



Memo

AAN : de leden van de commissie Ruimte

VAN : wethouder J.A. Gardien

C.C. :

DATUM : 27 augustus 2020

BETREFT : Beantwoording technische vragen paraplubestemmingsplan wonen Westland

Vragen LPF:

a.

Hoe moet bloedverwantschap in duurzaam gemeenschappelijk huishouding worden opgevat? Tot welke lijn?

b.

Als gevolg van een calamiteit (bijv. brand) of hoge nood (bijv. scheiding) kan soms iemand of een gezin voor kortere tijd tijdelijk bij iemand inwonen. Kan dat nog steeds plaatsvinden?

c.

Hoe wordt gecontroleerd of bewoners maximaal 30 dagen hun woningen via AirBnB (of vergelijkbare site) recreatief verhuren? Is er ook contact met deze websites?

Antwoorden:

a.

De definitie van “duurzaam gemeenschappelijke huishouding” ziet op een economisch-consumptieve eenheid en bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan in intensiteit en continuïteit gelijk te stellen mate van binding tussen de bewoners. In beginsel bestaat een gezin uit mensen met bloedverwantschap in de eerste graad (ouders met kinderen). Er zal in daarnaast sprake moeten zijn van een economisch-consumptieve eenheid en een samenlevingswens die niet overwegend wordt bepaald door de beslissing om een woonruimte te delen. Er moet sprake zijn van een bestendig, voor onbepaalde tijd gevormd huishouden.

b.

Een woning mag slechts bewoond worden door één huishouden. Inwoning door iemand die niet tot de gemeenschappelijk duurzame (gezins)huishouding behoort, is in beginsel in strijd met het bestemmingsplan. Uiteraard zal tegen strijdige bewoning in een tijdelijke situatie als gevolg van een calamiteit of nood in de privé sfeer niet handhavend opgetreden worden.

c.

Dat wordt in principe niet gecontroleerd. Aan de hand van de verplichte aangifte voor de toeristenbelasting kan worden bijgehouden hoeveel nachten een woning verhuurd is d.m.v. het nachtregister dat ter beschikking moet worden gesteld. Binnenkort is een afspraak met een vertegenwoordiger van Airbnb. In geval van een melding van woningonttrekking of overlast kan gerichte controle plaatsvinden.





Memo

Vragen CDA:

a.

Een bekende vorm van tijdelijk verhuur (is dat recreatief?) is dat iemand die voor een langere tijd (stel 3 maanden tot een jaar) de woning onderverhuurt aan een kennis of familielid/bekende omdat hij/zij in het buitenland moet werken. Daar kunnen allerlei redenen voor zijn om dan zo'n woning te betrekken, o.a. starters om te kijken of het bevalt om zelfstandig te wonen, of een gezin met eigen huis die al verkocht is en die moet wachten tot het nieuwe huis wordt opgeleverd. Dat kan dan onder diverse voorwaarden zoals dat er huur (zijnde bijvoorbeeld de maandelijkse hypotheek lasten) voor betaald moet worden, of dat dit zelfs helemaal niets kost, (huur = 0 euro) om de woning maar in die tijd bewoond te laten. Het criterium dat dit nu (onder de vorm van recreatief bewonen) alleen zou kunnen als dit maximaal 30 dagen is zou een "nee" antwoord kunnen geven. Is dit nu wel/niet standaard toegestaan? Zo nee, hoe dan wel?

b.

Ander voorbeeld: Twee singles met een eigen huis besluiten om als proef samen te gaan wonen. Zij willen echter gedurende die proef hun twee (koop)huizen aanhouden en gedurende die proef één huis onderverhuren. Is dit nu wel/niet standaard toegestaan? Zo nee, hoe dan wel?

c.

Hoe gaan wij met dit bestemmingsplan om met studenteninwoning? En als dat mogelijk is, geldt dit dan voor de gehele gemeente?

d.

Is het standaard mogelijk dat singles of studenten gezamenlijk een huis kopen, maar geen onderling (samenlevings)verband hebben. Dus alleen puur voor geld een woning (willen) delen. Volgens de definities zoals nu geformuleerd lijkt dit niet te mogen.

e.

Is het mogelijk dat ouders een huis kopen voor hun studerende kind(eren) met eventueel ook medestudenten, bijvoorbeeld om daarmee goedkoper uit te zijn dan het huren van een studentenwoning. En als dat mogelijk is, dan nemen wij aan dat, als het kind uitgestudeerd is en elders gaat wonen, het huis dan verkocht moet worden. Klopt dit in de definitie van dit bestemmingsplan?

f.

Wordt er nu daadwerkelijk via dit bestemmingsplan ook een woonplicht ingevoerd voor nieuwe woningen zoals diverse gemeenten dit ook willen invoeren of ingevoerd hebben? Zie: <https://nos.nl/artikel/2343549-steeds-meer-gemeenten-voeren-woonplicht-in-voor-eigenaar-nieuwbouwwoningen.html>.



Memo

Antwoorden:

a.

Dit bestemmingsplan maakt het noodzakelijk dat een woning door één huishouden wordt bewoond. Dat betekent dat een huis verhuurd mag worden aan één huishouden. Tijdelijke verhuur langer dan kortstondige recreatieve verhuur is dan ook mogelijk aan één huishouden. Bewoning vereist een zekere duurzaamheid. Uit jurisprudentie blijkt dat in ieder geval als een woning voor een half jaar of langer verhuurd wordt, er zeker sprake is van duurzame bewoning en niet van onttrekking van de woning. Kortstondige recreatieve verhuur zal in de regel niet langer zijn dan een nacht of een weekend. Dat kan dus slechts als voldaan wordt aan de voorwaarden van de beleidsregels. Verhuur aan een huishouden langer dan kortstondige verhuur, maar korter dan de uit de jurisprudentie voortvloeiende zes maanden, zal in de praktijk waarschijnlijk geen probleem opleveren.

b.

Zie hierboven. Het huis kan in ieder geval probleemloos worden onderverhuurd aan één huishouden als er tenminste zes maanden gewoond wordt.

c.

Dit is niet mogelijk zonder omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik. Een woning moet worden bewoond door één huishouden, waarbij geen inwoning of (onder)verhuur van een kamer is toegestaan. In andere gemeenten (o.a. Maastricht) is een "hospitaregeling" in de bestemmingsplannen opgenomen, waardoor de verhuur van (niet zelfstandige) kamers aan twee inwoners werd toegestaan. Dit leidde evenwel tot oneigenlijk gebruik en moeilijk controleerbare situaties. Omdat Westland geen studentenstad is (als Westlandse studenten op kamers gaan, zal dat bijna altijd in de stad van studie gebeuren), maar wel veel arbeidsmigranten huisvest, is een "hospitaregeling" niet gewenst. Voor het enkele geval waarin medewerking gewenst is, kan zonder veel problemen met de zogenaamde "kruimel regeling" een omgevingsvergunning tot afwijking van het bestemmingsplan verleend worden.

d.

Zie onder c, het gaat erom dat de samenlevingswens tussen de bewoners verder gaat dan de beslissing om een woonruimte te delen en er een economisch-consumptieve eenheid bestaat met bloedverwantschap, huwelijksbinding of een daaraan gelijk te stellen mate van binding.

e.

Een woning mag niet worden bewoond anders dan door één huishouden, dat wil zeggen door een alleenstaande of twee of meer personen die een duurzaam gemeenschappelijke huishouding willen voeren. Een "studentenhuis" valt niet binnen deze definitie. Alleen binnen de hoofdkernen van Naaldwijk, 's-Gravenzande, Wateringen, Monster, De Lier, Honselersdijk en Poeldijk is op de verdiepingen van de winkels en/of horecagelegenheden kamergewijze bewoning mogelijk, waaronder door studenten.



Memo

f.

Nee, de woonplicht ziet erop dat een woningeigenaar zelf zijn woning bewoont. Dit om verhuurders, beleggers etc. van de woningmarkt te weren. Het onderhavige bestemmingsplan maakt het zonder vergunning onmogelijk om een woning anders dan door één huishouden te bewonen, maar niet om het niet aan één huishouden te verhuren.

Vragen CU-SGP:

Vraag 1:

- Heeft het verbieden van kamerverhuur ook betrekking op de verhuur van kamers via Airbnb?
- Dient voor verhuur via AirBnb een vergunning te worden aangevraagd?
- Zo ja, waarom wel? Zo nee, waarom niet?
- Is dit ook voor een 'gewone' bed & breakfast van toepassing?
- Is bekend om welke aantallen het hierbij, b. en d., gaat?

Vraag 2:

Om de levendigheid van de dorpskernen te versterken is een woonfunctie boven winkels of horeca wenselijk. (Jongeren)huisvesting, mogelijk kamergewijs of in kleine appartementen, zou daar onder voorwaarden mogelijk moeten zijn.

- Onder welke voorwaarden wordt dit mogelijk gemaakt?
- Zodat met name de doelgroep: Westlandse jongeren wordt bereikt?
- Wat is dit anders t.o.v. de huidige situatie? In diverse kernen gebeurt dit toch al, bijv. in de kern Monster.

Vraag 3:

Daarbij komt nog dat voor de woningen die aan een vergunningplicht onderworpen zijn, onderbouwd moet zijn dat zij 'schaars' zijn. Westland heeft in principe alle woningen goedkoper dan € 400.000,- aangewezen als schaars, zonder grondige onderbouwing. Gelet op eerdere zaken die zich in Eindhoven en Rotterdam hebben voorgedaan – de rechtbank vond de schaarste onvoldoende onderbouwd - zit hier een zeker procesrisico.

- Is het mogelijk dat Westland de aangewezen schaarste alsnog voldoende onderbouwt?
- Zo nee, waarom niet?

Vraag 4:

Wat ons betreft evaluatie een half jaar na inwerkingtreding van het bestemmingsplan in commissie Ruimte. Hoe denkt het college hierover?

Vraag 5:

- Is bekend hoeveel woningen in Westland onttrokken worden aan de woningvoorraad doordat deze bewoond worden door #1 arbeidsmigranten en bijv. #2 cliënten van zorginstellingen zoals 's Heeren Loo?
- Om welke aantallen gaat het dan? (#1 en #2)



Memo

Antwoorden:

1a.

Nee, een woning moet bewoond worden door één huishouden waarmee (zonder vergunning van b&w) kamerverhuur is verboden. Het is echter wel toegestaan een woning voor 30 nachten per jaar kortstondig recreatief te verhuren.

1b/c.

Nee, dat stelsel was door gemeente Amsterdam ingevoerd, maar bleek juridisch niet houdbaar. In de beleidsregels wordt de verantwoordelijkheid neergelegd bij de woningeigenaar zelf. Zie ook het antwoord onder c. bij de vragen van de LPF.

1d.

Een 'bed&breakfast' valt buiten de werking van dit bestemmingsplan. Hiervoor is eerder beleid ontwikkeld met de 'beleidsnotitie bed&breakfast'. Hierin zijn regels bepaald wanneer medewerking wordt verleend aan een omgevingsvergunning voor deze activiteit.

1e.

Exacte aantallen zijn niet bekend, maar een kort onderzoek op internet wijst op ca. 35 woningen/kamers die worden aangeboden op Airbnb en ca. 10 bed & breakfasts die te boeken zijn.

2a.

Zie artikel 3.4 lid 1 van het bestemmingsplan.

2b.

Of met name de Westlandse jongeren/starters worden bereikt is afhankelijk van de verharende partij(en).

2c.

Kamergewijze bewoning is nu in beginsel in iedere woning mogelijk, maar straks alleen nog in de daartoe aangewezen hoofdkernen. Daarbij kan niet boven iedere winkel of horecagelegenheid een dergelijke woonvorm toegestaan worden, omdat anders de leefbaarheid in het geding kan komen.

3a.

Deze vraag ziet op de Huisvestingsverordening en die regelgeving maakt geen onderdeel uit van dit paraplubestemmingsplan. De Huisvestingswet is gebaseerd op de Huisvestingswet en benadert woningonttrekking vanuit de woningschaarste. Het paraplubestemmingsplan geeft een breder juridisch-planologisch kader om bepaalde woonvormen onmogelijk te maken. De schaarste onderbouwing van de Huisvestingsverordening is momenteel punt van aandacht.

3b.

Zie onder a.



Memo

4.

Een half jaar is wellicht kort om al een zinvolle evaluatie over dit paraplubestemmingsplan te kunnen houden, maar een jaar lijkt ons een goede periode om te bezien wat voor effecten het plan heeft gegeven.

5.

Hier is geen informatie over bekend.

Vragen Westland Verstandig:

a.

Is degene van zienswijze 1 niet gehoord? In het verslag wordt verwezen naar een notitie, waar is die?

b.

Is ambtelijk horen voldoende en voldoet dat aan de regels die gelden?

c.

Moet het overgangsrecht niet ook verwijzen naar de huisvestingsverordening en het daar geldende vergunningssysteem ?

d.

In het ontwerp wordt ook weer gewezen op de 12 m², moeten we dat wel opnemen? Zie Roemer rapport. Waarom niet met terugwerkende kracht ingevoerd? Ons initiatiefvoorstel bevatte wel terugwerkende kracht; waarom niet daarvoor gekozen. Of een uitsterfbeleid(zgn. atrofiëren) van bestaande splitsingen? Hebben we wel de optimale mogelijkheden benut?

e.

Moet niet ook geregeld worden in "bestaande gevallen" hoe gesplitst is en wat te doen als het aantal arbeidsmigranten wordt opgevoerd, zich wijzigt?

f.

Geldt de bestaande situatie ook bij wisseling van de arbeidsmigranten (meestal tijdelijk en na een paar maanden zitten er anderen en meer of minder; waarom niet na einde gebruik geldt het bestemmingsplan; nu staat er een termijn van een jaar; Is dat nodig of is er een alternatief?

g.

Gaat het wel goed in de winkelcentra; moeten daar niet meer regels voor komen ook om nu bestaande situaties beter te reguleren?



Memo

Antwoorden:

a.

Er zijn vier zienswijzen ingediend, waarvan twee indieners van zienswijzen gebruik hebben gemaakt van de mogelijkheid om de zienswijze mondeling toe te lichten. De aangehaalde notitie is helaas niet verstuurd met de stukken, wij stellen u die notitie nog beschikbaar.

b.

In het protocol procesafspraken ruimtelijke procedures (2018) is opgenomen dat de indieners van zienswijzen de mogelijkheid krijgen om naar voren gebrachte zienswijzen in een hoorzitting toe te lichten en dat de hoorzitting wordt gehouden voorafgaande aan een vergadering van de raadscommissie waarin ook het bestemmingsplan is geagendeerd. Normaal gesproken wordt die hoorzitting dan ook gehouden ten overstaan van de raadscommissie, maar omdat er nu vanwege het zomerreces geen mogelijkheid was om een raadscommissie te houden, is de hoorzitting vervangen door een mondelinge toelichting ten overstaan van een ambtenaar. Dit voldoet aan de regels. Wettelijk gezien is er geen verplichting tot het geven van de mogelijkheid tot het mondeling toelichten van een ingediende zienswijze. Artikel 3:15 van de Algemene wet bestuursrecht bepaalt dat belanghebbenden hun zienswijze over het ontwerp bestemmingsplan naar keuze mondeling of schriftelijk naar voren kunnen brengen. Over een mondelinge toelichting zwijgt de wet. Zelfs als een belanghebbende schriftelijk heeft aangegeven een mondelinge toelichting te willen geven, hoeft daar geen mogelijkheid toe gegeven te worden (Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, 6 september 2017, nr. 201607385/1/R3 en 201607386/1/R3). Maar met de mondelinge toelichting ten overstaan van een ambtenaar is de hoorzitting uit het protocol procesafspraken ruimtelijke procedures voldoende ondervangen.

c.

De Huisvestingsverordening is een op zichzelf staande verordening gebaseerd op de Huisvestingswet. Dit paraplubestemmingsplan geeft een algemene, bredere juridisch-planologische regeling voor het tegengaan van ongewenste woonvormen. Beide regimes bestaan naast elkaar. Bij de wijziging van de Huisvestingsverordening wordt mogelijk een koppeling gemaakt met het paraplubestemmingsplan wonen in de zin dat er een weigeringsgrond bestaat als het planologisch regime de gewenste ontwikkeling niet mogelijk maakt.

d.

De 12 m² eis vloeit voort uit het Bouwbesluit en had in feite niet noodzakelijk geweest. Het is echter in het kader van duidelijke regelgeving wenselijk om de minimale afmeting van een kamer ook bij de afwijkingscriteria te benoemen. Een bestemmingsplan met terugwerkende kracht planologische mogelijkheden laten ontzeggen achten wij in strijd met de rechtszekerheid en een betrouwbare overheid. Met de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit op 19 februari 2020 geldt voor Westland in het planologische spoor een verbod op kamerverhuur en woningsplitsing. Situaties die voor die datum een aanvang genomen hebben, komt mogelijk een beroep op overgangsrecht toe.



Memo

e./f.

Op grond van het overgangsrecht mag het strijdig gebruik voortgezet worden zoals dat op 18 februari 2020 plaatsvond. Dit gebruik mag niet veranderen, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind. Het overgangsrecht is wettelijk voorgeschreven in artikel 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening. Hier kunnen geen alternatieve regels voor gemaakt worden. Als een o.g.v. het overgangsrecht voortgezet strijdig gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten.

g.

Op dit moment zijn ons geen problematische huisvestingssituaties in de hoofdkernen bekend. Met de afwijkingsregels is er ruimte voor kamergewijze bewoning, maar er moeten bv. aan weerszijden van een pand waar eventueel kamerverhuur plaats zou moeten vinden vier panden vrij zijn van kamerbewoning. Dat beperkt het aantal mogelijke panden.