

Aan de gemeenteraad

datum	14 juli 2020
behandeld door	N. Val
ons kenmerk	
doorkiesnummer	14078
Onderwerp	RIB regeling onzelfstandige huisvesting

Geachte mevrouw, heer,

Inleiding

Op 28 mei 2019 heeft uw raad de Huisvestingsverordening gewijzigd vastgesteld. In de gewijzigde Huisvestingsverordening is opgenomen dat vanaf 1 juli 2019 een vergunning verplicht is voor woningeigenaren die hun woning willen omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte. Deze regeling is toegevoegd aan de huisvestingsverordening omdat er in bepaalde wijken leefbaarheidsproblemen ontstonden doordat te veel woningen onzelfstandig bewoond werden.

Schaarste als onmisbaar criterium voor regeling via de huisvestingsverordening

Naar aanleiding van een aantal geweigerde vergunningen zijn bezwaarschriften ingediend. De commissie voor bezwaarschriften verwijst in haar advies inzake deze bezwaren naar recente gerechtelijke uitspraken¹. Hieruit is gebleken dat het alleen mogelijk is een omzettingsregeling op te nemen in de Huisvestingsverordening wanneer sprake is van (dreigende) schaarste aan woonruimte (artikel 2 lid 1 Huisvestingswet). In deze uitspraak wordt ook expliciet aangegeven dat leefbaarheid geen grondslag kan zijn voor een omzettingsregeling op grond van de Huisvestingswet.

Zowel in de Drechtsteden woonvisie (2017-2031) als in het raadsvoorstel bij de wijziging van de Huisvestingsverordening in 2019 is aangegeven dat geen sprake is van schaarste op de woningmarkt in Papendrecht. Aan de regeling in de Huisvestingsverordening is nadrukkelijk wel leefbaarheid ten grondslag gelegd.

Omdat de Drechtsteden woonvisie in 2017 is vastgesteld was het mogelijk dat inmiddels wel schaarste op de woningmarkt ontstaan zou zijn, waardoor de huisvestingsverordening alsnog onderbouwd zou kunnen worden. Aan onderzoeksbureau RIGO is daarom opdracht gegeven aanvullend te onderzoeken of inmiddels wel sprake is van schaarste op de woningmarkt in Papendrecht.

Er is sprake van schaarste op de woningmarkt indien er te weinig aanbod is om in de vraag te voorzien. Of er sprake is van schaarste kan per segment van de woningmarkt verschillen. Om een indruk te krijgen van de schaarste kan naar verschillende indicatoren worden gekeken. Eén daarvan is de verhouding tussen gevraagde en uit voorraad aangeboden woningen op basis van woonwensen.

Daartoe maakt adviseursbureau RIGO gebruik van het periodieke Woononderzoek Nederland (WoON). Hierin zijn huishoudens naar hun verhuisplannen gevraagd. Aanvullend wordt gekeken naar het actuele aanbod, bijvoorbeeld op Funda. Enige vraagdruk (meer vraag dan aanbod) is overigens in een gezonde woningmarkt normaal. Bij een aanbodoverschot ontstaat risico op leegstand. Bij enige vraagdruk is dus nog niet direct sprake van schaarste.

Uit het onderzoek van adviesbureau RIGO is gebleken dat er momenteel geen sprake is van schaarste in die segmenten van de woningmarkt in Papendrecht waar de problematiek rond onzelfstandige huisvesting speelt. Dit betekent dat reguleren van onzelfstandige huisvesting via de Huisvestingsverordening niet langer mogelijk is. Omdat de leefbaarheid in bepaalde gebieden in Papendrecht in het geding is door onzelfstandige huisvesting zijn regels op dit gebied wel nodig.

¹ laatstelijk die van de rechtbank Rotterdam van 13 maart 2019, ECLI:NL:RBROT:2019:1834

Regeling via de beheersverordening

Onzelfstandige huisvesting kan ook via andere wegen gereguleerd worden. Onder ander via het ruimtelijk spoor (beheersverordeningen / bestemmingsplannen). Wij werken momenteel aan een regeling via een wijziging van de reparatie beheersverordening Papendrecht.

Deze beheersverordening geldt niet voor de hele gemeente. Wel voor het grootste gedeelte van de woongebieden. Dit betekent dat de regeling voor onzelfstandige huisvesting ook niet voor de hele gemeente zal gelden. Alle wijken waarvan nu bekend is dat sprake is van leefbaarheidsproblemen vallen binnen het werkingsgebied van de reparatie beheersverordening Papendrecht. Vanaf 2022 zal de Omgevingswet van kracht zijn. Onder deze wet moet een omgevingsplan worden opgesteld. In dit omgevingsplan – dat zal gelden voor de hele gemeente – zal t.z.t. de regeling opgenomen worden waardoor deze in de toekomst wel voor de hele gemeente zal gaan gelden.

Het doel is om de regeling zoals die nu in hoofdstuk 3 van de Huisvestingsverordening is opgenomen inhoudelijk grotendeels over te nemen in een wijziging van de reparatie beheersverordening Papendrecht.

Gevolgen voor de huidige regeling en de reeds verleende vergunningen

In het overgangsrecht bij de regeling in de beheersverordening zal een bepaling worden opgenomen dat al verleende, en onherroepelijke, omzettingsvergunningen worden aangemerkt als omgevingsvergunningen. De verleende vergunningen zullen dus gerespecteerd worden.

Met ingang van de datum waarop de regeling in de gewijzigde beheersverordening in werking treedt, kan de regeling uit de huisvestingsverordening worden ingetrokken. Momenteel worden geen omzettingsvergunningen verleend op grond van de Huisvestingsverordening omdat de onderbouwing van de regeling onvoldoende is. Wel is het wenselijk om de regeling in stand te houden totdat de gewijzigde beheersverordening er is. Hierdoor kunnen al verleende omzettingsvergunningen in stand blijven tot ze onder het overgangsrecht komen te vallen van de gewijzigde beheersverordening.

Tijdpad

Wij streven er naar om het ontwerp voor de regeling van onzelfstandige huisvesting in de gewijzigde beheersverordening in het vierde kwartaal op basis van de Inspraakverordening voor inspraak vrij te geven. Afhankelijk van de ingekomen inspraakreacties zullen wij een voorstel tot vaststelling van de nieuwe regeling eind 2020/ begin 2021 aan uw raad voorleggen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Papendrecht,
de secretaris (wnd.), de burgemeester,

P. Naeije

A.J. Moerkerke