

...

...

6591 .. GENNEP

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Thematische herziening verbod
kamerbewoning

Aan de Raad van de gemeente Gennep
Postbus 9003
6590 HD GENNEP

Geachte gemeenteraad,

In januari 2021 heb ik u een open brief gestuurd met betrekking tot het voorgenomen gemeentelijk beleid inzake de huisvesting van internationale werknemers. Jammer dat het bijna 2 jaar heeft moeten duren voordat u een voorbereidingsbesluit heeft genomen om te voorkomen dat nieuwe kamerverhuurpanden feitelijk en planologisch zouden kunnen ontstaan. "Stiekum" heeft u in een besloten raadsvergadering op maandag 19 december 2022 besloten tot het nemen van een voorbereidingsbesluit. Helaas vond de publicatie pas op 27 december 2022 plaats, terwijl spoedpublicatie mogelijk is! En laat er onder meer toevallig op 20 december 2022 een aanvraag omgevingsvergunning strijdigheid bestemmingsplan worden ingediend om kamerverhuur in een woning mogelijk te maken..... En waarschijnlijk is ook nu deze procedure beëindigd, aldan niet op verzoek van de gemeente of door de aanvraag buiten behandeling te stellen.

Jammer dat de gemeente ook geen enkele aandacht heeft voor het omgevingsdialoog. Niet in het kader van de voorbereiding om al dan niet een omgevings- of exploitatievergunning te verlenen, maar ook niet na het verlenen van een vergunning. Sterker nog, er wordt - zo lijkt het - standaard besloten om bezwaarmakers tegen een verleende vergunning niet ontvankelijk te verklaren omdat men geen belanghebbende zou zijn. Gevolg is dat waarschijnlijk al veel belanghebbenden afhaken, omdat men vervolgens naar rechtbank moet en men eerst griffierecht van bijna € 200 is verschuldigd. Natuurlijk wordt er geroepen dat men die terugkrijgt als men door de rechtbank in het gelijk wordt gesteld, maar het betalen van de griffierechten is en blijft een drempel.

Waarom wordt in het kader van een vergunningaanvraag de directe omgeving niet gevraagd wat men er van vindt (door artikel 4:8 van de Algemene wet bestuursrecht toe te passen)?

Bijzonder is ook dat de gemeente de exploitatievergunningen kamerverhuur bekend maakt via officiële bekendmakingen en daarbij nadrukkelijk aangeeft, dat men de

vergunning kan **inzien**. Dit gebeurt sinds juni 2023, terwijl dit voor die datum nooit zo nadrukkelijk werd aangegeven.

Ik vermoed dat dit gebeurt om burgers te ontmoedigen om navraag te doen over een verleende exploitatievergunning en dat men maar naar het gemeentehuis moet komen om daar de vergunning te komen inzien.

En nu mijn zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan.

Met het parapluplan beoogt de gemeente onder andere huisvesting van internationale werknemers te reguleren en te faciliteren. Het lijkt echter vooral te gaan vanuit de gedachte dat internationale werknemers onmisbaar zouden zijn voor de (lokale) economie. En dat met name werkgevers moeten worden gefaciliteerd. Hierover kunnen - vanuit breder oogpunt - vraagtekens geplaatst worden. Immers, indien de arbeidsvoorwaarden waaronder de arbeid geleverd wordt, aanmerkelijk zouden verbeteren, dan zouden voldoende Nederlanders deze arbeid ook willen leveren. Nu wordt door werkgevers vaak een beroep gedaan op (flexibele) buitenlandse arbeidskrachten, omdat daarmee de kosten voor doorbetaling bij ziekte, pensioenen, enzovoorts aanzienlijk lager zijn en internationale werknemers vaak accepteren dat ze gehuisvest worden in - op z'n zachtst gezegd - niet optimale huisvestingsomstandigheden. De dubbele afhankelijkheid (inzake werk en wonen) ondermijnt ook de werknemerspositie van internationale werknemers ten opzichte van Nederlandse arbeidskrachten. Tegelijkertijd leidt het huisvesten van groepen internationale werknemers tot aantasting van het leefmilieu van omwonenden. Er is in zijn geheel niet onderzocht in hoeverre in de gemeente Gennep de noodzaak aanwezig is voor het kamergewijs huisvesten van personen ten behoeve van lokale bedrijven.

Een belangrijk en niet onderzocht aspect betreft de vraag wat de werkgevers zelf doen om internationale werknemers van een deugdelijke huisvesting te voorzien? Een aspect dat van groot belang om een goede en inderbouwde beslissing te nemen over dit bestemmingsplan.

Met dit paraplubestemmingsplan zouden de regels omtrent huisvesting aangescherpt worden om ondermeer een onbeperkte toename van kamerbewoning te voorkomen. Waaruit dat zou blijken is niet duidelijk; het parapluplan voorziet zelfs in uitgebreidere mogelijkheden tot huisvesting van internationale werknemers, dan tot op heden in de diverse bestemmingsplannen planologisch mogelijk is.

Het opsplitsen van ééngezinswoningen en het (onder-) verhuren aan meerdere personen is een groeiend fenomeen dat ook leefbaarheid van de buurt aantast. In tegenstelling tot studentensteden vindt in onze gemeente kamerverhuur hoofdzakelijk plaats om internationale werknemers te huisvesten. Deze kamerverhuur aan internationale werknemers is veelal een vorm van beleggen, speculatie en winstmaximalisatie. Ook is er vaak sprake van (niet zichtbare) uitbuiting. Kamerverhuur gaat daarnaast vaak ten koste

van "armen" omdat veelal ook de goedkopere woningen worden opgekocht om vervolgens te worden verhuurd aan internationale werknemers.

Kamerverhuur is regelmatig aanleiding voor overlast en de woning wordt onttrokken aan de buurt want er is geen contact van de kamerhuurders met buurtgenoten. Huurders van kamergewijs bewoonde panden zijn veel minder tot in zijn geheel niet geneigd contact te zoeken met de omwonenden en passen zich meestal ook niet aan de "cultuur/normen van de buurt". Internationale werknemers die meestal niet genegen zijn om de Nederlandse taal te leren. Met alle consequenties van dien. Een verbod op kamerverhuur is passender dan het toelaten van kamerverhuur middels een omgevingsvergunning ervan.

Door in het bestemmingsplan op te nemen dat met een omgevingsvergunning kamerverhuur mogelijk is, lijkt dit paraplubestemmingsplan zich niet te richten op een goede ruimtelijke ordening maar juist op de financiële belangen van de pandeigenaren en van de werkgevers van de internationale werknemers. Middels een vaststelling zoals nu wordt voorgesteld in het ontwerp, lijken de belangen van pandeigenaren en die van de werkgevers belangrijker te zijn dan de leefbaarheid in de verschillende dorpen, wijken en buurten van onze gemeente. Dit is in strijd met de regels die bij of krachtens de Wet Ruimtelijke Ordening.

Het voorliggend (ontwerp)bestemmingsplan bevat onvoldoende garanties om de leefbaarheid in de omgeving van een kamerverhuurpand te beschermen. Idealiter zou kamerverhuur in zijn geheel niet moeten worden toegestaan of dat het alleen is toegestaan, als de eigenaar zijn woning metterdaad als hoofdbewoner bewoont. Eventuele overlast kan de verantwoordelijke verhuurder dan zelf oplossen, of kan tenminste daarop worden aangesproken door burens, gemeente, politie, enz. De woning wordt dan niet aan de buurt onttrokken; de eigenaar is en blijft buurtgenoot; de leefbaarheid lijkt dan niet te worden aangetast.

Dit is mogelijk door een planologisch verbod op te nemen voor kamerverhuur zonder de mogelijkheid van kamerverhuur, maar wel met de mogelijkheid van een hospitairegeling.

De voorgestelde bepalingen scheppen ook rechtsongelijkheid. Het college kan afwijken mits dit in overeenstemming is met de beleidsregels vergunningverlening kamerbewoning. Beleidsregels die door het college zelf worden vastgesteld en dus te pas en te onpas kunnen worden aangepast! Beleidsregels hebben ook nog eens een andere status dan een algemene regel in of krachtens het bestemmingsplan. Beleidsregels bevatten namelijk in tegenstelling tot algemene regels en algemeen verbindende voorschriften, geen rechten en geen plichten! Wat beleidsregels zijn, staat in artikel 1:3 lid 4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb): Een bij besluit vastgestelde algemene regel, niet zijnde een algemeen verbindend voorschrift, omtrent de afweging van belangen, de vaststelling van feiten of de uitleg van wettelijke voorschriften bij het gebruik van een bevoegdheid van een bestuursorgaan.

De beleidsregels komen meestal ook nog eens tot stand zonder enige inspraak of wat dan ook van de inwoners. Er is eerder al geen enkele vorm van inspraak geweest bij de totstandkoming van de huidige beleidsregels.

In het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen dat een omgevingsvergunning zou kunnen worden verleend, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het woon- en leefklimaat maar ook dat er geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

Er ontbreekt een duidelijke beschrijving wat onder woon- en leefklimaat dient te worden verstaan. De vraag is dan ook op basis van welke criteria bepaald wordt of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse. Bijvoorbeeld: indien de gehuisveste internationale werknemers niet in staat zijn Nederlands te spreken heeft dat een negatief effect op het leefklimaat, omdat de voor sociale cohesie zo belangrijke communicatie dan veelal niet mogelijk is of in ieder geval sterk beperkt wordt. Is het niet spreken van de Nederlandse Taal een criterium op basis waarvan internationale werknemers geweerd kunnen worden uit zulk een woning op basis van deze bepaling? Of welke andere criteria?

Is er een leefbaarheidstoets?

Hetzelfde geldt voor "er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden in de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden". Welke criteria gelden hierbij? Opnieuw een onvoldoende onderbouwing.

Het ontwerpbestemmingsplan is ondeugdelijk voorbereid. Er wordt in alle Gennepse bestemmingsplannen de mogelijkheid gecreëerd om middels een omgevingsvergunning kamerbewoning mogelijk te maken. Er is echter in zijn geheel geen onderzoek gedaan naar de consequenties van kamerverhuur in deze bestemmingsplannen. Wat zijn bijvoorbeeld de gevolgen voor het parkeren? Een deugdelijk onderzoek naar de parkeerbehoefte en de bestaande parkeercapaciteit in de huidige bestemmingsplannen ontbreekt. Wat zijn de gevolgen voor de beschikbaarheid van parkeerplaatsen als gevolg van kamerverhuur. Kortom een deugdelijke onderbouwing ontbreekt.

Een simpel voorbeeld is het parkeren in onze straat. In een woning, die thans zonder de vereiste omgevingsvergunning in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt voor kamerverhuur, werd gebruikt door één huishouden. Deze woning heeft geen eigen garage of andere mogelijkheid om op eigen terrein te parkeren. Nu wordt de woning gebruikt voor kamerverhuur door tenminste 4 internationale werknemers. Gevolg: in plaats van 1 auto staan er nu 4 auto's doorlopend in onze straat. En aangezien daar meerdere woningen staan die geen mogelijkheid hebben om op het eigen perceel te parkeren, heeft dit tot gevolg dat men meer en meer elders gaat parkeren. En dat effect wordt versterkt, als er meer woningen in de omgeving zijn die worden gebruikt voor kamerverhuur.



Kortom, het ontwerpplan voldoet niet aan het krachtens het Besluit Ruimtelijke Ordening verplicht onderzoek als bedoeld in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. En als er al een onderzoek zou zijn geweest, dan is die waarschijnlijk ouder dan 2 jaar. Een dergelijk onderzoek mag niet worden gebruikt! Dus ook niet het onderzoek dat heeft geleid tot de Huisvestingsvisie Internationale Werknemers.

Het ontwerpbestemmingsplan bevat daarnaast niet duidelijke omschrijvingen. Een voorbeeld is artikel 3.2: Het is verboden om het aantal huishoudens binnen een bouwperceel te vergroten ten behoeve van kamerbewoning.

Onduidelijk is wat hier het verbod is; mag het aantal huishoudens niet uitbreiden?! Wordt (niet) bedoeld dat in één woning niet meer dan één huishouden mag wonen? Is een kamer verhuren aan een familielid wel/niet toegestaan?! Daarnaast, mag een bedrijfsgebouw wel/niet voor kamergewijze bewoning worden gebruikt? Het bestemmingsplan buitengebied biedt bijvoorbeeld de mogelijkheid om een vrijstaand bijbehorend bouwwerk middels een omgevingsvergunning te bewonen. En blijft dit wel/niet in stand? En wat zijn de gevolgen voor de in dit bestemmingsplan aanwezige mogelijkheid voor plattelandkamerverhuur.

Kortom, ook op dit onderdeel een ondeugdelijke voorbereiding.

Het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning kamerverhuur toe te staan kan en zal in samenhang met het 5%-beleid leiden tot concentraties van kamerverhuurpanden. En in het verlengde daarvan een aantasting van de woon- en leefklimaat. Als we kijken naar het Gennapium, gelegen aan zowel de Steendalerstraat, de Sint Norbertusstraat en de Groene Kruisstraat, dan kunnen allen al in dit woonblok 3 woningen vergund worden voor kamerverhuur! En tel daarbij op de nabij gelegen straten Sint Martinusstraat, Beatrixstraat en Irenestraat. In een straal van 50 meter zijn 6 kamerverhuurwoningen mogelijk.

Er ontbreken noodzakelijk begripsbepalingen en begripsbepalingen zijn onvoldoende duidelijk. Zo is bijvoorbeeld het begrip "bouwperceel" niet omschreven.

Doel van het plan is te voorkomen dat woningen worden gebruikt voor kamerbewoning. Er zijn in de verschillende bestemmingsplannen allerlei panden die voor bewoning mogen

worden gebruikt. En om die reden ook voor kamerbewoning. Het is gewenst om ook deze woningen te benoemen in de begripsomschrijving. Te noemen zijn bedrijfswoningen, woonboten, woonwagens, woongebouw, e.d.

Niet duidelijk is of dit bestemmingsplan kamerverhuur ook betrekking heeft op de in de verschillende bestemmingsplannen opgenomen wijzigings- en uitwerkingsplannen. Gewenst is dat dit in de begripsomschrijvingen duidelijk wordt omschreven.

Gebruikelijke begrippen als zelfstandige en onzelfstandige woonruimte worden niet omschreven en gebruikt, terwijl die juist de mogelijkheid zouden scheppen om duidelijkheid te creëren. Er is een essentieel onderscheid tussen zelfstandige en onzelfstandige woonruimten, die relevant is in geval van kamerverhuur.

Het is gewenst om duidelijkheid te creëren of het al dan niet mogelijk is om de woning middels een zogenaamde hospitaregeling te gebruiken.

Ik ontraad u ten zeerste om een paraplubestemmingsplan vast te stellen MET de mogelijkheid om middels een omgevingsvergunning kamerverhuur mogelijk te maken. Als er wordt besloten om de mogelijkheid van kamerverhuur middels omgevingsvergunning toe te staan, dan is vereist dat duidelijk wordt aangegeven wat de criteria zijn, zoals bijvoorbeeld

- Maximaal 4 kamers/onzelfstandige woonruimten per gebouw met in totaal maximaal 4 huurders .
- Binnen een afstand van 200 meter rond een gebouw waarin kamerverhuur mag plaatsvinden mag zich geen andere kamerverhuur gevestigd zijn. Aan de Langeweg in Gennep liggen meer dan 150 woningen en volgens de huidige norm (5%) zouden 8 woningen mogen worden gebruikt voor kamerverhuur!
- Voor elke kamerhuurder is een eigen afsluitbare ruimte beschikbaar met een netto oppervlakte van minimaal 10 meter.
- Voor elke kamer is op het eigen terrein van het gebouw een voertuigparkeerplaats beschikbaar.
- De WOZ-waarde van het gebouw mag niet lager zijn dan het op dat moment geldend bedrag ter verkrijging van de Nationale Hypotheek Garantie

Ik ga er vanuit dat uw gemeenteraad een absoluut verbod gaat instellen voor kamerverhuur in de gemeente Gennep.

Met vriendelijke groet

6591 Gennep

A large, stylized handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke at the end.

Gennep, 10 augustus 2023