

Informatie n.a.v. vragen (PGA/S. Niessen) inzake o.a. starters mbt Beleidsnotitie arbeidsmigranten, cf. toezegging tbv raad 04-02-2020

Info: k.vanpolanen@asten.nl

Ph: H. van Moorsel

Ik heb de volgende vragen over agendapunt 5 n.a.v. de commissie:

- Wat is het (juridisch) verschil tussen shortstay en een recreatief verblijf? Is daar jurisprudentie over? Bij shortstay is de intentie van de personen anders dan bij recreatie. Daardoor is het gebruik ook anders. Het huisvesten van arbeidsmigranten wordt in de jurisprudentie vrijwel altijd gelijkgesteld met permanente bewoning. Het verblijf is intensiever en daardoor is ook de planologische impact groter.

- Is het beleid en zijn de beleidsregels ook geschreven voor de huisvesting van expats? De regels en notitie lijken daar niet op toegespitst. Het beleid maakt geen onderscheid tussen hoogwaardige en laagwaardige arbeid. Dit betekent dat in beginsel dit beleid ook van toepassing is op expats. Zij voldoen immers aan de begripsbepaling. Echter zal deze doelgroep zich niet aangesproken voelen omdat zij zich nagenoeg niet roeren in de woningmarkt waar de arbeidsmigranten zich bevinden. Expats of hun werkgever huren/kopen zelfstandige woonruimte (woningen of appartementen) in het hoge segment van de woningmarkt. Hier speelt dus niet dezelfde problematiek als de doelgroep die in de beleidsnotitie wordt bedoeld.

- Gelden de regels en het beleid arbeidsmigranten ook voor andere vormen van kamerverhuur? De regels zijn van toepassing op kamerverhuur aan/voor arbeidsmigranten. Andere groepen personen zijn niet genoemd in de beleidsnotitie.

Bijv. Als een initiatiefnemer in het centrum voor jongeren en starters kamerverhuur wil, geldt/gelden dan het beleid/de beleidsregels arbeidsmigranten? Jongeren/starters, indien geen arbeidsmigranten, zijn niet de doelgroep waarvoor de beleidsnotitie is geschreven dus het arbeidsmigrantenbeleid geldt dan niet.

Als een initiatiefnemer aangeeft kamerverhuur te willen voor bijvoorbeeld starters, dan heeft hij een vergunning voor kamerverhuur. Dan loopt dit bijvoorbeeld niet zo lekker en gaat hij over tot het verhuren aan arbeidsmigranten. Moet hij dan een nieuwe vergunning aanvragen? Als dat zo is krijg je onderscheid tussen initiatiefnemers die kamerverhuur doen voor 'eigen' inwoners en kamerverhuur voor arbeidsmigranten. Ik kan me niet goed voorstellen dat we dat onderscheid mogen maken tussen EU-burgers. Hoe gaan we hier mee om volgens het nieuwe beleid? Op grond van het parapluplan Wonen is kamerverhuur nergens meer toegestaan. Een woonruimte is bedoeld voor één huishouden. Bij kamerverhuur is daar geen sprake van omdat er dan meerdere huishoudens in een woning verblijven. Wij zullen dus altijd een vergunning moeten verlenen voor kamerverhuur. Op het moment dat initiatiefnemer aangeeft dat dit voor starters is, dan maken wij een ruimtelijke afweging omtrent de wenselijkheid hiervan. Op het moment dat hij dezelfde aanvraag doet voor huisvesting van arbeidsmigranten maken wij ook een ruimtelijke afweging omtrent de wenselijkheid hiervan. En tevens toetsen wij dan aan de beleidsnotitie/beleidsregels. Deze beleidsnotitie/beleidsregels strekken in hoofdzaak tot bescherming van het woon- en leefklimaat van de arbeidsmigrant. Starters zullen niet op 10 m² zonder eigen voorzieningen willen wonen. Arbeidsmigranten worden wel in deze en slechtere omstandigheden gehuisvest. De beleidsnotitie/beleidsregels stellen dus in hoofdzaak een minimale ondergrens waaraan voldaan moet worden.

- In het beleid en beleidsregel vind ik de regel niet meer terug dat er binnen 150 meter maar één kamerverhuur adres mag zijn binnen de bebouwde kom (daarover hebben we bij de wensen en bedenkingen ergens begin 2019 discussie over gevoerd in de commissie). Wat is de reden dat de 150 meter uit het beleid is gehaald? Ook ambtelijk is er discussie gevoerd over welke afstand 'rechtvaardig' is. Deze discussie is uiteindelijk beslecht door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De Afdeling heeft geoordeeld dat bijvoorbeeld een afstandsmaat er toe kan leiden dat er sprake is van een schaarse vergunning. Reden hiervoor is dat op het moment dat de eerste vergunning uitgegeven is, er binnen 150 meter niet een tweede vergunning afgegeven kan worden. Hiermee wordt die tweede aanvrager dus belemmerd. Een manier om dit te omzeilen is om tijdelijke vergunningen te verlenen. Omdat de jurisprudentie op dit vlak nog lang niet uitgekristalliseerd is hebben we die risico's willen vermijden. Daarnaast kent een schaarse vergunning ook een langere procedure en ook dat draagt niet bij aan het snel komen tot oplossingen. In plaats van de afstandsmaat hebben we ervoor gekozen om huisvesting van arbeidsmigranten (hetzelfde als we bij alle kamerverhuur doen) gaan toetsen aan de woningvoorraad. We kijken of het onttrekken van de woning in dat segment aansluit bij de woningbehoefte die er is. Hiermee trachten we te voorkomen dat alleen woningen in het goedkope segment aangewend worden voor huisvesting van arbeidsmigranten terwijl dit juist ook de woningen zijn die we willen behouden voor bijvoorbeeld onze jongeren, starters of spoedzoekers. Dit zorgt er dan ook voor dat er een goede spreiding ontstaat.
- Is het correct dat we alleen een afstandsregel hebben voor solitaire woningen in de kernen en het buitengebied? In het nieuwe beleid is er alleen nog een afstandsmaat opgenomen voor woningen in het buitengebied. Deze afstandsmaat is 50 meter. Dit is om te voorkomen dat een rijtje huizen die dicht bij elkaar liggen worden aangewend voor huisvesting van arbeidsmigranten. Omdat woningen in het buitengebied over het algemeen verder van elkaar af liggen zijn wij van mening dat dit slechts zeer sporadisch voorkomt. We hebben daarom ervoor gekozen om deze hier wel op te nemen.

Technisch:

- Geclusterde woningen worden in het beleid nu bij short stay zowel binnen als buiten de bebouwde kom toegestaan, terwijl wordt aangegeven dat we geen short stay willen in de kernen. Geclusterde huisvesting kan zowel in woningen (kamerverhuur) als in andere panden plaatsvinden. Voor wat betreft short-stay is in paragraaf 5.1.1. opgenomen dat in woningen in de kernen dit niet is toegestaan en in reguliere woningen in het buitengebied (dit was al zo in het bestemmingsplan Buitengebied) wel is toegestaan. Indien er niet sprake is van woningen, bijvoorbeeld in het geval van panden met een bedrijfs- of maatschappelijke bestemming, dan zou dit wel in de kernen kunnen. Bij geclusterde huisvesting in andere panden dan in woningen maken we een andere keuze omdat dit niet ten koste gaat van bestaande woonruimte.