

Aan leden van de Gemeenteraad en commissieleden
cc. college van B&W
cc. pers

BEZOEKADRES:
RAADHUIS
DUDOKPARK 1
TELEFOONNUMMER 14035
WWW.HILVERSUM.NL

DATUM 30 april 2019
ONS KENMERK 490766
BEHANDELD DOOR A.B.E.M. Rijntjes
TELEFOON (035) 629 2402
BIJLAGEN
BETREFT Evaluatie regeling meervoudige bewoning

Geachte dames en heren,

In de vergadering van de commissie Ruimtelijke Ordening en Wonen van 13 februari jl. is het onderwerp 'Evaluatie regeling meervoudige bewoning' besproken. Tijdens de behandeling is afgesproken dat ik in een wethoudersbrief aangeef hoe zal worden omgegaan met de door de commissie gegeven adviezen. In deze brief doe ik dat.

Een korte terugblik

Op 30 maart 2016 is door de gemeenteraad het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning vastgesteld. De aanleiding 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.

Tijdens de besluitvorming is afgesproken dat de regeling zou worden geëvalueerd. Dat is gedaan in 2018. In oktober is de evaluatie verschenen. Op 18 december 2018 is een bijeenkomst georganiseerd met de (genoemde) bewonersorganisaties. Tijdens die bijeenkomst zijn de resultaten van de evaluatie gedeeld en besproken. Van de avond is een verslag gemaakt en dat is toegevoegd aan de commissiestukken.

De behandeling in de commissie

Tijdens de behandeling van de evaluatie in de commissie zijn verschillende onderwerpen aanbod gekomen. Veel van die onderwerpen zijn ook aan de orde gesteld tijdens de bewonersavond op 18 december 2018. In deze brief geef ik een overzicht van die onderwerpen. Ik geef daarbij aan hoe ik de afgelopen tijd al ben omgegaan met die onderwerpen en ook hoe ik de komende tijd onderwerpen zal uitwerken.

Voor een goed begrip begin ik eerst met een paar definities die in de regeling worden gebruikt. Ik merkte tijdens de behandeling dat verschillende begrippen werden gebruikt voor meervoudige bewoning (bekamering, inwoning, appartementen).

Het bestemmingsplan reguleert *meervoudige bewoning*. Dat is bewoning door meer dan één huishouden in een pand. Onder één huishouden wordt verstaan: een alleenstaande die een huishouding voert, dan wel twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren.

De regeling kent 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 die woonruimte. In combinatie met meerdere zelfstandige woningen wordt het eerste? type ook wel een appartementencomplex? genoemd. Het tweede type woning wordt soms ‘een kamer’ (kamerbewoning) genoemd.

Inwonen is iets anders. Dat is bewoning door niet meer dan één huishouden van een woonruimte die onderdeel uitmaakt van een woonruimte die *door een ander huishouden als hoofdbewoner* in gebruik is genomen. Denk daarbij aan een student die *bij* iemand woont (wonen bij een hospita). Inwonen valt niet onder de regeling van meervoudige bewoning. Dat mag dus. Dat geldt ook voor mantelzorgers bijvoorbeeld.

Onderwerpen

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

Bewoners van met name de genoemde buurten wilden en willen een volledige stop op meervoudige bewoning. In die buurten, zo wordt aangegeven, zijn al veel woningen, waaronder panden waar al meervoudige bewoning plaatsvindt. Door de beperkte openbare ruimte voor parkeren, het stallen van fietsen, het plaatsen van bijvoorbeeld kliko's vinden bewoners een verdere verdichting niet wenselijk. Ik wil hierover graag in gesprek met bewoners en nagaan wat haalbaar is. Ik merk daarbij op dat meervoudige bewoning ook positieve kanten heeft. Het voorziet in een behoefte aan woonruimte voor 1- en 2 persoonshuishoudens en draagt daarmee bij aan het woonbeleid. Het mag echter niet leiden tot onevenredige overlast. Met die insteek wil ik met de bewoners nagaan wat voor de genoemde buurten maar ook elders, mogelijk is.

2. *Overconcentratie*

Door het gebruik van panden voor meervoudige bewoning mag geen overconcentratie ontstaan. Dat is één van de voorwaarden om meervoudige bewoning toe te staan. Wat dat precies is en hoe dat objectief wordt bepaald, zo blijkt uit de evaluatie, is onvoldoende duidelijk. Het begrip moet geconcretiseerd en uitgewerkt worden, zodat dit in de praktijk eenduidiger toegepast kan worden. Zoals ik tijdens de commissievergadering zei, wil ik dit begrip samen met bewoners, de vertegenwoordigers van de buurtverenigingen, concreter maken. Ik wil daar het vorige onderwerp bij betrekken. Misschien kan het begrip worden geschrapt. Ik sluit ook niet uit dat dit begrip wordt vervangen door een ander toetsingsinstrument.

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

De regeling geeft het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid met een omgevingsvergunning illegaal gebouwde zelfstandige woningen te legaliseren indien door de eigenaar (van het betreffende gebouw/pand) naar het oordeel van het college van burgemeester en wethouders aannemelijk is gemaakt dat die inderdaad gebouwd en in gebruik zijn genomen vóór 1 januari 2003. De eigenaar heeft dus die bewijslast. De vraag is gesteld of die bewijslast niet beter bij de gemeente kan liggen. Dat is een juridische vraag. Ik zal de mogelijkheden en gevolgen daarvan op korte termijn laten onderzoeken.

4. *Overgangsregeling illegaal gebouwde en in gebruik genomen meervoudige bewoning*

Bij 3 is aangegeven dat illegaal gebouwde en in gebruik genomen panden voor meervoudige bewoning gelegaliseerd kan worden als is aangetoond dat dit voor 2003 is gebeurd. De vraag is gesteld of deze overgangsregeling kan worden afgebouwd en uiteindelijk stopgezet worden. Tijdens de commissievergadering heb ik gezegd dat samen met juristen te willen onderzoeken. Er zitten namelijk wel juridische haken en ogen aan. Welke einddatum daar precies uit komt kan ik dan ook nu nog niet zeggen.

5. *Bewoners effectrapportage*

Bewoners geven aan 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, zo gaven bewoners aan.. Tijdens de commissievergadering heb ik aangegeven dat ik dat een leuk idee vind, maar ook lastig afdwingbaar.

Zo'n rapport, zo stel ik me voor, zou een initiatiefnemer moeten maken, in overleg met de buurt. Als de Omgevingswet er al was geweest zou dit onder 'participatie' worden begrepen en bijvoorbeeld verplicht kunnen worden gesteld. Ik wil nagaan of deze vorm van participatie via een pilot kan worden aanbevolen. Ik wil in ieder geval eerst uitzoeken wat precies zo'n rapportage omvat. Hoe dan ook, verplichten kan ik het nog niet. Dat kan pas als de Omgevingswet er is. Die wet treedt waarschijnlijk op 1 januari 2021 in werking.

6. *Overlegteam gemeente en GAD*

Over dit onderwerp kan ik u informeren dat reeds contacten met het GAD zijn gelegd en afspraken zijn gemaakt. Als signalen binnenkomen van structurele overlast op bepaalde plekken waar het GAD een handhavende rol in kan spelen dan wordt dit (op projectbasis) opgepakt. Momenteel zijn er al een aantal plekken (Wandelpad en Larenseweg) waar die rol wordt opgepakt. Als er aanleiding is in een buurt dan wordt een overleg georganiseerd waaraan bewoners, GAD en gemeente deelnemen. Soms kan dit overleg een structureel karakter hebben, maar het kan ook een eenmalig karakter hebben.

7. *Vergunningen intrekken*

Het intrekken van een vergunning kan niet zo maar. Daar moet een hele goede reden voor zijn. Wanneer een (begunstigende) vergunning wordt ingetrokken, komt de geadresseerde in een nadeliger positie. Intrekking op geen zwaarwegende gronden is bezwaarlijk en kan leiden tot aansprakelijkheid voor de gemeente.

8. *Panden waarin al meervoudige bewoning plaatsvindt maar nog niet bekend zijn, zijn illegaal*

Als iemand zonder een omgevingsvergunning een pand heeft verbouwd en gebruikt of laat gebruiken voor meervoudige bewoning is dat illegaal. Dat volgt uit de wet en het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning. Ik zal dit onderwerp betrekken bij het onderwerp dat ik noemde bij 4 (de overgangsregeling).

9. *Stel een eenduidige regeling op (beter leesbare versie)*

Het bestemmingsplan Regeling meervoudige bewoning is een paraplubestemmingsplan. Een plan dat in een keer meerdere bestemmingsplannen wijzigt. Daardoor is het raadplegen van de regeling complex en ook minder goed vindbaar. Ik erken dat. Daarom ben ik bezig om deze parapluregeling onder te brengen in de bestaande bestemmingsplannen, in zogenoemde geconsolideerde versies. Via de gemeentelijke website kunnen via een applicatie (Roview) bestemmingsplannen worden geraadpleegd. Door bijvoorbeeld te zoeken op het betreffende perceel (adres) popt in die versies naast de 'gewone' bestemmingsplanregels ook de regeling meervoudige bewoning op. De geconsolideerde versies zijn momenteel al beschikbaar voor bijna alle bestemmingsplangebieden. Ik zal, als alle bestemmingsplannen geconsolideerd zijn, nog een leeswijzer maken. Ook stel ik mij voor dat via artikelen in (vak)bladen en gesprekken met makelaars en lokale ontwikkelaars meer aandacht wordt besteed aan de regeling.

10. *Geef handhaving prioriteit (strakker inzetten/opvolgen) en breidt het uit*

Zoals ik tijdens de behandeling van de evaluatie al aangaf is sinds begin dit jaar één bouwinspecteur extra in dienst. Deze bouwinspecteur houdt zich vooral bezig met meervoudige bewoning. Dat is winst. Vanuit het gehele bouwtoezicht heeft handhaven overigens over het algemeen meer prioriteit gekregen. Het proces rond het handhaven wordt meer en stringenter ingezet.

11. *Een tijdelijke vergunning verlenen*

Gevraagd is de mogelijkheid te onderzoeken een tijdelijke omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning af te geven. Dat heb ik gedaan. Het is juridisch lastig. Op de eerste plaats mag het college alleen 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. Het is wel mogelijk om vooraf te bepalen in beleid dat een omgevingsvergunning voor meervoudige bewoning alleen voor bepaalde tijd geldt. Maar ik wel daar eerst de consequenties van op een rij zetten. Zoals ik bij 1 al aangaf heeft meervoudige bewoning ook positieve kanten, dat wil ik daarbij ook betrekken.

12. Meldpunt woningoverlast

Gevraagd is naar een meldpunt waarop illegale bouwactiviteiten (meervoudige bewoning) kunnen worden gemeld. Ik gaf al aan dat ik verheugd ben dat dat er inmiddels is. Er is een e-mailadres aangemaakt waar illegale bouwactiviteiten gemeld kunnen worden. Deze is in het leven geroepen naar aanleiding van de bewonersavond van 18 december 2018. Sinds het e-mailadres er is, zijn vier meldingen gedaan en deze worden met voorrang opgepakt. Er wordt nog onderzocht op welke wijze het doen van een melding via de reguliere weg kan, dus via de website. Dit vergt wel een andere inrichting en benaming voor de zaken die allemaal gemeld kunnen worden.

13. Airbnb

Tijdens de behandeling van de Regeling meervoudige bewoning is door D66 geopperd ook Airbnb mee te nemen in deze evaluatie. Hoewel dit niet echt meervoudige bewoning is (het is kort verblijf/recreatief/toeristisch) heb ik aangegeven daar naar te kijken. Ik heb daaraan toegevoegd niet het idee te hebben dat deze vorm van gebruik van een woning tot problemen leidt in Hilversum.

Over Airbnb heeft wethouder Jaeger u op 26 februari 2019 het volgende geïnformeerd. Net zoals in 2017 heeft de provincie eind 2018 opdracht gegeven voor een onderzoek naar de omvang van vakantieverhuur via Airbnb in Noord-Holland. Dit onderzoek brengt in kaart hoe Airbnb in de gehele provincie is vertegenwoordigd. Daarbij kijkt het specifiek naar het economische belang van Airbnb en hoe dit zich verhoudt tot andere vormen van verblijfsrecreatie. Dit onderzoek is niet ingegeven vanuit het idee om absolute gegevens op tafel te krijgen over de particuliere vakantieverhuur. Het biedt echter een goed handvat om een meer inhoudelijk het gesprek over de relatieve rol van Airbnb te faciliteren en om inzicht te krijgen in de impact die het heeft. Het onderzoek gaat specifiek in op het aanbod van Airbnb in gemeenten, op de verhouding tot het aantal woningen en huishoudens, geeft een beeld van de herkomstlanden van de bezoekers, spreiding van boekingen en minimale bezettingsgraad. Waar veel andere gemeenten in Noord-Holland een groei laten zien, is de markt in Hilversum volgens het onderzoek stabiel. In de wethoudersbrief van 26 februari 2018 is aangegeven dat Airbnb in een behoefte voorziet van toeristische en zakelijke bezoekers en dat het tegelijkertijd een inkomstenbron is voor een deel van onze inwoners. Verder is gezegd dat het niet de bedoeling is dat Hilversum een overlooptgebied wordt van Amsterdam. Voorkomen moet worden dat de strengere regels in Amsterdam leiden tot een negatief effect in Hilversum. Dan gaat het zowel om de leefbaarheid in wijken als om oneerlijke concurrentie voor de hotelsector. Het onderzoek schetst een stabiele situatie in Hilversum.

Tot slot

Ik hoop u hiermee vooralsnog voldoende te hebben geïnformeerd over de wijze waarop ik omga en wil omgaan met de reacties van omwonenden op de evaluatie van de Regeling meervoudige bewoning en de adviezen die u hebt gegeven tijdens de behandeling in de commissie.

Hoogachtend,

F. Voorink
Wethouder Ruimtelijke Ordening