

Doetinchem, 22 september 2021

Beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021'

Te besluiten om:

1. De inspraaknota vast te stellen.
2. De beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021' vast te stellen waardoor 'hospitaverhuur' mogelijk wordt (maximaal twee kamers in een reguliere woning, bewoond door de verhuurder zelf).
3. Het college te vragen om vóór verwerking van de beleidsregel in het omgevingsplan, maar maximaal over twee jaar, deze beleidsregel te evalueren om te bepalen of de beleidsregel voorziet in de behoefte binnen de woningmarkt of dat aanpassing nodig is.

Inleiding

In de Woningbouwstrategie 2019 is kamerverhuur als specifiek woonconcept onderscheiden. Deze woonvorm is echter niet toegestaan binnen de nu geldende Doetinchemse bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Op 19 november 2020 hebben wij bij de informatieve raadsbijeenkomst input bij u opgehaald voor de beleidsregel. Die informatie is mede gebruikt om de ontwerp beleidsregel op te stellen. De ontwerp beleidsregel heeft vanaf 11 maart 2021 gedurende zes weken ter inzage gelegen. In deze periode zijn er zes reacties ontvangen. De inspraakreacties zijn samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien in de inspraaknota. Er is geen aanleiding om de beleidsregel als gevolg van de inspraak aan te passen.

Op 15 april 2021 heeft u onze raadsmededeling over de terinzagelegging van de beleidsregel besproken in de beeldvormende raad. Daarbij hebt u enkele vraagpunten aan ons meegegeven om verder uit te zoeken bij de vaststelling van de beleidsregel.

Met dit raadsvoorstel komen wij terug op deze vraagpunten en stellen wij u voor om de beleidsregel vast te stellen.

Argumenten

1.1. Hiermee stemt u in met de voorgestelde beantwoording van de inspraakreacties.

Op de ontwerpbeleidsregel zijn zes inspraakreacties ingediend. Deze reacties zijn gebundeld en beantwoord in de inspraaknota. In deze inspraaknota is ook aangegeven of de reactie aanleiding heeft gegeven om de beleidsregel aan te vullen. Dat is op basis van de reactie niet het geval. Door de inspraaknota vast te stellen stemt u in met de geformuleerde antwoorden.

2.1. Hiermee wordt invulling gegeven aan kamerverhuur als specifiek woonconcept in de Woningbouwstrategie 2019.

In de Woningbouwstrategie 2019 is kamerverhuur als een specifiek woonconcept vermeld. Maar omdat deze vorm van wonen niet is toegestaan in de nu geldende bestemmingsplannen en beheersverordeningen. Daarom is het gewenst om hiervoor een beleidsregel vast te stellen, zodat vastligt aan welke vorm van kamerverhuur meegewerkt kan worden en onder welke voorwaarden.

2.2. Door 'hospitaverhuur' mogelijk te maken, wordt tegemoet gekomen aan een behoefte in de woningmarkt.

Er is behoefte aan kamerverhuur in Doetinchem. Hoe groot deze is, is niet bekend. Door nu alleen 'hospitaverhuur' toe te laten, wordt wat ruimte gegeven in dit deel van de woningmarkt. Dit is voor jongeren, maar mogelijk ook voor andere woningzoekenden op de woningmarkt, die een woonvorm erbij krijgen. 'Hospitaverhuur' is een vorm van kamerverhuur waarbij de verhuurder zelf de hoofdbewoner van de woning is.

Doetinchem, 22 september 2021

2.3. Geen voorwaarden stellen aan wie verhuurder of wie huurder van een kamer is.

De beleidsregel zal gebruikt gaan worden bij de toetsing van omgevingsvergunningen. Met een afwijking van het bestemmingsplan (of beheersverordening) kan met de beleidsregel aan een verzoek voor kamerverhuur meegewerkt worden, zodat de toetsing binnen het hele grondgebied van de gemeente eenduidig is.

Het is niet mogelijk om te sturen op wie ergens mag wonen. Dat tast grondrechten van burgers aan. Je hebt immers als burger de vrijheid om ergens te wonen.

2.4. Bij overlast op locaties de mogelijkheden van de APV benutten.

In de APV is in artikel 2:79 opgenomen dat er geen woonoverlast mag zijn. Dit artikel is weer gebaseerd op woonoverlast als bedoeld in artikel 151d van de Gemeentewet. Op basis van dit artikel kan woonoverlast via handhaving aangepakt worden.

Bij woonoverlast kan worden gedacht aan geluid- of geurhinder, hinder van dieren, hinder van bezoekers of personen die tijdelijk in een woning of op een erf aanwezig zijn, overlast door vervuiling of verwaarlozing van een woning of een erf of intimidatie van derden vanuit een woning of een erf.

3.1. Met de evaluatie kan achterhaald worden of de beleidsregel in de behoefte voorziet of dat er juist behoefte is aan ook andere vormen van kamerverhuur, voordat deze in burgerbindende regels worden vastgelegd.

Na vaststelling van de beleidsregel is het gewenst om te bekijken hoe de toepassing ervan verloopt en of dat aanleiding geeft om de beleidsregel in de toekomst aan te passen. De beleidsregel zal op termijn verwerkt gaan worden in het omgevingsplan, dat na de inwerkingtreding van de Omgevingswet opgesteld gaat worden. Vóór de daadwerkelijke verwerking daarin, stellen wij voor dat u ons vraagt om voor de verwerking in burgerbindende regels een evaluatie uit te voeren. Dit starten wij over maximaal twee jaar na inwerkingtreden van de beleidsregel op. Met deze evaluatie wordt gekeken of deze beleidsregel inderdaad voldoende in de behoefte voorziet.

Financiën

Uitvoering past binnen het jaarplannen van teams leefomgeving, ontwikkelen en ondernemen, vergunningverlening, toezicht en belastingen. Medewerkingen kunnen met omgevingsvergunningen gegeven worden, waar leges voor gelden.

Bij medewerking aan een concreet verzoek via omgevingsvergunning met buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan wordt het risico op planschade met een overeenkomst neergelegd bij de initiatiefnemer.

Kanttekeningen

2.1. Kamerbewoners willen soms juist niet bij een hospita in huis wonen, maar samen met andere kamerbewoners in een hele woning wonen.

Dat is een andere vorm van kamerverhuur. Maar hier wenst u vooralsnog niet aan mee te werken, zo bleek tijdens de informatieve raadsbijeenkomst van 19 november 2020. Eerst wilde u zien wat er uit de inspraak komt. Inspraakreacties zouden eventueel tot aanpassing van de vast te stellen beleidsregel kunnen leiden. Tijdens de terinzagelegging zijn er zes inspraakreacties ontvangen. Geen van de inspraakreacties vormt ons inziens aanleiding de beleidsregel op dit onderdeel aan te passen. Dus stellen wij voor dat de beleidsregel vooralsnog alleen aan 'hospitaverhuur' ruimte biedt.

Doetinchem, 22 september 2021

2.2. Met de regeling kan niet gestuurd worden op specifieke groepen op de woningmarkt.

Het is wettelijk niet toegestaan (gelijkheidsbeginsel/discriminatieverbod) om te bepalen welke bewoners in een woning of een kamer mogen wonen. Het specifiek uitsluiten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten of bewoners met een zorgbehoefte is niet mogelijk. In de begripsbepaling is wel opgenomen dat bij kamerbewoning alleen sprake mag zijn van zelfstandig wonen in een niet zelfstandige woonruimte. Daarmee wordt wel enigszins gestuurd, er moet daardoor immers sprake zijn van 'zelfstandig wonen'.

2.3. Bedrijfswoningen op bedrijventerreinen maar ook daarbuiten worden ongelijk behandeld door ze uit te sluiten van mogelijkheden voor kamerverhuur.

Dit is in lijn met het planologisch verbod op nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen die u als raad in 2009 hebt ingesteld. Daarmee wilde u beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven op deze terreinen voorkomen. Daarbij moet de woonfunctie op bedrijventerreinen zoveel mogelijk worden ingedamd. Als u kamerbewoning zou toestaan in bedrijfswoningen, wordt meer ruimte aan het gebruik van deze woningen gegeven dan nu toegestaan is. Dat sluit niet aan op uw eerdere besluitvorming voor deze bedrijfswoningen. En in het algemeen geldt dat de bewoners van bedrijfswoningen functioneel verbonden moeten zijn met het bijbehorende bedrijf. Kamerhuurders hebben - naar verwachting - geen binding met het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort. Daarom achten wij kamerbewoning dus een ongewenste functie bij bedrijfswoningen.

Dit verbod geldt overigens voor alle bedrijfswoningen. Dus niet alleen op bedrijventerreinen, maar ook die in het stedelijk gebied daarbuiten aanwezig zijn én voor bedrijfswoningen in het landelijk gebied, zoals agrarische bedrijfswoningen.

2.4. Kamerverhuur wordt ook mogelijk voor woningen in het landelijk gebied. Is dat wel gewenst?

Er zijn geen motieven om onderscheid te maken tussen stedelijk en landelijk gebied. Daarom wordt voorgesteld om de regeling voor het hele grondgebied van de gemeente van toepassing te verklaren, met uitzondering van bedrijfswoningen. Met een duidelijke regeling weten ook de woningeigenaren van gewone woningen in het landelijk gebied wat mag en niet mag. Bovendien geldt ook in het landelijk gebied dat kamerverhuur niet toegestaan wordt in bedrijfswoningen. Een bedrijfswoning van bijvoorbeeld een agrarisch bedrijf kan dus geen gebruik maken van de regeling. Zie ook kanttekening 2.3.

Vervolg

Na uw instemming zullen wij het besluit samen met de beleidsregel zo snel mogelijk bekendmaken op overheid.nl. Eén dag na bekendmaking treedt de beleidsregel in werking. Ook zal een publicatie hiervan geplaatst worden in het gemeenteblad, de gemeentepagina van het huis-aan-huis-blad en de website.

Naar aanleiding van de bespreking in de beeldvormende raad van 16 september 2021 het volgende.

Bestaande situaties die aantoonbaar in het verleden zijn toegelaten en die niet passen in de beleidsregel zijn met de beleidsregel niet direct verboden en ze hoeven de kamerverhuur dus niet te stoppen. In de voorbereidingen naar het omgevingsplan zal deze voorkomende verhuur nader geïnventariseerd worden zodat ook deze locaties in het omgevingsplan correct verwerkt worden. Dit kan in combinatie met de aangekondigde evaluatie.

Doetinchem, 22 september 2021

Bijlagen

- 1 Inspraaknota 'beleidsregel Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021'
- 2 Beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021'

Burgemeester en wethouders van Doetinchem,
De secretaris, De burgemeester,

mr. G.A. Karssenbergh

mr. M. Boumans MBA MPM

De raad van de gemeente Doetinchem;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders over de beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021';

gelet op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 4:81 Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

1. De inspraaknota vast te stellen.
2. De beleidsregel 'Kamerverhuur in de gemeente Doetinchem - 2021' vast te stellen waardoor 'hospitaverhuur' mogelijk wordt (maximaal twee kamers in een reguliere woning, bewoond door de verhuurder zelf).
3. Het college te vragen om vóór verwerking van de beleidsregel in het omgevingsplan, maar maximaal over twee jaar, deze beleidsregel te evalueren om te bepalen of de beleidsregel voorziet in de behoefte binnen de woningmarkt of dat aanpassing nodig is.

Aldus besloten in zijn vergadering van 30 september 2021,

, griffier

, voorzitter