antwoord:</u> Het college staat allereerst positief tegenover wat het initiatiefvoorstel beoogd en dat geregeld beheer een positieve bijdrage kan leveren aan de leefbaarheid in de stad. Het college heeft in het plan van aanpak ook gezegd de mogelijkheden hiervan te gaan onderzoeken. De initiatiefnemers wensen hier een stap verder in te gaan door reeds invulling te geven aan dit onderwerp. Het is onderdeel van de integrale aanpak, aangezien het college ook duidelijk aangeeft dat het gezien moet worden als onderdeel van alle maatregelen die nu beoogd worden. Hier wordt volgens de initiatiefnemers dan ook geen afbreuk aan gedaan. Het volgende punt betreft de uitvoerbaarheid en handhaving. De voorgestelde aanpassing van de Algemene Plaatselijke Verordening (verder: APV) regelt dat er een aanspreekpunt is waardoor de ervaren overlast daalt. Een regeling in de APV kan nooit een concrete en uitputtende beschrijving van overlast geven. Naar aanleiding van de feiten in een concrete casus zal bepaald en gemotiveerd moeten worden of in dat concrete geval sprake is van overlast.
66.	VVD	Vraag aan de initiatiefnemers van het Initiatiefvoorstel: Als wij het goed begrijpen is de juridische grondslag van het initiatiefvoorstel vrij vertaald: wat niet door hogere wetgever of anders is geregeld mag de raad, mits middels een APV zelf

Vraag-nummer	Fractie	Vraag / Antwoord
		regelen. Dat is een creatieve oplossing. Een keerzijde zou kunnen zijn dat indien op een later tijdstip een hogere wetgever wel iets regelt het, door ons vastgelegde, direct zou kunnen komen te vervallen. Is dit een reëel scenario en zou dit voorkomen kunnen worden? <u>Antwoord:</u> Zoals het college ook in de reactie aangeeft is de APV de goede plek om dit voorstel juridisch te borgen. Mocht een hogere wetgever het anders regelen dan kan vanzelfsprekend de regeling in de APV vervallen. Sterker nog juridisch gezien zal deze onverbindend zijn. Maar dit geldt voor alles wat de gemeente in de APV regelt.
67.	VVD	Vraag aan de initiatiefnemers van het Initiatiefvoorstel: In het begeleidend schrijven geven jullie als indieners aan niet zover willen gaan als het college door het invoeren van een vergunningsplicht en bestempelen dat als te zwaar. Waar wordt specifiek op bedoeld? En welke passage van het raadsvoorstel/plan zouden naar mening van de indieners dan moeten vervallen? <u>Antwoord:</u> Het college wil het onderwerp dat het initiatiefvoorstel regelt regelen middels een vergunningsstelsel. De initiatiefnemers kiezen voor het minder zware middel van een meldingsplicht.

Stippenkaart Arnhem

Waar wonen al meer dan 2 alleenstaanden op 1 adres of is reeds een verkamerd pand gemeld (bouwbesluit)? 2138 adressen



Legenda

- voldoet aan criterium
- binnen straal van 50 m
- 'vergunningbaar'