

# KAMERVERHUUR IN HOKJES

RAPPORTAGE  
GEMEENTELIJKE REKENKAMERCOMMISSIE  
ZWOLLE

Zwolle, 30 september 2008

Leden van de Rekenkamercommissie Zwolle:

John van Boven (voorzitter)

Richard Kroes

Theo Profijt

Jan Zelle

Aly van der Vegte

Jan Dirk Gardenier (extern lid)

# KAMERVERHUUR IN HOKJES

RAPPORTAGE  
GEMEENTELIJKE REKENKAMERCOMMISSIE  
ZWOLLE

## INHOUD

Blz.

VOORWOORD .....	1
SAMENVATTENDE CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN.....	2
1. AANLEIDING EN OPDRACHT .....	3
2. OORDEEL EN AANBEVELINGEN.....	4
2.1 OORDEEL 4	
2.2 BEVINDINGEN .....	4
2.3 AANBEVELINGEN .....	6
3. ONDERBOUWING .....	10
3.1 INLEIDING 10	
3.2 BEVINDING 1: ER WORDT GEDOOGD.....	10
3.3 BEVINDING 2: FOCUS OP LEEFBAARHEID EN BRANDVEILIGHEID.....	11
3.4 BEVINDING 3: SKW-CERTIFICAAT VS. EXPLOITATIEVERGUNNING.....	12
3.5 BEVINDING 4: PROCEDURES EN PROTOCOLLEN ZIJN OP ORDE.....	14
3.6 BEVINDING 5: MANAGEMENTINFORMATIE IS ONVOLDOENDE .....	14
3.7 BEVINDING 6: SPANNING IN ROLVERDELING BRANDWEER - PUBLIEKSZAKEN .....	15
3.8 BEVINDING 7: DOELMATIGHEID KRIJGT BEPERKT AANDACHT .....	16
3.9 BEVINDING 8: DE GEMEENTE ANTICIPEERT OP NIEUW GEBRUIKSBESLUIT .....	17

### Bijlagen.

1. Opdracht en onderzoeksvragen.
2. Hypotheses.
3. Gehanteerde begrippen.
4. Documentenlijst.
5. Geïnterviewden.
6. Hoor en wederhoor.

## VOORWOORD

De gemeentelijke rekenkamercommissie Zwolle presenteert haar bevindingen over de manier waarop de gemeente Zwolle omgaat met toezicht en handhaving van kamerverhuur in onze goede stad. Er gaan zaken goed en er kunnen zaken beter. Wat dat laatste betreft doen we aanbevelingen. De rekenkamercommissie geeft daarbij, zoals altijd, de voorkeur aan het aanreiken van leermomenten. Onze aanbevelingen staan dus in het teken van verbeteren.

Ook deze keer merken we dat het bezig zijn met het onderwerp al leidt tot verbeteringen. We doelen op de belangrijke aanbeveling om de uitvoeringskwaliteit te versterken door de samenwerking tussen Publiekszaken en Brandweer te evalueren. Het is ons gebleken dat deze evaluatie al op gang gekomen is.

Het is goed om nog eens te wijzen op de procedure die gevolgd wordt. Het conceptrapport wordt voorgelegd aan de directie, met de vraag het conceptrapport te toetsen op feitelijke onjuistheden. Als deze toetsing binnen is, bespreken we de bevindingen van de directie en gaan we na of en zo ja waar de bevindingen moeten leiden tot aanpassingen. Het rapport wordt definitief vastgesteld en aangeboden aan de voorzitter van de Raad en zijn de bevindingen van de rekenkamercommissie publiek. Het college heeft dan 8 weken de tijd voor een reactie (artikel 8, lid 2 van onze verordening). Daarna wordt het rapport samen met de reactie van het college door en in de Raad besproken.

In haar brief met bevindingen over de controle op feitelijke onjuistheden heeft de directie een aantal punten genoemd. Naar het oordeel van de rekenkamercommissie gaat een groot deel van deze punten in op het rapport, zonder dat het van doen heeft met de toets op feitelijke juistheid. In een bijlage is de brief en onze reactie op de brief opgenomen.

Tot slot, maar niet in de laatste plaats. Ook deze keer gaat dank uit naar hen die zich hebben laten onderwerpen aan een interview. Dank voor de tijd en inzet. We danken onze ambtelijke secretaris voor de nauwgezetheid waarmee hij zijn werk gedaan heeft. Dat geldt ook, maar dan op het vlak van de inwendige mens, voor Bert, onze onvolprezen kok. We spreken de hoop maar ook de verwachting uit, dat het rapport leidt tot een zorgvuldige bespreking en tot een afgewogen oordeel over de conclusies en aanbevelingen.

John van Boven

Voorzitter gemeentelijke rekenkamercommissie Zwolle

Zwolle, september 2008.

## SAMENVATTENDE CONCLUSIES EN AANBEVELINGEN

De Rekenkamercommissie (Rkc) heeft onderzoek gedaan naar de manier waarop de gemeente Zwolle omgaat met toezicht op en handhaving van kamerverhuur in de stad. Voor dit onderzoek heeft de Rekenkamer de twee centrale vragen geformuleerd:

“Geef inzicht in de feiten inzake toezicht, handhaving en de sancties in de gemeente Zwolle betreffende verleende vergunningen voor kamerverhuur. Geef een indicatie van de doelmatigheid van de handhaving en de doeltreffendheid van eventuele sancties”.

### *Conclusies*

De Rekenkamercommissie van de gemeente Zwolle is van oordeel dat toezicht op en handhaving van kamerverhuur op hoofdlijnen redelijk verloopt. Het oordeel ‘redelijk’ is samengesteld uit drie deeloordelen:

- Inzicht in de procesgang: matig tot redelijk. Er is slechts beperkt inzicht in het proces van houden van toezicht en het handhaven en sanctioneren. Er is onduidelijkheid, vooral bij de burgers, over de rol van de brandweer. Ook is er een verschil in uitvoering tussen de gemeente en certificeringsinstantie SKW. Managementinformatie over het gehouden toezicht is gebrekkig, en er is geen sprake van een volledige beleidscyclus op het thema kamerverhuur. Niettemin zijn de procedures en protocollen, voor zover vast te stellen, op orde.
- Indicatie van doelmatigheid: matig. Doordat de managementinformatie gebrekkig is, is er slechts beperkt inzicht in de doelmatigheid. Bovendien zijn er duidelijke verschillen te constateren tussen de controlebezoeken van de gemeente en die van certificeringsinstantie SKW.
- Indicatie van de doeltreffendheid van toezicht en handhaving: redelijk tot goed. Dit is voor de Rekenkamercommissie het belangrijkste criterium. Kamerverhuur in Zwolle moet veilig zijn en de leefbaarheid mag niet in het geding komen. Onduidelijk blijft hoe omgegaan wordt met het gedogen van formeel onjuiste aanvraagssituaties.

### *Aanbevelingen*

De Rekenkamercommissie doet de volgende aanbevelingen:

1. Verbeter kaders en beleid: stel duidelijke kaders voor kamerverhuur en zorg voor een samenhangend beleid
2. Verbeter de basis voor doelmatig en doeltreffend handelen: richt een managementinformatiesysteem in
3. Versterk de uitvoeringskwaliteit: evalueer de samenwerking tussen Publiekszaken en brandweer
4. Wees strikt in de regeluitvoering: vermijd ‘coulance’ waar mogelijk, en wees expliciet
5. Blijf alert en versterk het leervermogen: speel in op veranderende wet- en regelgeving en vernieuw daarbij de administratieve organisatie.

Vanwege wijziging van het gebruiksbesluit zullen de aanbevelingen 4 en 5 min of meer ‘logischerwijs’ opgepakt worden. De overige aanbevelingen vereisen apart aandacht.

## 1. AANLEIDING EN OPDRACHT

### *Aanleiding*

De aanleiding voor onderzoek ligt in een brand, die in de nieuwjaarsnacht 2007-2008 café Het Wapen van Overijssel en studentenkamers erboven in de as legde. De studentenkamers zouden deel uitmaken van een pand waar (nog) geen vergunning afgegeven was. Aangezien in de gemeente Zwolle het onderwerp 'kamerverhuur' al in 2000 op de agenda stond, ziet de Rkc voldoende reden om te bezien hoe de vergunningverlening, het toezicht en vooral de handhaving georganiseerd zijn in de gemeente.

### *Opdracht*

De door de Rekenkamer geformuleerde onderzoeksopdracht luidt:

Geef inzicht in de feiten inzake toezicht, handhaving en de sancties in de gemeente Zwolle betreffende verleende vergunningen voor kamerverhuur. Geef een indicatie van de doelmatigheid van de handhaving en de doeltreffendheid van eventuele sancties.

### *Afbakening*

Het onderzoek beschouwt de periode vanaf 2000 tot en met juni 2008, waarbij het accent ligt op de ontwikkelingen in de laatste twee jaren. De opdracht richt zich uitsluitend op het beleidsonderwerp 'kamerverhuur' en dan specifiek op de verantwoordelijkheid van de gemeente in vergunningsverlening en in toezicht en handhaving.

### *Leeswijzer*

In hoofdstuk 2 treft u het oordeel, de conclusies en aanbevelingen van de Rekenkamercommissie aan. De onderbouwing voor de conclusies en het oordeel treft u aan in hoofdstuk 3. De oorspronkelijke opdracht en de onderzoeksvragen zijn opgenomen in bijlage 1. Deze onderzoeksvragen worden grotendeels beantwoord in hoofdstuk 3.

De Rkc heeft ervoor gekozen om tijdens het onderzoek werkhypothesen te formuleren om deze vervolgens te toetsen. Deze zijn opgenomen in bijlage 2. In de bijlagen treft u tevens een begrippenlijst aan (bijlage 3). De gebruikte begrippen in het onderzoeksrapport worden hier toegelicht. Bijlage 4 geeft een overzicht van de documenten die aan de rekenkamer ten behoeve van het onderzoek beschikbaar zijn gesteld. De lijst met geïnterviewden treft u in bijlage 5. De zesde en laatste bijlage bevat de reactie van de directie op het rapport en de wijze waarop wij met de aangedragen punten omgegaan zijn.

## 2. OORDEEL EN AANBEVELINGEN

### 2.1 OORDEEL

De Rekenkamercommissie van de gemeente Zwolle is van oordeel dat toezicht op en handhaving van kamerverhuur op hoofdlijnen redelijk verloopt. Het oordeel 'redelijk' is samengesteld uit drie deeloordelen:

- Inzicht in de procesgang: matig tot redelijk. Er is slechts beperkt inzicht in het proces van houden van toezicht en het handhaven en sanctioneren. Dit komt doordat er meerdere partijen en afdelingen binnen de gemeente betrokken zijn bij toezicht en handhaving, en omdat er een lijn gevolgd moet worden vanuit het verlenen van vergunningen. Er is onduidelijkheid, vooral bij de burgers, over de rol van de brandweer. Zij menen dat de brandweer over brandveiligheid gaat, maar in feite gaat de gemeente (Publiekszaken) daar over. Managementinformatie over het gehouden toezicht is gebrekkig, en er is geen sprake van een volledige beleids-cyclus op het thema kamerverhuur (te onderscheiden naar leefbaarheidsaspecten en veiligheidsaspecten). Wel zijn er notities over kamerverhuur en is er structureel overleg over het thema. De procedures en protocollen zijn, voor zover vast te stellen, op orde.
- Indicatie van doelmatigheid: matig. Doordat de managementinformatie gebrekkig is, is er slechts beperkt inzicht in de doelmatigheid. Bovendien zijn er duidelijke verschillen te constateren tussen de controlebezoeken van de gemeente en die van certificeringsinstantie SKW.
- Indicatie van de doeltreffendheid van toezicht en handhaving: redelijk tot goed. Dit is voor de Rekenkamercommissie het belangrijkste criterium. Kamerverhuur in Zwolle moet veilig zijn en de leefbaarheid mag niet in het geding komen. Toezicht en handhaving wordt, voor zover vast te stellen, met een voldoende frequentie en met passende maatregelen uitgevoerd door de gemeente. De gemeente verkiest in haar werkwijze brandveiligheid boven alles. De belangrijkste richtlijnen: (1) gealarmeerd worden ingeval van brand, (2) aanwezigheid van blusmiddelen en (3) gebruik kunnen maken van vluchtroutes zijn daarbij leidend. Feit blijft niettemin dat ook met een geldige vergunning en frequent toezicht het mogelijk is dat in een kamerverhuurpand brand uitbreekt, én dat daarbij slachtoffers kunnen vallen. Dat is bijvoorbeeld mogelijk wanneer de bewoners zich niet goed gehouden hebben aan de voorschriften. Onduidelijk blijft hoe omgegaan wordt met het gedogen van formeel onjuiste aanvraagsituaties.

### 2.2 BEVINDINGEN

Het bovenstaande oordeel is gebaseerd op een aantal bevindingen. Deze bevindingen zijn gebaseerd op de documentstudie en op de gevoerde gesprekken met de verschillende respondenten. Hieronder geven we onze bevindingen weer met een korte toelichting. De paragraaf vormt daarmee een beknopte weergave van hoofdstuk 3, waarin we een uitgebreide onderbouwing van de bevindingen geven.

Bevinding 1: In het proces van vergunning en handhaving wordt gedoogd.

De gemeente kiest voor het toestaan van verhuur, ofwel het gedogen daarvan, wanneer bij het aanvragen van een vergunning een pand al bewoond is of wanneer er nog slechts mineure punten (formaliteiten) een vergunning in de weg staan. Bij het sluiten van een kamerverhuurpand door het niet verlenen van een vergunning zouden namelijk de bewoners op straat te komen staan. De door de gemeente gehanteerde werkwijze brengt als risico met zich mee dat er brand uitbreekt bij een pand waarvan de vergunning nog niet in orde is.

Bevinding 2: Focus op leefbaarheid en brandveiligheid

Leefbaarheid en brandveiligheid zijn de speerpunten van het beleid. Op deze twee speerpunten heeft de gemeente de afgelopen 10 jaar resultaten geboekt. De ongebreidelde groei van kamerverhuurpanden is gestopt. Ook is er op het punt van brandveiligheid veel vooruitgang geboekt. Wel ontbreekt er een duidelijke visie van de gemeente op de ontwikkeling van kamerverhuur en studentenhuisvesting. Tijdens het onderzoek is verder geconstateerd dat er geen integraal beleid is voor kamerverhuurbeleid. Het is nu verdeeld over twee beleidsthema's: leefbaarheid en veiligheid.

Bevinding 3: Onduidelijkheid SKW-certificaat in relatie tot exploitatievergunning

De Rekenkamercommissie heeft geconstateerd dat er op verschillende punten onduidelijkheid is over het SKW-certificaat in relatie tot de exploitatievergunning. Ten eerste is er onduidelijkheid en discussie over het feit of panden met een SKW-certificaat even brandveilig zijn als panden met een exploitatievergunning. Ten tweede is er geen secuur beeld van het percentage SKW-gecertificeerde panden in het totaal aantal kamerpanden. Ten derde is er onduidelijkheid over de toekomst van het SKW-certificaat door de inwerkingtreding van het nieuwe gebruiksbesluit.

Bevinding 4: Procedures en protocollen zijn op orde

Op basis van de in de gemeentelijke organisatie aanwezige documenten kunnen we stellen dat de basis van het vergunning- en handhavingproces op orde is. Daarmee bedoelen we dat de protocollen en procedures voor vergunningverlening en handhaving zijn beschreven en vastgelegd. Wel was opvallend dat er verschillende versies van procesbeschrijvingen in omloop zijn en dat er veel overlap is tussen de protocollen en de procesbeschrijvingen. De beschrijvingen zijn niet integraal op elkaar afgestemd, en de documenten zijn op een aantal plaatsen nog niet geheel uitgewerkt.

Bevinding 5: De managementinformatie is onvoldoende

Tijdens het onderzoek zijn we op meerdere punten tegen gekomen dat er onvoldoende accurate cijfers zijn en dat er verschillende interpretaties zijn voor de wél beschikbare cijfers. Vooral cijfers over aantal vergunningsplichtige panden, aantal gecertificeerde panden, aantal vergunde panden en aantal controlebezoeken zijn beperkt aanwezig. Als ze wel voorhanden zijn, maken ze geen solide indruk.

Bevinding 6: Er is spanning in de rolverdeling tussen brandweer en Publiekszaken

De nieuwe rolverdeling tussen brandweer en gemeente die uit het toezichtmodel voortvloeit moet leiden tot eenduidigheid over wanneer de brandweer wel of niet ingeschakeld moet worden. Op zich is deze rolverdeling helder. Niettemin blijkt uit het onderzoek dat er



verschillende interpretaties zijn over deze nieuwe rolverdeling. Er is een duidelijke spanning te constateren tussen de brandweer en de afdeling Publiekszaken.

#### Bevinding 7: Doelmatigheid krijgt beperkt aandacht

Uit de documentanalyse leidt de Rekenkamercommissie af dat sinds 2003 een flinke inhaalslag is gemaakt op het toezicht op en in kaart brengen van de kamerverhuurpanden in Zwolle. In de verslagen van de jaarlijkse handhavingprogramma's staat het doorlichten van de voorraad kamerverhuurpanden telkens als punt aangegeven. De doelmatigheid staat bij uitvoering van de controle echter niet hoog op de agenda.

#### Bevinding 8: De gemeente anticipeert op nieuw gebruiksbesluit

De gemeente is begonnen met de voorbereiding op de inwerkingtreding van het nieuwe gebruiksbesluit. Onderzocht wordt of de verschuiving van de werklast van vergunning naar toezicht formatief opgelost kan worden. Tevens wordt onderzocht wat gedaan kan worden om de panden die niet meer meldingsplichtig zijn volgens het nieuwe gebruiksbesluit (panden met vier bewoners), in de toekomst te kunnen blijven monitoren.

### 2.3 AANBEVELINGEN

Op basis van bovenstaande bevindingen en het oordeel van de Rekenkamercommissie kan een aantal aanbevelingen geformuleerd worden. Een beperking bij het formuleren van een aantal aanbevelingen is de wetenschap dat het gebruiksbesluit in werking treedt en daardoor bepaalde bevindingen in een ander perspectief komen te staan. Daarom houden wij bij het formuleren van de aanbevelingen zoveel mogelijk rekening met de komst van het nieuwe gebruiksbesluit.

#### Aanbeveling 1: Verbeter kaders en beleid: stel duidelijke kaders voor kamerverhuur en zorg voor een samenhangend beleid

Het gemeentelijke beleid voor kamerverhuur moet meer integraal geformuleerd worden. Bij bevinding 2 hebben we geconstateerd dat de focus van het huidige kamerverhuurbeleid zich richt op twee thema's: leefbaarheid en veiligheid. Tijdens het onderzoek kwam naar voren dat het beleid op het onderwerp kamerverhuur veel breder moet zijn dan deze twee thema's. Vragen die in het beleid beantwoord moeten worden zijn bijvoorbeeld:

- Wil Zwolle een studentstad zijn met voldoende studentkamers?
- Wil de gemeente er voor zorgen dat de kwaliteit van de panden verbeterd wordt?
- Wil de gemeente het gedrag van de huurders op het gebied van brandveiligheid verbeteren?

De Rekenkamercommissie ziet hier een duidelijke rol voor de Gemeenteraad weggelegd. De Raad moet aangeven of kamerverhuur een onderwerp is met een hoge prioriteit, of er nieuwe kaders nodig zijn en zo ja, welke dat dan zouden moeten zijn. Dit is het beginpunt voor nieuw te maken integraal beleid. Het college kan op basis hiervan een beleidsplan opstellen met duidelijke maatschappelijke effecten met een duidelijke relatie met de gemeentelijke inzet. Ook in de gesprekken met de verschillende respondenten kwam duidelijk naar voren dat het beleid van de gemeente breder moet zijn. De volgende aanbevelingen zijn daarbij gegeven die wij hier willen onderstrepen:

- Onderzoek voor Zwolle de meerwaarde van een Paspoort van Gebruik, zoals dat in Groningen ontwikkeld wordt. Dit richt zich vooral op de gebruiksveiligheid door de verhuurders.
- Stel een campagne op gericht op huurders over het veilig bewonen van kamers.
- Stel een 'kliklijn' open voor het melden van misstanden bij verhuurders.

Daarop aanvullend adviseren wij om de managementinformatie zo in te richten dat dit de totstandkoming van integraal beleid mogelijk maakt (zie bevinding 5). Zonder feiten is het niet mogelijk om heldere doelen te stellen en de daarvoor benodigde inzet te bepalen. Voorts adviseert de Rekenkamercommissie om de beleidscyclus volgens de *Plan-Do-Check-Act-cyclus* in te richten waarbij leerpunten uit de uitvoering meegenomen worden in het nieuwe beleid. Ook is een structureel overleg tussen alle betrokken partijen voor het goed uitvoeren van deze cyclus ten minste jaarlijks noodzakelijk. Het gaat dan om verhuurders, huurders, brandweer, Publiekszaken, bestuur en SKW.

Aanbeveling 2: Verbeter de basis voor doelmatig en doeltreffend handelen: richt een managementinformatiesysteem in

Zonder betrouwbare gegevens over de uitvoering van het beleid in termen van resultaten en de daarvoor ingezette middelen kunnen wij geen enkele uitspraak doen over effectiviteit en efficiency. Daarom adviseren wij een integraal management informatiesysteem in te richten. Op verschillende punten heeft de Rekenkamercommissie geconstateerd dat de managementinformatie niet op orde is. Er is geen duidelijke structuur in de informatievoorziening en de verschillende cijferoverzichten laten verschillende beelden zien. Ook is sommige managementinformatie niet beschikbaar, zoals overzichten van afgelegde bezoeken, de tijdsduur daarvan en de daarbij gedane constatering. Kortom, goede stuurinformatie over aantallen panden, onderhanden werk, formatie, bezetting en dergelijke is van belang om als organisatie doelmatig én doeltreffend te kunnen opereren. Worden de doelen gerealiseerd die in het beleid staan? Ook voor de Raad als kaderstellend en controlerend orgaan en voor het college van B&W is het van belang om periodiek inzicht te hebben in de feiten.

Aanbeveling 3: Versterk de uitvoeringskwaliteit: evalueer de samenwerking tussen Publiekszaken en brandweer

Taken en bevoegdheden van de brandweer zijn voor de betrokken partijen en de burgers niet helder. Aanbevolen wordt de huidige rol van de brandweer te evalueren en taken en bevoegdheden nauwkeurig vast te leggen. Bij bevinding 6 hebben we naar voren gebracht dat er onduidelijkheid is over de rol en positie van de brandweer. De brandweer is niet langer controleur, maar adviseur in het toezicht op en handhaving van kamerverhuur. Op dit punt is een merkbare spanning ontstaan tussen de brandweer en de afdeling Publiekszaken. In een evaluatie van de onderlinge samenwerking kunnen de onduidelijkheden inzichtelijk worden. Een mogelijke uitkomst daarvan kan zijn om de taken en verantwoordelijkheden tussen brandweer, publiekszaken en andere partijen op het gebied van brandveiligheid explicieter vast te leggen.

Aanbeveling 4: Wees strikt in de regeluitvoering: vermijd 'coulance' waar mogelijk, en wees expliciet

Om een sluitend veiligheidsbeleid te krijgen moet er een oplossing gevonden worden voor het dilemma maatschappelijk belang (voldoende kamers voor studenten) versus

maatschappelijke verantwoordelijkheid (leefbaarheid en brandveiligheid). Dit betekent dat er een oplossing moet komen voor het gedogen dat in de huidige opzet van het verguningsproces voorkomt. De huidige werkwijze van de gemeente leidt er toe dat er gedoogd wordt vanaf het moment dat een vergunningaanvraag in behandeling is genomen en er 'alvast' kamerverhuur plaatsvindt. Dit wordt door sommige respondenten als 'coulance' aangeduid, maar in feite gaat het om gedogen. De tijd zal vanzelf een oplossing genereren aangezien door de inwerkingtreding van het nieuwe gebruiksbesluit per 1 november 2008 dit probleem verdwijnt. Dan zal vanaf het melden van het verhuurpand er al sprake zijn van legale verhuur. De verhuurder moet nog wel aan de voorschriften van de bouwverordening voldoen, maar toestemming vooraf in de vorm van een vergunning is niet meer nodig.

Voor de toekomst blijft toezicht en handhaving bij kamerverhuur noodzakelijk. Panden die gemeld worden door verhuurders moeten door de gemeente gecontroleerd worden. Bij geconstateerde gebreken aan de hand van voorschriften van de bouwverordening moeten fatale termijnen gesteld worden waarbinnen de gebreken verholpen moeten zijn. Na het verlopen van deze termijnen moet de gemeente optreden door het opleggen van dwangsommen en/of door bestuursrechtelijke handhaving. In de praktijk kan dit leiden tot het sluiten van panden en het op straat moeten zetten van bewoners. De Rekenkamercommissie is van mening dat alleen door duidelijke handhaving met duidelijke consequenties de overtreders aangepakt worden en de kwaliteit van de kamerverhuurpanden verder verbeteren kan.

Aanbeveling 5: Blijf alert en versterk het leervermogen: speel in op veranderende wet- en regelgeving en vernieuw daarbij de administratieve organisatie

Het is van belang dat gemeente Zwolle zich intensief voorbereidt op de inwerkingtreding van het gebruiksbesluit. Deze nieuwe regelgeving kan door de organisatie aangegrepen worden om verbetering in de administratieve organisatie door te voeren. Bij bevinding 8 hebben we aangegeven dat de gemeentelijke organisatie begonnen is met voorbereidingen op het gebruiksbesluit. Formatief wordt er op de verschuiving ingespeeld en zijn er beleidsmatige voorbereidingen in gang gezet. Wij willen het belang van een verdere voorbereiding nadrukkelijk onderstrepen. Er zullen duidelijke keuzes door het college en de Raad gemaakt moeten worden in het omgaan met bepaalde situaties. Duidelijkheid is met name geboden over de volgende zaken:

- Op welke wijze en met welke frequentie worden de panden die zich bij de gemeente gemeld hebben straks gecontroleerd?
- Hoe wordt er voor gezorgd dat panden die zich melden, aan de voorschriften van de bouwverordening voldoen?
- Welke stappen moeten worden gezet als geconstateerd wordt dat een pand niet aan de voorschriften voldoet?
- Welke stappen moeten worden gezet als geconstateerd wordt dat een verhuurder zich niet heeft gemeld?
- Welk beleid wil men voeren op panden die niet meldingsplichtig zijn (met name panden met 4 huurders)?
- Welke rol wil de gemeente het SKW-certificaat toedichten?

De hierin te maken keuzes zijn beoogd om mee te nemen in het integrale kamerverhuurbeleid. Voor de ambtelijke organisatie betekenen nieuwe kaders dat de procesbeschrijvingen en protocollen aangepast moeten worden. Dit is dan ook meteen een gelegenheid om de administratieve organisatie, waarvan we bij bevinding 4 geconstateerd hebben dat deze op een aantal punten verbeterd kan worden, te vernieuwen. Daarbij kan een audit of een doelmatigheidsonderzoek conform art. 213a als basis nuttig zijn.

### 3. ONDERBOUWING

#### 3.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk geven we een onderbouwing van de in het vorige hoofdstuk benoemde bevindingen en het daarop gebaseerde oordeel en aanbevelingen. De bevindingen van de Rekenkamercommissie worden hieronder puntsgewijs benoemd en van een onderbouwing voorzien.

#### 3.2 BEVINDING 1: ER WORDT GEDOOGD

In beginsel krijgen verhuurders van kamerpanden in Zwolle pas een vergunning of SKW-certificaat als het pand in orde is. In de praktijk komen niettemin de volgende situaties voor:

- door eigen toezichthouders of na signalen uit de buurt wordt illegale kamerverhuur geconstateerd door de gemeente; pas daarna wordt de vergunningaanvraag wordt opgestart door de verhuurder;
- de verhuurder begint direct met kamerverhuur nadat de vergunningaanvraag is gedaan (en dus nog in procedure is).

Wij stellen vast dat het onduidelijk is of er in deze tussentijd sprake is van legale of illegale kamerverhuur. Door enkele respondenten wordt deze periode en situatie als 'grijs gebied' of *coulance* aangeduid. De gemeente hanteert *coulance* om bij geconstateerde kamerverhuur de verhuurder de gelegenheid te geven de vergunningen op orde te krijgen. Dit komt regelmatig, meermaals per jaar, voor. De Rekenkamercommissie beschouwt deze *coulance* als gedogen.

In de protocollen is aangegeven dat binnen vier weken een vergunning aangevraagd moet worden wanneer geconstateerd is dat er kamerverhuur plaatsvindt. Dit geldt alleen voor panden waarvoor het mogelijk is een vergunning aan te vragen. Dit zijn panden die voldoen aan de primaire brandveiligheidseisen. De primaire brandveiligheidseisen stellen dat drie vragen positief beantwoord moeten worden: (1) worden bewoners tijdig gewaarschuwd? (2), zijn er voldoende en goede blusmaterialen aanwezig? en (3) kunnen de bewoners veilig vluchten? Bij panden die niet aan deze eisen voldoen kan de gemeente de verhuurder twee weken de tijd geven om de primaire brandveiligheidsvoorzieningen alsnog aan te brengen. Als dat niet binnen deze periode lukt, of als het pand geheel ongeschikt is, is het niet mogelijk om een vergunning aan te vragen. Dan krijgt een verhuurder volgens het protocol drie maanden de tijd om de verhuursituatie te beëindigen.

De gemeente kiest voor het toestaan van verhuur ten tijde van het aanvragen van een vergunning omdat bij het sluiten van het kamerverhuurpand de bewoners op straat te komen staan. Door deze 'klantvriendelijke' werkwijze ontstaan er volgens de Rkc langere periodes waarin de formele status van een pand onduidelijk is. De door de gemeente gehanteerde werkwijze brengt als risico met zich mee dat er brand uitbreekt bij een pand waarvan de vergunning nog niet in orde is. Tijdens het Rekenkameronderzoek is gebleken dat het bestuur in sommige gevallen overgaat tot het afgeven van een vergunning ook al zijn de formaliteiten nog niet helemaal in orde. Het bestuur geeft daarbij aan dat op deze manier voorkomen wordt dat er panden niet verhuurd worden vanwege een kleine

formaliteit. Zij benadrukken dat het alleen om formaliteiten gaat die geen afbreuk doen aan de veiligheid van het pand, bijvoorbeeld de definitieve versie van een bouwtekening.

Wij stellen dus vast dat er gedoogd wordt, wat niet hoort bij het vigerende beleid. Wij hebben ons daarbij geen oordeel gevormd over de feitelijke veiligheid van de panden waar het gedogen toegepast is.

### 3.3 BEVINDING 2: FOCUS OP LEEFBAARHEID EN BRANDVEILIGHEID

Het kamerverhuurbeleid is ontstaan in 1996. De gemeente heeft sindsdien bij kamerverhuur twee centrale doelen voor ogen: (1) het vergroten van de leefbaarheid in wijken door het reguleren van aantal kamerverhuurpanden en (2) het verhogen van de kwaliteit en veiligheid van de kamerverhuurpanden. De gemeente gebruikt de onttrekkingsvergunning om het aantal kamerverhuurpanden te reguleren en gebruikt de exploitatievergunning en het SKW-certificaat om de kwaliteit van de panden te verhogen. Leefbaarheid van de wijken en veiligheid van de panden zijn in het huidige beleid nog steeds de centrale speerpunten.

#### *Onttrekkingsvergunning gericht op leefbaarheid*

In de huisvestingsverordening uit 1996 zijn twee hoofdredenen aangegeven om de onttrekking van kamerverhuurpanden aan de woningvoorraad te reguleren. De eerste reden is het aanpakken van de ongebreidelde groei van kamerverhuurpanden. Gevolgen van deze groei waren o.a. slecht onderhoud van panden, overbewoning van panden en verzwakking van de sociale structuur van wijken. De tweede reden is het voorkomen dat er te veel betaalbare ('goedkope') huur- en koopwoningen aan de woningvoorraad worden onttrokken.

Het reguleren van de panden wordt bewerkstelligd door uitbreiding (onttrekking) in de stad alleen toe te staan indien de woonruimte niet-grondgebonden is en het aantal kamerverhuurpanden in het betreffende postcodegebied niet hoger ligt dan 10%. Per 1 juli 2004 is deze beleidsregel versoepeld waarbij een onttrekkingsvergunning verleend wordt indien niet meer dan 10% van de panden in de betreffende straat reeds als zelfstandige woonruimte is onttrokken. Uitzondering daarop vormen de buurten Veerallee, Stationsbuurt en Oud-Assendorp.

#### *Exploitatievergunning en SKW-certificaat*

Voor kamerverhuurpanden met vier of meer huurders is een exploitatievergunning verplicht. De gemeente Zwolle heeft de verhuurders de mogelijkheid geboden om in plaats van een exploitatievergunning een kwaliteitscertificaat aan te vragen en te verkrijgen. De exploitatievergunning wordt door de gemeente verleend en het certificaat door het SKW. Voor beiden gelden dezelfde voorschriften die vermeld staan in bijlage 9 van de Bouwverordening 2008. In deze bijlage staan de eisen waaraan een pand moet voldoen om als brandveilig aangeduid te kunnen worden. Het gaat bijvoorbeeld om voorschriften als vluchtroutes, constructieve veiligheid en brandbestrijdingsmiddelen. Deze eisen zijn bedoeld om de veiligheid op een niveau te krijgen dat de bewoners niet méér risico lopen dan bewoners van een gewoon pand.

Uit de documentenanalyse maken wij op dat op deze twee speerpunten de gemeente de afgelopen 10 jaar vooruitgang heeft geboekt. De ongebreidelde groei van kamerverhuurpanden is gestopt, met name in de drie wijken Veerallee, Stationsbuurt en Oud-

Assendorp. Ook is er op het punt van brandveiligheid vooruitgang geboekt. In principe worden alle panden die een exploitatievergunning van de gemeente hebben één keer in de drie jaar gecontroleerd. De panden met een certificaat van SKW worden één keer in de twee jaar gecontroleerd. Tijdens de gesprekken heeft de Rkc gemerkt dat er een wisselend beeld is bij de respondenten over hoe streng de gemeente Zwolle op deze twee punten is. Soms wordt aangegeven dat gemeente Zwolle streng is in vergelijking met andere studentensteden en op dat Zwolle op een aantal punten zelfs is doorgeschoten in de regelgeving. Tegelijkertijd wordt door respondenten aangegeven dat de gemeente juist strenger moet optreden dan wel meer moet controleren dan het nu doet. Wij constateren voorts dat de respondenten de volgende punten in redelijke overeenstemming noemen:

- De 10%-regeling is aan herziening toe. Er is behoefte aan verruiming zodat studenten meer kunnen wonen daar waar ze willen wonen. Daarnaast beschermt de 10%-regeling te veel de zittende slechte verhuurders omdat concurrentie beperkt wordt. Gesteld wordt dat op dit moment de 10%-regeling door de gemeente wordt geëvalueerd.
- Het beleid van de gemeente moet verder gaan dan alleen leefbaarheid en brandveiligheid. Het ontbreekt de gemeente aan een duidelijke visie op de ontwikkeling van kamerverhuur en studentenhuisvesting. Gesteld wordt dat andere steden hier al veel verder mee zijn. De volgende vraag rijst hierbij op: wil Zwolle een aantrekkelijke studentenstad blijven, en zo ja wat gaat men daar voor doen?
- De kwaliteit van de kamerverhuurpanden houdt niet op bij brandveiligheid van de panden. Bijvoorbeeld: de kwaliteit van een pand kan slecht zijn terwijl het wel brandveilig is. Of: Het gedrag van de huurders kan tot brandonveiligheid leiden terwijl het pand bouwkundig aan de strengste veiligheidseisen voldoet..

Aansluitend bij bovenstaande opmerkingen constateert de Rkc in dit onderzoek dat er geen integraal beleid is voor kamerverhuurbeleid. Het is nu verdeeld in twee onderwerpen die elkaar niet echt lijken te raken: leefbaarheid en veiligheid, en in twee 'disciplines' die elkaar niet echt lijken te raken: beleid en handhaving. Ook in de begroting van 2008 is dit thema niet als integraal onderwerp terug te vinden.

#### 3.4 BEVINDING 3: SKW-CERTIFICAAT VS. EXPLOITATIEVERGUNNING

Zoals eerder aangegeven kunnen verhuurders van panden (met vier of meer huurders) voor de exploitatie van hun pand kiezen voor een exploitatievergunning van de gemeente of voor een certificaat van SKW. De gemeente heeft het SKW-certificaat gelijkgesteld aan de exploitatievergunning, waarbij de gemeente wel verantwoordelijk blijft voor de veiligheid in de panden waarvoor een SKW-certificaat is afgegeven. Door het SKW wordt bij het beoordelen van een aanvraag voor een certificaat naar dezelfde voorschriften gekeken als bij een exploitatievergunning van de gemeente. Daarin zijn het certificaat en exploitatievergunning gelijkwaardig. Het SKW-certificaat onderscheidt zich van de exploitatievergunning doordat dit verder kijkt dan alleen brandveiligheid. Bij het afgeven van een SKW-certificaat wordt bijvoorbeeld ook gekeken naar de leefbaarheid van het pand en naar de verhouding kwaliteit/huurprijs. Drie punten vallen ons op bij het SKW-certificaat:

1. De respondenten vragen zich af of de kwaliteit van de panden met een SKW-certificaat hoger of lager is dan die van panden met een exploitatievergunning van de gemeente. Enerzijds wordt gesteld dat de kwaliteit van de panden gelijk is en

dat SKW zelfs verder gaat in de breedte van de beoordeling. Anderzijds wordt gesteld dat de gemeentelijke exploitatievergunning meer waarborgen voor brandveiligheid heeft dan een SKW-certificaat. Het feit dat het SKW eigen specialisten in huis heeft en geen brandweer betreft bij de intake van een aanvraag wordt als argument voor die laatste stelling gezien.

2. Wij stellen vast dat er geen secuur beeld is van het aantal SKW-gecertificeerde panden. Enerzijds wordt door de respondenten aangegeven dat ongeveer de helft van de vergunningsplichtige panden in Zwolle een SKW-certificaat heeft en de andere helft een exploitatievergunning. Anderzijds wordt in een overzicht met aantallen kamerverhuurpanden (van 27 mei 2008) gesteld dat het aantal panden met een exploitatievergunning het viervoudige is van het aantal panden met een SKW-certificaat.
3. Bij de respondenten heerst nog onduidelijkheid over de toekomst van het SKW-certificaat door de komst van het gebruiksbesluit. Met de inwerkingtreding van het landelijke gebruiksbesluit vervalt de exploitatievergunning in zijn huidige opzet. Concreet betekent deze wijziging dat alleen kamerverhuurpanden met meer dan vier bewoners nog meldingsplichtig zijn. Er hoeft dan niet vooraf een vergunning te worden afgegeven. De gemeente kan na de aanmelding door verhuurder wel op basis van de vastgestelde veiligheidsvoorschriften de bewuste panden controleren. Deze wijziging wordt door de respondenten als een verruiming ten gunste van de verhuurders beschouwd in vergelijking met de huidige werkwijze. Voor het SKW-certificaat betekent deze wijziging dat het kiezen voor een certificaat voor een verhuurder minder aantrekkelijk wordt. Het melden van een verhuurpand is namelijk kosteloos.

Wij zien de respondenten een eenduidig beeld schetsen op de volgende punten:

1. Het SKW beoordeelt panden niet alleen breder dan de gemeente, maar controleert ze ook frequenter. Het SKW controleert de panden om de twee jaar terwijl de gemeente de panden met exploitatievergunning om de drie jaar controleert.
2. De grotere verhuurders kiezen voor het SKW-certificaat. De argumenten om voor SKW-certificering te kiezen zijn dat verhuurders zeggen (a) liever zaken te doen met SKW dan met de gemeente, (b) dat het SKW-certificaat promotioneel aantrekkelijk is en (c) dat SKW kwantum-kortingen biedt voor grotere hoeveelheden controles. SKW kan bijvoorbeeld op één dag acht panden van dezelfde verhuurder tegen een 'pakketprijs' controleren. Bij de gemeente zou die verhuurder acht keer leges kwijt zijn wat aanzienlijk duurder zou zijn.
3. Er is een goede samenwerking en overdracht tussen de gemeente en het SKW. In het begin zijn er opstartproblemen geweest met name over de wijze van inspectie, maar deze zijn in de loop der jaren opgelost. Er vindt frequent informatie-overdracht plaats van en naar de gemeente. Als een SKW-certificaat wordt afgemeld, dan wordt dit bij de gemeente gemeld om te voorkomen dat de verhuurders tussen gemeente en SKW gaan laveren. Ook wordt door het SKW bij een certificaataanvraag nagevraagd of er voor een pand een onttrekkingsvergunning door de gemeente is afgegeven. De gemeente stuurt op haar beurt nieuwe of gewijzigde verordeningen door naar het SKW. De kwaliteit van de beoordeling door het SKW is geborgd doordat de gemeente en het SKW elkaar periodiek en steek-



proefsgewijs controleren. Op deze manier wordt er goed afgestemd en wordt de uniformiteit in de wijze van beoordelen gewaarborgd.

### 3.5 BEVINDING 4: PROCEDURES EN PROTOCOLLEN ZIJN OP ORDE

Op basis van de in de gemeentelijke organisatie aanwezige documenten stelt de Rkc dat de administratieve basis van het vergunning- en handhavingsproces op orde is. Daarmee bedoelen we dat de protocollen en procedures voor vergunningverlening en handhaving zijn beschreven en vastgelegd in documenten. Er zijn beschrijvingen aanwezig over hoe het proces van handhaving verloopt. Vastgelegd is welke stappen doorlopen worden vanaf het ontvangen van een melding, bijvoorbeeld na een klacht over een verhuurder, het aanschrijven van de verhuurder, het waarschuwen van de verhuurder tot uiteindelijk het optreden tegen de verhuurder. Ook is een protocol in de organisatie aanwezig met welke stappen in welke situatie genomen worden bij toezicht en handhaving.

Voor het vergunningsproces zijn ook (uitgebreidere) procesbeschrijvingen vastgelegd voor het in behandeling nemen van aanvragen voor een exploitatievergunning. In de procesbeschrijvingen zijn gedetailleerd de processen beschreven voor het registreren van een vergunningaanvraag tot en met het inspecteren, beschikken en publiceren van afgegeven vergunningen. Ook voor het vergunningsproces is een protocol in de organisatie aanwezig. Daarin staat welke stappen in welke situatie genomen worden voor het in behandeling nemen en beoordelen van een aanvraag voor een onttrekkings- en een exploitatievergunning.

Bij deze bevindingen tekenen wij aan dat de aanwezigheid van deze documenten nog niets zegt over het gebruik ervan. Door de respondenten is aangegeven dat het vergunningsstelsel op orde is en dat de protocollen nageleefd worden conform de regels die voortvloeien uit het beleid sinds 1996. Bij het bestuderen van de documenten viel ons echter op dat er verschillende versies van procesbeschrijvingen in omloop zijn, er overlap is tussen de protocollen en de procesbeschrijvingen, dat deze niet integraal op elkaar zijn afgestemd, en dat de documenten op een aantal plaatsen nog niet volledig uitgewerkt zijn. Aangezien ons onderzoek niet inging op de werking van de administratieve organisatie, kunnen wij niet objectief vaststellen of procesbeschrijvingen en protocollen (en wijzigingen daarop) tijdig en passend worden doorgevoerd in het dagelijks werk van de medewerkers.

### 3.6 BEVINDING 5: MANAGEMENTINFORMATIE IS ONVOLDOENDE

Tijdens het onderzoek is de Rkc meermaals gestuit op het gebrek aan accurate cijfers en op verschillende interpretaties voor de wél beschikbare cijfers. Vooral cijfers over aantal vergunningplichtige panden, aantal panden in aanvraagbehandeling, aantal gecertificeerde panden, aantal vergunde panden en aantal controlebezoeken zijn beperkt aanwezig en geven, als deze wel voorhanden zijn, een onbetrouwbare indruk. Dit beeld wordt door de verschillende respondenten bevestigd. Hieronder geven wij een uiteenzetting van onze belangrijkste constatering:

1. Cijfers over het aantal panden met een vergunning zijn niet eenduidig. Een overzicht met de stand van zaken (d.d. januari 2008) geeft aan dat er 179 SKW-certificaten en 422 exploitatievergunningen zijn verleend. In een ander overzicht (d.d. mei 2008) is te lezen dat 200 panden (van de 502 die een vergunning nodig

hebben) een exploitatievergunning of een certificaat hebben. Ook bij navraag bij de afdeling over deze inconsistentie in cijfers kon geen eenduidig antwoord worden gegeven.

2. Processen zijn weliswaar op papier vastgesteld, maar er is niet strategisch nagedacht over informatie- en gegevensstromen. Bijvoorbeeld: informatie wordt opgeslagen zonder dat daaraan een duidelijke structuur ten grondslag ligt. Een ander voorbeeld: de uitgaande correspondentie naar verhuurders naar aanleiding van een controle of een sanctie wordt opgeslagen zonder deze te structureren. De correspondentie per pand is dan wel terug te vinden maar bijvoorbeeld een overzicht van het aantal opgelegde sancties is niet te genereren.
3. Mede voortvloeiend uit het vorige punt: er is geen goedwerkend ICT-systeem met een databasefunctie waar gegevens in worden opgeslagen. De gegevens worden nu via door de medewerkers zelf geconstrueerde data-verzamelingen opgeslagen. Hierdoor kunnen bijvoorbeeld onduidelijkheden ontstaan bij de interpretatie van de bewaarde gegevens door iemand anders dan diegene dit het systeem ontwikkeld en/of beheerd heeft.

Bovenstaande constatering worden ondersteund in de gesprekken met de respondenten. Door een respondent is bijvoorbeeld aangegeven dat de gemeente volgens de overzichten van 900 kamers een paar jaar geleden ineens naar 500 kamers nu is gegaan. Andere respondenten geven aan dat het nu vrijwel onmogelijk is om goed inzicht in deze cijfers te krijgen.

Wij vinden deze informatie cruciaal om goed te kunnen sturen op de werkvoorraad, op de gemeentelijke prestaties en op de uiteindelijke maatschappelijke effecten. Daarvoor moet op een eenduidige wijze verantwoording worden afgelegd over de voortgang aan de directie en het bestuur. Alleen dan kunnen de directie en het bestuur bijsturen en waar nodig de kaders bijstellen.

### 3.7 BEVINDING 6: SPANNING IN ROLVERDELING BRANDWEER - PUBLIEKSZAKEN

In het onderzoek is samenwerking tussen de brandweer en Publiekszaken bij kamerverhuur meerdere keren als punt van aandacht naar voren gekomen. De brandweer heeft sinds de beleidswijziging van 2003 in het gehele traject van vergunningverlening, toezicht en handhaving een adviserende rol en geen controlerende rol meer. Het mandaat om handhavend op te kunnen treden ligt niet bij de brandweer maar bij de afdeling Toezicht & Handhaving (onderdeel van de eenheid Publiekszaken) van de gemeente.

Uit de documenten en uit de gesprekken blijkt dat ten aanzien van de exploitatievergunning de brandweer alleen wordt betrokken bij het bezoeken van het pand wanneer er sprake is van een aanvraag tot verlenging van een exploitatievergunning. De brandweer blijkt dan alleen een adviserende rol te hebben; de verantwoordelijkheid om de vergunning af te geven ligt bij de afdeling Vergunningen. Uit de gesprekken blijkt dat de rol van de brandweer bij toezicht en handhaving nog beperkter is. Volgens een aantal respondenten zou de afdeling Toezicht & Handhaving op het gebied van brandveiligheid eigen expertise in huis hebben. De brandweer wordt dan alleen op specifieke onderwerpen als adviseur ingeschakeld, bijvoorbeeld voor adviezen over brandmeldsystemen en sprinklerinstallaties. Dit betekent dus dat de brandweer niet zelfstandig controleert en/of hand-

haaft. Bij het SKW-certificaat is de rol van de brandweer eveneens (zeer) beperkt. Het SKW geeft aan eigen deskundigen in dienst te hebben en schakelt de brandweer niet in bij het bezoeken van panden bij een aanvraag voor een certificaat. Bij complexere vraagstukken zou door SKW wel de expertise van de brandweer ingeschakeld worden.

De nieuwe rolverhouding tussen brandweer en gemeente die uit het toezichtmodel voortvloeit, zou moeten leiden tot eenduidigheid over wanneer de brandweer wel of niet ingeschakeld moet worden. Op zich is deze rolverdeling voor de Rekenkamercommissie helder. Niettemin constateren wij dat er verschillende interpretaties zijn over deze nieuwe rolverdeling. Dit komt bij de volgende punten tot uitdrukking:

- De brandweer zou volgens de respondenten strengere regels stellen ten aanzien van brandveiligheid dan de beleidsmakers. Dit leidt tot spanning bij het vormen van beleid.
- De brandweer wordt volgens een aantal respondenten nog regelmatig door burgers (studenten) gezien als het meldpunt voor klachten over brand(on)veiligheid. Deze worden dan door de brandweer doorverwezen dan wel doorgemailed naar Publiekszaken; de brandweer mag deze klachten zelf niet afhandelen. De brandweer geeft aan geen risico op aansprakelijkheid in deze gevallen te willen lopen.
- SKW-gecertificeerde panden zouden minder brandveilig zijn dan panden met een exploitatievergunning. Het feit dat de brandweer bij SKW-certificering nauwelijks een rol speelt, wordt daarbij als argument aangevoerd.
- De status van het advies van de brandweer is onduidelijk. Door sommige respondenten wordt gesteld dat het vrijblijvend zou zijn en anderen denken dat het advies bindend is. De ambtelijke organisatie stelt dat de uiteindelijke verantwoordelijkheid (het mandaat) bij Publiekszaken ligt en dat het advies van de brandweer niet bindend is. Het gemeentebestuur geeft daarentegen aan dat het advies van de brandweer wél bindend is. De brandweer merkt op dat ongeveer 30% van de adviezen van de brandweer niet wordt opgevolgd en dat daar niet direct een sanctie aan verbonden is.

Bovenstaande punten geven in onze ogen aan dat de rolverdeling tussen brandweer en gemeentelijke afdelingen in de praktijk niet zo duidelijk blijkt te zijn, en in ieder geval tot professionele meningsverschillen leidt. De rolverdeling is in de basis eenvoudig maar in de praktijk onvoldoende uitgekristalliseerd. Kortom, er is een duidelijke spanning tussen enerzijds de brandweer en anderzijds eenheid Publiekszaken van de gemeente Zwolle. Die spanning is te zien in een verschil in rolinvulling: de brandweer is specialist en Publiekszaken is generalist, en in een verschil in denken: de brandweer denkt in brandrisico's en maatregelen en Publiekszaken denkt in praktisch haalbare veiligheid.

### 3.8 BEVINDING 7: DOELMATIGHEID KRIJGT BEPERKT AANDACHT

Uit de documenten en de gesprekken leiden wij af dat er sinds 2003 een flinke inhaalslag is gemaakt op het in kaart brengen van de kamerverhuurpanden in Zwolle. In de verslagen van het jaarlijkse handhavingsprogramma staat het doorlichten van de voorraad kamerverhuurpanden telkens als punt aangegeven. Uit het handhavingsprogramma van 2006 is op te maken dat de kamerverhuur binnen de gemeente Zwolle volledig in kaart is gebracht en daarmee het project voor de inhaalslag is afgerond. Ongeveer 700 panden zouden volgens deze documenten in kaart zijn gebracht.

Elk pand moet volgens de voorschriften om de drie jaar aan een controle onderworpen worden om in aanmerking te komen voor verlenging van de exploitatievergunning. Concreet betekent dit dat elk jaar maximaal 230 woningen gecontroleerd zouden moeten worden (bron: Handhavingsprogramma's 2004 en later). De door SKW gecertificeerde panden hoeven niet gecontroleerd te worden. Aangegeven is dat de formatie om deze jaarlijkse controle uit te voeren voldoende is. Wat voor ons nog wel onduidelijk is, is in hoeverre het aantal jaarlijks door te lichten panden een streven is of een harde doelstelling.

Tijdens het onderzoek is het de Rkc opgevallen dat doelmatigheid bij uitvoering van de controle niet hoog op de agenda staat. Niet in de laatste plaats vanwege het eerder gemaakte punt over gebrekkige managementinformatie over productiecijfers. Daarmee is er onvoldoende waarborg voor doelmatig werken. Dit wil niet direct zeggen dat er inefficiënt wordt gewerkt. Uit het onderzoek kwam echter wel naar voren dat er een groot verschil is tussen SKW en de gemeente over inzet van uren bij een controle. Een controlebezoek door de gemeente beslaat gemiddeld 6,1 uur in 2008 (bron: Handhavingsprogramma 2008), terwijl SKW zegt ongeveer 2 uur per bezoek nodig te hebben. Het feit dat SKW eens in de twee jaar controleert en de gemeente eens in de drie jaar is ons inziens onvoldoende om het grote verschil in inzet te verklaren.

### 3.9 BEVINDING 8: DE GEMEENTE ANTICIPEERT OP NIEUW GEBRUIKSBSLUIT

Met de inwerkingtreding van het Gebruiksbesluit (inwerkingtreding fase 1: 1 november 2008) vervalt de exploitatievergunning in de huidige opzet. Voortaan zullen de verhuurders met kamerpanden met vijf of meer bewoners meldingsplichtig zijn. Een vergunning vooraf zou dan niet meer nodig zijn. Wel zullen de meeste regels die in bijlage 9 van de bouwverordening staan qua brandveiligheid van kracht blijven. Bovendien blijven de regels over de ontrekkingsvergunning onverminderd van kracht. De Rkc verwacht dat de inwerkingtreding van het gebruiksbesluit een aantal significante gevolgen zal hebben voor (de uitvoering) van het kamerverhuurbeleid:

- De panden met vier huurders die nu onder de exploitatievergunning vallen zijn straks niet meer vergunnings- (lees: meldings-) plichtig. Het aantal panden met 3 à 4 huurders wordt momenteel op 30% geschat. Deze panden zullen dus in principe niet meer onder de voorschriften van bijlage 9 van de bouwverordening vallen.
- De 'concurrentiepositie' van het SKW-certificaat wordt mogelijk verzwakt. Het verschil tussen het SKW-certificaat en de exploitatievergunning is kleiner dan het verschil tussen het SKW-certificaat en het gebruiksbesluit. Het melden van een pand conform het gebruiksbesluit is straks gratis terwijl voor het SKW-certificaat betaald moet worden.
- De focus verschuift van vergunningverlening naar toezicht en handhaving. Bij het gebruiksbesluit vindt er vooraf geen controle plaats, zoals dit nu wel bij de exploitatievergunning wel het geval is. De gemeente heeft straks de taak om de panden die gemeld worden te controleren en om panden die niet gemeld worden op te sporen. Qua werklast zal dit een verschuiving van de afdeling Vergunningen naar de afdeling Toezicht & Handhaving betekenen.

Uit de gesprekken met een aantal respondenten maakt de Rekenkamercommissie op dat de gemeente gestart is met de voorbereiding op de inwerkingtreding van het gebruiksbesluit. De mogelijkheden die onderzocht worden zijn:

- Het verschuiven van formatie tussen de betreffende afdelingen om in te spelen op de verandering van de werklast van vergunningen naar toezicht.
- Het (blijven) controleren van de panden die niet meldingsplichtig zijn bij het nieuwe gebruiksbesluit, maar nu nog wel vergunningsplichtig zijn (panden met vier huurders).

## BIJLAGE 1

### OPDRACHT EN ONDERZOEKSVRAGEN

## OPDRACHT EN ONDERZOEKSVRAGEN

### *Opdracht*

Geef inzicht in de feiten inzake toezicht, handhaving en de sancties in de gemeente Zwolle betreffende verleende vergunningen voor kamerverhuur. Geef een indicatie van de doelmatigheid van de handhaving en de doeltreffendheid van eventuele sancties.

### *Onderzoeksdoelen*

Voor het behalen van de onderzoeksopdracht zijn de volgende onderzoeksdoelen geformuleerd:

- a. inzicht verkrijgen in de manier waarop de gemeente Zwolle omgaat met kamerverhuur, specifiek op de veronderstelde werking van de regelgeving zoals door de gemeente beschreven in 2000 en de daadwerkelijke werking van die regelgeving begin 2008;
- b. inzicht verkrijgen in de mate van sanctionering en de effecten daarvan in Zwolle.

Indien uit de resultaten van het onderzoek blijkt dat de doelmatigheid in het geding is, kan in een vervolgstap/onderzoek gericht gekeken worden naar de mate waarin de vergunningverlening en toezicht en handhaving in Zwolle doelmatig en doeltreffend is. Een vergelijking met andere gemeenten kan daarbij aan de orde komen, indien dit zinvol lijkt.

### *Onderzoeksvragen*

Om de onderzoeksdoelen te realiseren hebben wij de volgende (concept) vragen geformuleerd.

1. Feiten over de werkwijze in de gemeente Zwolle inzake kamerverhuur, specifiek vanaf het moment dat de gemeente de werkwijze in 2000 vaststelde tot 1 maart 2008:
  - a. wat zijn de kaders?
    - wet- en regelgeving kamerverhuur (zie ook bijlage 1);
    - beleidsnota's handhaving sinds 2000 en procedures, protocollen en mandaten: wie doet wat binnen de gemeente wel/niet;
  - b. wat is de beschikbare formatie voor handhaving kamerverhuur?
  - c. wat is 'de markt': om hoeveel panden (met een onttrekkingsvergunning) gaat het, wat zijn de marktontwikkelingen en hoe worden deze gevolgd?
  - d. hoeveel controlebezoeken worden er uitgevoerd, door wie, met welke tijdsduur en op welke punten; is daarvoor vooraf een plan of een selectie gemaakt?
  - e. wat zijn de uitkomsten van de controlebezoeken; worden er sancties opgelegd – zo ja, welke en hoeveel en welk vervolg komt daarop vanuit de gemeente?
  - f. hoe wordt het handhavingswerk voor kamerverhuur verdeeld en welke (verdere) samenhang met andere handhavingstaken is er?
  - g. wat is de werking van de wet- en regelgeving op de volgende specifieke punten:

- wat was de veronderstelde werking van de in 2000 vastgestelde regelgeving, wat is de bedoelde werkwijze op 1 maart 2008 en welke tussentijdse wijzigingen zijn er geweest?
- wat is de werking van de nieuwe regelgeving in het gebruiksbesluit; wordt kamerverhuur teruggebracht naar verhuur met minder dan 4 kamers; zo ja, hoe vaak komt dit voor in Zwolle, waarom kiezen verhuurders hiervoor en wat zijn de gevolgen voor handhaving en voor huurders?
- wat zijn de doorlooptijden van de beleidsuitvoering inzake de vergunningverlening en het toezicht en de handhaving?

2. Sanctionering van niet geoorloofde kamerverhuur in Zwolle:

- a. in hoeveel en specifiek welke gevallen heeft de handhaving geleid tot constatering van sanctioneerbare overtredingen?
- b. in hoeveel en specifiek welke gevallen is er een sanctie toegepast – en welke sanctie?
- c. indien een sanctie is opgelegd, welk vervolgtraject zet de gemeente dan in; wordt de effectiviteit van de opgelegde sanctie gemeten (is bijvoorbeeld de brandveiligheid aantoonbaar toegenomen)?
- d. zijn er andere factoren van invloed op effectief beleid, toezicht en handhaving – zo ja, welke, en zouden er andere factoren te bedenken zijn om effectiever te handhaven?



BIJLAGE 2  
HYPOTHESES

## HYPOTHESES

Om deze onderzoeksdoelen te behalen en om het onderzoek kort te kunnen houden en te focussen is gewerkt met twee te toetsen hypothesen.

1. Er zijn geen duidelijke afspraken over de handhaving van de kamerverhuur en de verschillende aspecten daarvan (leefbaarheid, veiligheid, bouwtechnische voorwaarden, kwaliteit en kwantiteit van het woning/kameraanbod, ...)
2. Verschillende overwegingen, onder andere van politiek-bestuurlijke aard, leiden ertoe dat bij handhaving geconstateerde overtredingen niet altijd op dezelfde wijze gesanctioneerd worden.

BIJLAGE 3

BEGRIPPEN

## BEGRIPPEN

### Doeltreffendheid (effectiviteit)

Doeltreffendheid met als equivalent de term effectiviteit behelst in essentie de vraag of de doelen van beleid worden gerealiseerd. Het heeft te maken met de mate waarin iets resultaat heeft, tot effecten leidt en nuttig is, met andere woorden of in bestaande behoeften wordt voorzien en of de beoogde effecten bereikt worden.

### Doelmatigheid (efficiëntie, efficiency)

Doelmatigheid en efficiëntie zijn termen die equivalenten van elkaar zijn en regelmatig met elkaar verwisseld worden. Efficiency is de engelse vertaling. Deze termen staan voor de vraag hoe en in welke mate middelen ingezet worden om een bepaald, vooraf gesteld resultaat te bereiken. Daarbij wordt verwacht dat de relatie tussen de ingezette middelen en de gerealiseerde resultaten optimaal is. Doelmatigheid is een relatief begrip en veronderstelt dan ook altijd een vergelijking, op basis waarvan inzicht wordt verkregen in de mate van doelmatigheid.

### Bouwregelgeving

De Woningwet vormt de kern van de bouwregelgeving, met name de bouwparagraaf van deze wet. Onder de Woningwet hangen drie Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's): 1. het Bouwbesluit met de bouwtechnische voorschriften waaraan bouwwerken moeten voldoen; 2. het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken, waarin het bouwvergunningregime is uitgewerkt; 3. het Besluit Indieningsvereisten aanvraag bouwvergunning, waarin staat hoe een bouwaanvraag moet worden ingediend. Verder spelen de gemeentelijke welstandsnota, het bestemmingsplan en de bouwverordening een rol. (Bron: [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl))

### Gebruiksbesluit

De Woningwet schrijft voor dat gemeenten voorschriften over brandveilig gebruik van bouwwerken moeten opnemen in de gemeentelijke bouwverordening. Deze voorschriften verschillen per gemeente. Het 'Gebruiksbesluit brandveilige bouwwerken', kortweg het Gebruiksbesluit genoemd, trekt in 2008 op landelijk niveau de voorschriften voor het brandveilig gebruik van bouwwerken gelijk. In het Gebruiksbesluit worden de brandveiligheidseisen voor iedereen in elke gemeente gelijk. Daarnaast wil VROM met de unificering ook het aantal gebruiksvergunningplichtige bouwwerken fors verminderen. (Bron: [www.minvrom.nl](http://www.minvrom.nl))

BIJLAGE 4  
DOCUMENTEN

## DOCUMENTEN

1. Overzicht jaarverslagen & handhavingsprogramma formatie kamerverhuur 2003-2007
2. Protocol voor Toezicht & Handhaving betreffende kamerverhuur (2003)
3. Protocol voor Vergunningen betreffende kamerverhuur (zonder datum)
4. Stand van zaken Kamerverhuur januari 2008
5. Processchema's Vergunningen (zonder datum)
6. Procesbeschrijvingen Toezicht & Handhaving (zonder datum)
7. Handhavingsprogramma 2008 Integraal Zwolle
8. Overzicht Kamerverhuur mei 2008
9. Stampij om een studentenkamer, Rapport naar misstanden op de particuliere Zwolse kamermarkt, een uitgave van Studenten Overleg Orgaan Zwolle (2007)
10. Bouwverordening Gemeente Zwolle (zonder datum)
11. Huisvestingsverordening 1996
12. Procesbeschrijving Exploitatievergunning (versie november 2007)
13. Procesbeschrijving Kamerverhuur/gebruiksbesluit (versie maart 2005)
14. Handboek Kamerverhuur en sexinrichtingen, Kamerverhuur Brandweer Zwolle (zonder datum)
15. Bijlage 9 (als bedoeld in de artikelen 7a.3 en 7a.4 van de Bouwverordening 2004) (zonder datum)
16. Collegebesluit verruiming van het gemeentelijk beleid ten aanzien van kamerverhuur (oktober 2003)
17. Brief aan raad inzake Beleidsregels Huisvestingsverordening (juni 2004)
18. Beantwoording van vragen over controlebezoeken (zonder datum).

BIJLAGE 5

INTERVIEWS

## INTERVIEWS

### Stadsbestuur:

- Gerard van Dooremolen (wethouder volkshuisvesting, vanaf 2002)
- Janco Cnossen (wethouder toezicht vanaf 2006)

### Ambtelijke organisatie:

- Jenne Mul (brandweer, hoofd afdeling risicobeheersing)
- Theo Nijmeijer (brandweer, medewerker afd. risicobeheersing)
- Gerard Huizing (beleidsambtenaar volkshuisvesting)
- Dirco Plomp en Sven Seegers (medewerkers afd. vergunningen)
- Petra van Oosterbosch (hoofd afd. vergunningen)
- Johan Lensink (sectiehoofd afd. toezicht en handhaving)

### Externen; resp. verhuurders, huurders, certificeringsinstelling:

- Dhr. Dellelijn (Van der Reijd Vastgoed, bemiddelaar voor eigenaren)
- Dhr. Visser en mevr. Werkhoven (Maxx Vastgoed, eigenaar van panden)
- Dhr. Bos (Studenten Overleg Orgaan Zwolle, vice voorzitter)
- Dhr. Engelbert (SKW Certificatie)



BIJLAGE 6

HOOR EN WEDERHOOR DIRECTIE - RKC

## HOOR EN WEDERHOOR

Zoals gebruikelijk heeft de directie van de gemeente na afronding van het onderzoeksrapport de tekst voorgelegd gekregen ter controle op de juistheid van de feitelijke inhoud. Hierna is de reactie van de directie op de tekst van het rapport van onze commissie opgenomen. Wij zullen hier eerst in tabelvorm aangeven en verantwoorden welke wijzigingen wij doorgevoerd hebben naar aanleiding van de opmerkingen van de directie.

<i>Opmerking</i>	<i>Verwerking Rkc</i>
Samenvattende conclusies en aanbevelingen: Op bladzijde 2, 3e bullet: voorstel tot aanvulling...	Niet overgenomen. De tekst boven de drie bullets vermeldt dit al duidelijk.
Hoofdstuk 2: 1. Gedogen. "Feit is ..."	Niet overgenomen. De feiten worden niet betwist, en genoemde toelichting is al op andere plaatsen in de tekst opgenomen.
8. Anticiperen op nieuw gebruiksbesluit. "De zin over ..."	Overgenomen: genuanceerd. Niettemin is in de interviews informatie gegeven die leidt tot de vermelding in het rapport.
Hoofdstuk 3: Blz. 10 onderaan: Het is niet zo ...	Niet overgenomen. De tekst strookt met de hier gegeven opmerking.
Blz. 13, eerste gedeelte, onderdeel 3, 4e zin: alleen panden ...	Deels overgenomen. De opmerking is terecht, hoewel het niet zo bedoeld was in de aangewezen tekst.
Bladzijde 13, tweede gedeelte, eerste punt: Hier staat vermeld ...	Niet overgenomen. Dit is in tegenstrijd met de verklaringen van respondenten.
Bladzijde 13, onderaan staat dat de SKW en de gemeente ...	Niet overgenomen. Dit is in tegenstrijd met de verklaringen van respondenten.
Bladzijde 15 en 16, 3.7: De brandweer stelt ...	Niet overgenomen. Dit is in tegenstrijd met de verklaringen van respondenten.
Bladzijde 17 bovenaan. De commissie geeft aan ...	Niet overgenomen. Bovendien roept de gegeven toelichting meer vragen op.
Bladzijde 17 laatste bullet: aanvullen met ...	Niet overgenomen. Dit is niet aangetoond.
Bladzijde 18 twee bullets: zie ...	Overgenomen, zoals bij de opmerking over bevinding 8.
Lijst met interviews	Correcties doorgevoerd conform opmerkingen.

verslag

Retouradres: Postbus 10007, 8000 GA Zwolle

Rekenkamercommissie  
T.a.v. Dhr. J. van Boven

Directie

Stadhuis  
Grote Kerkplein 15  
Postbus 10007  
8000 GA Zwolle  
Telefoon (038) 498 23 50  
Fax (038) 498 40 18  
j.greveling@zwolle.nl

www.zwolle.nl

Behandeld door J. Greveling  
Datum 24 september 2008  
Onderwerp Reactie rapport Rekenkamercommissie

Geachte heer van Boven,

In onderstaande vindt u de reactie van de directie op feiten over het rapport van de rekenkamercommissie over kamerverhuur.

#### **Samenvattende conclusies en aanbevelingen**

Op bladzijde 2, 3<sup>e</sup> bullit: een voorstel tot aanvulling: achter 'toezicht en handhaving' aanvullen met 'op kamerverhuur'. Dat is immers het aandachtsgebied waar de rekenkamer een oordeel over heeft, en niet in zijn algemeenheid.

#### **Hoofdstuk 2 Bevindingen**

##### **1. Gedogen**

Feit is dat er formeel sprake is van gedogen in die periode. Een aanvulling of nuancering daarbij is wellicht wel op zijn plaats: Bij het gedogen tijdens de vergunningaanvraag is altijd een veilige vluchtweg geëist. Hiervoor gold een korte termijn van een week.

Het door de rekenkamer aangegeven risico bij deze werkwijze is waar. Maar er kan ook brand uitbreken bij een pand dat wel een vergunning heeft. Een exploitatievergunning kan er niet voor zorgen dat er geen brand uitbreekt. De vergunning is bedoeld om maatregelen te nemen dat er bij brand zo snel mogelijk kan worden geblust, c.q. gevluht.

##### **8. anticiperen op nieuw gebruiksbesluit**

De zin over het inspelen op de verschuiving van formatie is wat te stellig. We hebben wel in diverse rapportages aangegeven dat die verschuiving eraan komt. Op dit moment wordt er nog geen voorstel voorbereid over dezelfde controle voor de panden met 4 of minder kamers onder het gebruiksbesluit. We moeten daar zeker over nadenken, maar deze zin klopt niet met de feiten en suggereert iets wat ook niet kan, wettelijk gezien.

verslag

Datum 24 september 2008

Het voorstel is dit zo te nuanceren dat de gemeente zich gaat beraden en nadenkt over de mogelijkheden die zij nog heeft ten aanzien van kamerverhuurpanden die niet onder de specifieke bepalingen van het gebruiksbesluit vallen. Dat kan in ieder geval niet dezelfde controle zijn, dan wel is niet af te dwingen.

### Hoofdstuk 3 onderbouwing

- Blz. 10 onderaan:  
het is niet zo dat we vergunningen afgeven ook als de formaliteiten nog niet in orde zijn. De werkwijze is gaandeweg wel aangepast. Voorheen werden vergunningen met voorwaarden verleend. Omdat dan achteraf bleek dat de zaken (nog) niet in orde waren, de voorwaarden waren niet nagekomen, is de werkwijze veranderd in die zin dat pas een vergunning werd verleend op het moment dat aan alle voorwaarden is voldaan.
- Blz. 13, eerste gedeelte, onderdeel 3, 4<sup>o</sup> zin: alleen panden met 5 of meer bewoners zijn meldingsplichtig onder het gebruiksbesluit.  
In dit onderdeel staat vermeld dat de gemeente na de inwerkingtreding van het landelijke Gebruiksbesluit nog kan controleren op de voorschriften van de lokale Bouwverordening. Dat is niet het geval. Dit staat meerdere keren in het rapport vermeld. De gemeente mag alleen nog controleren op de voorschriften van het Gebruiksbesluit en geen aanvullende lokale voorschriften stellen.
- Bladzijde 13, tweede gedeelte, eerste punt: Hier staat vermeld dat de gemeente de panden om de drie jaar controleert. Dit behoeft enige verduidelijking: De gemeente controleert de panden bij verlening of verlenging van de vergunning. De verlenging van de 1<sup>o</sup> vergunning vindt plaats na drie jaar en is onbeperkt geldig, mits de situatie niet wijzigt. Controle vindt dan niet meer door de gemeente plaats.
- Bladzijde 13, onderaan staat dat de SKW en de gemeente elkaar periodiek en steekproefsgewijs controleren. Dat is niet juist.
- Bladzijde 15 en 16 . 3.7:  
De brandweer stelt geen strengere eisen dan de beleidsmakers. De brandweer adviseert op basis van wet en regelgeving. In het begin was er wel sprake van interpretatieverschillen tussen de brandweer en publiekszaken. Dat gaf in het begin wat spanning. Dit is opgelost door een gezamenlijk werkwijze te ontwikkelen binnen de wet en regelgeving.

De brandweer gaf juist bij de eerste aanvraag om een vergunning advies en niet slechts bij de verlenging van de vergunning. De rol van de brandweer bij toezicht en handhaving is juist niet beperkter ingevuld. De brandweer is bij alle controles betrokken geweest en zeker bij de eerste keer. De standaard werkwijze was dat men samen op controle ging. Een enkele keer ging de brandweer alleen op inspectie.

De status van een advies van de brandweer is niet vrijblijvend, maar ook niet bindend. Het is een deskundigenadvies, waar je alleen in incidentele gevallen gemotiveerd geheel of gedeeltelijk van afwijkt. Aandachtspunt hierbij is de terugkoppeling van het besluit aan de brandweer. Het door de commissie

## verslag

Datum 24 september 2008

genoemde percentage van 30% wordt niet herkend. De door de commissie opgemerkte verschillen in rolinvulling is herkenbaar, maar Publiekszaken denkt zeker aan brandrisico's, maar ook aan praktisch haalbare veiligheid binnen de kaders van de wet.

- Bladzijde 17 bovenaan. De commissie geeft aan dat het voor haar onduidelijk is of het jaarlijks te controleren aantal panden een streven is of een harde doelstelling. Zoals al eerder aangegeven is het systeem dat elke eigenaar van een kamerverhuurpand volgens de voorschriften een exploitatievergunning moet aanvragen en na drie jaar een verlenging van deze vergunning. Deze verlenging geldt voor onbepaalde tijd. De frequentie van een controle eens in de drie jaar was aan de verlening gekoppeld. Nu er bijna geen sprake meer is van een verlenging van de vergunning was het streven de driejaarlijkse controle vast te houden. In 2007 is dat niet volledig gelukt. In 2007 waren er 120 controles gepland en zijn er 86 uitgevoerd. ( jaarverslag 2007)
- Bladzijde 17 laatste bullit: aanvullen met 'De werklast van de brandweer wijzigt niet'.
- Blz. 18 twee bullits: zie opmerkingen hiervoor. We kunnen de panden met 4 of minder kamerbewoners niet controleren op de specifieke bepalingen voor kamerverhuur, maar wel op de algemene bepalingen van het gebruiksbesluit, die ook gelden voor gewone bewoning.

### Lijst met interviews

- Willy Visser is niet geïnterviewd, heeft wel een presentatie gehouden voor de rekenkamer
- Jenne Mul is hoofd van de afdeling risicobeheersing
- Theo Nijmeijer van deze afdeling is ook geïnterviewd

Wij gaan ervan uit u hiermee van dienst te zijn.

Met vriendelijke groet,

drs O. Dijkstra  
algemeen directeur / gemeentesecretaris