

MEMO

Van Portefeuillehouder Ruimtelijke Ordening, Vergunningverlening & Handhaving en Bestuurlijke vernieuwing
Aan Gemeenteraad
Datum 20 maart 2013
Kenmerk
Betreft Toezegging aanvullende memo Huisvestingsverordening

Contactpersoon

Wim van den Engel

T 078 7704855

E w.vanden.engel@dordrecht.nl

Geachte raadsleden,

Naar aanleiding van mijn toezegging om voor de gemeenteraad van 26 maart 2013 een aanvullende memo te sturen stuur ik u hierbij onderstaande memo toe. Centraal hierin staat de vraag wat de nadelen zijn om panden met een 'gemengde bestemming' ook onder het regime van de huisvestingsverordening en de quoteringsregeling te laten vallen. De spanning die er lijkt te bestaan tussen bestemmingsplan en de verordening wil de adviescommissie opgelost dan wel toegelicht zien.

1. Is er de mogelijkheid om tegen het besluit van de gemeente bezwaar aan te tekenen via het bestuursrecht?

Tegen het besluit de nieuwe vergunning te verlenen kan men in bezwaar/ beroep gaan.

2. Is er de mogelijkheid om de uitwerking van de 8^e wijziging van de Huisvestingsverordening te evalueren?

Zoals toegezegd door de wethouder zal deze evaluatie plaatsvinden voor de zomer van 2014.

3. Heeft een pand een gemengde of centrumfunctie waaronder wonen, dan is geen onttrekkingsvergunning nodig volgens raadslid Van Dongen. Het pand kan gewoon verhuurd worden als onzelfstandige woonruimte aan maximaal vier personen. Hier is dus ook geen quoteringsregeling van kracht en dat verschil met andere panden zit 'm in het bestemmingsplan. Hoe zit het exact rondom de centrum en gemengde bestemmingen in het bestemmingsplan. En is het mogelijk om voor de centrum en gemengde bestemming een vergunning en quoteringsregeling van kracht te laten zijn? Wat gaat de wethouder daaraan doen?

Centrum bestemming

Kamerverhuur in een bovenwoning met centrumbestemming is niet toegestaan zonder omzettingsvergunning. Dit is namelijk ook een woonruimte waarop de huisvestingsverordening van toepassing is. Het gaat dus niet om de bestemming, maar om het feitelijke gebruik. Overigens komt de centrumbestemming alleen voor in winkelstraten; de begane grond mag alleen voor detailhandel worden gebruikt; op de verdiepingen mag alleen worden gewoond.

Wanneer een pand gesplitst wordt in 3 of 4 appartementen en daarna wil men in deze appartementen kamerverhuur plaats laten vinden is ook sprake van toepassing van de huisvestingsverordening, quoteringsregeling en beleidsregels

Kenmerk

'goed verhuurderschap' omdat 4 zelfstandige appartementen worden omgezet naar onzelfstandige bewoning waar een omzettingsvergunning nodig is.

Gemengde bestemming

In de bestemmingsplannen van Dordrecht komen verschillende gemengde bestemmingen voor. Het hangt van het bestemmingsplan af hoe de regeling precies luidt. In zijn algemeenheid merken wij op dat in gemengde bestemmingen de begane grondlaag alleen voor publieksfuncties mag worden gebruikt en de verdiepingen alleen voor wonen.

Het kan zijn dat het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid kent voor andere functies op de begane grond en/of de verdiepingen. Dit is een bevoegdheid van het college. Toepassing van een deze bevoegdheid dient gemotiveerd te worden. In theorie is het dus mogelijk dat woonruimte op een verdieping in bijvoorbeeld winkelruimte wordt omgezet. Overigens zal dit zich bij reguliere winkelcentra met woningen daarboven niet zo snel voordoen.

Wanneer een winkelruimte op een verdieping (met gemengde bestemming) wordt omgebouwd voor kamerverhuur, dan wordt niet getoetst aan de quoteringsregeling omdat hier geen sprake is van een woonruimte waarop de huisvestingsverordening van toepassing is. Er is dus geen sprake van omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. Deze onzelfstandige woonruimte wordt wel meegenomen bij de vaststelling van de hoeveelheid onzelfstandige woonruimte. Met andere woorden: voor nieuwe aanvragen kan hieraan getoetst worden.

Toelichting op voorgestelde oplossing

De quoteringsregeling is wel van toepassing als het gaat om omzetten van een zelfstandige woning naar een onzelfstandige woning. Dat kan in een pand met een gemengde bestemming het geval zijn (maar ook in een pand met een woonbestemming). Het gaat om het feitelijke gebruik, niet om de bestemming.

Aan de quoteringsregeling kan niet getoetst worden als een niet-woonruimte (kantoor of winkel bijvoorbeeld) wordt omgezet naar onzelfstandige woonruimte.

In gemengde bestemmingen kan dat aan de orde zijn, indien de bestemmingsregeling een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid kent voor een andere functie, bijvoorbeeld van wonen naar een winkel, en van die bevoegdheid gebruik wordt gemaakt. Indien die winkel vervolgens naar (onzelfstandig) wonen wordt omgezet is geen omzettingsvergunning nodig.

Een oplossing is om de gemengde bestemmingen in het bestemmingsplan aan te passen. Bestemmingsplantechnisch gezien is dit echter nauwelijks mogelijk omdat er nu eenmaal panden/gebouwen met gemengde functies zijn. Daarnaast is slechts sprake van een zeer beperkt aantal gevallen in Dordrecht. Bovendien mogen in deze panden/gebouwen slechts maximaal 4 personen gehuisvest worden. Gelet op het bovenstaande is het advies om deze mogelijkheid niet verder uit te werken.

Tenslotte is goed om in dit verband op te merken dat in het voorontwerpbestemmingsplan Reeland vanwege de kwetsbaarheid van het gebied een regel is opgenomen dat wonen (in een gemengde bestemming) alleen mogelijk is in de vorm van een zelfstandige woning. Afwijken is mogelijk mits aan de Huisvestingsverordening is voldaan.

Kenmerk

4. Kan verhuurders de garantie gegeven worden, dat bij goed verhuurderschap, een nieuwe vergunning na 5 jaar wordt afgegeven?

Volgens het overgangsrecht hebben eigenaren van panden met een oude vergunning recht op een nieuwe vergunning, deze panden worden ook al meegeteld in de quoteringsregeling. Daarnaast wordt elke 5 jaar gekeken of nog wordt voldaan aan de voorwaarden met betrekking tot goed verhuurderschap en quoteringsregeling. Degene die de vergunning het eerst aanvraagt, heeft als eerste recht op een vergunning, dat is op dit moment zo geregeld in de beleidsregels. In het beleid staat dat in geval van voortzetting van de kamerverhuur door dezelfde verhuurder deze te allen tijde eerst in aanmerking komt voor een vergunning. De quoteringsregeling is echter wel toepassing dus het kan zo zijn dat een bestaande vergunninghouder na 5 jaar geen vergunning kan krijgen omdat het maximaal aantal te verlenen vergunningen (nog steeds) bereikt is.

Tenslotte kunnen burgemeester en wethouders beslissen naar eigen, redelijk oordeel in gevallen waarin deze verordening niet voorziet en in gevallen waarin de toepassing van de verordening leidt tot onbillijkheden van overwegende aard.