

Beantwoording technische vragen DMP Heusden over het raadsvoorstel Nota beleid huisvesting arbeidsmigranten.

Raadsvoorstel:

De gemeente wenst de huisvesting van arbeidsmigranten zo dicht mogelijk bij de werkgever te laten plaatsvinden. In het ruimtelijke kader, waarbinnen dit beleid is opgesteld, kan geen prioritering worden gesteld in de huisvestingsvorm dat als toetsingskader geldt. Begrijpelijk, tegelijkertijd zien wij in het beleid niet louter en alleen ruimtelijke aspecten terugkomen, zoals een reglement, aanspreekpunt etc. Zowel in het raadsvoorstel als in de nota van inspraak zien wij uw voorkeur voor huisvesting terugkomen. Dit maakt echter geen deel uit van het beleid wat uiteindelijk vastgesteld en gepubliceerd gaat worden. Hiermee verdwijnt deze voorkeur naar de achtergrond en zou het transparanter zijn om deze gewoon op te nemen in het beleid.

1. Vraag: Kan deze voorkeur voor huisvestingsvorm worden opgenomen in hoofdstuk 4 van het beleid (algemene uitgangspunten) zonder dat het een expliciet toetsingskader vormt, zoals in hoofdstuk 5 (ruimtelijke/locatiegebonden uitgangspunten)?

Antwoord: De in hoofdstuk 4 genoemde algemene uitgangspunten vormen de kapstok waaraan het verdere beleid is opgehangen. Als je de voorkeur als uitgangspunt in hoofdstuk 4 zou opnemen, dan zouden er in hoofdstuk 5 ook toetsingscriteria moeten volgen die voorzien in dit uitgangspunt. Zoals gezegd is het opnemen van een dergelijk toetsingscriterium in het voorliggende beleid niet mogelijk. Het opnemen van een 'leegblijvende kapstokhaak' in hoofdstuk 4 is daarmee ook niet reëel en zou zelfs tot onduidelijkheid kunnen leiden.

In het raadsvoorstel wordt bij vervolgstappen aangegeven: er zal een paraplubestemmingsplan worden opgesteld waarbij de bestaande rechtstreekse mogelijkheid voor de huisvesting van maximaal vijf arbeidsmigranten in woningen wordt omgezet in een indirecte mogelijkheid. Het beleid zal verder worden vertaald in nog vast te stellen bestemmingsplannen.

2. Vraag: Waarom vertaald u het nieuwe beleid niet direct in een overkoepelende parapluplan? Dat is toch sneller en efficiënter?

Antwoord: Een Parapluplan wordt opgesteld om snel voor de gehele gemeente een noodzakelijke wijziging in het planologisch beleid te kunnen doorvoeren. In dit geval is het noodzakelijk om de rechtstreekse planologische mogelijkheid voor maximaal 5 arbeidsmigranten/woning om te zetten in een indirecte mogelijkheid. De andere huisvestingsmogelijkheden zoals benoemd in dit beleid betreffen ook in de huidige situatie geen directe planologische mogelijkheden en kunnen evenals nu veelal via een buitenplanse afwijkingsmogelijkheid (kruimelafwijking) hun beslag verkrijgen. De regels uit dit beleid vormen het toetsingskader voor deze buitenplanse afwijkingsmogelijkheden. Herziening van bestemmingsplannen is hiertoe niet noodzakelijk. Bovendien pakt een Parapluplan over het algemeen slechts één aspect aan. Een regeling op meerdere onderdelen hoort niet thuis in een Parapluplan.

In het parapluplan wordt de directe huisvesting van maximaal vijf arbeidsmigranten (kamerverhuur) omgezet naar een indirecte.

3. Vraag: Dat geldt toch voor alle soorten kamerverhuur, voor zowel arbeidsmigranten als studenten en andere personen?

Antwoord: In een woning mag alleen een huishouden worden gevestigd. In het Paraplubestemmingsplan zal het begrip huishouden worden aangepast, waardoor kamergewijze verhuur aan maximaal 5 personen niet meer gelijk gesteld wordt aan een huishouden. Deze huisvestingsvorm, ongeacht of het daarbij gaat om arbeidsmigranten, studenten of anderen, zal met de komst van het Paraplubestemmingsplan niet meer rechtstreeks zijn toegestaan. Het op 7 juli 2020 genomen voorbereidingsbesluit voorziet hierin tot het moment van komst van het Parapluplan. Dit voorbereidingsbesluit reikt aldus ook verder dan sec arbeidsmigranten.

4. Vraag: Hiermee is toch geen sprake van een discriminatieverbod (zoals genoemd in een zienswijze)?

Antwoord: Zoals hiervoor reeds aangegeven gaat het in het Paraplubestemmingsplan straks om het begrip huishouden. Bij de begripsbepaling wordt aansluiting gezocht bij de vaste jurisprudentie terzake. Van een discriminatieverbod is hierbij geenszins sprake. Ook bijvoorbeeld de kamergewijze verhuur/huisvesting van studenten wordt niet gezien als een huishouden.

Beleid huisvesting arbeidsmigranten:

Kleinschalige huisvesting in de bestaande woonomgeving kan ook plaatsvinden in de bestaande burgerwoningen in het buitengebied. U geeft expliciet aan niet in bedrijfswoningen.

5. Vraag: Waarom is het niet mogelijk om arbeidsmigranten te huisvesten in een bedrijfswoning behorende bij het bedrijf (niet agrarisch) waar arbeidsmigranten werkzaam zijn?

Antwoord: Een bedrijfswoning wordt gezien als bedrijfsbebouwing en mag slechts worden gerealiseerd als de noodzaak vanuit bedrijf (bijv. continu toezicht) is aangetoond. Het aanwenden van een bedrijfswoning voor andere woondoeleinden strookt hiermede niet en bovendien kan de milieuregelgeving zich daartegen verzetten. Er wordt in het beleid wel een mogelijkheid geboden om de bedrijfswoning aan te wenden voor de huisvesting van bij het bedrijf werkzame arbeidsmigranten (zie pagina 10 van het beleid onder 'Permanente huisvesting'):

Permanente huisvestingsvoorzieningen6 Veel agrarische bedrijven, het gaat hierbij vaak om teelt- en tuinbouwbedrijven, hebben gedurende het hele jaar arbeidsmigranten nodig. De huisvestingsopgave en de druk op de dorpen is dermate groot, dat ook deze mogelijkheid in het beleid is opgenomen.

De volgende voorwaarden gelden bij permanente huisvesting.

- Arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest in de bij het bedrijf horende bedrijfswoning of in een bedrijfsgebouw. Dat kan door hergebruik van een bestaand bedrijfsgebouw of eventueel door nieuwbouw.
- Een bedrijfswoning mag voor het huisvesten van arbeidsmigranten niet worden omgevormd naar een burgerwoning omdat dit naburige agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering kan belemmeren.

In het beleid wordt als uitgangspunt gesteld dat minimaal sprake moet zijn van 12m² verblijfsruimte per arbeidsmigrant.

6. Vraag: Is het niet beter om hierbij al aansluiting te zoeken bij het onderzoeksrapport van Roemer (medio oktober opgeleverd), waarbij wordt geadviseerd om een woonoppervlak van 15m² te hanteren?

Antwoord: De Stichting Normering Flexwonen (SNF), een organisatie die zich reeds jaren inspannt om de kwaliteit van huisvesting arbeidsmigranten te verbeteren, hanteert minimaal 12m² gebruiksoppervlakte per arbeidsmigrant. Wij hanteren in ons beleid al een strengere norm met minimaal 12m² verblijfsruimte per arbeidsmigrant. Wij hebben kennisgenomen van de adviezen van de commissie Roemer en denken met 12m² verblijfsruimte een goed woon- en leefklimaat te kunnen borgen en dit de gedachten van de commissie Roemer volgt.

Nota van inspraak:

Indiener 14 en 21 spreekt over Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens, recht op vrij verkeer, proportionaliteit en motiveringsbeginsel. De zienswijze levert geen bijstelling op van het beleid. Naast deze zienswijze hebben wij als raad ook nog een aparte mail gekregen.

7. Vraag: Heeft u de zienswijze voldoende laten toetsen door een juridisch specialist?

Antwoord: De beleidsregeling is in zijn geheel intern juridisch getoetst. Ook beleidsvoering bij andere gemeenten en jurisprudentie geven geen aanleiding om dit beleid als onrechtmatig of ondoelmatig te bestempelen.

8. Vraag: Zijn de risico's op juridische houdbaarheid (voor zover mogelijk) daarmee voldoende afgedekt?

Antwoord: Wij zijn van mening dat de juridische houdbaarheid voldoende is afgedekt. Bij de verdere vertaling in het Paraplubestemmingsplan zal ook nogmaals aandacht zijn voor het juridische aspect. Daarbij is bij nieuw beleid als dit altijd sprake van voortschrijdend inzicht en zo nodig nader aanpassing van het beleid.

Eerder hebben wij een vraag gesteld over het opnemen van een bepaalde WOZ-waarde voor kamerverhuur. Het schriftelijke antwoord daarop in de voorgaande informatievergadering is tegenstrijdig met de reactie in de RIB en nota van inspraak. In het eerdere antwoord geeft u aan eerst te willen evalueren alvorens mogelijk een minimale WOZ waarde te hanteren. In de RIB en nota van inspraak reageert u met een uitleg over woonruimteverdeling en geeft u aan hiertoe niet over te gaan. Onze zorg is en blijft de verdringing op de woningmarkt voor starterswoningen, veelal zijn dat rijwoningen.

9. Vraag: Bestaat het uitsluiten van type woningen (rijtjeshuizen en drive-in woningen) van onderhavig beleid en dus geen medewerking te verlenen aan kamerverhuur in dit type woningen (zodat dit type woningen beschikbaar blijft voor de starter) wel tot de mogelijkheden? Zie ook paragraaf 5.2 waarin u bepaalde woningen uitsluit dan wel toevoegt.

Antwoord: Ruimtelijk zou een onderscheid gemaakt kunnen worden naar het type woningen (vrijstaand, halfvrijstaand, aaneengebouwd) waarbinnen je wel/niet de huisvesting van maximaal 5 arbeidsmigranten mogelijk wil maken. Aan dit onderscheid moeten dan wel ruimtelijke criteria ten grondslag gelegd worden, te denken aan bijvoorbeeld bebouwingsintensiteit in relatie tot omgeving, parkeer- en ontsluitingsmogelijkheden en dergelijke, maar het onderscheid mag niet ingegeven zijn door volkshuisvestelijke/woningmarkt overwegingen. Los van het naar verwachting niet ruimtelijk kunnen onderbouwen van een dergelijk onderscheid, zou dit waarschijnlijk leiden tot de situatie dat er een tekort ontstaat aan mogelijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Veel wel acceptabele en goede locaties (die mogelijk zelfs niet eens geschikt zijn voor starters) zouden hierdoor verloren gaan.

Nota wijzigingen:

- 10 Vraag: Dient altijd aan de gestelde parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein of in de directe nabijheid of zijn hier ook nog specifieke afwijkingsmogelijkheden (bijv. bij vervoer met busjes)?

Antwoord: Er dient aan de gestelde parkeerbehoefte te worden voorzien op eigen terrein. De afwijkingsmogelijkheid bestaat om op andere geschikte wijze in de parkeerbehoefte te voorzien (aan te tonen middels een parkeeronderzoek/parkeerbalans). De parkeerbehoefte als zodanig (0,7 pp/bewoner) blijft hierbij wel als gegeven gelden. Zo blijft bijv. ook bij vervoer met busjes de norm van 0,7 pp/bewoner van toepassing.