

Nr. 1230443

Raadsgriffie

Spuiboulevard 300
3311 GR Dordrecht

De RAAD van de gemeente Dordrecht;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van
3 juni 2014, kenmerk SO/1224093;

B E S L U I T :

vast te stellen de navolgende

Verordening tot wijziging van de
Huisvestingsverordening gemeente
Dordrecht (7^e wijziging)

Artikel I

A.

Artikel 1.1 sub m komt te luiden:

Inwoning: het bewonen van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die door een ander huishouden, zijnde

- de eigenaar en voor zover aanwezig zijn gezin of
 - een huurder van een woningcorporatie van deze woonruimte,
- in gebruik is genomen.

B.

Artikel 1.1. sub t komt te luiden:

Onttrekken aan de bestemming tot bewoning: het geheel of gedeeltelijk slopen van woonruimte of het gebruiken van woonruimte voor een ander doel dan bewoning.

C.

Aan artikel 1.1. wordt een sub w toegevoegd luidende:

Niet-commerciële doeleinden: Doeleinden zonder winst oogmerk en zonder financieel gewin.

D.

Aan artikel 1.1 wordt een sub x toegevoegd:

Berging: een van buiten de woning toegankelijke, afsluitbare, regenwerende berging met een vloeroppervlakte van minimaal 5 m² bij een breedte van ten minste 1,8 m en een hoogte daarboven van ten minste 2,3 m.

E.

Aan artikel 1.1 wordt een sub y toegevoegd:

Buitenruimte: een tuin, balkon of (dak)terras met een grond-/vloeroppervlakte van ten minste 4 m² en een breedte van ten minste 1,5 m.

F.

Aan artikel 1.1. wordt een sub z toegevoegd:

GO: Gebruiksoppervlakte als bedoeld in het Bouwbesluit.

Nr. 1230443

G.

Aan artikel 1.1. wordt een sub Aa toegevoegd:

Woningvorming: Het verbouwen van een woonruimte tot twee of meer woonruimten.

H.

Artikel 3.1.2 sub c komt als volgt te luiden:

c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of om te laten zetten, tenzij de onzelfstandige woonruimte wordt bewoond door:

- maximaal 2 personen, indien de eigenaar niet tevens woonachtig is in de betreffende woning
- maximaal 1 persoon, indien de eigenaar al dan niet met zijn gezin tevens woonachtig is in de betreffende woning.

I.

In artikel 3.1.4. lid 5 worden de woorden "bouwvergunning tot stand komt" vervangen door "omgevingsvergunning wordt verleend".

J.

Artikel 3.1.4. lid 8 komt te luiden:

De vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte is persoonsgebonden en niet overdraagbaar.

K.

Artikel 3.1.4 lid 9 komt te luiden:

Burgemeester en wethouders kunnen binnen de gemeente gebieden aanwijzen waar in verband met te vrezen aantasting van de woonkwaliteit en het leefmilieu het aantal woonruimten, dat van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte mag worden omgezet, aan een maximum is gebonden. Aanvragen voor vergunningen worden op volgorde van binnenkomst behandeld. Degene die als eerste een vergunning heeft aangevraagd, heeft het eerste recht op een vergunning.

L.

In artikel 3.1.4. lid 11 wordt het woord "kamerverhuurpanden" vervangen door "onzelfstandige bewoning".

M.

Artikel 3.1.4 lid 12 komt te luiden:

Burgemeester en wethouders weigeren de vergunning voor het omzetten van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte indien:

- a. het maximum als genoemd in lid 11 is bereikt;
- b. vaststaat of redelijkerwijs moet worden aangenomen, dat het verlenen van de vergunning leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw en/of de omgeving van het gebouw, waarop de aanvraag betrekking heeft;
- c. de aanvrager van de vergunning niet aan de criteria van goed verhuurderschap voldoet;
- d. in 24 maanden voorafgaand aan de aanvraag een vergunning van de aanvrager op grond van artikel 3.1.6 sub b, c, d, e, f is ingetrokken.

Nr. 1230443

N.

Artikel 3.1.5 komt als volgt te luiden:

1. De aanvrager compenseert de van zelfstandige in onzelfstandige om te zetten woonruimte:
 - a. door het toevoegen aan de woonruimtevoorraad van andere, vervangende woonruimte die naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders gelijkwaardig is aan de om te zetten woonruimte; of
 - b. door het betalen van een compensatiebedrag van € 5.000,— aan de gemeente per om te zetten woonruimte.
2. Het fonds dat door de in lid 1, onder b genoemde compensatiegelden wordt gevormd, wordt uitsluitend binnen het kader van de volkshuisvesting aangewend.
3. Het college van burgemeester en wethouders kan om redenen van volkshuisvestelijke aard geheel of gedeeltelijk vrijstelling verlenen van compensatie bij het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte:
 - a. bij omzetting van woonruimte voor niet-commerciële doeleinden.
4. Het college van burgemeester en wethouders restitueert € 4.000,— van het betaalde compensatiebedrag als genoemd in lid 1, onder b indien de vergunning voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte binnen 13 maanden op verzoek van de vergunninghouder wordt ingetrokken, tenzij de vergunning indertijd in het kader van legalisatie is verleend.

O.

In artikel 3.1.6 sub c wordt het woord "bouwvergunning tot stand komen" vervangen door "omgevingsvergunning verlenen".

P.

In artikel 3.1.6 sub d vervallen de woorden "ten behoeve van kamerverhuur".

Q.

Aan artikel 3.1.6 wordt een lid g toegevoegd, luidende:

- g. binnen een periode van 12 maanden, het college van burgemeester en wethouders twee maal heeft geconstateerd dat er geen sprake meer is van omzetting in onzelfstandige woonruimte, waarbij geldt dat tussen deze twee constateringingen een periode van tenminste zes hele kalendermaanden dient te zitten.

R.

Aan hoofdstuk 3 wordt een derde paragraaf toegevoegd, luidende:

PARAGRAAF 3.3 Woningvorming

Artikel 3.3.1

Vergunningplicht

Het is verboden zonder vergunning een woonruimte te verbouwen tot twee of meer woonruimten (woningvorming).

Artikel 3.3.2

Gebiedsbepaling

Het bepaalde inzake de vorming van woonruimte is van toepassing op alle woonruimte in de volgende gebieden van de gemeente Dordrecht: de wijken Binnenstad, 19^e eeuwse Schil, Reeland en Krispijn, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart A.

Artikel 3.3.3

Aan vraagformulier

De aanvraag voor een woningvormingsvergunning dient te worden ingediend middels het door het college van burgemeester en wethouders vastgestelde aanvraagformulier.

Artikel 3.3.4

Weigeringsgronden voor vergunning

1. De vergunning voor woningvorming wordt geweigerd indien:
 - a. de oppervlakte van de woning/woningen welke door woningvorming ontstaat/ontstaan kleiner dan 70 m² GO is/zijn;
 - b. de bestaande en de te vormen woningen niet beschikken over een berging;
 - c. de bestaande en de te vormen woningen niet beschikken over een buitenruimte.
2. Het college heeft de bevoegdheid om aanvullende voorschriften te verbinden aan de vergunning tot woningvorming.

Artikel 3.3.5

Woningvorming in Kern winkelgebied

1. Dit artikel is van toepassing op het woningvorming boven winkels die zijn gelegen in het kernwinkelgebied, zoals aangegeven op de bij deze verordening behorende kaart B.
2. Artikel 5 is niet van toepassing op woningvorming van woningen als bedoeld in het eerste lid.
3. De oppervlakte van de woning/woningen welke door woningvorming ontstaat/ontstaan dient minimaal 40 m² GO te zijn. Bij huisvesting van bijzondere doelgroepen kan een kleinere GO worden toegestaan.
4. De te verbouwen woning tot meerdere woningen dient gedurende een aaneengesloten periode van minimaal vijf jaar te hebben leeggestaan.
5. Het college heeft de bevoegdheid om aanvullende voorschriften te verbinden aan de vergunning tot woningvorming.

S.

De tekst van artikel 6.1 wordt vernummerd tot eerste lid en aan artikel 6.1 worden vervolgens de volgende leden toegevoegd.

2. Aanvragen voor een vergunning met betrekking tot de omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte die zijn ingediend voor de inwerkingtreding van deze verordening en waarop ten tijde van de inwerkingtreding van deze verordening nog niet is beslist, worden beoordeeld op grond van de in deze verordening opgenomen criteria, tenzij het voordien geldende recht voor de aanvrager gunstiger is.
3. Eerder verstrekte vergunningen voor bepaalde tijd gelden met ingang van de inwerkingtreding van deze verordening voor onbepaalde tijd. Hierbij is de quoteringsregeling en compensatieregeling niet van toepassing.

Artikel II

Citeertitel

Deze verordening kan worden aangehaald als "Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (7^e wijziging)".

Nr. 1230443

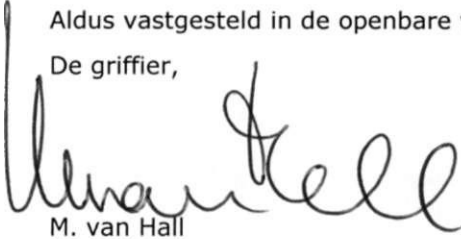
Artikel III

Inwerkingtreding

Deze verordening treedt in werking op 17 september 2014.

Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van 16 september 2014.

De griffier,



M. van Hall

De voorzitter,



A.A.M. Brok

- TOELICHTING -
- KAART A en KAART B -

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (7^e wijziging)

Artikelsgewijze toelichting

Artikel 1.1 sub m:

Deze begripsbepaling is aangepast om het onderscheid tussen inwoning en bewoning van onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) te verduidelijken. Aan de bepaling is toegevoegd dat het huishouden waarbij wordt ingewoond de eigenaar moet zijn. Hiermee wordt voorkomen dat men zich bij illegale kamerverhuur op een situatie van inwoning kan beroepen. De voorwaarde dat alleen bij de eigenaar kan worden ingewoond, geldt niet voor woningen van woningcorporaties. De corporaties hebben, in samenspraak met de gemeente, eigen regels opgesteld met betrekking tot inwoning. In corporatiewoningen is inwoning dan ook toegestaan bij de hoofdbewoner. Het college stelt nadere beleidsregels vast met betrekking tot het begrip inwoning.

Artikel 1.1. sub t:

Deze begripsbepaling is aangepast om te verduidelijken dat het gaat om het daadwerkelijk wijzigen van een woonfunctie in een andere functie dan wonen (kantoor, winkelruimte etc.)

Artikel 1.1. sub w:

Deze begripsbepaling is toegevoegd om te verduidelijken wat niet-commerciële doeleinden zijn.

Artikel 1.1. sub x:

Deze begripsbepaling is toegevoegd ten behoeve van artikel 3.2.2. lid 2 (zie verder toelichting bij dit artikel)

Artikel 1.1. sub y:

Deze begripsbepaling is toegevoegd ten behoeve van artikel 3.2.2. lid 2 (zie verder toelichting bij dit artikel)

Artikel 1.1. sub z:

Deze begripsbepaling is toegevoegd ten behoeve van artikel 3.2.2. lid 2 (zie verder toelichting bij dit artikel)

Artikel 1.1. sub Aa:

Deze begripsbepaling is toegevoegd ten behoeve van artikel 3.2.2. lid 2 (zie verder toelichting bij dit artikel)

Artikel 3.1.2 wordt sub c:

Dit onderdeel regelt dat de vergunningplicht niet geldt voor bepaalde situaties.

Artikel 3.1.4 lid 5:

In verband met de geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in dit artikel bouwvergunning vervangen door omgevingsvergunning.

Artikel 3.1.4. lid 8:

Tijdelijke vergunningen worden 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.

Ook zijn de woorden "ten behoeve van kamerverhuur" verwijderd, omdat er ook sprake kan zijn van onzelfstandige bewoning waarbij geen sprake is van kamerverhuur. Om discussie te voorkomen over het al dan niet sprake zijn van kamerverhuur is besloten deze woorden te verwijderen.

Artikel 3.1.4 lid 9:

Deze bepaling is aangepast zodat niet het aantal vergunningen bepalend is voor toepassing van de quoteringsregeling, maar het aantal omgezette panden. Hierbij worden ook woonruimten met een

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (7^e wijziging)

legale maar oude logeerinrichtingsvergunning/ omzettingsvergunning of gebruiksvergunning meegeteld.

Artikel 3.1.4. lid 11

De woorden "ten behoeve van kamerverhuur" zijn verwijderd, omdat er ook sprake kan zijn van onzelfstandige bewoning waarbij geen sprake is van kamerverhuur. Om discussie te voorkomen over het al dan niet sprake zijn van kamerverhuur is besloten deze woorden te verwijderen.

Artikel 3.1.4 lid 12 sub c en d:

Onderdeel c biedt de mogelijkheid om een vergunning te weigeren op het moment dat de aanvrager eerder niet voldeed aan de criteria van goed verhuurderschap. Het college stelt nadere beleidsregels vast ten aanzien van het begrip en de criteria van goed verhuurderschap.

Door het toevoegen van onderdeel d waarbij de aanvrager van wie een eerdere vergunning in de voorafgaande 24 maanden is ingetrokken, wordt voorkomen dat na de intrekking direct weer een nieuwe vergunning aan dezelfde persoon kan worden verleend.

Artikel 3.1.5:

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. De vestiging van andere functies, zoals een dokterspraktijk of een kleine kapsalon, geeft soms meer levendigheid in de wijken. Met de corporaties zijn afspraken gemaakt over het aanpakken van de woningvoorraad in de sociale sector in Dordrecht-West en Reeland. Hierbij is geen rekening gehouden met de compensatieregeling. Vanuit dit perspectief wordt voorgesteld de regeling op te heffen.

Een complicerende factor is de relatie met de huisvesting van arbeidsmigranten. Naast andere regelgeving werpt ook de compensatieregeling een drempel op om ongewenste omzetting tegen te gaan. Daarom wordt de compensatieregeling voor omzetting in onzelfstandige woonruimte in stand gehouden.

Artikel 3.1.6 sub c:

In verband met de geldende Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is in dit artikel bouwvergunning vervangen door omgevingsvergunning.

Artikel 3.1.6 sub g:

Door het toevoegen van een bepaling waarbij het college het besluit kan nemen om een omzettingsvergunning in te trekken, indien de vergunde woonruimte langer dan een jaar niet in gebruik is geweest als onzelfstandige woonruimte, wordt voorkomen dat andere vergunningsaanvragen niet kunnen worden toegekend door de quoteringsregeling, terwijl er in werkelijkheid minder kamerverhuur in het quoteringsgebied plaatsvindt.

Doordat er daadwerkelijk een besluit wordt genomen door het college bij het intrekken van de vergunning, is het mogelijk om hiertegen bezwaar te maken.

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (7^e wijziging)

Paragraaf 3.3. Woningvorming

Woning voorraad

Dordrecht is een stad met relatief veel kleine woningen. Vooral in en rondom de Binnenstad heeft het omvormen van woningen tot nu toe geleid tot een toename van het aantal kleine woningen. Voor het aantrekkelijk maken en houden van deze wijken voor gezinsbewoning is het belang dat er voldoende ruime eengezinswoningen beschikbaar zijn/blijven.

In de Woonvisie 2010 "Spetterend wonen in de Drechtsteden" is het beleid vastgelegd waarbij uitgegaan wordt van het bevorderen van meer variatie en differentiatie in meer wijken, waardoor het maken van een wooncarrière in de wijk beter mogelijk wordt gemaakt.

Dat betekent dat, waar dat nog mogelijk is, er woningen moeten worden toegevoegd die aanvullend zijn op de aanwezige bestaande woningvoorraad. In de wijken waar relatief veel kleine woningen zijn, moeten juist ruime woningen worden toegevoegd en dienen ruimere eengezinswoningen behouden te blijven. In de wijk 19^e eeuwse Schil (36%) is het aandeel eengezinswoningen beperkt, daarnaast speelt mee dat in de wijken Reeland en Krispijn er sprake is van relatief kleine woningen. Omdat deze wijken ook voor gezinnen met kinderen aantrekkelijk moeten zijn en blijven hecht de gemeente belang aan het behouden van ruime grondgebonden eengezinswoningen.

Leefbaarheid

Naast het hiervoor omschreven belang van het behouden van een voldoende gevarieerde woningvoorraad speelt tevens dat er vanuit wijkbewoners signalen komen dat de leefbaarheid onder druk komt te staan. Het toenemende aantal omgevormde woningen heeft tot gevolg dat het openbare gebied intensiever gebruikt wordt. Meer bewoners leidt tot een toename van verkeer en een hogere parkeerdruk. De hiervoor genoemde wijken zijn daar van oorsprong niet op ingericht. Ook dit geeft aanleiding tot het reguleren van het omvormen van woningen.

Bergingen

Volgens Bouwbesluit 2012 is het verplicht om woningen te voorzien van individuele (buiten)bergingen. In de verordening is deze verplichting opgenomen omdat met name in de stedelijke gebieden meer van de fiets gebruik wordt gemaakt dan in een niet stedelijke omgeving. Ook hier ligt een link met leefbaarheid. Indien een woning niet over een berging beschikt, zullen fietsen op het trottoir tegen gevels, bomen en straatmeubilair worden geplaatst. Dit leidt tot een verfrommeld straatbeeld en bemoeilijkt de doorgankelijkheid van de openbare ruimte.

Buitenruimte

Volgens Bouwbesluit 2012 is het verplicht om woningen te voorzien van een buitenruimte. In de verordening is deze verplichting opgenomen. Een tuin, balkon of terras is in de ogen van de meeste Nederlanders onmisbaar. Met name in de stedelijke gebieden waar we ook de bewoning door gezinnen met kinderen willen stimuleren vinden we het van belang dat aan deze wens tegemoet wordt gekomen.

Met betrekking tot woningen waarbij balkons, terrassen of tuinen ontbreken, wordt opgemerkt dat deze woningen minder aantrekkelijk zijn voor bewoners. Op dit moment is er sprake van een verminderde vraag, daarom zullen deze woningen ook als eerste overblijven.

Woninggrootte

Om woningen geschikt te houden voor bewoning door gezinnen is een minimale oppervlakte van 70m² voorgeschreven. Dit komt overeen met wat de gemeente Dordrecht in de nota's bij nieuwbouwprojecten als randvoorwaarde opneemt.

Wonen Boven Winkels

Ook woningen die in het kernwinkelgebied op leegstaande verdiepingen boven winkels gerealiseerd worden en waarbij sprake is van het omvormen van woningen moet aan de voorwaarden van woningvorming worden voldaan. In de praktijk blijkt vaak dat deze verdiepingen al jaren niet meer zijn bewoond, dat zij moeilijk te ontsluiten zijn en dat woningkenmerken zijn verdwenen.

Toelichting Huisvestingsverordening gemeente Dordrecht (7^e wijziging)

De extra eisen die vanuit de omvormingsvergunning worden gesteld, belemmeren het realiseren van Wonen boven Winkels. In veel gevallen kan fysiek niet aan alle eisen worden voldaan, en/of brengt het voor de eigenaar zulke hoge kosten met zich mee dat het voor de eigenaar financieel niet meer interessant of haalbaar is. De kwalitatieve doelstelling en realisatie van grotere appartementen kan of zal in het algemeen leiden tot hoge onrendabele toppen. Risico van het beleid rondom het omvormen van woningen is dat de particuliere eigenaren afhaken en verdiepingen leeg blijven staan en verder verpauperen. Dit is niet gewenst.

Om deze reden is ervoor gekozen de doelstelling die de regels rondom het omvormen van woningen beogen zoveel mogelijk te bereiken, zonder dat daardoor andere ook gewenste ontwikkelingen op het gebied van Wonen Boven Winkels al op voorhand stranden.

Op basis van onderstaande argumenten wordt onderbouwd waarom voor Wonen Boven Winkels in het bijzonder een andere situatie geldt dan in bijvoorbeeld de rest van de Dordtse wijken. Precedentwerking wordt hiermee voorkomen.

Argumenten:

In het kernwinkelgebied staan veel bovenverdiepingen ondanks de bestemming wonen al heel lang leeg en ontbreken meestal de basale woningkenmerken.

Het rechtstreeks ontsluiten van de bovenverdiepingen is een moeilijke opgave en gaat vaak gepaard met forse investeringen.

Vanwege de winkel beneden is het plaatsen van een buitenberging of het creëren van buitenruimte per appartement veelal fysiek niet mogelijk. De ruimte hiervoor ontbreekt meestal ten enenmale.

Parkeeroverlast door het omvormen van woningen in het kernwinkelgebied is hier geen issue, omdat het kernwinkelgebied voornamelijk voor het autoverkeer is afgesloten.

In bijzondere omstandigheden kan van de toetsingsvoorwaarden voor het omvormen van woningen in het kernwinkelgebied worden afgeweken.

Artikel 6.1 lid 2 en 3:

Het 2^e en 3^e lid geven duidelijkheid over hoe om te gaan met reeds ingediende aanvragen voor de omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte.