

Nota inspraak en overleg

Behorende bij



Nota 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2020'

Vastgesteld in de raadsvergadering van 15 december 2020

Inleiding

Het ontwerp van het 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten 2020' heeft vanaf 20 augustus 2020 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden inspraakreacties worden ingediend. Op 2 september 2020 is het ontwerp besproken in de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid, waarbij raadsleden en fractieondersteuners hun reacties en opinie kenbaar konden maken. Op 9 en 23 september 2020 zijn informatieavonden voor een ieder uit de samenleving gehouden, waarbij een toelichting is gegeven op het ontwerpbeleid en vragen konden worden gesteld. De informatie en gegeven antwoorden op vragen tijdens deze avonden kon bijdragen aan de inhoud van inspraakreacties. Gedurende de bovengenoemde termijn zijn in totaal 21 inspraakreacties ingediend.

Beoordeling

In de eerste beantwoordingmatrix is een samenvatting van de inspraakreacties opgenomen en aangegeven in hoeverre de inspraakreacties aanleiding zijn geweest voor bijstelling van het beleid.

In de tweede matrix wordt ingegaan op de inhoudelijke reacties uit de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid en aangegeven in hoeverre die aanleiding zijn geweest voor bijstelling van het beleid.

Inspiraakreacties

Indiener	Nr.	Inspiraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
1 en 5 (zelfde inspreker en reactie)		De situatie wordt geschetst zoals door inspreker wordt ervaren met betrekking tot de locatie Stationsstraat 10-12-12A in Drunen. De persoonlijke beleving en 'gevoelens' over de situatie worden geuit.	Het beleid omvat algemene uitgangspunten voor de huisvesting van arbeidsmigranten maar gaat niet in op specifieke casussen en/of de beoordeling van verzoeken. Vermeende overlast en dergelijke valt buiten het kader van dit beleid, zodat daar in dit verband niet nader op in wordt gegaan.	Geen
2	1	Aangegeven wordt, dat de vier woningen aan de Stationsstraat 10-10A-12-12A in Drunen bewoond worden door arbeidsmigranten. Inspreker is niet blij met de ontstane situatie.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1.	Geen
	2	De situatie stemt ook niet overeen met het gegeven uitgangspunt dat er 2 huizen tussen de woningen van arbeidsmigranten moeten zitten.	Bestaande situaties kunnen afwijken van in dit beleid neergelegde uitgangspunten.	Geen
	3	Inspreker geeft aan dat een aantal van de genoemde woningen niet is opgenomen in de lijst van bijlage 1 en dus geen vergunning hebben.	Verwezen wordt naar de reactie op de vraag/opmerking uit de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid onder het kopje 'Adressenlijst/Bijlage': Hierin wordt aangegeven hoe de in het ontwerpbeleid opgenomen 'lijst' tot stand is gekomen, welke nadelen daaraan kleven en op welke wijze dit vervolg zal krijgen.	Geen
3	1	Inspreker geeft aan, met het oog op de ontstane situatie aan de Beethovenlaan in Drunen, blij te zijn met de gezette stappen voor het opstellen van dit beleid; Er	Van de reactie wordt kennis genomen.	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
		wordt nog wel ruimte voor verbetering/verduidelijking gezien.		
	2	Geldt de verplichte omgevingsvergunning aanvraag met terugwerkende kracht, dus ook voor woningen die nu zonder vergunning kamergewijs verhuurd worden?	Voor bestaande legale situaties hoeft niet alsnog vergunning aangevraagd te worden.	Geen
	3	Wordt er in het beleid een uitsterfconstructie opgenomen zodat bij verkoop of bij overlijden van de verhuurder het aantal kamergewijs verhuurde woningen teruggebracht kan worden naar de 5% norm?	Het voorgaande beleid uit 2012 schetste een ruimtelijk kader dat vertaald is in nadien opgestelde bestemmingsplannen. Het nieuwe beleid vergt een aanpassing van deze bestemmingsplannen ten aanzien van de rechtstreekse toelaatbaarheid van de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit zal plaatsvinden in een zogenaamd Paraplubestemmingsplan. Hierin dienen de standaardregels volgens § 3.2 van het Besluit ruimtelijke ordening, waaronder overgangsrecht, te worden opgenomen. Volgens deze mag bestaand legaal gebruik worden voortgezet, met dien verstande dat bij een onderbreking langer dan een jaar het gebruik niet hervat mag worden. Het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht is niet mogelijk in situaties als in deze. Of het instrument 'uitsterfregeling' in het bestemmingsplan ingezet kan worden, laat zich niet eenvoudig beantwoorden. Bij de opstelling van het Parapluplan kan dit nader onderzocht worden. Dit komt aldus pas aan bod bij de planologische vertaling en niet in het kader van het voorliggende beleid.	Geen
4		Inspreker schetst zijn verbazing over de situatie aan de Stationsstraat 10-12-12A in Drunen. Ook hier dienen de regels gevolgd te worden.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1 en 2.	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
6	1	5% van de woningen in een straat is erg veel en 2 huizen tussen woningen met arbeidsmigranten is veel te weinig.	Andere gemeenten hanteren in hun beleid ook de norm van 1 op de 20 woningen (5%) en minimaal 2 woningen tussen woningen waar arbeidsmigranten gehuisvest worden. Dat dit spreidingsprincipe niet zou voldoen is niet aangetoond. Het beleid wordt 2 jaar na vaststelling geëvalueerd. Bij deze evaluatie zal ook gekeken worden naar dit spreidingsprincipe.	Geen
	2	Er is bij 5% van woningen in een straat en 2 huizen ertussen niet gedacht aan huizen die met de achterkanten aan elkaar grenzen.	5% is als <i>maximum</i> opgenomen. Dit betekent niet dat altijd en in alle gevallen tot die 5% gekomen zal/kan worden. In de algemene locatie gebonden uitgangspunten (paragraaf 5.1) is namelijk ook gesteld, dat de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog mag zijn. Op basis hiervan is het denkbaar, dat bijvoorbeeld in een situatie waar de tuinen van huizen met arbeidsmigranten aan de achterzijde aan elkaar grenzen slechts een lager percentage aanvaardbaar is.	Geen
	3	Er wordt gewezen op parkeerproblematiek.	In het beleid is opgenomen, dat moet worden voldaan de van toepassing zijnde parkeernormen. Vergunningsaanvragen zullen hierop worden getoetst.	Geen
	4	Derden moeten contact op kunnen nemen met verhuurder en/of eigenaar. Over en weer zou men geïnformeerd moeten worden over de huisvesting van arbeidsmigranten in een wijk.	Verwezen wordt naar de reactie op de vraag/opmerking uit de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid onder het kopje 'Omgevingsdialoog': Hierin wordt voorzien dat een initiatiefnemer/huisvester vroegtijdig in overleg moet treden met de buurt. Bij dit overleg kunnen ook afspraken worden gemaakt over een aanspreekpunt voor de buurt. In de in paragraaf 5.1 opgenomen algemene beleidsuitgangspunten wordt bovendien voorzien in 'er moet sprake zijn van een (ook voor derden) voldoende aanspreekbare beheerder van de huisvesting'.	Aan paragraaf 5.1 wordt een opsommingsbolletje toegevoegd, luidende: een initiatiefnemer/huisvester treedt vroegtijdig, in ieder geval vóór indiening van een aanvraag omgevingsvergunning, in overleg met de buurt en betreft de eventuele suggesties/opmerkingen vanuit de buurt bij zijn plan. Het resultaat van het overleg moet

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
				bij de aanvraag worden getoond.
	5	Inspreker vindt het belangrijk dat de arbeidsmigranten op de hoogte worden gebracht in wat voor wijk ze terecht komen en wat van ze wordt verwacht als je hier komt wonen.	In het beleid is opgenomen dat moet worden voldaan aan de normering van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Dit betreft een certificering voor een huisvestingsonderneming. Onderdeel van de SNF-normen betreft de informatievoorziening aan bewoners. Via de Stichting Normering Flexwonen vindt inspectie plaats op naleving van de normen.	Geen
	6	Hoe gaat de uitvoering van het beleid huisvesting arbeidsmigranten gecontroleerd worden en hoe wordt omgegaan met ervaren overlast.	Het instrument omgevingsvergunning wordt ingezet om de ruimtelijke aspecten uit het beleid te kunnen borgen. Op de naleving van de omgevingsvergunningen zal op de binnen de gemeente Heusden gebruikelijke wijze worden toegezien. Zoals onder voorgaande punt 5 al aangegeven vindt inspectie op de SNF-normen plaats via de Stichting Normering Flexwonen. Voor vermeende overlastsituaties dient bij voorkeur eerst een oplossing gevonden te worden tussen de huisvester/eigenaar danwel de bewoners en de omgeving. Indien dit niet tot een bevredigend resultaat leidt kan altijd melding worden gedaan bij politie en/of gemeente.	Geen
	7	De suggestie wordt gedaan voor één meldpunt voor overlast.	Het voorliggende beleid ziet op het ruimtelijke spoor. Een meldpunt zoals voorgesteld valt daarmee buiten het kader van het voorliggende beleid. Geconstateerd wordt dat er momenteel al voldoende mogelijkheden zijn om overlastsituaties te melden. Bijvoorbeeld nietwegkijken.nl, buitenbeter app en via reguliere communicatiekanalen.	Geen
	8	Is er ook een mogelijkheid om sancties op te leggen als een verhuurbedrijf zich niet houdt aan de gemaakte afspraken ? Waar moet je hier dan bij aan denken ?	Zoals reeds aangegeven vindt inspectie op de SNF-normen plaats via de Stichting Normering Flexwonen en deze draagt ook de zorg voor eventuele maatregelen. Bij niet-naleving van de verleende omgevingsvergunning staan de onder titel 5.3 van de Algemene wet bestuursrecht genoemde sancties	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
			ter beschikking (last onder bestuursdwang, last onder dwangsom).	
7	1	De situatie wordt geschetst zoals die door inspreker wordt ervaren met betrekking tot de locatie Akkerpad 4 in Vlijmen. In relatie tot het voorliggende beleid wordt gevraagd wat de juridische status is van het pand Akkerpad 4. Deze zelfde vraag heeft inspreker voor Akkerpad 7.	Verwezen wordt naar de reactie onder 1. Het moment van bestaan, de omvang van de huisvesting en/of het vergund zijn is bepalend voor de legaliteit (in planologische zin) van een situatie. Het legaal danwel illegaal zijn van een situatie vloeit niet voort uit het voorliggende beleid. In het kader van het voorliggende beleid worden hieromtrent dan ook geen uitspraken gedaan.	Geen
	2	De lijst zoals opgenomen als Bijlage lijkt incompleet te zijn.	Verwezen wordt naar de reactie op de vraag/opmerking uit de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid onder het kopje 'Adressenlijst/Bijlage': Hierin wordt aangegeven hoe de in het ontwerpbeleid opgenomen 'lijst' tot stand is gekomen, welke nadelen daaraan kleven en op welke wijze dit vervolg zal krijgen.	Geen
8, 12 en 17		Insprekers kunnen zich vinden in een groot deel van het beleid. Men is het echter volstrekt niet eens met een uitzondering die binnen woongebieden wordt gemaakt voor historische dorpsgebieden en lintbebouwing. Geconcentreerde huisvesting wordt daar toegestaan zonder verdere extra beperkingen. Historische dorpsgebieden en bebouwingslinten zijn zeer waardevol en vragen om zorgvuldig beheer. Zorgvuldig beheer van de woningen in deze gebieden zou terug moeten komen	De in paragraaf 5.1 opgenomen uitgangspunten gelden voor alle huisvestingsvormen. Voor geconcentreerde huisvesting zijn daarnaast in paragraaf 5.4 aanvullende criteria opgenomen. De veronderstelling van insprekers dat geen beperkingen zouden gelden klopt aldus niet. Het mogelijk maken van geconcentreerde huisvesting binnen historische dorpsgebieden en bebouwingslinten heeft verder geen gevolgen voor het beheer/behoud van het karakter van de bebouwing binnen deze gebieden. Dit beheer/behoud verkrijgt zijn invulling via de gestelde eisen in de welstandsnota en valt buiten het kader van het voorliggende beleid.	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
		in het beleid huisvesting arbeidsmigranten. Ingegaan wordt op Haarsteeg.		
9	1	Er moet altijd gemeld worden als er sprake is van kamerverhuur en er moet altijd een actueel overzicht zijn van de kamerverhuurders. Dit moet ook gelden voor de huizen die onder de oude regeling gaan vallen.	Het voorliggende beleid gaat uit van de verlening van omgevingsvergunningen voor elke vorm van kamergewijze verhuur waaronder voor arbeidsmigranten. Op deze wijze wordt inzicht verkregen in de locaties. Één van de toetsingscriteria/uitgangspunten hierbij is ook 'er moet sprake zijn van een (ook voor derden) voldoende aanspreekbare beheerder van de huisvesting'. Hiermede ontstaat een beter beeld. Voor bestaande situaties die op grond van het voorheen geldende bestemmingsplan rechtstreeks toegestaan waren, hoeft niet alsnog vergunning verkregen te worden. Deze situaties kunnen dan ook niet op een dergelijke wijze in beeld verkregen worden.	Geen
	2	Zorg voor een betrouwbare 0-meting	Verwezen wordt naar de reactie op de vraag/opmerking uit de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid onder het kopje 'Adressenlijst/Bijlage': Hierin wordt aangegeven hoe de in het ontwerpbeleid opgenomen 'lijst' tot stand is gekomen, welke nadelen daaraan kleven en op welke wijze dit vervolg zal krijgen.	Geen
	3	Er moet een overgangsregeling komen waarin is aangegeven op welke termijn "oude" huizen/verhuurbedrijven aan het nieuwe besluit moeten voldoen. De door traagheid ontstane onwenselijke situatie mag niet "eeuwig" worden gedoogd, maar moet ooit een keer ingepast worden in het nieuwe beleid.	Verwezen wordt naar de reactie onder 3.3.	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
10	1	Graag zou ik als niet-agrariër op een locatie aan de Tuinbouwweg een groep van maximaal 30 personen huisvesten. Het gaat daarbij om de plaatsing van woonunits, maar ook om de aanwending van een woonschuur.	De inspraakmogelijkheid leent zich niet voor de beoordeling van individuele verzoeken. Hierop wordt in dit kader dan ook niet nader ingegaan. Inspreker moet voor zijn initiatief de uitgangspunten in acht nemen zoals die gelden voor geconcentreerde huisvesting.	Geen
	2	Inspreker is van mening dat de gemeente de berekening van 12m2 niet goed toepast.	In het beleid wordt als uitgangspunt gesteld dat minimaal sprake moet zijn van 12m2 <i>verblijfsruimte</i> per arbeidsmigrant. Dit betreft een 'strengere' norm als de Stichting Normering Flexwonen (SNF) hanteert. SNF gaat namelijk uit van gebruiksoppervlakte. De gemeente is niet gehouden aan de SNF-normen en het staat ons vrij in ons beleid andere normen te hanteren. Omdat de gemeente veel waarde hecht aan een goede kwaliteit van huisvesting en een goed woonklimaat voor haar burgers, waaronder ook arbeidsmigranten, zet zij op dit onderdeel wat zwaarder in. De 12 m2 bepaalt ook mede hoeveel bewoners in een bepaald pand/locatie gehuisvest kunnen worden wat van invloed is op de bewoningsintensiteit in een gebied/omgeving. Meer ruimte kan ook het risico op overlast verlagen.	Geen
	3	Inspreker heeft er moeite mee dat er bedrijven zijn die arbeidsmigranten huisvesten en constructies gebruiken om zo min mogelijk loon en premies te betalen. Deze bedrijven verzieken het voor bedrijven die het wel goed willen doen.	Van de reactie wordt kennis genomen.	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
	4	Arbeidsmigranten die via de woningbouw een woning krijgen verhuren deze in de praktijk vaak onder.	Van de reactie wordt kennis genomen.	Geen
	5	Huurbazen moeten arbeidsmigranten die zonder werk komen te zitten terug begeleiden naar hun thuisland. Deze mensen zorgen vaak voor overlast. Dit lukt alleen als de huisbaas weet wat er speelt in zijn eigen woningen en lokaal betrokken is.	De gemeente is geen partij in de relatie tussen werkgever en werknemer. Dit valt buiten de verantwoordelijkheid van de gemeente.	Geen
11	1	In het buitengebied zijn veel locaties beschikbaar waar sprake is van 'vrijkomende agrarische bebouwing'. Deze locaties zijn volgens inspreker zeer geschikt voor het huisvesten van arbeidsmigranten.	Het beleid biedt geen mogelijkheid voor huisvesting op VAB-locaties. Wij gaan met de inspreker en de provincie in overleg om te bekijken wat de mogelijkheden zijn. Of in de toekomst VAB-locaties alsnog in aanmerking kunnen komen voor de huisvesting van arbeidsmigranten zal in het kader van een algemeen VAB-beleid danwel de Omgevingsvisie verder vorm moeten krijgen. Pas als algemene kaders zijn bepaald, kunnen initiatieven daaraan afgewogen worden.	Geen
	2	Zowel binnen als buiten de bebouwde kom bestaat er veel verschil tussen woningen onderling. Sommige woningen zijn zeer ruim en andere zijn zeer klein opgezet. Een maximaal aantal personen verbinden aan één woning gaat dan ook zijn doel voorbij. Beter is om minimale oppervlakte per persoon vast te leggen.	Door middel van het vereiste van minimaal 12 m2 verblijfsruimte per arbeidsmigrant ontstaat al een verschil tussen het toelaatbare aantal personen per woning. Het maximum van 5 personen is niet ingegeven door de grootte van een woning, maar vanuit de effecten op de omgeving. Meer dan 5 personen wordt gezien als geconcentreerde huisvesting en wordt niet op alle locatie toelaatbaar geacht.	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
	3	Door het toestaan van maximaal 30 personen kunnen bepaalde investeringen moeilijk worden gedaan. Denk daarbij onder andere aan de aanleg van systemen voor de bevordering van de arbeidsmigranten en hun omgeving. De vraag is daarom wat het stellen van een maximaal aantal uiteindelijk toevoegt.	Grotere huisvestingslocaties van meer dan 30 arbeidsmigranten bieden wellicht meer financieel-economische mogelijkheden voor extra faciliteiten. Het maximum van 30 personen is gesteld omdat dit passend wordt geacht bij de aard en schaal van de gemeente en de diverse kernen. Vanuit leefbaarheidsoogpunt worden grootschaligere huisvestingslocaties niet aanvaardbaar geacht binnen de gemeente Heusden.	Geen
	4	Er wordt aangegeven dat huisvesting bij agrarisch bedrijven plaats mag vinden als de werknemers werkzaam zijn op het eigen bedrijf of bij direct omliggende agrarische bedrijven. Beter is om dit mogelijk te maken voor bedrijven in de hele gemeente/regio, zoals ook in de inleiding is aangegeven, waar de totale huisvesting voor is bedoeld.	De huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever is gekoppeld aan zijn bedrijfsvoering en vindt plaats onder de 'vlag' van de agrarische bedrijfsbestemming. Huisvesting voor bedrijven in de hele gemeente / regio typeren wij als geconcentreerde huisvesting en vormt geen onderdeel van de agrarische bedrijfsvoering. Hiertoe kan geen ruimte worden geboden op het perceel van een agrariër.	Geen
	5	In de beleidsstukken worden vele locaties in algemene zin op voorhand uitgesloten. Mogelijk moet hiervoor nog wel een 'escape' in het beleid worden opgenomen.	Met het beleid wordt geacht voldoende mogelijkheden te bieden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het biedt een duidelijk en helder kader. Er wordt geen aanleiding gezien op voorhand hierin een verruiming door te voeren.	Geen
	6	In het beleid wordt niet gesproken over wat nu de behoefte is van de arbeidsmigranten zelf. Hierbij dient onder andere gedacht te worden aan de huidige pandemie welke	Door de koppeling aan de SNF-normen wordt ook invulling gegeven aan de kwalitatieve behoefte vanuit de arbeidsmigrant. Omdat dit beleid zich verder richt op het ruimtelijke spoor, worden hieromtrent in dit beleid geen nadere regels opgenomen.	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
		ervoor zorgt dat er behoefte is aan woonvormen met meer privacy voor borging van de persoonlijke veiligheid en gezondheid. Belangrijk is dat hier naast de ruimtelijke aspecten ook zeker wordt nagedacht over het menselijke aspect.		
13	1	In het ontwerpbeleid onder punt 5.2 wordt gesproken in wat voor soort woning de arbeidsmigrant gehuisvest mag worden. Graag zou inspreker hieraan toegevoegd zien bovenwoningen boven winkels/bedrijfspanen, te denken aan situaties als op De Akker en Burg. Van Houtplein in Vlijmen.	De door inspreker bedoelde woningen voldoen niet aan de kenmerken van een eengezinswoning zoals in § 5.2 zijn benoemd. Binnen de gemeente Heusden vindt op een aantal locaties al wel huisvesting van arbeidsmigranten plaats in dit type woningen. Vanuit oogpunt van leefbaarheid, omgevingseffecten en dergelijke wordt geen aanleiding gezien de huisvesting in dit type woningen uit te zonderen van de mogelijkheden zoals die voor reguliere eengezinswoningen worden geboden. Het bedoelde woningtype wordt daarom aan § 5.2. toegevoegd.	Onder/na het in paragraaf 5.2 opgenomen blok met de omschrijving van eengezinswoning wordt de volgende zin toegevoegd: In het kader van dit beleid wordt met een eengezinswoning gelijk gesteld 'een direct boven een winkel, kantoor of bedrijf gelegen woning, waarbij zich geen andere woningen boven de woning in kwestie bevinden, en die voorzien is van een eigen opgang en de toegankelijkheid niet plaatsvindt via de winkel, het kantoor of bedrijf.'
	2	In het ontwerpbeleid onder punt 5.4 wordt vermeld dat oprichting van nieuwe gebouwen voor de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan. Dit bij voorbaat uitsluiten lijkt inspreker niet verstandig omdat uit ervaring blijkt dat er steeds meer arbeidsmigranten komen. Daarom	Wij denken dat het voorliggende beleid genoeg soelaas biedt om arbeidsmigranten in de toekomst te huisvesten. Uitgegaan wordt van benutting van de bestaande mogelijkheden in de markt. Dit kan mogelijk ook bijdragen aan het tegengaan van leegstand van panden. Het beleid zal na 2 jaar geëvalueerd worden. Hierbij zal dit aspect in ogenschouw worden genomen.	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
		ziet inspreker graag dit verwijderd worden uit het beleid.		
	3	In Bijlage 1 worden adressen genoemd die per 15 juli 2020 een vergunning hebben of waar maximaal 5 arbeidsmigranten zijn ingeschreven. Voor adressen waar per 15 juli 2020 arbeidsmigranten t/m een maximum van 5 personen wonen wordt niets vastgelegd i.v.m. het overgangsrecht. Er is aangegeven dat als in de toekomst het nodig mocht zijn, de eigenaar stukken moet overleggen waaruit blijkt dat er per 15 juli tot 5 arbeidsmigranten er woonden. Graag zien wij dat voor deze woningen die bij jullie al bekend zijn, wel wordt vastgelegd dat er arbeidsmigranten t/m maximaal 5 personen wonen. Dit omdat er anders een discussie in de toekomst kan komen terwijl dat nu al duidelijk is. Een aantal locaties worden door inspreker vermeld.	Verwezen wordt naar de reactie op de vraag/opmerking uit de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid onder het kopje 'Adressenlijst/Bijlage': Hierin wordt aangegeven hoe de in het ontwerpbeleid opgenomen 'lijst' tot stand is gekomen, welke nadelen daaraan kleven en op welke wijze dit vervolg zal krijgen.	Geen
14 en 21	1	Het beleid is in strijd met artikel 2 Huisvestingswet en artikel 1 van het Eerste Protocol bij het Europees Verdrag voor de Rechten van de Mens.	Het voorgestelde beleid gaat uit van de noodzaak van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, lid c van de Wabo. Hierdoor kan de gewenste sturing op onder meer de spreiding van locaties worden geborgd. Om dit mogelijk te maken zal een herziening van de bestemmingsplannen, in de vorm van een paraplubestemmingsplan, nodig zijn, waarbij de bestaande rechtstreekse mogelijkheid wordt omgezet in een indirecte mogelijkheid (afwijkingmogelijkheid	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
			bestemmingsplan). Het beleid zal verder worden vertaald in nog vast te stellen bestemmingsplannen. Het beleid vormt vervolgens het toetsingskader voor de aanvragen van omgevingsvergunningen. In de door inspreker aangehaalde jurisprudentie is sprake van een in een Huisvestingsverordening vereiste huisvestingvergunning voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige woningen. In Heusden betreft het geen specifiek huisvestingsvergunningstelsel, maar 1. het aanpassen van bestemmingsplannen van een directe naar een indirecte mogelijkheid voor huisvesting van maximaal vijf arbeidsmigranten per woning en 2. beleid waaraan de omgevingsvergunning voor afwijken van dat bestemmingsplan wordt getoetst. De beperkingen van artikel 21 in samenhang met artikel 2 Huisvestingswet waar inspreker met verwijzing naar jurisprudentie op doelt zijn hier dus niet van toepassing omdat het niet een in de Huisvestingsverordening geregeld vergunningstelsel betreft. De Wro en de Wabo zien op een goede ruimtelijke ordening met de nodige bestemmingen en gebruiksvoorschriften, hetgeen uiteraard indirect zijn weerslag heeft op eigendomsrechten. Er bestond al een onderscheid tussen de rechtstreekse- (en dan nog beperkt tot 5 personen) en indirecte mogelijkheid voor verkamering/huisvesting van arbeidsmigranten. Dat wordt nu omgezet in alleen maar een indirecte mogelijkheid (om met vergunning af te wijken van de bestemminggebruiksregels)	

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
			Bij de beoogde vaststelling van een paraplu-bestemmingsplan staan voor belanghebbenden vooralsnog de nodige inspraakmogelijkheden en rechtsmiddelen open. De toepassing van het Beleid huisvesting arbeidsmigranten zal zich in de praktijk gaan vormen. Daarbij spelen een rol de aan beleidsregels inherente afwijkingsbevoegdheid en de toetsing aan de (wettelijke) algemene beginselen van behoorlijk bestuur bij de verlening van de betreffende omgevingsvergunning.	
	2	Verder beperkt het beleid arbeidsmigranten uit EU-lidstaten in het recht op vrij verkeer binnen de Europese Unie (EU).	Het beleid geeft expliciet het volgende aan. “De gemeente wil dat iedere inwoner van de gemeente gedegen en verantwoord wordt gehuisvest. Dat geldt zodoende ook voor (tijdelijke) arbeidsmigranten. Tegelijkertijd wil de gemeente ook dat de omgeving zo min mogelijk hinder ondervindt van het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. De behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten neemt nog steeds toe, bij voorkeur dichtbij het werk. Dit leidt tot de volgende tweeledige doelstelling: - voorzien in goede, gespreide en voldoende huisvesting voor de toenemende groep arbeidsmigranten op korte afstand van het werk; - waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor zowel inwoners als arbeidsmigranten.” Enerzijds valt niet in te zien dat deze kwaliteitsnormen discriminerend zouden zijn en in strijd met het Europeesrechtelijke vrije verkeer van werknemers. Het beleid ziet op een omgevingsvergunning voor afwijken van een bestemmingsplan voor kamergewijze verhuur in maximaal vier wooneenheden voor in totaal maximaal vijf personen. Het beleid is algemeen en geldt dus voor kamerbewoning door personen (die niet tot één gezin	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
			behoren, studenten, vluchtelingen, begeleid wonen, (arbeids)migranten, etc.). De arbeidsmigranten worden in het beleid speciaal onder de loep genomen, omdat die in dit kader in Heusden een overgroot aandeel vormen, met uiteraard dan ook de meeste gemelde- en mogelijke overlast van dien. Anderzijds rechtvaardigen juist redenen van algemeen belang, zoals goede en voldoende huisvesting, woon- en leefklimaat, openbare orde en -veiligheid het voorgestane beleid.	
	3	Het beleid is onzorgvuldig tot stand gekomen en strijdig met het motiveringsbeginsel.	De totstandkoming van het beleid voldoet aan de totstandkomingseisen die de Algemene wet bestuursrecht daaraan stelt; op 7 juli 2020 heeft het college het ontwerpbeleid huisvesting arbeidsmigranten 2020 vastgesteld. Dat is op de voorgeschreven wijze gepubliceerd. Het ontwerpbeleid heeft vervolgens voor een ieder vanaf 20 augustus 2020 zes weken voor inspraak ter inzage gelegen. Verder is op de voorgeschreven wijze de agenda gepubliceerd van de op 2 september 2020 gehouden bespreking ervan in de openbare informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid. Als motivering vermeldt het beleid het volgende: “Voor het opstellen van dit beleidskader is afstemming gezocht met de regio Hart van Brabant. Ook heeft Bureau Legitiem in maart 2019 een inventarisatie van huisvesting arbeidsmigranten uitgevoerd. Doel hiervan was om inzicht te krijgen in het aantal arbeidsmigranten en de locaties waar zij verblijven. Daarnaast zijn er vele bestuurlijke en ambtelijke gesprekken gevoerd met onder meer	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
			huisvesters en uitzendbureaus. In oktober 2019 is een stakeholderbijeenkomst gehouden en in december 2019 een themabijeenkomst met de gemeenteraad inclusief stakeholders. Verder is in januari 2020 de lokale bevolking geraadpleegd door een enquête, uitgezet bij het gemeentelijk inwonerpanel, en via de website bij de rest van de inwoners. Zo heeft de gemeente meer inzicht gekregen in de kenmerken, belangen en ideeën van de diverse groepen. “ Het is uiteraard niet uitgesloten dat gaandeweg in de praktijk nog aanvullende ervaringen worden opgedaan met het beleid die tot verdere bijsturing en motivering noodzakelijk zijn. Wij kunnen ons echter niet vinden in de stelling dat het beleid bij voorbaat onvoldoende gemotiveerd is.	
15, 16, 18 en 19		Deze inspraakreacties zijn nagenoeg identiek aan de reacties 8, 12 en 17, met dien verstande dat nrs. 15, 16, 18 en 19 ingaan op de situatie in Hedikhuizen in plaats van Haarsteeg. Zie nrs. 8, 12 en 17.	Verwezen wordt naar de reactie onder 8, 12 en 17.	Geen
20	1	Inspreker schets het type arbeidsmigrant dat naar zijn mening het meest voorkomt. Omdat de gemiddelde bestaande eengezinswoning ontworpen is voor leven in gezinsverband lijken deze niet echt geschikt voor huisvesting van deze arbeidsmigranten. Ze zouden	Een woning is bedoeld voor de huisvesting van één huishouden. Een huishouden bestaat uit één of een aantal personen die in dezelfde woning wonen en samenleven. Veelal zal in een reguliere eengezinswoning het huishouden uit niet meer dan vijf personen bestaan. Keuken, badkamer e.d. worden gezamenlijk gebruikt. Een groep arbeidsmigranten van maximaal 5 personen zal de woning op dezelfde manier aanwenden als door een huishouden in bovengenoemde zin gebeurt: men heeft een slaapkamer (al	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
		aangepast moeten worden en daardoor dan veel te hoge huren moeten opbrengen. Beter is om clusters van kleine geschikte wooneenheden (kamers met sanitair en kookvoorziening) te maken. Dit kunnen nieuw ontworpen bouwwerken zijn of delen van bv grotere bestaande complexen of tijdelijke woonunits.	dan niet gedeeld) tot zijn/haar beschikking en keuken, badkamer en dergelijke worden met alle bewoners gedeeld. Aanpassing van eengezinswoningen is aldus niet noodzakelijk voor deze vorm van huisvesting van arbeidsmigranten. Met inachtneming van de gestelde uitgangspunten in het beleid (onder meer spreidingsprincipe) wordt dit gezien als een geschikte huisvestingsvorm.	
	2	Ook de locatie van de gemiddelde eengezinswoning is niet erg geschikt voor huisvesting van arbeidsmigranten vanwege de veelvuldige verhuizingen en geringe motivatie tot integratie in de buurt. Communicatie in geval van problemen is vanwege de taal moeilijk. De leeftijdsopbouw van de groep van vooral jonge mensen levert niet echt een bijdrage aan de cohesie van de woonomgeving. De negatieve effecten op de leefbaarheid zullen helaas sterk toenemen met de aantallen migranten per woning en per buurt.	De in het beleid opgenomen uitgangspunten van spreidingsprincipe (max. 5% per straat, min. 2 tussengelegen woning) en aanspreekbare beheerder en dergelijke bieden een helpende hand voor de oplossing van een aantal door inspreker benoemde negatieve effecten. Maatregelen gericht op verdere sociale integratie vallen buiten het kader van dit beleid, dat ziet op het ruimtelijke spoor.	Geen
	3	In de vesting waar voornamelijk monumentale woningen staan spelen deze argumenten vanwege de kleinschalige kwetsbare woonomgeving een extra grote rol.	Een initiatief/aanvraag wordt beoordeeld aan de hand van de in het beleid opgenomen criteria (o.a. minimale verblijfsruimte, parkeernormen, bewoningsintensiteit in relatie tot de leefomgeving). Hieruit kan blijken dat bepaalde locaties niet/minder geschikt zijn voor de huisvesting van	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
		Ook zijn monumenten vrijwel niet zonder verlies van monumentale waarde geschikt te maken voor bewoning in aparte woonunits en zal de toename van het aantal autobezitters per pand het al bestaande parkeerprobleem in de vesting vergroten terwijl het veranderen van tuinen in parkeerplaatsen weer niet strookt met het monumentale karakter.	arbeidsmigranten. Er wordt echter geen aanleiding gezien op voorhand locaties uit te sluiten. De monumentale waarden vinden overigens hun bescherming via de monumentale regelgeving en deze worden niet beïnvloed door het voorliggende beleid.	
	4	Omdat de gemeente bij de vergunningverlening en het toezicht de hoofdrol heeft, wil ik erop wijzen dat de door de gemeente bij het ontwerp beleid huisvesting arbeidsmigranten gevoegde lijst niet volledig is. Er zijn al meer panden waar verhuur per kamer plaats vindt, die niet bij de gemeente bekend zijn	Verwezen wordt naar de reactie op de vraag/antwoord uit de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid onder het kopje 'Adressenlijst/Bijlage': Hierin wordt aangegeven hoe de in het ontwerpbeleid opgenomen 'lijst' tot stand is gekomen, welke nadelen daaraan kleven en op welke wijze dit vervolg zal krijgen.	Geen
	5	Bovendien is ons in contact met de gemeente verzekerd, dat er voor handhaving van het beleid huisvesting arbeidsmigranten geen mankracht beschikbaar is en deze daarom niet zal plaatsvinden. Ook dit is zeker in het licht van de vele misstanden die op dit gebied plaatsvinden, een extra reden om zeer terughoudend te zijn met het	Het beleid zet in op het instrument omgevingsvergunning. Toezicht en handhaving van deze vergunningen zal plaatsvinden op de gebruikelijke wijze binnen onze gemeente. De inzet van het instrument omgevingsvergunning biedt bovendien meer sturingsmogelijkheden vooraf, hetgeen een positief effect kan hebben op problemen zoals die in het verleden zijn ervaren. Dit kan zelfs bijdragen aan verminderd benodigd repressief optreden.	Geen

Indiener	Nr.	Inspraakreactie	Reactie gemeente Heusden	Gevolgen voor het beleid
		faciliteren van huisvesting van deze groep.		
	6	Goede woonvoorzieningen voor een redelijke prijs onder verantwoordelijkheid van de werkgevers op of vlakbij de betreffende bedrijven moeten de voorkeur krijgen. Huisvesting in woonbuurten zijn minder gewenst vanwege de bovengenoemde argumenten. Splitsing van woonhuizen ten behoeve van kamergewijze verhuur zou door de gemeente daarom slechts bij hoge uitzondering moeten worden toegestaan.	Het beleid voorziet in de huisvesting van arbeidsmigranten op een drietal manieren. Met deze combinatie van mogelijkheden/manieren wordt verwacht voldoende en goede ruimte te bieden aan de huisvestingsbehoefte. Prioritering/sturing binnen de geboden huisvestingsvormen wordt niet mogelijk geacht. Verwezen wordt naar hetgeen hieromtrent is gesteld in de reactie op de vraag/opmerking uit de informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid onder het kopje 'Prioritering en sturing in huisvestingsvormen'.	Geen

Informatievergadering Ruimte & Duurzaamheid

Vraag / opmerking inforaad	Reactie	Gevolgen voor het beleid
<u>Begrip arbeidsmigrant</u> Gevraagd wordt de juridische juistheid van de definitie van arbeidsmigrant te staven.	In het dagelijks spraakgebruik worden uiteenlopende definities gehanteerd als over migranten wordt gesproken. Maar dat niet alleen, ook op landelijk en internationaal niveau worden bij de vaststelling van rechten, bij de opstelling van statistieken, bij de analyse van mobiliteit en grensoverschrijdende arbeidsrekrutering, in studies en bij onderzoek vaak verschillende definities gebruikt. Voor de nog beperktere term arbeidsmigrant geldt in versterkte mate dat een eensluidende definitie ontbreekt. Er is geen sprake van één juridisch juiste definitie. Van geval tot geval moet de definitie van arbeidsmigrant worden bepaald. Van belang is dat duidelijk is wat in het kader van een bepaalde nota, beleid en/of regelgeving onder arbeidsmigrant wordt verstaan. In het kader van het voorliggende beleid is de definitie bepaald aan de hand van het vraagstuk zoals zich dat aandient binnen de gemeente Heusden. Hierbij is bovendien aansluiting gezocht bij het beleid van andere gemeenten. Er bestaat geen aanleiding tot aanpassing van de definitie.	Geen
<u>Prioritering en sturing in huisvestingsvormen</u> In het geval van een agrariër zou insteek kunnen zijn, dat huisvesting in eerste instantie bij de agrariër moet plaatsvinden alvorens bijvoorbeeld de mogelijkheid van huisvesting van agrarische werknemers in reguliere woningen aan de orde kan komen. Ook wordt geopperd dat eventuele geconcentreerde huisvestingslocaties aan de randen van een bedrijventerrein moeten dienen voor werknemers	Het voorliggende beleid ziet op het ruimtelijke spoor. Het beleid zal zijn vertaling krijgen in bestemmingsplannen en zal dienen als toetsingskader voor omgevingsvergunningen (voor de activiteit afwijken bestemmingsplan). Hierin mogen alleen ruimtelijk relevante criteria worden opgenomen c.q. betrokken. Volgens vaste jurisprudentie is het uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet van belang <i>wie</i> bepaalde woningen bewonen. Zo is het opnemen van een leeftijdscategorie bij een woonbestemming bijvoorbeeld niet geoorloofd. De gesuggereerde selectie bij reguleren woningen en geconcentreerde huisvestingslocaties is onder deze zelfde categorie <i>wie</i> te scharen en betreft geen ruimtelijk relevant criterium. Afgezien van dat dergelijke bepalingen niet ruimtelijk relevant worden geacht, is het voorts de vraag of en zo ja, op welke wijze dergelijke bepalingen kunnen worden gehandhaafd. Om die reden moet worden afgezien van het opnemen van een dergelijke bepaling/voorwaarde.	Geen

van het betreffende bedrijventerrein	De huisvesting bij de agrariër vindt plaats via de bedrijfsbestemming en wordt beoordeeld vanuit bedrijfsoogpunt. Hierbij wordt een koppeling aangebracht met het bedrijf (toets noodzaak vanuit bedrijfsoogpunt). Dit impliceert echter niet dat huisvesting van agrarische werknemers elders dan op de bedrijfslocatie kan worden verboden danwel hierin een prioritering kan worden aangebracht. Het betreft wederom geen ruimtelijk relevant criterium. In de gesprekken met aanvragers (morele afspraak) zal worden aangegeven dat de gemeente de voorkeur heeft arbeidsmigranten zo dicht mogelijk bij de werkgever te huisvesten. De volgende prioritering zal worden aangegeven: 1. bij agrariër, 2. geconcentreerd, 3. in woonwijk.	
<u>Geconcentreerde huisvestingslocaties in relatie tot de 5%-norm</u> Een geconcentreerde huisvestingslocatie kan grotere effecten op de omgeving hebben, dan een locatie van maximaal 5 personen. Mogelijk daarom aan een geconcentreerde huisvestingslocatie in het kader van de 5%-norm een hogere wegingsfactor toekennen.	5% is als <i>maximum</i> opgenomen. Dit betekent niet dat altijd en in alle gevallen tot die 5% gekomen zal/kan worden. In de algemene locatiegebonden beleidsuitgangspunten (paragraaf 5.1) is namelijk ook gesteld, dat de bewoningsintensiteit voor de leefomgeving niet onevenredig hoog mag zijn. Op basis hiervan is het denkbaar, dat bijvoorbeeld in een geval van één of meerdere geconcentreerde huisvestingslocaties in een straat slechts een lager percentage aanvaardbaar is. Ondanks dat het ontwerpbeleid reeds een waarborg biedt ter voorkoming van ‘over’concentratie in relatie tot de leefomgeving, wordt het ook reëel geacht op voorhand geconcentreerde huisvestingslocaties ‘zwaarder’ te wegen dan kleinschalige huisvestingslocaties in de bestaande woonomgeving. Geconcentreerde huisvestingslocaties zullen in dit verband dubbel worden geteld.	De laatste zin onder het tweede opsommingsbolletje van paragraaf 5.1 wordt gewijzigd in ‘Aan geconcentreerde huisvestingslocaties wordt in het kader van de 5%-regeling een factor 2 toegekend.’
<u>Vergunningen voor bepaalde tijd</u> Wethouder zal nagaan of de vergunningen voor verhuur ook voor bepaalde tijd verleend kunnen worden.	Dit betreft een uitvoeringsaspect, vallend buiten het kader van het voorliggende beleid. Hieromtrent wordt het volgende opgemerkt: in principe kan een omgevingsvergunning <i>op aanvraag</i> voor een bepaalde termijn (instandhoudingstermijn) verleend worden. De ruimtelijke argumentatie ontbreekt in deze om slechts medewerking te verlenen aan vergunningen voor bepaalde termijn. Immers de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een plan staat vast indien wordt voldaan aan in dit beleid opgenomen criteria. Vergunningen met instandhoudingstermijn leggen bovendien een repressieve last bij de gemeente neer, waarin mogelijk niet kan worden voorzien.	Geen

<u>Registratieplicht</u> Mogelijk registratieplicht toch als algemeen uitgangspunt/vereiste in het beleid opnemen.	Zoals reeds opgemerkt ziet het beleid op het ruimtelijke spoor. Hierbinnen is slechts plaats voor ruimtelijk relevante aspecten. Een registratieplicht is geen ruimtelijk relevant criterium en kan dan ook geen afwegingspunt vormen voor het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning tot afwijken bestemmingsplan. Een registratieplicht als vereiste opnemen in het voorliggende beleid is om die reden niet mogelijk. Een registratievereiste maakte eveneens geen deel uit van de bestaande bestuurspraktijk/vaste gedragslijn zoals die binnen de gemeente Heusden gold voor de beoordeling van omgevingsvergunningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Dat er een wens bestaat tot registratie (behoudens de BRP) is bekend. Dit dient op een juiste en juridisch houdbare wijze gestalte te krijgen. Dit zal buiten het kader van het voorliggende beleid zijn beslag moeten krijgen. Hiervoor zal dan ook de noodzakelijke ambtelijke en financiële capaciteit beschikbaar moeten komen.	Geen
<u>WOZ-waarde</u> Suggestie om kamergewijze verhuur alleen toe te staan in woningen boven een bepaalde WOZ-waarde. Dit met oog op onttrekken van starterswoningen aan de woningmarkt, die al erg onder druk staat. Diverse waardes worden genoemd (variërend van €225.000-€260.000).	Allereerst wordt opgemerkt, dat voor een starterswoning geen vaste waarde geldt. Dit bemoeilijkt dan ook het vertalen in een WOZ-waarde. Het regelen van het in gebruik nemen of geven van goedkopere woonruimte (en wijzigingen in bestaande woonruimtevoorraad) kan alleen via de regeling/instrumentarium van de Huisvestingswet zijn beslag krijgen (en dit strekt zich bovendien uit over huurwoningen en niet over koopwoningen). Via andere bestuursrechtelijke regelingen of via een privaatrechtelijke overeenkomst afspraken maken met bijvoorbeeld woningcorporaties om deze zaken te regelen is niet toegestaan. Dit betekent, dat ook een bestemmingsplan dit niet kan regelen en woonruimteverdeling niet als motief kan worden aangevoerd in het kader van het voorliggende beleid. Tot de introductie van een WOZ-waarde in het voorliggende beleid met het oog op de woonruimteverdeling wordt dan ook niet overgegaan.	Geen
<u>Logies</u> In het Bouwbesluit wordt een onderscheid gemaakt tussen kamergewijze verhuur en logies.	Dat er een onderscheid is tussen de functies 'logies' en 'kamergewijze verhuur' blijkt ook uit de uitspraak van de Afdeling van 14 augustus 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2761). Bij logies gaat het enkel om overnachten (en hierbij behoren ook faciliteiten zoals gemeenschappelijke maaltijdverstrekking) en niet	Geen

Hoe wordt de logiesfunctie gezien in het kader van het voorliggende beleid?	om wonen. De in het voorliggende beleid geboden mogelijkheid voor de kleinschalige huisvesting in eengezinswoningen ziet op de functie wonen. Het gaat hierbij dus niet om logies. Een geconcentreerde huisvestingslocatie zou zowel kunnen voorzien in een logiesfunctie als in een woonfunctie. In het kader van de in het voorliggende beleid opgenomen regels voor geconcentreerde huisvesting is dit onderscheid verder niet relevant: de regels zijn in beide situaties toepasbaar.	
<u>Omgevingsdialoog</u> Mogelijk als algemeen uitgangspunt toevoegen dat de initiatiefnemer vooraf gesprek/dialoog met de omgeving moet voeren.	Met de komst van de Omgevingswet zal ook de zogenaamde de omgevingsdialoog in het fysieke domein een plaats verkrijgen. Anticiperend hierop wordt het een goede suggestie bevonden ook in het voorliggende beleid hierover een voorwaarde te stellen.	Aan paragraaf 5.1 wordt een opsommingsbolletje toegevoegd, luidende: een initiatiefnemer/huisvester treedt vroegtijdig, in ieder geval vóór indiening van een aanvraag omgevingsvergunning, in overleg met de buurt en betreft de eventuele suggesties/opmerkingen vanuit de buurt bij zijn plan. Het resultaat van het overleg moet bij de aanvraag worden getoond.
<u>Adressenlijst/Bijlage</u> De als bijlage toegevoegde lijst vertoont een groot verschil (qua aantal adressen) met de lijst die eerder uit een onderzoek van Legitiem is voortgekomen. Dit is een punt van aandacht.	De aan het ontwerpbeleid toegevoegde 'lijst' is samengesteld op basis van gemeentelijke gegevensbestanden. Daarbij is opgemerkt, dat deze een indicatief karakter heeft en er geen rechten aan ontleend kunnen worden. De 'lijst' is als hulpmiddel bedoeld bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunning op het spreidingsuitgangspunt. De vergunde situaties (> 5 personen) zijn op basis van de beschikbare gegevensbestanden goed in beeld te brengen. Dit ligt anders voor de situaties ≤ 5 personen in een woning waartoe tot 15 juli 2020 geen omgevingsvergunning benodigd was. Inmiddels is duidelijk, dat aan de samenstelling van deze lijst met name op dit onderdeel een aantal bezwaren kleven waardoor enerzijds situaties niet in beeld komen (bijv. bij verblijf < 4 mnd is er geen registratie in het BRP maar kan wel sprake zijn van een huisvestingslocatie) en anderzijds oneigenlijke situaties in beeld komen (bijv. doordat men zich niet uitschrijft in BRP kan indruk ontstaan dat sprake is van de huisvesting van meer dan 5 personen terwijl dat in de praktijk	Omdat de bijlage/'lijst' geen onderdeel uitmaakt van het beleid zijn er geen (inhoudelijke) gevolgen voor het beleid zelf. De bijlage komt te vervallen. In hoofdstuk 6 (Vervolg na vaststellen beleid) komt de tweede alinea als volgt te luiden: 'Het beleid vormt het toetsingskader voor de aanvragen van omgevingsvergunningen. Voor de toetsing aan het spreidingsuitgangspunt (max. 5% per straat) dient inzicht verkregen te worden in de woningen waar op 15 juli 2020, zijnde de datum van

niet het geval is). Zoals gezegd kan de 'lijst' helpen bij de toetsing van aanvragen om omgevingsvergunning. Dit betekent niet, dat de 'lijst' bepalend is voor het toetsingsresultaat: bij gerede twijfel over het wel/niet voldoen aan de 5%-norm, zal de aan-/afwezigheid van legale huisvestingssituaties nader aangetoond moeten worden. Evenzo zal ten behoeve van de toetsing een continue actualisatie van de 'lijst' (toevoegen nieuwe vergunde situaties e.d.) noodzakelijk zijn. Feitelijk betreft het een ondersteunend hulpmiddel bij de uitvoering van het beleid, maar vormt het geen onderdeel van het beleid zelf. Om die reden kan volstaan worden met een beschrijving in hoofdstuk 6 van de te nemen stappen ter uitvoering van het beleid en hoeft het resultaat daarvan (de 'lijst') niet in deze beleidsnota te worden opgenomen.

Het hulpmiddel behoeft verbetering. Hiertoe zal een nieuwe inventarisatie plaatsvinden aan de hand van het gemeentelijke vergunningenbestand en fysiek onderzoek op locatie (door een deskundig onderzoeksburo). Het hieruit te verkrijgen resultaat blijft zoals gezegd een 'hulpmiddel' waaraan geen rechten kunnen worden ontleend, maar waar wel een eerste indruk verkregen kan worden over het naar verwachting wel/niet kunnen voldoen aan de 5%-norm.

inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit 'wonen-kamergewijze verhuur', maximaal 5 personen waren gehuisvest en de op deze datum vergunde situaties voor meer dan 5 personen. Hiertoe zal het gemeentelijk vergunningenbestand worden geraadpleegd en zal onderzoek gedaan worden op locatie. Wat hieruit naar voren komt, wordt gebruikt als leidraad bij de toetsing aan de 5%-norm maar zal niet gelden als een vast gegeven (nadere bewijsvoering blijft mogelijk).