

MEMO

Datum : 24 maart 2021

Aan : Leden van Stadsdeelcommissie West, leden van de Raad

Van : Portefeuillehouder bedrijventerreinen Jeroen Diepemaat

Onderwerp : Bedrijfswoningen Havengebied

Wat ging vooraf?

Zoals u wel bekend zijn we bezig met een onderzoek naar 'bedrijfswoningen' op het Havengebied. Dit begon met een onderzoek naar de woningen aan de IJsbaanweg wat leidde tot een keuze voor een oplossing waarover wij u per brief van 16 november 2020 hebben geïnformeerd (optie 5 uit de brief).

Zoals een aantal van u heeft gehoord in de stedelijke commissie van 18 januari 2021 (in aanwezigheid van weth. Diepemaat) laten eerste signalen uit de praktijk zien dat deze oplossing deels doel zal treffen (validatie-instituut NWWI positief), maar dat deze mogelijk niet voor alle situaties en alle hypotheekverstrekkers helemaal voldoende zal zijn.

In de stedelijke commissie van 18 januari 2021 is dan ook afgesproken om pro-actief door te gaan met onderzoek en het onderwerp op de aandachtspuntenlijst van de Stadsdeelcommissie West te zetten.

In de eerstvolgende Stadsdeelcommissie West (9 februari) kwam het onderwerp dan ook weer aan bod. In deze vergadering werden ook woningen aan de Usselerhalte aan de orde gesteld. Wethouder Van Houdt heeft daarop toegezegd dat we nu alle bedrijfswoningen op het gehele Havengebied in één keer gaan onderzoeken.

Waar zijn we nu mee bezig?

We zijn aan de slag gegaan met het in de stadsdeelcommissie toegezegde onderzoek. Het is een omvangrijke vraag. In het Havengebied staan 80 in het bestemmingsplan aangeduide 'bedrijfswoningen'. Deze moeten allemaal onderzocht worden en vervolgens moet gekeken worden of er een planologische oplossing mogelijk en gewenst is voor de woningen die niet feitelijk als bedrijfswoning in gebruik zijn of recentelijk zijn geweest.

Ook nemen we in het onderzoek de vraag mee (die ook bij uw Raad speelt) of hetzelfde juridische probleem elders in de gemeente ook speelt. Zoals in de Stadsdeelcommissie West van 9 februari aangegeven is de verwachting dat de situatie op het Havengebied juridisch gezien uniek is in de gemeente. Dit zoeken we nu exacter uit.

De eerste stap die we hebben genomen na de vorige stadsdeelcommissie is, gezien de omvang van de vraag, het inrichten van een projectgroep. Er ligt een plan van aanpak en er zijn al wat concrete inhoudelijke stappen gezet. Onderdeel van de aanpak is dat we 2 (deels) externe onderzoeken hebben uitgezet:

1. Analyse van planologisch-juridische situatie en mogelijke oplossingen. Uitgezet bij een advocatenbureau met veel expertise op snijvlak van omgevings- en milieurecht.
2. Analyse financiële kant van het vraagstuk. O.a.: Wat betekent de verandering in de taxatiewereld in 2017 precies i.r.t. (taxaties van) bedrijfswoningen in het Havengebied? En zou hetzelfde probleem er ook zijn als de definitie van een bedrijfswoning niet was aangepast t.o.v. het vorige bestemmingsplan? Dit onderzoek is uitgezet bij gemeentelijke taxateurs i.c.m. een extern bureau met expertise t.a.v. financieringsconstructies bij woningen.

Een grove planning, onder voorbehoud vanwege de complexe materie: Bovenstaande 2 onderzoeken worden uitgevoerd in april/mei. Vervolgens kunnen we verder met het uitwerken van een voorstel aan B&W (verwachting juni), informeren van de Raad en besluitvorming/implementatie. Hoe dat laatste er exact uitziet hangt af van het uitgewerkte voorstel. Mogelijk vereist dat een planologische procedure.

Met deze structurele aanpak hopen wij tot een gedragen en juridisch-planologisch correcte oplossing te komen die (vooral) recht doet aan de woningen die feitelijk nooit als bedrijfswoning zijn gebruikt. Dat wil op voorhand niet zeggen dat er daadwerkelijk een correcte oplossing gevonden kan worden voor alle woningen.