

Aan
de gemeenteraad

Gemeentebestuur
Spuiboulevard 300
3311 GR DORDRECHT

Datum 3 juni 2014
Ons kenmerk SO/1224093
Begrotingsprogramma Wonen
Betreft 7^e wijziging Huisvestingsverordening

Samenvatting

Het college acht het wenselijk om de regelgeving rondom de onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) verder te verhelderen. Hiervoor zijn een concept wijziging van de Huisvestingsverordening en twee concept beleidsregels opgesteld. Inmiddels zijn deze voor inspraak vrijgegeven en zijn er geen zienswijzen naar voren gebracht. Voorgesteld wordt dan ook om de 7^e wijziging van de Huisvestingsverordening vast te stellen.

1. Wat is de aanleiding?

De gemeente heeft de afgelopen jaren zeer actief gehandhaafd op het overtreden van de bepalingen in de Huisvestingsverordening over het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). De regelgeving is de afgelopen vier jaar ook verschillende malen aangescherpt om de groei in het aantal kamerverhuurpanden beheersbaar te krijgen. Zo is een quoteringsregeling ingesteld, is de quoteringsregeling in heel Dordrecht aangescherpt en zijn er extra mogelijkheden gekomen om vergunningen in te trekken. Dit heeft succes opgeleverd: er is nog maar in enkele gevallen sprake van overlastgevende situaties. Tegelijkertijd zien we dat enkele hardnekkige overtreders de nieuwe regelgeving weten te omzeilen. Bij verdere aanscherping van de regelgeving en strikte handhaving dreigt inwoning ook illegaal te worden. Om de hardnekkige overtreders aan te pakken en de andere woonvormen niet onmogelijk te maken, is een wijziging van de Huisvestingsverordening voorbereid met twee beleidsregels.

Ten aanzien van de vorige raadsbehandeling zijn er een aantal wijzigingen doorgevoerd. Zo is naar aanleiding van ingebrachte bezwaren rondom het overgangsrecht van oude naar nieuwe vergunningen toen gebleken dat nog eens kritisch moest worden gekeken naar bestaande rechten van de oude vergunningen in relatie tot de handhavingproblematiek. De afgelopen maanden is daar grondig naar gekeken en juridisch blijkt het niet haalbaar alle vergunningen onder hetzelfde regime te laten vallen. Deze wijziging is dan ook verwijderd uit het voorstel.

Daarnaast heeft het college van deze gelegenheid gebruik gemaakt om enkele aanpassingen en toevoegingen te doen inzake de toepassing van het quoteringsbeleid en de compensatieregeling bij vergunningen die binnenkort verlopen. Ook is alvast aangesloten bij nieuwe landelijke wetgeving rondom het omvormen van woningen, om ongewenste omvormingen tegen te gaan.

2. Wat willen we bereiken?

We willen in Dordrecht kamerverhuur mogelijk maken zonder dat dit overlast veroorzaakt in de buurt. De Huisvestingsverordening kende nog een aantal beperkingen waardoor het niet goed mogelijk was om vergunningen in te trekken of te weigeren. Hierdoor kan niet optimaal worden ingespeeld op overlast of

Datum 3 juni 2014
Ons kenmerk SO/1224093

onwenselijke woonsituaties. Deze mogelijkheden willen we nu opnemen in de verordening.

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.

1. Overgangsrecht

Panden die op basis van de Logeerinrichtingenverordening en de Huisvestingsverordening van voor 2008 zijn omgezet, vallen nu niet onder de bepalingen van de Huisvestingsverordening. Bij overlast of slecht verhuurderschap is er geen mogelijkheid om deze vergunningen in te trekken of om op basis van de geldende verordening te handhaven.

Bij de eerdere voorgestelde wijziging van de Huisvestingsverordening werd een overgang geregeld, waarbij alle vergunningen vallen onder dezelfde regels. Helaas is dat niet mogelijk. De Raad van State heeft in een handhavingszaak van de gemeente Eindhoven bepaald dat het niet mogelijk is om in gevallen die reeds bestonden voordat de geldende verordening van kracht werd, de regels in de thans geldende verordening tegen te werpen. We adviseren dan ook om de oude vergunningen van voor 2008 niet om te zetten naar nieuwe vergunningen omdat dit in rechte geen stand zal houden. Er vallen in totaal 80 van de 250 vergunde panden onder het oude vergunningenstelsel.

2. Studentenhuisvesting

Vanuit u is de wens geuit om juridisch een oplossing te creëren voor studentenhuisvesting. Zo was de vraag of het ook mogelijk is om studentenhuisvesting te realiseren in de binnenstad of 19e eeuwse Schil zonder dat men direct vast zit aan de quoteringsregeling. Met de beleidsregel inzake het begrip inwoning van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht willen we daarin duidelijkheid creëren.

Met de wijziging van de verordening en de vaststelling van de beleidsregel wordt het toegestaan om maximaal 1 kamer aan maximaal 1 persoon te verhuren voordat er sprake is van vergunningplicht, wanneer de eigenaar zelf woonachtig is in het pand. Daarnaast wordt het mogelijk om aan maximaal 2 personen een woning te verhuren, wanneer de eigenaar niet woonachtig is in het pand. In de huidige situatie bestaat deze mogelijkheid nog niet. Tenslotte zijn de corporaties vrijgesteld van de financiële compensatieplicht en quoteringsregeling, die kunnen dus ook meerdere woningen beschikbaar stellen voor kamerverhuur / studentenhuisvesting.

3. Bedrijfsrisico van verhuurders

Nu kan het zo zijn dat een eigenaar een vergunning heeft in een straat waar al meer vergunde panden bestaan dan dat de quoteringsregeling toestaat. In dat geval is dat een reden om de vergunning te weigeren bij de eerst volgende aanvraag.

In de huidige wijziging wordt de quoteringsregeling zo aangepast dat er wel zekerheid ontstaat rondom het quoteringsbeleid voor zittende verhuurders. Dat wil zeggen dat de quotering voor deze groep vergunninghouders niet in de weg staat aan het verlenen van een nieuwe vergunning. Wel blijven uiteraard de overige toetsingscriteria voor een vergunning van kracht, zoals goed verhuurderschap, geen overlast etc..

Datum 3 juni 2014
Ons kenmerk SO/1224093

Ook worden tijdelijke vergunningen in plaats van 5 jaar geldigheid omgezet naar onbepaalde tijd. Dit om het bedrijfsrisico voor de investeerders te verbeteren. Daarnaast kan bij het niet voldoen aan de vergunningvoorwaarden altijd een vergunning worden ingetrokken, waardoor de periode van vijf jaar geen waarde meer heeft.

4. Woningvorming

Door het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties is een wetsvoorstel gedaan, waarin de mogelijkheid wordt gecreëerd voor gemeenten om in buurten waar de woningen toch al klein zijn, het omvormen van een woning tot twee of meer woningen tegen te gaan. Deze opsplitsing van woningen kan leiden tot aantasting van de leefbaarheid in de buurt, bijvoorbeeld door malafide pandeigenaren. In die buurten waar dit speelt, zal men een vergunning moeten hebben voor het opsplitsen van een woning.

Dit wetsvoorstel introduceert de mogelijkheid voor de gemeenteraad om voor de in de huisvestingsverordening aangewezen woningen, die gelegen zijn in aangewezen wijken een verbod tot woningvorming zonder vergunning in te stellen. Bij een vergunning tot woningvorming gaat het om het afgeven van een vergunning door de gemeente aan een eigenaar voor het feitelijk opdelen van een bestaande woning in meerdere woningen, die afzonderlijk in de huurmarkt worden gezet, zonder dat het gebouw wordt gesplitst in appartementsrechten.

In de huidige wijziging van de huisvestingsverordening is deze nieuwe wetgeving al verwerkt. Waarbij, in het licht van de leefbaarheid, voor de gebieden waar een quotering van 2% tot voor kort gangbaar was, ook een verbod wordt ingesteld op woningvorming zonder vergunning. Dit betreft de gebieden Binnenstad, 19^e eeuwse Schil, Reeland en Krispijn. Uitzondering daarop vormt het kernwinkelgebied, omdat in dit gebied sprake is van verdiepingen die al jaren niet meer zijn bewoond, waardoor zij moeilijk te ontsluiten zijn en dat woningkenmerken zijn verdwenen. Extra regels belemmeren juist het realiseren van Wonen boven Winkels in deze complexen.

5. Samenvoegen en onttrekken van woningen

Op dit moment kent de gemeente Dordrecht in haar Huisvestingsverordening de regel dat eigenaren bij het onttrekken van een woning, de samenvoeging van woningen of de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte een vergoeding van € 5.000,- aan de gemeente moeten betalen. Dit bedrag is bedoeld om de verloren gegane woonruimte volkshuisvestelijk te compenseren. Het fonds dat met de compensatiegelden wordt gevormd, mag dan ook uitsluitend binnen het kader van de volkshuisvesting worden aangewend.

Het idee om compensatie te vragen voor het verloren gaan van woonruimte stamt nog uit de tijd van woningnood, waar de gemeente er vooral op uit was om zoveel mogelijk woningen op haar grondgebied te hebben. Het accent van het gemeentelijk beleid is intussen op kwaliteit komen te liggen. De gemeente heeft een overmaat aan kleine, matige woningen en is gebaat bij investeringen in kwaliteit en grootte. De eenzijdige woonwijken kunnen er profijt van hebben als er ook ruimte is voor andere functies, wel passend binnen de uitgangspunten van het bestemmingsplan.

De compensatieregeling werpt juist een drempel op bij deze investeringen in kwaliteit. De gemeente heeft er belang bij dat particulieren investeren in samenvoeging van kleine woningen zodat de kwaliteit van de woningvoorraad wordt

Datum 3 juni 2014
Ons kenmerk SO/1224093

verbeterd. Vanuit dit perspectief wordt voorgesteld de compensatieregeling ten aanzien van dit punt op te heffen.

Daarentegen heeft de gemeente er ook, vanuit de woonkwaliteit en leefbaarheid van wijken gezien, een belang bij om in het kader van de volkshuisvesting een stringent beleid te voeren op het omzetten van een woonruimte voor zelfstandige naar een woonruimte voor onzelfstandige bewoning.

Het college stelt dan ook voor om voor deze omzetting de vergoedingsplicht te handhaven.

6. Knelpunt: slechte verhuurders kunnen nu toch vergunning krijgen

Goed verhuurderschap is wel een intrekingsgrond voor een vergunning, maar geen weigeringsgrond. 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 weigeringsgrond wordt de bepaling als een eerdere vergunning in de voorafgaande twee jaar is ingetrokken, of een negatieve uitkomst van de BIBOB.

7. Knelpunt: onduidelijkheid over inwonen

We vinden dat het gewoon mogelijk moet 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 quotering 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 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.

8. 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.

9. 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. De problemen 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.

Datum 3 juni 2014
Ons kenmerk SO/1224093

a. Inspraak en communicatie

De voorgenoemen wijziging van de verordening en vaststelling van twee nieuwe beleidsregels zijn gepubliceerd en voor inspraak ter inzage gelegd, daar zijn geen zienswijzen op ingediend.

b. Vervoltraject besluitvorming

Niet van toepassing.

c. Inclusiefbeleid

Niet van toepassing.

4. Wat mag het kosten?

De kosten voor deze wijziging zijn opgenomen in het reguliere exploitatiebudget.

5. Fatale beslisdatum

Niet van toepassing.

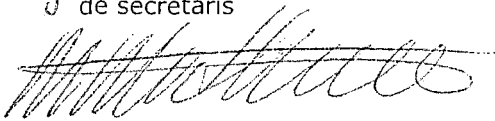
6. Bij dit raadsvoorstel horen de volgende bijlagen:

Ontwerp raadsbesluit tot vaststelling van de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (7^e wijziging).

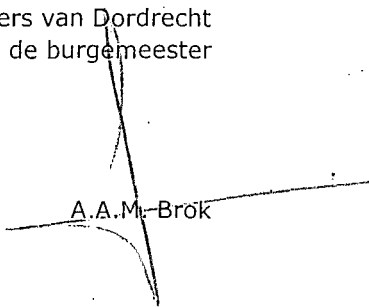
7. Voorstel

Gelet op het bovenstaande stellen wij u voor de Verordening tot wijziging van de Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (7^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. Brök