

overleg voorzitters buurverenigingen 1221

evaluatie regeling meervoudige bewoning

de acties

Aanleiding gesprek

Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning vastgesteld. De reden voor dat bestemmingsplan was een in de raad (december 2013) aangenomen motie. Deze motie kwam voort uit een opgesteld document van de samenwerkende wijken Geuzenbuurt, Oosterspoorplein, Klein Rome en Ooster- en Nieuwstraten aangaande de problematiek (de gevolgen) van meervoudige bewoning in die wijken. Het bestemmingplan geeft voor heel Hilversum een regeling voor het gebruik en verbouwen van gebouwen voor meervoudige bewoning. In de genoemde wijken is de regeling strenger dan in andere wijken.

De regeling meervoudige bewoning in die wijken bestaat uit twee delen. Een algemeen verbod en een regeling waarbij via een omgevingsvergunning van dat verbod onder voorwaarden kan worden afgeweken. De volgende voorwaarden gelden:

- a. *er moet worden voldaan aan de parkeereisen;*
- b. *de kwaliteit, het woongenot en de gebruiksmogelijkheden van de gebouwen en het woongenot op en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden mag niet onevenredig worden aangetast; Wij hebben hier nog ontwaarding van het OG aan toe willen voegen: dat werd niet gehonoreerd terwijl dat wel een gevolg is. Voor kennisgeving aangenomen.*
- c. *en er mag geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaan.*

Tijdens de besluitvorming is afgesproken dat de regeling zou worden geëvalueerd. Dat is gedaan in 2018. In oktober van dat jaar is de evaluatie verschenen. De evaluatie is als bijlage 1 opgenomen. Op 18 december 2018 is een bijeenkomst georganiseerd met de voorzitters van de (genoemde) bewonersverenigingen. Tijdens die bijeenkomst zijn de resultaten van de evaluatie gedeeld en besproken. *Er was geen algehele consensus met de bewonersorganisaties: het was een stap in de goede richting, maar er bleven nog heel wat wensen oningevuld. Er was nog wel een weg te gaan. Voor kennisgeving aangenomen.*

Op 13 februari 2019 is de evaluatie besproken in de commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen. In de brief van 30 april 2019 heeft wethouder Voorink de gemeenteraad nader geïnformeerd over een aantal onderwerpen die zijn besproken in die commissievergadering. Daarbij is aangegeven hoe werd omgegaan met adviezen van de commissie. In de brief heeft de wethouder een aantal acties genoemd die later zouden worden uitgewerkt. De brief is in bijlage 2 opgenomen.

Die acties zijn uitgewerkt en besproken op **7 september 2020** met voorzitters van de bewonersverenigingen.

In deze notitie zijn die acties nader uitgewerkt. Het resultaat van het overleg (de reactie en opmerkingen van de voorzitters) is onderdeel daarvan. Bij het overleg in buurthuis de Geus waren aanwezig: Patrick Weening (vz OSP), Ed Bakker (**Geuzenbuurt**), Greo Weiner (**OSP**), Jochum Sluitman (Vz Vitusbuurt/**Klein Rome**), Martin Triebels (**woordvoerder bewonersgroep Liebergerweg en**

omgeving), Floris Voorink (wethouder), Petra Aipassa (afdelingshoofd PUZA), Daniëlle Lammens (planoloog), Coen van Beers (buurtcoördinator), Jaco Huisman (teamleider team Handhaving) en Aernoud Rijntjes (adviseur Omgevingsrecht).

Onderwerpen

1. Volledige stop meervoudige bewoning (verbod op meervoudige bewoning)

Vooraf (uitleg buurtquotum)

De bevolking van Hilversum zal tot zeker 2040 blijven doorgroeien. Om deze mensen te kunnen blijven huisvesten zijn veel nieuwe woningen nodig. De gemeente Hilversum heeft niet de ruimte om buiten de huidige bebouwde kom te bouwen, hier liggen immers vrijwel uitsluitend natuurgebieden. De extra ruimte voor deze woningen zal binnen de bebouwde kom moeten worden gevonden. Tegelijkertijd vergrijst de bevolking en komen er steeds meer eenpersoonshuishoudens. Deze groepen zijn vaak geïnteresseerd in kleinere zelfstandige woningen. Ouderen willen graag kleiner wonen mits ze in de buurt kunnen blijven wonen. Na hun vertrek komt er dan een eengezinswoning vrij. Meervoudige bewoning biedt dus belangrijke kansen om hierin te voorzien. Als wordt voldaan aan de regeling voor meervoudige bewoning levert dit geen ruimtelijke problemen op en is sprake van goede ruimtelijke ordening. Immers er is voldoende parkeergelegenheid en de kwaliteit van de woningen voldoet.

[wat onze buurten betreft is dit een onjuiste weergave en is ook niet zo besproken. Meervoudige bewoning tast de leefomgeving aan. De regeling - en met name de uitzonderingsclausules - worden op oneigenlijke wijze toegepast. Wij hebben daar vele klachten over geuit, maar vinden daarvoor steeds geen gehoor.

Woningnood is een buitengewoon slecht argument voor het afbreken van de leefkwaliteit van de woonomgeving: opsplitsing en bouwen hebben immers een aanzuigende werking. Woningnood is daar niet mee op te lossen.]

Deze alinea's zijn onderdeel van een uitleg van het zogenoemde buurtquotum. Bovenstaande tekst is daar een inleiding van en beoogt aan te geven dat meervoudige bewoning ook een antwoord is op (oplossing is voor) de vraag naar wonen. Dat meervoudige bewoning ook een keerzijde heeft wordt verderop aan de orde gesteld. Beide belangen zijn samen gekomen in de huidige regeling. Die is geëvalueerd en daaruit vloeien de voorgestelde aanpassingen voort.

De opmerking dat de regeling oneigenlijk wordt toegepast wordt niet gedeeld.

Meervoudige bewoning kan ook ten goede komen aan de leefbaarheid in de buurt als oplossing voor leegstaande verloederde panden of ter vervanging van functies die door de ontwikkelingen in de tijd niet meer de juiste functie op de juiste plek blijken te zijn en overlast geven in de buurt (denk aan bepaalde vormen van bedrijvigheid of horeca op plekken waar dat niet meer passend is).

Daarvoor is echter wel een intensieve buurtraadpleging vereist. De gemeente geeft dat echter uitsluitend als advies aan de huiseigenaar mee, neemt geen regie hierin en controleert dat ook niet. Wat ons betreft schiet de gemeente daar toch ernstig te kort in het beschermen van de belangen van zijn eigen inwoners.

Bij het wijzigen van een bestemming wordt de buurt betrokken. De uitkomst van die participatie is onderdeel van de afweging die de gemeente moet maken.

Er is ook een keerzijde. Dichtbebouwde gebieden hebben minder absorptievermogen voor hinder door een hoge concentratie van bewoners die op korte afstand tot elkaar leven. Per buurt (volgens de standaard buurtindeling) is bij vaststelling van de regeling bepaald wat het maximum aantal

panden is waarvoor meervoudige bewoning is toegestaan. Hierbij is per buurt gekeken naar twee objectieve kengetallen, woningdichtheid en omgevingsadressendichtheid (verder OAD).

Woningdichtheid is het aantal woningen per hectare. OAD is het gemiddeld aantal adressen per vierkante kilometer binnen een cirkel met een straal van één kilometer. De OAD geeft de mate van concentratie van menselijke activiteiten (wonen, werken, schoolgaan, winkelen, uitgaan etc.) weer en wordt in het algemeen gebruikt om de stedelijkheid van een bepaald gebied te bepalen.

Aantasting van woongenot is een subjectief begrip. **Dat is echter geen argument om het dan maar te negeren. Ontwaarding van het onroerend goed in de wijk als gevolg van opgesplitste panden en overlast in de wijk is bovendien feitelijk.**

In tegendeel, die 'aantasting van het woongenot' is juist een van de aspecten die hebben geleid tot de huidige regeling.

In gebieden die dichtbebouwd zijn is de kans groter dat bewoners en gebruikers hinder van elkaar ondervinden. Niet voor niets wordt niet in heel Hilversum dezelfde overlast ervaren. Ook de samenstelling van het type gebruik (homogene woongebieden versus gemengde gebieden met diverse functies) heeft invloed op de acceptatiegrens van de te ervaren overlast door bewoners.

Als de woningdichtheid laag is en de OAD gemiddeld tot hoog is, betekent dit dat een gebied wel enige mate van stedelijkheid en bebouwingdichtheid heeft maar dat er weinig woningen aanwezig zijn. Een voorbeeld zijn bedrijventerreinen zoals Havenkwartier. Als beide waarden laag zijn betekent dit dat het gebied niet dicht bebouwd is en dat er relatief weinig woningen per hectare aanwezig zijn maar dus ook relatief weinig andere functies. Een voorbeeld is het villagegebied. Als beide waarden hoog zijn betekent dit dat het een dichtbebouwde buurt is met voornamelijk woningen zoals bijvoorbeeld de Geuzenbuurt. In deze buurten is de kans op ervaren van overlast het grootste. Als de woningdichtheid hoog is en de OAD laag betekent dit dat er sprake is van een matig dichtbebouwde omgeving waar veel woningen aanwezig zijn (veelal woonbuurten waar gestapelde bouw aanwezig is bijvoorbeeld Noord).

Per buurt is op basis van deze kengetallen bij de totstandkoming van de regeling bepaald voor hoeveel panden voor meervoudige bewoning een ontheffing van het algemene verbod op verbouwen/gebruiken van gebouwen voor meervoudige bewoning kan worden verleend (het zogenaamde buurtquotum). **Die getallen zijn overigens nooit met de bewonersorganisaties besproken of overeengekomen.**

Dat is juist.

Bij de bepaling van het buurtquotum is voor buurten waar beide kengetallen hoog scoren een lager aantal panden toegestaan die in aanmerking komen voor meervoudige bewoning dan in buurten waarbij een van beide of beide kengetallen laag scoren. In een buurt waarbij sprake is van een hoge bebouwingdichtheid en een homogeen woonfunctie, zal het aantal toegestane te verbouwen/gebruiken van gebouwen/panden voor meervoudige bewoning lager zijn dan in een multifunctioneel gebied met bijvoorbeeld ook kantoorpanden of bedrijfspanden.

De reeds ervaren overlast in deze gebieden kan/zal mede te maken hebben met de niet-wonen functies (bedrijf/horeca). Een herbestemming naar wonen kan zelfs voor een dichtbebouwd gebied een verbetering voor woon- en leefklimaat betekenen en is in dat geval mogelijk zelfs gewenst. Tevens biedt dit een mogelijkheid ongewenste langdurige leegstand van bijvoorbeeld bedrijfspanden te verminderen.

Alweer: daarvoor is echter een intensieve buurtraadpleging vereist. zie ook de opmerking bij pagina 2, 2^e alinea.

Zie eerder opmerking hierover.

Sinds het moment van vaststelling van de regeling meervoudige bewoning houdt de gemeente per buurt bij voor hoeveel panden een vergunning is verleend voor meervoudige bewoning.

Daar zijn vanuit bewonersorganisaties overigens wel steeds vragen over, omdat er kennelijk niet op illegale bewoning wordt gecontroleerd, na aanwijzingen uit de buurt. Zie daarvoor ook de nog steeds niet afgewerkte lijst handavingsverzoeken.

Het gaat hier over hoeveel omgevingsvergunningen voor meervoudige bewoning per buurt zijn verleend. Het is niet juist dat illegale meervoudige bewoning niet wordt gecontroleerd.

Is het quotum van het maximum aantal panden met meervoudige bewoning in de buurt bereikt, dan wordt er geen vergunning meer afgegeven. Nog afgezien van de andere voorwaarden zoals parkeereisen.

Daar hebben wij helaas tot op heden nog weinig van gemerkt. Het probleem zit hem voornamelijk in wat de gemeente als maximum quotum aanhoudt. Dat is duister en kent klaarblijkelijk geen grenzen.

Voor kennisgeving aangenomen.

Voor een aantal buurten is het buurtquotum inmiddels bereikt en is geen ruimte meer voor verdere toevoeging van initiatieven voor meervoudige bewoning.

[Correctie: dat quotum was voor onze buurten in onze buurten in 2013 al meer dan bereikt en 1. de aanleiding voor de aanbidding van het Convenant Woningsplitsing en 2. de erkenning daarvan door de voltallige raad bij de aanname van de betreffende motie]

Voor kennisgeving aangenomen.

Daar komt bij dat in het postcodegebied 1221 de Gebiedsagenda¹ is vastgesteld door burgemeester en wethouders (na een positief advies van de raadscommissie). In die agenda staat dat 'het aantal woningen in 1221 kan groeien met circa 1.000 nieuwe woningen tot 2030. De behoefte aan nieuwe woningen is groot. Het gaat vooral, maar niet alleen, om woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. Hier en elders kan voorzien worden in deze vraag.'

[Dat is een oneigenlijk gebruik van dit citaat. Het houdt geen enkel verband met meervoudige bewoning, maar doelt op de bouwlocaties Korte Noorderweg, de eventuele bouwlocatie Busremise, de bouwlocaties Venetapark en het Hunkemöllerterrein. Daar is laatstelijk het gebied Wet Voorkeursrecht aan het Oosterspoorplein en Larenseweg/Swammerdamstraat aan toegevoegd. Dit heeft met opsplitsing van bestaande woonhuizen niets te maken.]

Deze alinea staat hier in de opbouw naar het gedane voorstel en is een aanvullend argument om te komen tot dat voorstel om voor Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine driftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten) en St. Vitusbuurt (Klein Rome) een stop op te leggen op verbouwing en gebruik van panden die nu al een woonbestemming hebben en het quotum voor deze buurten ongeacht of er nog ruimte aanwezig is op 0 te zetten.

Dat is in het toch al stedelijk en dichtbebouwde gebied van invloed op het quotum voor meervoudige bewoning. Daarnaast voorziet de Gebiedsagenda in extra woningen voor de groep bewoners die doorgaans in panden met meervoudige bewoning geïnteresseerd zijn.

Bewoners van de Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine driftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten) en St. Vitusbuurt (Klein Rome) hebben meerdere malen aangegeven een

¹ Agenda voor samenwerken aan de kwaliteit van de leefomgeving in de Geuzenbuurt, Electrobuurt en de Kleine Driftbuurt in Hilversum

volledige stop op meervoudige bewoning in die buurten te willen. Dat is tijdens het gesprek door de voorzitters van de buurtverenigingen herhaald.

Tijdens het overleg is het volgende voorstel besproken. De opmerkingen van de gezamenlijke voorzitters van de buurtverenigingen zijn cursief gedrukt.

Panden met woonbestemming binnen vastgesteld ruimtelijk kader

Het voorstel is om voor Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine driftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten) en St. Vitusbuurt (Klein Rome) een stop op te leggen voor verbouwing en gebruik van panden die nu al een woonbestemming hebben en het quotum voor deze buurten ongeacht of er nog ruimte aanwezig is op 0 te zetten. *[Tot zover het voorstel. Onderstaand is daar niet bij besproken of overeengekomen.]*

Dit betekent dat 33 woningen minder dan de aanvankelijke regeling (buurtquotum) toeliet, verbouwd en gebruikt kunnen worden voor meervoudige bewoning. Daartegenover staat dat in het hele gebied meer woningen zullen worden gebouwd (gebiedsagenda). Met deze constatering dat er dan 33 minder woningen opgesplitst mogen worden dan het aanvankelijke buurtquotum toeliet zijn wij het uiteraard niet eens. Dat is wat ons betreft een aanvechtbare en onjuiste interpretatie van gemeentezijde en heeft er helaas toe geleid dat de gemeente de criteria voor opsplitsing tegen de wens van de bewoners op ongewenste wijze heeft opgerekt. En nogmaals: de bouwaantallen in de gebiedsagenda zijn een inschatting, slaan uitsluitend op de geplande bouwlocaties en zijn een oneigenlijke referentie met betrekking tot de regeling meervoudige bewoning.

In het gesprek is aangegeven dat er nog ruimte zit in gebieden volgens de beredeneerlijn van de buurtquota, zoals hierboven ook is uitgelegd en in de tabel hieronder is opgenomen. Tijdens het overleg is aangegeven die tabel op te nemen in het gespreksverslag.

In de Gebiedsagenda 1221 staat dat in dit gebied meer woningen voor met name 1 en 2 persoonshuishoudens worden gebouwd. Een categorie huishoudens die doorgaans ook in panden met meervoudige bewoning wonen. Daar wordt een getal van 1.000 bij genoemd. Deze toename van bewoners leidt tot meer intensief gebruik van onder andere de openbare ruimte in 1221.

In het gesprek is ook aangegeven dat de kans groter is dat in gebieden die dichtbebouwd zijn en ook een grotere adressendichtheid hebben, bewoners en gebruikers hinder van elkaar ondervinden. En dat dit dus kan leiden tot 'aantasting van het woongenot'.

Die twee aspecten hebben geleid tot het hieronder gedane voorstel.

Panden zonder woonbestemming binnen vastgesteld ruimtelijk kader (transformatievraag)

Het voorstel is daarnaast om voor panden die nu geen woonfunctie hebben ruimte te laten voor een afweging of het wenselijk is een functie te wijzigen naar de woonfunctie dan wel een andere functie. Hierbij wordt te allen tijde afgewogen of de huidige functie passend is in de omgeving en mogelijk een grotere negatieve impact heeft op de leefbaarheid in de buurt, dan wanneer de functie naar wonen of een andere functie wordt omgezet. Dit kan er ook toe leiden dat de gemeente een afweging maakt om niet mee te werken aan een verzoek voor transformatie van een pand naar wonen dan wel meervoudige bewoning. Wanneer deze mogelijkheid ook op 0 zou worden gezet, kan de situatie ontstaan dat een bestaande ongewenste gebruiksfunctie niet wordt opgelost. Indien wonen de meest geschikte functie blijkt, wordt in geval van een voorstel voor meervoudige bewoning getoetst aan de bestaande kwaliteitscriteria meervoudige bewoning. Wat betreft

overconcentratie wordt een nieuwe manier van toetsen voorgesteld die verderop in deze notitie wordt toegelicht (het spreiden).

Correctie: wij hebben gesteld dat in die uitzonderingsgevallen na een intensieve buurtraadpleging wat ons betreft andere overwegingen mogelijk zouden kunnen zijn

[Zie de eerdere opmerking daarover.](#)

De voorzitters van de buurtverenigingen stemmen in met dit voorstel. De voorzitters benadrukken dat het zo moet zijn dat verbouwingen van woongebouwen en het gebruiken daarvan voor meervoudige bewoning wordt afgebouwd. Als een gebouw met meervoudige bewoning weer wordt teruggebouwd dan moet dat niet betekenen dat er elders in de buurt weer een ander woongebouw mag worden verbouwd voor meervoudige bewoning.

De enige buurt, zie tabel (hieronder), die op basis van de kengetallen een vergelijkbaar beperkt “absorptieniveau” heeft, maar in het voorstel niet op 0 wordt gezet is Bloemenbuurt Noord (met een quotum van 13) **en Havenstraatbuurt**. Het verzoek voor een stop op mogelijkheden voor meervoudige bewoning is niet vanuit die buurt aangegeven, waardoor in het voorstel nog niet op deze buurt is ingegaan.

*De voorzitters gaven aan dat zij ook namens deze buurt**en** praten en dat ook deze buurt**en** in aanmerking komt voor de nieuwe regeling.*

Voor de overige buurten blijft de regeling in ieder geval zoals hij nu is met het bestaande quotum als ruimte voor nieuwe initiatieven voor meervoudige bewoning

Wijk	Buurt	Bevolkingsdichtheid (inwoners per km ²)	Woningdichtheid woningen per ha	OAD per km ²	Aantal panden per buurt waarvoor meervoudige bewoning is toegestaan indien aan alle voorwaarden wordt voldaan (nulmeting)	restant aantal woningen binnen quotum
Hilversum	gemiddeld	1949	9,2	2477		
Centrum						
	Centrum	7803	43	3700	51	32
	Havenstraatbuurt	13064	64	3547	16	0
	Sint Vitusbuurt	8430	41	3660	14	13
	Langgewenst buurt	7452	41	3565	12	6
Zuidwest						
	Het Rode Dorp	11792	47	2343	27	27
Zuid						
	Bloemenkwartier Noord	10774	47	3442	16	13
	Bloemenkwartier Zuid	7780	39	2692	40	36
	Schrijverskwartier	6884	25	3157	26	26
Oost						
	Geuzenbuurt	9386	42	3518	6	0
	Electrobuurt	8774	42	3631	10	7
	Kleine Driftbuurt	7574	35	3688	17	13
	Liebergen	9737	43	2599	55	54
	Astronomische Buurt	7500	31	2426	64	64
Zuidwest						

	Schilders kwartier	4079	16	2825	30	30
Noordoost						
	Johannes Geradtsweg buurt	6503	27	3114	15	15
	Erfgooiersbuurt	7648	36	2356	34	34
	Noord	7776	40	1776	98	98

Buurtquotum: peildatum september 2020

2. Aangepaste regeling (onduidelijkheid begrip 'overconcentratie') Overconcentratie wordt spreiding

De regeling meervoudige bewoning bestaat, zoals bij de aanleiding van het gesprek hierboven is genoemd (in het kader) uit twee delen. Een algemeen verbod en een regeling waarbij via een omgevingsvergunning van dat verbod onder voorwaarden kan worden afgeweken. Uit de evaluatie blijkt dat met name die laatste voorwaarde (er mag geen overconcentratie aan meervoudige bewoning ontstaan) tot onduidelijkheid leidt. Wat is 'overconcentratie' precies? Is het wel objectief genoeg te bepalen? Het voorstel is daarom het begrip te schrappen en te vervangen door een andere voorwaarde.

Wij zijn het niet eens dat het begrip overconcentratie tot verwarring zou hoeven leiden. Daar is wel degelijk consensus over. De unaniem aangenomen motie van 11 december 2013 is daar volslagen helder in: **Stop woningsplitsing in Geuzenbuurt, OSP, Klein Rome en ONS en minder mogelijkheden op binnenterreinen**. Daar is geen discussie meer over nodig.

Dat is bekend. Niettemin heeft de gemeenteraad de huidige regeling vastgesteld. Deze is in 2018 geëvalueerd. In de aanbevelingen in het rapport staat dat het begrip "overconcentratie" moet worden geconcretiseerd. Het voorstel poogt dat te doen.

Hieronder een toelichting daarop.

Verskil uitstraling zelfstandige woning en onzelfstandige woning

Tijdens het gesprek heeft de gemeente aangegeven dat de huidige regeling geen rekening houdt met de mogelijkheid dat overlast bij een zelfstandige woning vaak kleiner is dan bij onzelfstandige woonruimtes². De uitleg is dat de kans dat een bewoner van een zelfstandige woning zich bindt met de buurt vaak groter is dan bij bewoners van onzelfstandige woonruimtes. Die laatste bewoners zijn veelal studenten en tijdelijke arbeidsmigranten. Zij blijven meestal maar kort in de onzelfstandige woonruimte wonen en hebben daardoor over het algemeen minder binding met de buurt. Ook hebben deze groepen vaak een andere manier van leven en/of een ander levensritme (studenten). Die vorm van meervoudige bewoning **tast de sociale cohesie en de kwaliteit van de leefomgeving aan, aanzien vrijwel al deze panden en mindere staat van onderhoud verkeren en kan dus tevens tot soms ernstige overlast zorgen**.

Voor kennisgeving aangenomen.

De gemeente heeft aangegeven dat een volledig verbod op deze vorm van meervoudige bewoning echter ook niet wenselijk is. **De bewonersorganisaties zien dat echter anders: wij vinden dat wel degelijk wenselijk**. Voor kennisgeving aangenomen. Studenten en arbeidsmigranten hebben

²Voor de duidelijkheid. De regeling kent dus 2 typen woningen. Wonen in een zelfstandige woning en in een onzelfstandige woonruimte. Een zelfstandige woning is een woning die een eigen toegang heeft en welke de bewoner(s) kan (kunnen) bewonen zonder daarbij afhankelijk te zijn van wezenlijke voorzieningen buiten de woning. Een onzelfstandige woonruimte is woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een huishouden kan worden bewoond, zonder dat die daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten de woonruimte. Het tweede type woning wordt ook wel 'een kamer' (kamerbewoning) genoemd.

huisvesting nodig en horen bij een stad met een omvang als Hilversum. Het moet echter niet leiden tot de afbraak van de kwaliteit van de leefomgeving, waaraan het huidige beleid tot dusverre heeft bijgedragen. Naast de wens voor woonruimte is er een breder belang van een goede kwaliteit van die leefomgeving.

Daar is geen verschil van inzicht over. Dat komt echter niet primair door meervoudige bewoning zelf maar door gedrag van mensen. Mensen kunnen worden aangesproken op dat gedrag. Daar zijn de bewoners maar ook de eigenaar van de panden verantwoordelijk voor.

Het voorstel van de gemeente is daarom om een nieuw begrip te introduceren in plaats van het begrip 'overconcentratie'. Namelijk spreiding: een voorwaarde met specifieke aandacht voor afname van overlast van onzelfstandige woonruimtes. De spreiding wordt gemeten aan de hand van een afstand van panden hemelsbreed van elkaar. Dit is nodig om gebouwen/panden die nabij de grens van de ene en andere buurt anders alsnog dicht bij elkaar kunnen worden verbouwd voor meervoudige bewoning voor onzelfstandige woningen. De afstand in meters hemelsbreed gaat dus over de buurtbegrenzing heen. Bovendien is voorgesteld om het aantal onzelfstandige woningen per woongebouw/pand te beperken.

- Om de kans op overlast en aantasting van het woon- en leefklimaat te verkleinen, is het voorstel dat voor onzelfstandige woonruimtes een maximaal aantal ruimtes (kamers; bijvoorbeeld 5) per gebouw/pand gaat gelden.

Wij vinden het onbegrijpelijk dat dit niet wordt gerelateerd aan het woningvolume. Of je een pand op de Trompenberg opsplijt in 5 kamers is heel wat anders dan een bescheiden woonhuis in Oost in 5 woon"kokjes" opdelen. Daarmee blijven de problemen dus gewoon bestaan. Hier dient wel gedifferentieerd te worden.

Dit zal de gemeente nog nader bestuderen. Het is wel zo dat er ook nu al een minimale maat voor dergelijke woonruimten is voorgeschreven (18 m² bruto vloeroppervlak)

- Daarnaast is het voorstel om te voorkomen dat gebouwen/panden voor meervoudige bewoning te dicht bij elkaar staan een minimale afstand van 100 meter hemelsbreed tussen gebouwen voor onzelfstandige woonruimtes aan te houden.

Wij houden deze voorgestelde afstand nog in beraad en willen eerst met onze achterban hierover overleggen. Het zou ook kunnen blijken dat die minimale afstand op 150 of 200m. wenselijker is. Daarbij is er nadrukkelijk over gesproken dat het niet wenselijk is, dat als één woonhuis weer terugvalt aan gezinsbewoning, een ander woonhuis toch weer opgeofferd mag worden aan woningsplitsing. Dan schiet de buurt er per saldo dus nog steeds niets mee op.

Voor kennisgeving aangenomen.

Voor een goed begrip: deze nieuwe voorwaarde voor onzelfstandige woningen komt dus in de plaats van de voorwaarde over 'overconcentratie' die nu nog voor zowel zelfstandige als voor onzelfstandige woningen geldt. Het spreidingsvereiste gaat dus niet gelden voor zelfstandige woningen, zo is voorgesteld.

Tijdens het gesprek is er ook op gewezen dat de nieuwe voorwaarde pas geldt als er nog ruimte is voor meervoudige bewoning in een buurt. Eerder in het gesprek en in deze notitie is aangegeven dat voor de buurten Geuzenbuurt, Electrobuit, Kleine driftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten) en St. Vitusbuit (Klein Rome) een stop op meervoudige bewoning is voorgesteld. Aan die voorwaarde wordt in deze buurten dus niet toegekomen wanneer het om panden gaat met de woonbestemming.

De voorzitters van de buurtverenigingen, met name de voorzitter van buurtvereniging OSP, vindt dat er eigenlijk geen onderscheid is tussen meervoudige bewoning van een zelfstandige woning of een onzelfstandige woning. Bewoners van een zelfstandige woning, dat kunnen ook studenten of arbeidsmigranten zijn, veroorzaken vaak net zo veel overlast. Ook zij hebben vaak geen binding met de buurt.

*De voorzitters vinden ook, mocht de voorwaarde zo worden overgenomen door het gemeentebestuur, dat het aantal onzelfstandige woningen (kamers) in een verbouwd gebouw/pand beperkt moet worden tot **maximaal 4, ook afhankelijk van de relatie van het volume van de woonruimte en het betreffende pand**. Ze geven in overweging om de afstand van 100 meter hemelsbreed te vergroten naar 150 meter hemelsbreed.*

Naast deze voorwaarde is er ook de voorwaarde dat bij meervoudige bewoning ruimte moet worden gemaakt voor bergen van klike's en fietsen. De voorzitters merken op dat deze ruimte wel eens te klein (1,5 m²) kan worden mede gelet op de toename van het aantal klike's die bewoners krijgen. Men vraagt die voorwaarde te heroverwegen.

Een ander onderwerp dat hierbij werd genoemd is de 'woonverplichting'. Er werd gevraagd of het mogelijk is dat als eenmaal meervoudige bewoning is toegestaan daaraan kan worden gekoppeld de verplichting om in de woning te wonen en deze bijvoorbeeld niet te verhuren voor Airbnb. Die verplichting zou ook moeten gaan gelden voor bestaande situaties.

3. Bewijslast bij illegaal gebouwde en in gebruik genomen meervoudige bewoning

De regeling meervoudige bewoning geeft de gemeente de mogelijkheid met een omgevingsvergunning illegaal gebouwde zelfstandige woningen te legaliseren indien door de eigenaar (van het betreffende gebouw/pand) naar het oordeel van burgemeester en wethouders *aannemelijk* is gemaakt dat die inderdaad gebouwd en in gebruik zijn genomen vóór 1 januari 2003. Dat is in de regeling gekomen door de vastgestelde beleidsnotitie 'inhaalslag handhaving en legalisering illegale appartementen'. **Dat was echter strijdig met een eerder standpunt, waarbij het aantoonbaar moets zijn ipv "aannemelijk". Gesteld is door de bewonersorganisaties dat dit leidt tot interpretaties en overnamen van de bewijslast van de huiseigenaar door de gemeente. Dat kan leiden tot een foute aanname van de gemeente, waar de buurt dan dus met de last wordt opgezaald.**

De gemeente neemt de bewijslast niet over. De gemeente oordeelt naar aanleiding van wat de eigenaar heeft overlegd aan bewijs.

De letterlijke tekst van de bepaling op dit punt is: "...en aannemelijk is gemaakt dat deze zelfstandige woningen vóór 1 januari 2003 zijn gebouwd en vanaf die tijd in gebruik zijn als zelfstandige woningen". De regeling is zo bedoeld dat eigenaren moeten bewijzen dat de panden al sinds 2003 meervoudig bewoond zijn. Het college beoordeelt dan of dat bewijs aannemelijk is.

Burgemeester en wethouders moeten zich dus laten overtuigen door het bewijs dat wordt geleverd.

De voorzitters, met name de voorzitter van buurtvereniging OSP, vinden dat burgemeester en wethouders 'zelfstandig' moeten beoordelen of een pand al van voor 2003 wordt gebruikt (is verbouwd) voor meervoudige bewoning of juist niet. De eigenaar van het pand moet dat 'aantonen'. Zij vinden de term 'aannemelijk maken' niet voldoende.

De gemeente heeft aangegeven dat het woord 'aannemelijk maken' betekent dat iemand 'geloofwaardig' moet maken of een pand al van vóór 2003 in gebruik is voor meervoudige bewoning.

Het woord 'aantonen' houdt in dat iemand moet bewijzen dat het pand al voor 2003 in gebruik is genomen. Nagegaan zal worden of het woord 'aannemelijk' kan worden vervangen door 'aantoonbaar'. Dit zullen wij van harte ondersteunen. Ook "geloofwaardig" is geen betrouwbare en solide basis voor een dergelijke vaststelling. Voor kennisgeving aangenomen.

4. *Overgangsregeling illegaal gebouwde en in gebruik genomen meervoudige bewoning (zelfstandige woningen; appartementen)*

Het voorstel is om deze overgangsregeling te beëindigen. Dat moet dan wel op een zorgvuldige manier. Eigenaren van panden - die zijn verbouwd tot meerdere zelfstandige woningen - die nog geen vergunning hebben aangevraagd, krijgen nog een redelijke termijn om aan te tonen dat het gebruik en de verbouwing van vóór 2003 is. Dat wordt breed gecommuniceerd. Daarna kan het project beëindigd worden. Het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning zal daarvoor moeten worden gewijzigd.

De voorzitters van de buurtverenigingen stemmen in met dit voorstel, onder voorbehoud van het alsnog gelegenheid bieden tot legalisatie. Huiseigenaren hebben daar nu lang genoeg voor de tijd gehad. Als we het hebben over ongeloofwaardig, is dat een goed voorbeeld. Het is illegaal en er dient dus in principe gehandhaafd, niet alsnog vergunnen. De bewonersorganisaties staan hier gereserveerd tegenover. Ze hebben de opmerking over de woorden 'aannemelijk maken' hierbij herhaald. Ze vinden ook dat de regeling zo snel als mogelijk moet eindigen.

5. *Plan van aanpak handhaving*

De gemeente heeft aangegeven dat een plan van aanpak handhaving illegaal gebouwde meervoudige bewoning wordt gemaakt.

6. *Bewoners effectrapportage*

De voorzitters van de buurtverenigingen hebben aangegeven een 'bewoners effectrapportage' te willen bij elke te verlenen omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning. Via zo'n rapportage kan inzichtelijk worden gemaakt wat de gevolgen zijn van meervoudige bewoning in een straat of buurt. Een effectrapportage zou dan ook via een representatieve buurtraadpleging moeten worden opgesteld.

De gemeente heeft aangegeven dat de effecten van meervoudige bewoning op de omgeving wordt beoordeeld aan de hand van de toets van de criteria zoals die zijn opgenomen in de regeling meervoudige bewoning (het bestemmingsplan). Het effect op de omgeving zit in die regels opgesloten. Bij het ontwerpen van de regeling heeft de gemeente al aandacht besteed aan de mogelijke effecten die meervoudige bewoning op de omgeving kan hebben.

Zolang tevens het belang van een goede kwalitatieve leefomgeving daarin wordt geborgd, kan dat op onze steun rekenen. Voor kennisgeving aangenomen.

Een BER kan voor Hilversum niettemin een interessant instrument zijn. Dat zou verder moeten worden onderzocht bij de invoering van de Omgevingswet waar deze vorm van participatie een van de onderwerpen kan zijn. Ook nu al worden initiatiefnemers met plannen voor verbouwingen voor meervoudige bewoning dringend verzocht om de buurt te betrekken en de gevolgen van de verandering in de buurt te onderzoeken. Maar verplichten kan dat nog niet. Met de Omgevingswet kan dat wel en dat moet dus verder worden onderzocht.

7. *Een tijdelijke vergunning verlenen*

De buurtverenigingen hebben eerder gevraagd de mogelijkheid te onderzoeken een tijdelijke omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning af te geven in plaats van een vergunning voor onbepaalde tijd. In feite een persoonsgebonden vergunning die stopt als de meervoudige bewoning stopt. Dit klopt maar gedeeltelijk. De vraag was te onderzoeken hoe bij overdracht (dus een nieuwe eigenaar) van een pand de omgevingsvergunning kon komen te vervallen. De wethouder gaf toen aan dat dit moeilijk lag, omdat de gemeente dan zware claims verwacht omdat het pand dan minder opbrengt dan men voor dat pand in verhuurde staat zou mogen verwachten. De huiseigenaar zou dan verlies lijden en dat op de gemeente kunnen verhalen. Dat is de reden dat de gemeente hier niet op in wil gaan. Voor kennisgeving aangenomen.

De gemeente heeft tijdens het gesprek aangegeven dat burgemeester en wethouders alleen mogen beslissen over wat iemand aanvraagt. Als iemand een vergunning aanvraagt voor onbepaalde tijd, dan kan het college niet zeggen dat deze wordt verleend maar slechts voor bepaalde tijd geldt.

Enkele andere overwegingen die in het gesprek werden genoemd:

- a. Er valt juridisch gezien niet te tornen aan vergunningen voor onbepaalde tijd. Eenmaal vergund en onherroepelijk, kan een vergunning slechts in uitzonderlijke gevallen worden ingetrokken.
- b. Als een aanvraag voldoet aan de (planologische) criteria dan valt moeilijk in te zien dat dit over een bepaalde tijd anders is. Als de regels (criteria) worden overschreden; dan moet handhavend worden opgetreden.
- c. Als de bepaalde tijd is verstreken moet worden nagegaan of verlenging mogelijk is; er zullen goede redenen moeten zijn om een tijdelijke vergunning voor meervoudige bewoning niet te verlengen. Enkel aangeven dat een vergunning voor onbepaalde tijd niet wenselijk is, is geen sterk argument. *Dat lijkt onjuist: dat hangt er immers maar helemaal van af wat als voorwaarden vooraf aan de vergunningverlening wordt gesteld.*
- d. Huurders en aanvragers zitten bij een tijdelijke vergunning hoe dan ook in onzekerheid; is verlenging mogelijk? Dat acht de gemeente jegens die huurder onredelijk en onwenselijk.
De gemeente is er op gewezen dat ook dit een oneigenlijk argument is en daarmee opnieuw op de stoel van de huisjesmelker gaat zitten.
De gemeente heeft ook de taak om belangen af te wegen.
Huurders zijn hierin helemaal geen partij. Het is aan de verhuurder om zijn (toekomstige) huurders erop te wijzen hij uitsluitend verhuurt onder de voorwaarde dat de huur tijdelijk is. Voor kennisgeving aangenomen.
- e. Huurders genieten huurbescherming. Het kan lastig zijn om van huurcontracten af te komen, hetgeen de handhaving bemoeilijkt.
Dat blijft het probleem van de huisbaas. Het is niet aan de gemeente deze verantwoordelijkheid - nota bene ten koste van de wijk - over te nemen. Die verantwoordelijkheid wordt niet overgenomen. De gemeente kan niet om wet en regelgeving heen. Huurders genieten huurbescherming volgens de wet.
- f. De burgemeester heeft op basis van de Wet aanpak woonoverlast de mogelijkheid om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers in zowel huur- als koopwoningen. Het vergroot de wettelijke mogelijkheden de gemeente heeft in de aanpak van woonoverlast. Via die weg kan eventuele overlast ook worden tegengegaan. Het is niet noodzakelijk om dat via de weg van een tijdelijke vergunning te doen.
Dat is mooi, maar in de praktijk komt daar nauwelijks iets van terecht. Daar zijn voorbeelden van te noemen: en dan hoeft het nog niet eens over meervoudige

bewoning te gaan. Overlast bij meervoudige bewoning is overigens - juist omdat het wisselend van aard is - bij de ene huurder wel en de andere huurder niet aan de orde. Daar is bij herhaling op gewezen. Het laat de potentie van overlast aanwezig zijn, buiten de verloedering van de wijk en de ontwaarding van het omringend onroerend goed. Voor kennisgeving aangenomen.

De gemeente heeft aangegeven geen aanleiding c.q. mogelijkheden te zien om voor aanvragen om meervoudige bewoning (standaard) tijdelijke vergunningen te gaan verlenen.

Daar kunnen de bewonersorganisaties zich niet in vinden. Voor kennisgeving aangenomen.

8. Koppelen parkeervergunning aan meervoudige bewoning

De voorzitter van buurtvereniging OSP vraagt om een loskoppeling van de parkeerverordening aan de regeling meervoudige bewoning. Het zou niet zo moeten zijn dat bewoners van panden met meervoudige bewoning in een toch al drukke buurt een parkeervergunning krijgen.

De gemeente heeft aangegeven dat meervoudige bewoning moet voldoen aan de parkeernorm en dat het in principe zo is dat parkeren op eigen terrein moet plaatsvinden. Pas als dat niet mogelijk is wordt overwogen of het parkeren kan worden afgewenteld op de openbare weg. Als dat ook niet kan wordt soms overwogen of een parkeerplaats kan worden afgekocht.

Omdat dit onderwerp over de parkeernota gaat, is aangegeven deze vraag neer te leggen bij de verantwoordelijke wethouder.

Wij vinden dat dit een verantwoordelijkheid is van de vergunningverlenende wethouder: die is degene die de buurt daarmee opzadelt en het zelf afdoende moet regelen met zijn collega. Voor kennisgeving aangenomen.

9. Kenbaar maken regeling meervoudige bewoning

De voorzitters vinden dat de regeling beter bekend moet worden gemaakt. Vooral bij makelaars en ook notarissen. Vaak blijkt dat bijvoorbeeld een makelaar het bestaan van de regeling niet kent. De suggestie wordt gegeven om via de landelijke site van de makelaars de regeling kenbaar te maken.

De gemeente heeft aangegeven proactief informatie te zullen verspreiden over de regeling. De manier waarop zal nog worden bekeken. Het is overigens ook een aanbeveling uit de evaluatie.

Vervolg

Tijdens het gesprek zijn de volgende procesafspraken gemaakt:

- Er wordt een verslag van de bijeenkomst gemaakt (deze notitie) met de resultaten van het overleg en de gemaakte afspraken.
- Het nog te maken collegevoorstel (zie hieronder) zal eerst voorgelegd worden aan de voorzitters van de buurtverenigingen alvorens het de besluitvorming ingaat.

Het college en de gemeenteraad worden geïnformeerd over de uitgewerkte acties en het resultaat van het overleg.

Het college wordt een voorstel gedaan over de stop van meervoudige bewoning in de Geuzenbuurt, Electrobuurt, Kleine driftbuurt (Oosterspoorplein), Havenstraatbuurt (Ooster- en Nieuwstraten) en St. Vitusbuurt (Klein Rome) voor zover het panden betreft die nu een woonbestemming hebben. De gemeente zal nader bekijken of de voorgestelde regeling ook voor de Bloemenbuurt in aanmerking

komt. Onderzocht wordt of het college deze aanscherping kan besluiten als onderdeel van de huidige regeling in het bestemmingsplan.

Het college wordt ook een voorstel gedaan over afbouw van de overgangsregeling illegaal gebouwde meervoudige bewoning (van zelfstandige woningen: appartementen) van vóór 2003.

Er wordt een plan van aanpak gemaakt voor het project handhaving illegale meervoudige bewoning.

De gemeenteraad zal uiteindelijk een voorstel worden gedaan over wijzigingen in de regeling (schrappen begrip 'overconcentratie' en vervangen door spreiding; afbouw overgangsregeling '2003') en dus een wijziging van het bestemmingsplan regeling meervoudige bewoning.

Bijlage 1: Evaluatie regeling meervoudige bewoning.

Bijlage 2: brief wethouder van 30 april 2019.