

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 27 november 2012
Ons kenmerk SO/903388
Begrotingsprogramma Wonen
Betreft 8^e wijziging Huisvestingsverordening

Samenvatting

Het college acht het wenselijk om een beleidsregel vast te stellen voor de toepassing van de quoteringsregeling en de criteria voor het weigeren en intrekken van een vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur. Daarnaast acht het college het wenselijk om een beleidsregel vast te stellen om richting te geven aan de inhoud van de begrippen inwoning en hospitasituatie/hospiteren. Tenslotte verzoekt het college u de Huisvestingsverordening op een aantal punten aan te passen.

Met deze beleidsregels en de aanpassingen van de Huisvestingsverordening wordt het mogelijk op een eenduidige wijze kamerverhuur te organiseren en hierop te kunnen handhaven.

1. Wat is de aanleiding?

Het college heeft op 10 juli 2012 de:

- de concept beleidsregel inzake de begrippen inwoning en hospitasituatie/hospiteren van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht; en
- de concept beleidsregel betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur gemeente Dordrecht; en
- de wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (8^e wijziging) voor inzage vrijgegeven.

Tijdens deze inzage periode zijn vijf zienswijzen binnengekomen, op zowel de concept beleidsregel betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur gemeente Dordrecht als de wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (8^e wijziging). Op de concept beleidsregel inzake de begrippen inwoning en hospitasituatie/hospiteren van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht zijn geen zienswijze binnen gekomen.

Deze zienswijzen hebben op een aantal punten geleid tot een verandering van de conceptbeleidsregel betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur gemeente Dordrecht en de voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening.

2. Wat willen we bereiken?

Met deze beleidsregels en de aanpassingen van de Huisvestingsverordening wordt het mogelijk op een eenduidige wijze kamerverhuur te organiseren en hierop te kunnen handhaven.

We willen in Dordrecht kamerverhuur mogelijk maken zonder dat dit overlast veroorzaakt in de buurt. De Huisvestingsverordening kende nog een aantal

Datum 27 november 2012
Ons kenmerk SO/903388

beperkingen waardoor het niet goed mogelijk was om vergunningen in te trekken of te weigeren. Hierdoor kan niet optimaal worden ingespeeld op overlast of onwenselijke woonsituaties. Deze mogelijkheden willen we nu opnemen in de verordening.

Bovendien bleek dat het overgangsrecht van oude vergunningen niet was geregeld waardoor een aantal kamerverhuurpanden niet onder de huidige verordening vallen. Intrekking van deze oude vergunningen bij overlastgevend situaties was daarom niet mogelijk. We willen dat alle kamerverhuurpanden onder dezelfde regels vallen en de bestaande onduidelijkheid over het overgangsrecht wegnemen.

3. Wat gaan we daarvoor doen?

Met de voorgestelde wijzigingen in de regelgeving (Huisvestingsverordening en twee beleidsregels) kunnen we een aantal knelpunten oplossen. Hieronder staat per knelpunt hoe de oplossing er uit ziet.

Knelpunt: oude vergunningen vallen niet onder huidige regelgeving

Panden die op basis van de Logeerinrichtingenverordening en de Huisvestingsverordening van voor 2008 een vergunning hebben, vallen nu niet onder de bepalingen van de Huisvestingsverordening. Bij overlast of slecht verhuurderschap is er geen mogelijkheid om deze vergunningen in te trekken. De nieuwe verordening regelt een overgangssituatie waarbij deze oude vergunningen na 12 maanden vervallen. Eigenaren kunnen wel een nieuwe vergunning op basis van de huidige Huisvestingsverordening aanvragen, waarmee zij dan onder dezelfde regels vallen als andere kamerverhuurpanden.

Knelpunt: slechte verhuurders kunnen nu toch vergunning krijgen

Goed verhuurderschap is wel een intrekkinggrond voor een vergunning, maar geen weigeringgrond. Dit betekent dat een slecht verhuurder elders een nieuw pand kan gaan exploiteren en daar vergunning voor kan krijgen. Een objectieve grondslag of iemand een slecht verhuurder is, is onder meer dat hij in de afgelopen 10 jaar minimaal drie keer een bestuursrechtelijke sanctie maatregel opgelegd heeft gekregen (last onder dwangsom en/of bestuursdwang). Na drie maal de regels fors te hebben overtreden kan men dus lange tijd niet meer in aanmerking komen voor nieuwe vergunningen. Een tweede weigeringgrond wordt de bepaling als een eerdere vergunning in de voorafgaande twee jaar is ingetrokken.

Knelpunt: onduidelijkheid over hospitasituatie / hospiteren

Het is wenselijk dat de stad mogelijkheden biedt aan inwoners om 1 of 2 kamers te verhuren zonder dat men in aanraking komt met vergunningplicht en/of met quoteringsregelingen. In de huidige situatie is dit onvoldoende duidelijk. Met de wijziging van de verordening wordt het toegestaan om maximaal twee kamers aan maximaal twee personen te verhuren voordat er sprake is van vergunningplicht.

Knelpunt: onduidelijkheid over inwonen

Het moet gewoon mogelijk zijn om gedurende langere tijd bij andere mensen in te wonen zonder vergunningplicht en/of quoteringsregelingen. Tegelijkertijd zien we dat deze mogelijkheid misbruikt wordt door werkgevers en huisjesmelkers om onder de vergunningplicht en quoteringsregelingen uit te komen. Daarom is het plan om de begripsbepaling in de verordening aan te passen en in een beleidsregel toe te lichten wanneer er wel/niet sprake is van inwoning. Bij inwoning is bijvoorbeeld geen sprake van huurbetaling, maar wel van inschrijving in de GBA. Indien de

Datum 27 november 2012
Ons kenmerk SO/903388

bewoning wordt geregeld door de werkgever, is geen sprake van inwoning. Tegelijkertijd is het aantal personen gemaximeerd in relatie tot de grootte van de woning.

Knelpunt: "mazen in de wet"

Enkele onroerend goed eigenaren trachten door een andere uitleg van de bepalingen dan bedoeld de regelgeving te ontglippen. Daarom zijn een paar formuleringen nog helderder neergezet om eventuele onduidelijkheden te voorkomen.

Knelpunt: veel beleidsregels

Momenteel bestaan al twee beleidsregels. Door samenvoeging van de beleidsregels wordt het aantal beleidsregels maximaal beperkt.

In het verleden is wel gesproken over een aparte verordening voor kamerverhuur. Een aparte verordening levert echter meer regeldruk op en kan minder snel inhaken op eventuele nieuwe ontwikkelingen. Bovendien blijkt dat andere gemeenten met een aparte verordening voor kamerverhuur tegen dezelfde problemen aanlopen. Deze worden dus niet weggenomen door een aparte verordening. Aanpassing van de bestaande huisvestingsverordening is daarnaast eenvoudiger en goedkoper. Om deze redenen is gekozen om af te zien van een aparte verordening.

a. Inspraak en communicatie

De voorgenomen wijziging van de verordening en vaststelling van twee nieuwe beleidsregels zijn voor inspraak ter inzage gelegd. Daar zijn een vijftal zienswijzen op binnengekomen. Deze zienswijzen hebben op een aantal punten geleid tot een verandering van de beleidsregels betreffende de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor kamerverhuur gemeente Dordrecht en de voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening.

Daarnaast worden de houders van een vergunning op grond van de Logeerinrichtingenverordening of een omzettingsvergunning op grond van de Huisvestingsverordening van voor 17 juli 2008 worden, voor zover ze bij ons bekend zijn, aangeschreven en geïnformeerd.

b. Vervolgtraject besluitvorming

Niet van toepassing.

c. Inclusiefbeleid

Niet van toepassing.

4. Wat mag het kosten?

De kosten voor de wijziging van de Huisvestingsverordening zijn opgenomen in het budget voor de Taskforce Huisvesting Arbeidsmigranten. De kosten voor de uitvoering van deze werkzaamheden worden opgevangen in het vastgestelde budget voor de inspectie huisvesting Dordrecht 2013 en 2014. (Kadernota 2013)

5. Fatale beslisdatum

Niet van toepassing.

Datum 27 november 2012
Ons kenmerk SO/903388

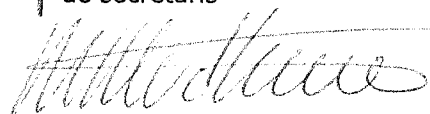
6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

- ontwerp besluit tot 8^e wijziging Huisvestingsverordening
- Toelichting 8^e wijziging Huisvestingsverordening

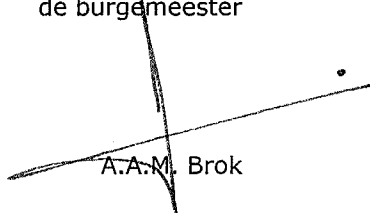
7. Voorstel

Gelet op het bovenstaande wordt geadviseerd de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (8^e wijziging) vast te stellen.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Dordrecht
de secretaris de burgemeester



M.M. van der Kraan



A.A.M. Brok