POSTADRES
Postbus 20
7500 AA ENSCHEDE

BEZOEKADRES
Enschedesestraat 51

TELEFOONNUMMER
14053

Aan de Gemeenteraad

DATUM	ONS KENMERK	BEHANDELD DOOR
16 november 2020	2000095165	Stef Kampkuiper
UW BRIEF VAN	UW KENMERK	DOORKIESNUMMER
-	-	(053) 4815519

ONDERWERP
Bedrijfswoningen zonder bedrijf aan de IJsbaanweg

Geachte leden van de Raad,

Per brief van 13 oktober 2020 hebben we uw Raad geïnformeerd over de stand van zaken rond het onderwerp ‘Bedrijfswoningen zonder bedrijf aan de IJsbaanweg’. Daarin spraken we de verwachting uit dat wij (begin) november een keuze zouden maken voor een uit te voeren optie en dat we uw Raad vervolgens met een brief zouden informeren.

Wij hebben 10 november jl. een aantal beslissingen genomen over dit vraagstuk. Met deze brief informeren wij u over het besluit en de gemaakte afwegingen daarbij.

Ter zijde: op verzoek van enkele raadsleden bevestigen we aan het eind van deze brief dat er op grond van het nu geldende bestemmingsplan geen windmolens geplaatst kunnen worden in het havengebied.

Samenvatting besluit
Wij hebben besloten de inwoners een brief te sturen waarin we het aan de woning verbonden overgangsrecht schriftelijk bevestigen. Daarmee leggen we het recht van huidige en toekomstige bewoners vast om de genoemde ‘bedrijfswoning’ als woning te blijven gebruiken onder de voorwaarden van het overgangsrecht. We verwachten dat de problemen m.b.t. de taxatie(waarde) en de financiering van de woning daarmee verholpen kunnen worden.

Vooraf
Het vraagstuk is ingewikkeld en vraagt om een volledige toelichting. In deze brief komt het volgende aan bod:
- Het vraagstuk in vogelvlucht;
- Nadere afbakening;
- De door ons onderzochte opties;
- De gekozen optie;
- Het vervolgtraject.

Het vraagstuk in vogelvucht
Het vraagstuk rond de woningen aan de IJsbaanweg komt in hoofdlijnen op het volgende neer:

- Op het bedrijventerrein Havengebied is sprake van woningen, zowel woningen die onderdeel uitmaken van een bedrijfslocatie als woningen zonder koppeling met een bedrijf.
- Het havengebied is een zogenoemd ‘gezoneerd’ industrieterrein. Kort gezegd betekent dit dat de bedrijven binnen die zone gezamenlijk een vastgestelde hoeveelheid geluid mogen maken.
- De IJsbaanweg ligt binnen het havengebied en aan deze weg liggen 12 zogenoemde ‘bedrijfswoningen’. De meeste van deze woningen zijn voor de komst van het bedrijventerreinen gebouwd en hebben nooit een koppeling met een bedrijf gehad (8 van de 12 woningen stammen uit de periode 1920-1930).
- Volgens het geldende bestemmingsplan ‘Havengebied - Westerval Noord’ (vastgesteld 19 dec 2016) is het wonen in een bedrijfswoning niet toegestaan zonder een bijbehorend bedrijf te hebben.
- Wel geldt er, op basis van het vorige bestemmingsplan (Havengebied 2002), overgangsrecht waardoor bewoners structureel in deze woningen mogen wonen. Het recht vervalt als ze de woning een jaar voor iets anders dan ‘gewoon wonen’ gebruiken.
- Dit overgangsrecht is aan de woning verbonden en gaat dus over op nieuwe bewoners op het moment dat ze de woning verkopen.
- Deze ‘bedrijfswoningen’ maken onderdeel uit van de gebruikelijke dynamiek rond (eigen) woningen: bewoners zetten ze te koop, hebben verbouwingsplannen of willen hun hypotheek oversluiten, verlengen of inruilen voor een nieuwe hypotheek.
- Daarvoor is het vaak nodig dat de bewoners over een recent taxatierapport beschikken. Kort gezegd vallen taxatiewaardes van dit soort bedrijfswoningen lager uit dan van soortgelijke woningen elders.
- Waarom vallen deze taxaties lager uit? Dit komt omdat deze woningen aan de IJsbaanweg volgens het bestemmingsplan bedrijfswoningen zijn.
- Om een hypotheek voor een ‘gewone woning’ te krijgen is een zogenoemde ‘gevalideerde taxatie’ nodig (beoordeeld door het Nederlands Woning Waarde Instituut (NWWI)).
- Dat lukt tegenwoordig niet zomaar meer voor een woning die volgens het bestemmingplan een ‘bedrijfswoning’ is. En als er een gevalideerde taxatie is, hangt het vervolgens nog van de bank af of deze daadwerkelijk een gewone hypotheek voor een woning wil verlenen.

De woningeigenaren van de IJsbaanweg maken zich dus zorgen en lopen bij verhuis-, verbouwings- en financieringsplannen tegen problemen aan, zoals een hogere rente, een lagere verkoopwaarde of het slechts gedeeltelijk kunnen financieren van de woning met een hypotheek.

De bijzondere situatie en geschiedenis van deze woningen aan de IJsbaanweg maken dat de gemeente wil meedenken in mogelijke oplossingen. Zoals afgesproken in een technische sessie met raadsleden van 10 juli jl. hebben we mogelijke opties voor de woningen aan de IJsbaanweg onderzocht. Deze komen hieronder aan de orde.

Nadere afbakening: voor welke woningen willen we een oplossing realiseren
Dit vraagstuk betreft mogelijk meer situaties dan alleen de IJsbaanweg. Onze zoektocht naar een oplossing heeft zich uitsluitend gericht op de woningen aan de IJsbaanweg. Vooraf staat vast dat we geen situaties met een illegaal karakter willen legaliseren.

Wij hebben daarom besloten dat alleen woningen die voldoen aan de beide volgende criteria in aanmerking komen voor een oplossing:

- De woning is met vergunning gebouwd als reguliere woning. Dus niet als bedrijfswoning welke later is ‘losgekoppeld’ (en eventueel los verkocht) van het bijbehorende bedrijf.
- Bewoning zonder bedrijf valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan.

Op basis van dossieronderzoek komen wij op dit punt tot de volgende conclusie:

- 8 van de 12 woningen aan de IJsbaanweg voldoen zeker aan deze criteria.
- Eén woning voldoet niet aan deze criteria.
- Voor 3 woningen moeten we dit nog definitief vaststellen. Binnen enkele weken is dit duidelijk.

Onderzochte opties

De gemeente heeft geen invloed op het beleid en de werkwijze van de financiële/vastgoedsector, zoals de hypotheekverstrekkers en het NWWI. De gemeente bepaalt de planologische situatie (via het bestemmingsplan of het verlenen van een vergunning).

Voor de planologische situatie van de woningen aan de IJsbaanweg in relatie tot het hiervoor geschetste probleem hebben wij 5 opties onderzocht:

1. Niks doen.
2. Omzetten bestemming van de betreffende woningen naar ‘Wonen’.
3. Toepassen van de oude definitie van ‘bedrijfswoning’ (of soortgelijk) op deze woningen via (a) een vergunning of (b) aanpassing bestemmingsplan (bijv. functie-aanduiding). Dit komt in feite neer op het terugdraaien van de laatste wijziging van het bestemmingplan (de aanpassing van de definitie voor ‘bedrijfswoning’) voor deze woningen.
4. Uitspreken van een intentieverklaring/voornemen tot (op termijn) planologisch toestaan van wonen zonder bedrijf in een brief aan de betreffende eigenaren.
5. Bevestiging van het overgangsrecht via een brief.

Afweging van de opties

Bij de afweging welke optie de voorkeur heeft, hebben we ons laten leiden door de volgende uitgangspunten:

- De oplossing moet doeltreffend zijn voor de woningen die voldoen aan de criteria genoemd onder ‘nadere afbakening’. Concreet betekent dit dat de oplossing leidt tot validatie van taxaties en vervolgens tot een reguliere hypotheek voor de betreffende woningen.
- Er moet geen sprake zijn van onaanvaardbare nadelen/risico’s voor andere partijen, zoals de bedrijvigheid in omgeving.

Voor de volledige afweging en ‘scores’ verwijzen we naar paragraaf 5 van de memo in de bijlage die we hieronder kort hebben samengevat.

Toepassing van de genoemde criteria leiden tot de volgende uitkomst:

- Op basis van het onderzoek vallen opties 1, 2 en 4 af.
  - Optie 1 (niks doen) biedt geen doeltreffende oplossing.
  - Optie 2 (reguliere woonbestemming geven) heeft onaanvaardbare nadelen voor bedrijvigheid in de omgeving en de financiële consequenties zijn niet te overzien. Ook vraagt het eerst een nadere beleidsafweging met een doorkijk naar/visie voor de verdere toekomst van (dit deel van) het havengebied.
  - Dit laatste geldt ook voor optie 4 (uitspreken intentie tot planologisch toestaan van wonen zonder bedrijf). Optie 4 is daarnaast te onzeker en zal veel vragen oproepen.

- Optie 3 (terugdraaien van aanpassing definitie ‘bedrijfswoning’ in bestemmingsplan) geeft mogelijk een goede oplossing, maar heeft het risico van precedentwerking. Er kan discussie ontstaan over andere wel of niet vergelijkbare woningen in het havengebied. We kunnen dit risico alleen beperken als we de criteria voor welke woning wel/niet aan te wijzen vooraf glashelder en goed onderbouwen. Ook is een plan- of vergunningprocedure nodig bij de uitvoering van deze optie, waarbij een ruimtelijke onderbouwing gegeven moet worden bij het besluit en beroepsmogelijkheden open staan.
- Optie 5 (bevestiging van het objectgebonden overgangsrecht) biedt een oplossing op korte termijn, omdat deze snel is uit te voeren. Voorts is het volgende van belang:
  - De doeltreffendheid van de optie is aannemelijk, al moet de praktijk dat nog definitief uitwijzen. Dit geldt overigens ook voor opties 3 en 4.
  - Er zijn geen nadelen voor bedrijven in de omgeving. Er vindt namelijk geen aanpassing plaats van het bestemmingsplan, waardoor bedrijven negatieve gevolgen zouden kunnen hebben. Dit is in lijn met de Visie Werklocaties, waarin voor industrieterrein Havengebied een ‘monofunctioneel’ profiel geldt (geen andere functies dan bedrijven toestaan, tenzij ondersteunend aan het profiel van het terrein).
  - Het leidt niet tot precedentwerking en discussies over wel/niet vergelijkbare bedrijfswoningen in de omgeving of elders. We nemen namelijk geen ruimtelijk besluit (bijv. om de bestemming aan te passen) en/of doen geen toezegging over de inhoud van een later te nemen besluit.
  - Het biedt flexibiliteit en de tijd om te komen tot een passende regeling op de langere termijn. Het vraagt op dit moment nog geen nadere beleidsafweging met een doorkijk naar/visie voor de verdere toekomst van (dit deel van) het havengebied.

Keuze: optie 5
We kiezen voor optie 5. Concreet versturen we dan een brief aan de eigenaren van de woningen die voldoen aan de criteria zoals genoemd onder ‘nadere afbakening’. We doen dit binnen enkele weken na verzending van deze brief aan uw Raad.

De volgende componenten maken onderdeel uit van de brief:
- In de brief leggen we uit waarom de eigenaar de brief ontvangt en bevestigen we dat voor deze woningen het (objectgebonden) overgangsrecht van toepassing is voor het ‘regulier wonen’ in een bedrijfswoning (dus wonen zonder bijbehorend bedrijf). In de brief leggen we uit dat deze brief van belang is in het proces van de taxatie van de woning (bij verkoop of oversluiten/verlengen hypotheek).
- Ook geven we in de brief aan dat mogelijk niet iedere bank/hypotheekverstrekker een hypotheek voor dergelijke woningen zal verlenen, maar dat uit recente contacten van de gemeente met banken blijkt dat in ieder geval één grote bank hier positief tegen over staat onder de voorwaarden die wij zullen benoemen in de brief.
- Voorts geven we aan dat de huiseigenaren en toekomstige kopers zich er bewust van moeten zijn dat de bestemming ‘bedrijventerrein’ voor hun percelen en de omgeving gehandhaafd blijft. Bewoners moeten er daarom rekening mee (blijven) houden dat bedrijven in de omgeving milieuhinder kunnen (en mogen) veroorzaken.
- Tenslotte bieden we de betreffende eigenaren in de brief een overleg aan indien zij vragen hebben of verdere uitleg willen.

Wat als optie 5 in de praktijk niet werkt?
De praktijk moet uitwijzen of optie 5 daadwerkelijk doeltreffend is. Indien dat onverhoopt niet het geval is, laten we de zaak niet vallen en willen we perspectief bieden. We overwegen dan (nogmaals) alternatieve opties en komen met een nieuw besluit.

Op basis van het onderzoek ligt het voor de hand om in dat geval optie 3 nader te onderzoeken (toepassing definitie voor' bedrijfswoning' van vorig bestemmingsplan). Daarnaast is het ook goed om pro-actief te onderzoeken of er (nieuwe) mogelijkheden ontstaan onder de Omgevingswet. Deze treedt in werking op 1 januari 2022 (zie ook hierna, onder 'langere termijn').

Vooruitblik voor de langere termijn
Het in deze memo beschreven (algemene) overgangsrecht is een tijdelijke situatie. Het zal eindigen bij een volgende herziening van het bestemmingsplan of, meer waarschijnlijk in dit geval, een wijziging van het omgevingsplan. Dit laatste is voor de gehele gemeente aan de orde voor 2029. Het omgevingsplan moet een passende regeling voor deze 'bedrijfswoningen' bevatten. Deze regeling moet voldoen aan de Omgevingswet-eis van 'een evenwichtige toedeling van functies' op het bedrijventerrein. Als we woningen toestaan nabij bedrijven moet er bijvoorbeeld sprake zijn van een 'aanvaardbaar woon- en leefklimaat'. De Omgevingswet treedt in werking op 1 januari 2022.

Op verzoek van enkele raadsleden: over windmolens op het havengebied
In de technische sessie van 10 juli 2020 kwam zijdelings vanuit meerdere raadsleden de wens om in deze brief ook te bevestigen dat er op basis van het huidige bestemmingsplan voor het Havengebied geen windmolens geplaatst kunnen worden. Zoals aangegeven in de sessie zijn binnen de regels van het geldende bestemmingsplan geen windmolens mogelijk. Dat betekent uiteraard niet dat er nooit windmolens komen in het gebied, maar dat er een aparte planologische procedure nodig is, mocht er een concreet initiatief voor windmolens komen. Uw Raad heeft op 7 september 2020 een besluit (incl. amendementen) genomen over de nota 'Uitgangspunten Energievisie'. Daarmee en met de later vast te stellen Energievisie bepaalt uw Raad zelf de beleidskaders voor windmolens in de toekomst.

Hoogachtend,

Burgemeester en Wethouders van Enschede,
de loco-Secretaris, de loco-Burgemeester,

(E.A. Smit) (N. van den Berg)

Bijlage: Memo 'Bedrijfswoningen zonder bedrijf aan de IJsbaanweg'