

Raadsbrief ter informatie

Postadres:
Gemeente Almelo
Postbus 5100
7600 GC Almelo

Aan de raad van de gemeente Almelo

Doorkiesnummer

Behandeld door
M.M. Weerink

Datum
02 juni 2020

Onderwerp

Beleidsregels kamerbewoning, inwoning, woningsplitsing, herbestemmen van niet voor bewoning bestemde gebouwen en verkleining oppervlakte maat voor woningen

Geachte raadsleden,

Het bestemmingsplan "Parapluherziening wonen" is op 23 maart 2020 door uw raad vastgesteld. Met dit bestemmingsplan is elke vorm van kamerbewoning en woningsplitsing in bestaande gebouwen uitgesloten. Om dergelijke situaties gereguleerd weer mogelijk te maken hebben wij op 2 juni 2020 beleidsregels hieromtrent vastgesteld. Voor de situatie dat kamerbewoning, inwoning etc. wel ruimtelijk aanvaardbaar is, kan op basis van deze beleidsregel worden afgeweken van het bestemmingsplan "Parapluherziening wonen".

Het beleid is benaderd vanuit twee invalshoeken, te weten: goede woonomstandigheden voor de gebruiker en een goede leefomgeving voor de buurt. Dit heeft geresulteerd in kamerbewoning voor inwoners van Almelo mogelijk te maken en de huisvesting van arbeidsmigranten, die niet woonachtig zijn in Almelo, in grotere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

Kamerbewoning

Door regels te stellen aan waar en hoeveel panden gebruikt mogen worden voor kamerbewoning wordt er een balans gevonden tussen de behoefte en de druk op een omgeving. Spreiding is hierbij het uitgangspunt. Om die reden is er voor de binnenstad ook vastgehouden aan de bepaling dat er niet meer dan 1 huis met kamerbewoning binnen een straal van 75 m toegestaan is. Tijdens het politiek beraad werd aandacht gevraagd voor meer kamerbewoning in de binnenstad, in verband met de huisvesting van jongeren. Juist voor jongeren wordt, naast verspreide kamerbewoning, de oplossing gezien in het verkleinen van de oppervlakte voor woningen in de binnenstad.

Inwoning

Ook is er een maatschappelijke tendens om mensen zo lang mogelijk zelfstandig te laten wonen. Dit leidt tot de vraag naar inwoning. De beleidsregels voorzien hier ook in.

Huisvesting arbeidsmigranten

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn, naast de regels die de Stichting Normering Flexwonen (SNF) stelt, nog extra regels gesteld om het woongenot te vergroten. Naast het bieden van adequate huisvesting wordt tevens beoogd overlast in woonwijken terug te dringen/tegen te gaan. De vraag naar huisvesting van arbeidsmigranten is heel specifiek. Het gaat namelijk veelal om een tijdelijke huisvestingsvorm waarbij er niet gesproken kan worden van een huishouden, maar eerder van een samenstelling van meerdere huishoudens. Gegeven de korte verblijfsduur vinden wij de reguliere woningmarkt voor deze doelgroep minder geschikt. Huisvesting van arbeidsmigranten binnen de reguliere woningbouw hebben wij dan ook uitgesloten als het om kortdurend verblijf gaat. Indien arbeidsmigranten langer in Almelo blijven bepaalt de inschrijving in de BRP dat deze persoon zoekende is naar een reguliere woning binnen Almelo. De personen die zijn ingeschreven in de BRP kunnen daarom ook niet gehuisvest worden in de logiesgebouwen.

Wij hebben ervoor gekozen om de huisvesting voor arbeidsmigranten te concentreren. Door een hoge concentratie ontstaat er de mogelijkheid om ruimte van ontspanning en verblijf, een buitenruimte en

een beheerder te eisen. De woon- en leefomstandigheden van arbeidsmigranten worden daarmee beter gewaarborgd.

Verkleinen oppervlaktemaat voor woningen

Een deel van de binnenstad transformeert naar wonen. De vorm van de bestaande panden maakt dat het vasthouden aan de minimale maat van 75 m² voor een appartement soms leidt tot niet/minder uitvoerbare bouwplannen. Om de transformatie vorm te geven is het in bepaalde situaties gewenst om de oppervlaktemaat van een woning te verkleinen. De beleidsregels voorzien hierin. Om het woongenot van de gebruiker niet aan te tasten is bepaald dat bij het verkleinen van de oppervlaktemaat voorzien moet worden in buitenruimten. Met de mogelijkheid tot het oprichten van kleinere appartementen in de binnenstad wordt tevens bijgedragen aan de huisvestingsmogelijkheden voor jongeren.

Politiek beraad

Op 21 april 2020 zijn de concept-beleidsregels besproken in een politiek beraad. Naast enkele inhoudelijke opmerkingen waren er vragen over bepaalde keuzes die met de beleidsregels zijn gemaakt. Deze vragen zijn tijdens het politiek beraad aan u toegelicht. De motivering is opgenomen in de toelichting bij de beleidsregels. Naar aanleiding van de inhoudelijke opmerkingen is de definitie van logies aangescherpt en is de oppervlaktemaat voor privéruimte bij de huisvesting van arbeidsmigranten aangepast naar 10 m². Hiermee wordt aangesloten bij de SNF-norm.

Monitoring en evaluatie

Met een snel veranderende maatschappij is het nodig om tijdig op veranderingen in te springen. Om die reden worden de beleidsregels jaarlijks geëvalueerd. Op deze wijze wordt bezien of de beleidsregels nog bij de behoefte aansluiten en of ze in de praktijk ook het gewenste effect laten zien. Deze beleidsregels zijn een eerste stap tot regulering van woonvormen zoals kamerbewoning en huisvesting van arbeidsmigranten. Ondanks dat de regels goed zijn doordacht, kan het in de praktijk blijken dat onderdelen minder goed toepasbaar of onduidelijk zijn. Het monitoren van de beleidsregels is dan ook nodig. Mocht blijken dat onderdelen aangepast moeten worden, dan zal dit tussentijds plaatsvinden. De toepassing, monitoring en aanpassing van de beleidsregels is een dynamisch groeiproces.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en Wethouders van Almelo,
de secretaris, de burgemeester,

F.W. van Ardenne

A.J. Gerritsen