

Aan de gemeenteraad

datum	16 maart 2021
behandeld door	N. Val
ons kenmerk	2021-0023737
doorkiesnummer	14078
Onderwerp	RIB regelingen onzelfstandige huisvesting

Geachte mevrouw, heer,

Inleiding

Bij raadsinformatiebrief van juli 2020 hebben wij uw raad geïnformeerd over de problemen met betrekking tot de regeling van onzelfstandige huisvesting in de Huisvestingsverordening en ons voornemen om dit onderwerp te gaan regelen in de Reparatie Beheersverordening Papendrecht. Wij willen u via deze raadsinformatiebrief informeren over de voortgang in dit proces.

Regeling via de Beheersverordening

In onze vorige raadsinformatiebrief is aangegeven dat de Huisvestingsverordening niet het juiste instrument is gebleken voor regeling van onzelfstandige huisvesting. Ook schreven wij dat een regeling in de Reparatie Beheersverordening Papendrecht (het ruimtelijke spoor) het meest voor de hand ligt.

Waar nu kamergewijze bewoning van panden door maximaal vier personen zonder meer is toegestaan, zal voor het omzetten van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte voor drie of vier personen in het vervolg een omgevingsvergunning nodig zijn. Deze wordt alleen verleend als dit geen onaanvaardbare gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat. De wijziging van de Beheersverordening is in concept gereed en is door ons vrijgegeven voor inspraak. Vanaf 25 maart 2021 zal deze regeling gedurende vier weken ter inzage liggen.

Regeling in de Algemene plaatselijk verordening

Gaande het proces van wijziging van de Reparatie Beheersverordening is gebleken dat niet alle onderdelen van de huidige regeling in de Huisvestingsverordening over te nemen zijn in de Beheersverordening. Zo is in het ruimtelijk spoor geen plaats voor een leefbaarheidstoets en het stellen van eisen aan goed verhuurderschap. Deze zijn onmisbaar voor het beteugelen van de leefbaarheidsproblemen die kleven aan de verhuur en bewoning van onzelfstandige woonruimte.

Leefbaarheid en goed verhuurderschap kunnen wel als beoordelingscriteria opgenomen worden in een exploitatievergunning-stelsel in de Algemene plaatselijke verordening (APV). Daarom kiezen wij voor een combinatie van twee regelingen. Via de Beheersverordening (met een omgevingsvergunning voor het omzetten in onzelfstandige woonruimten voor drie of vier personen) en via de APV met een exploitatievergunning voor kamerverhuur. Het voorstel tot wijziging van de APV zal ook vanaf 25 maart 2021 ter inzage liggen voor inspraak.

Beleidsregels

In beleidsregels is het beoordelingskader voor het verlenen van beide typen vergunningen uitgewerkt. De beleidsregels bevatten onder meer een regeling voor een maximum aantal panden met onzelfstandige woonruimten per straat of straatdeel. Dat noemen we quoteringsgebieden. Ook de beleidsregels zullen onderwerp zijn van inspraak.

Bestaande gevallen

Met bovengenoemde regelingen kunnen we meer greep krijgen op de leefbaarheid in verschillende wijken in Papendrecht die kampen met deze problematiek. Bestaande situaties van onzelfstandige huisvesting tot maximaal vier personen zijn momenteel toegestaan onder de Beheersverordening en zullen daarom onder de nieuwe regeling blijven bestaan, ook als ze boven de quoteringsregels uitkomen. Wel zullen eigenaren of exploitanten van deze panden een exploitatievergunning moeten aanvragen. Daarmee kan wel gehandhaafd

worden op leefbaarheid en goed verhuurderschap. Wanneer een pand niet langer gebruikt wordt voor onzelfstandige huisvesting vervalt het bestaande recht op grond van de Beheersverordening en zal (wanneer de quoteringsvol is) geen nieuwe vergunning voor omzetting verleend worden.

Intrekking regeling omzetting in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening

Tegelijk met het voorstel om de Reparatie Beheersverordening Papendrecht 2021 vast te stellen en de APV uit te breiden met een exploitatievergunning voor kamerverhuurbedrijven zal aan uw raad worden voorgesteld hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening in te trekken. Aan de eerder verleende omzettingsvergunningen komt feitelijk geen betekenis toe, omdat de beheersverordeningen kamergewijze bewoning door maximaal 4 personen bij recht toestaan. Het hebben van een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening biedt de houder dus geen voordelen. Wij hebben daarom besloten de betaalde bedragen ten behoeve van compensatie van onttrokken woonruimte terug te geven.

Tijdpad

De beleidsvoornemens worden, volgens de inspraakverordening, 4 weken ter inzage gelegd. Het streven is om de Reparatie Beheersverordening Papendrecht en de wijziging van de APV met een Nota van inspraak in de vergadering van 1 juli 2021 aan uw raad voor te leggen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris

de burgemeester.

J.M. Ansems

A.J. Moerkerke