

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: oktober 2019 Portefeuillehouder: wethouder Kraijo	Datum voorstel: 2019 Auteur: P.M. Stortenbeker Samenlevingsagenda: nee
--	--

Onderwerp:

Voorstel herziening Huisvestingsverordening gemeente Ablasserdam 2019 (hierna: de Huisvestingsverordening).

Voorstel:

De Huisvestingsverordening aan te vullen met de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om een overgangsregeling vast te stellen voor bestaande gevallen van onzelfstandige woonruimte. Bovendien op te nemen dat vergunningen steeds voor 5 jaar verleend worden.

Inleiding

Tijdens een bezwaarprocedure bij de commissie bezwaarschriften is aan het licht gekomen dat de Huisvestingsverordening niet voorziet in de mogelijkheid voor burgemeester en wethouders om een overgangsregeling vast te stellen voor bestaande gevallen waarbij woonruimte reeds voorafgaand aan de inwerkingtreding van de Huisvestingsverordening in gebruik was als onzelfstandige woonruimte. Bovendien voorziet de Huisvestingsverordening niet zelfstandig in een dergelijke overgangsregeling. Tijdens de behandeling van de Huisvestingsverordening is gedurende de procedure en in de raadscommissie van 12 juni 2018 een overgangsregeling – uitsterfregeling genoemd – aan de orde geweest. De wettelijke grondslag echter om burgemeester en wethouders een dergelijke regeling te laten opstellen en toepassen ontbreekt in de (huidige) Huisvestingsverordening. Dit willen we herstellen door middel van onderhavig voorstel.

Beoogd resultaat

Uitsterfregeling

Te zorgen dat personen die geïnvesteerd hebben in woonruimte om deze te kunnen verhuren – al dan niet middels een beheerder – voor het gebruik als onzelfstandige woonruimte op het moment dat het vergunningstelsel uit de Huisvestingsverordening nog niet was ingevoerd, tegemoet te komen met een overgangsregeling. Tevens om duidelijkheid te geven aan omwonenden van onzelfstandige woonruimte dat met het aantal vergunningen voor onzelfstandige woonruimte in de loop van de tijd toegewerkt wordt naar het maximum volgens de quoteringsregeling.

Vergunning voor bepaalde tijd

Door de vergunning niet voor onbepaalde maar voor bepaalde tijd van vijf jaar af te geven kunnen we een beter zicht houden op de vergunningen en vergunninghouders. Ook wordt op deze manier elke vijf jaar de vergunning en vergunninghouder opnieuw beoordeeld en getoetst aan de verordening en beleidsregel.

Argumenten

Door het vaststellen van de Huisvestingsverordening zonder zelfstandige overgangsregeling of zonder burgemeester en wethouders toe te staan een goede overgangsregeling in te richten, wordt onvoldoende tegemoetgekomen aan de belangen van zowel personen die reeds geïnvesteerd hebben in onzelfstandige woonruimte als aan de belangen van omwonenden van panden met onzelfstandige woonruimte. Met een vergunning voor steeds vijf jaar wordt een extra toets moment ingebouwd om na te gaan of nog aan alle vereisten uit de Huisvestingsverordening en de beleidsregel wordt voldaan.

Kanttekeningen

Iedere overgangsregeling brengt met zich dat bestaande rechten beperkt worden en andere belanghebbenden teleurgesteld zijn over de snelheid waarmee een einde gemaakt wordt aan een ongewenste situatie. Dit neemt niet weg dat het in het algemeen belang is om een voor alle partijen werkbare overgangsregeling mogelijk te maken zodat – zover als mogelijk – tegemoetgekomen kan worden aan een ieders belang.

Zo hebben personen die geïnvesteerd hebben in woonruimte om deze vervolgens te (laten) verhuren als onzelfstandige woonruimte, een financieel belang dat gebaat is bij de zekerheid dat zij hun pand kunnen laten gebruiken als onzelfstandige woonruimte. Terwijl voor de omwonenden geldt dat zij niet met meer onzelfstandige woonruimte in hun straat te maken hebben dan goed is voor de leefbaarheid ter plaatse.

Voor alle partijen geldt dat zij 'water bij de wijn' zullen moeten doen omdat er aan de ene kant nu eenmaal – vanwege de scheepsbouw, de havens, de productiebedrijven en de agrarische sector – behoefte bestaat aan arbeidsmigranten en dus de huisvesting hiervan en het aan de andere kant niet reëel is dat maar ongeremd woonruimte omgezet kan worden in onzelfstandige woonruimte. *Om te voorkomen dat tot in lengte der dagen gebruik gemaakt kan worden van overgangsregeling, geldt een termijn van 3 maanden nadat de nieuwe Huisvestingsverordening is vastgesteld. Na deze datum kan geen beroep meer gedaan worden op de overgangsregeling.*

Financiën

De kosten bestaan uit het aanpassen van de Huisvestingsverordening en het aanvullen van het huidige beleid door burgemeester en wethouders met een overgangsregeling, beide door de OZHZ. De kosten worden gedekt uit de reguliere begroting. Wat betreft de kosten voor vergunningverlening door OZHZ zal dit naar schatting 50 uur extra aan werkzaamheden per jaar opleveren. Tevens is van belang te vermelden dat voor een woning die eenmaal onttrokken is aan de voorraad voor zelfstandige woonruimte en in gebruik is als onzelfstandige woonruimte, niet opnieuw compensatie verschuldigd is.

Uitvoering

Door middel van het aanvullen van de Huisvestingsverordening met de bevoegdheid voor burgemeester en wethouders om een overgangsregeling vast te stellen voor bestaande gevallen van onzelfstandige huisvesting. Verder door in de Huisvestingsverordening op te nemen dat vergunningen

steeds voor vijf jaar worden afgegeven. Zodra de nieuwe Huisvestingsverordening is vastgesteld door de gemeenteraad kan de beleidsregel door burgemeester en wethouders uitgebreid worden met een overgangsregeling welke door de OZHZ toegepast zal worden bij de vergunningverlening.

Communicatie

Het vaststellen van de nieuwe gewijzigde Huisvestingsverordening wordt gepubliceerd in De Klaroen.

Bijlagen

- Concept Huisvestingsverordening Alblasserdam 2020
- Concept gewijzigde beleidsregels omzetten zelfstandige in onzelfstandige woonruimte Alblasserdam

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders



De secretaris,
S. van Heeren



De burgemeester,
J.G.A. Paans

