

Heerlen

Memo

Aan
commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Leefomgeving

Datum
17 maart 2023
Registratienummer
M-23001238

Auteur

Domein/Team
Domein Ruimte - Team Beleid
Ruimte

Ambtelijk opdrachtgever
Domein Ruimte - Teamleider
Beleid Ruimte

Doel van de memo
Informeren

Afschrift aan

Bijlage(n)
--

Onderwerp

Memo beantwoording overige vragen gesteld in de commissie inzake agendapunt 7 bescherming tegen toename ongewenste onzelfstandige bewoning, woningsplitsing en huisvesting arbeidsmigranten.

De vragen 1 t/m 10 zijn reeds beantwoord in de commissie, echter door het verstrijken van de spreektijd zullen de overige vragen nu schriftelijk worden beantwoord.

Vraag 10:

Heeft u niet overwogen om een beheersverordening in te stellen om misstanden aan te pakken en daarmee lopende aanvragen / ontwikkelingen niet in de weg te zitten?

Antwoord:

Wij onderzoeken ook de mogelijkheden die een beheersverordening biedt, maar een beheersverordening treedt niet snel genoeg in werking om een direct halt toe te roepen. Een voorbereidingsbesluit doet dat wel.

Vraag 11:

Hoeveel lopende initiatieven, splitsingsaanvragen, huisvestingsvragen e.d. zijn er op dit moment?

Antwoord:

Er dient een onderscheid te worden gemaakt tussen officiële aanvragen voor een omgevingsvergunningen, en principe verzoeken. Op dit moment is er één officiële aanvraag en talrijke initiatieven (60-70) die zijn ingediend en die deels zijn afgehandeld en deels nog lopend zijn.

Vraag 12:

Kunt u aangeven welke gevolgen dit besluit gaat hebben op de lopende initiatieven?

Antwoord:

Ingediende aanvragen voor een omgevingsvergunningen dienen te worden aangehouden op grond van het voorbereidingsbesluit dat is vastgesteld op 26 januari 2022. Indien de aanvraag voor een omgevingsvergunning past binnen het toekomstig bestemmingsplan kan de aanhouding worden doorbroken en de omgevingsvergunning worden verleend. Met de vaststelling van dit voorbereidingsbesluit ontstaat een nieuwe aanhoudingsplicht voor initiatieven rondom de huisvesting van arbeidsmigranten.

Vraag 13:

Hoe verhoudt zich dit besluit ten opzichte van bijvoorbeeld de projecten rondom de stratenaanpak, MKB-panden die getransformeerd worden. Of de splitsing van kantoorgebouwen?

Antwoord:

Wat in overeenstemming is met het toekomstig planologisch regime kan worden verleend. Bij de overige gevallen dient een afweging te worden gemaakt of toch medewerking kan worden verleend via de ontheffingsmogelijkheid. Op dit moment is dat maatwerk. Niet alles gaat op slot. Goede initiatieven die een toevoeging betekenen van de ruimtelijke kwaliteit zijn altijd een verbetering voor de stad.

Vraag 14:

Projecten als wonen boven winkels kunnen met een vrijstelling worden verleend middels een ontheffingsprocedure. Kunt u nader aangeven wat u hiermee bedoelt? Moeten die plannen bijvoorbeeld wel eerst door een C-team, aanvraag omgevingsvergunning om dan pas bij u op het bordje ontheffing te komen?

Antwoord:

Ja dat is correct.

Vraag 15:

Van de 194 handhavingszaken (peildatum december 2022) hebben er 11% van de zaken betrekking op de huisvesting van arbeidsmigranten en 2% hebben betrekking op kamerverhuur / woningsplitsing. Hoeveel handhavingstrajecten in het kader van dit probleem lopen er op dit moment?

Antwoord:

Dat aantal wijzigt voortdurend. De reden daarvan is er in gelegen dat er op dit moment veel aandacht is voor kamerverhuur en huisvesting van arbeidsmigranten. Onder meer vanuit het Project Sociaal Veilig wordt er in verhouding veel tijd besteed aan deze onderwerpen. Dat zorgt voor veel casussen met een diversiteit in omvang en complexiteit. Sommige casussen zijn eenvoudig en snel te verhelpen, bijvoorbeeld doordat de verhuurder de verhuur stopzet of in

overeenstemming met het bestemmingsplan brengt. Andere casussen zijn meer complex van aard, bijvoorbeeld doordat de verhuurder een gerechtelijke procedure start tegen het handhavingsbesluit. Het aantal casussen op enig moment is daarom sterk wijzigend en geeft slechts een deel van het beeld weer.

Vraag 16:

Wat vindt u van dit cijfer als u naar het grote geheel van handhaving kijkt?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 15.

Vraag 17

Hoe en op welke wijze grijpt u nu in als u schrijnende zaken tegen komt?

Antwoord:

Met maatwerk zoeken wij naar instrumenten, waarbij wij geen enkel instrument uitsluiten. Met felle assertiviteit proberen wij misstanden tegen te gaan.

Vraag 18:

In de VVD-D66 motie van 2020 is opgeroepen om tot een keurmerk te komen en met de branche in gesprek te gaan. Is hiertoe überhaupt een aanzet toe geweest? En zo ja wat is hier het resultaat van?

Antwoord:

Ja, een APV-wijziging hierover is in voorbereiding.

Vraag 19:

Wat hebt u überhaupt beleidsmatig met de motie gedaan? In de RIB van 15 juni 2021, plan van aanpak kamerverhuur Heerlen, staan actiepunten genoemd. Hoever bent u hiermee?

Antwoord:

De handavingsinzet op kamerverhuur en arbeidsmigranten is geïntensiveerd, wij hebben gesprekken gevoerd met verhuurders, uitzendbureaus, huisvestingsbedrijven en andere gemeenten om meer inzicht te krijgen in de werkwijze van deze branche. Wij hebben het voorbereidingsbesluit onzelfstandige bewoning opgevolgd door een ontwerpbestemmingsplan. Wij vullen dit aan met een raadsvoorstel voor een voorbereidingsbesluit tegen de huisvesting van arbeidsmigranten.

Vraag 20:

Doorkruist dit raadsvoorstel niet die aanpak? Of gaan we de uitvoering staken?

Antwoord:

Met dit raadsvoorstel proberen wij een halt toe te roepen aan nieuwe gevallen totdat er een gedragen bestuurlijk standpunt is hoe om te gaan met onzelfstandige bewoning waaronder huisvesting van arbeidsmigranten.

Vraag 21:

Op welke wijze hebt u dit voornemen al kenbaar gemaakt naar stakeholders in de markt?

Antwoord:

Daarvoor is het nog te vroeg aangezien er nog geen vastgesteld bestuurlijk standpunt voorligt.

Vraag 22:

Wat vertelt u ondernemers die al een meer dan anderhalf jaar bij u aan de deur kloppen om tot realisatie van woningen te komen waarbij ze voornemens om bestaande gebouwen te splitsen? Denk bijvoorbeeld alleen al in Hoensbroek dat er een 6-tal concrete projecten lopen. Niet op de laatste plaats bijvoorbeeld aan de ontwikkelingen van het Lomahuis in Hoensbroek. Of het project van de heren Bakx?

Antwoord:

Deze ondernemers vertellen wij dat splitsingen moeten voldoen aan – kort gezegd – drie kwaliteitscriteria: goed voor de bewoners, goed voor de omgeving en planologisch goed. Wij hechten waarde eraan dat aan elk van deze drie criteria in voldoende mate wordt voldaan.

Vraag 23:

Bent u met mij de mening toegedaan dat dit instrument oneigenlijk wordt ingezet omdat er geen capaciteit is om te handhaven of om aanvragen te verwerken?

Antwoord:

Nee, met een voorbereidingsbesluit wordt de bestaande planologische situatie bevroren bij die gevallen waar zondermeer een omgevingsvergunning zou moeten worden verleend. Bovendien leidt het voorbereidingsbesluit juist tot meer handhavingszaken. Bij panden waar de strijd met het bestemmingsplan aanwezig is moet sowieso een beleidsmatig afweging plaatsvinden. Waar het plan in overeenstemming is met het bestemmingsplan wordt de aanvraag voor een omgevingsvergunning bevroren/aangehouden om het toekomstig planologisch regime niet te frustreren.

Vraag 24:

Het voorbereidingsbesluit behelst de bevrozing voor 1 jaar; wat doet u in die tussentijd? Beleid maken? Welk beleid? En wat doet u met de lopende aanvragen? Start u die weer pas na 1 jaar op?

Antwoord:

In de tussentijd hebben wij een ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Op lopende aanvragen moet worden beslist volgens de regels van dat ontwerpbestemmingsplan. Daarbij verwijzen wij ook naar de inhoud van de raadsinformatiebrief, specifiek de mogelijkheid van het gebruik van een ontheffingsmogelijkheid voor goede initiatieven.

Vraag 25:

Bent u met mij de mening toegedaan dat als we deze route volgen ondernemers pas na een kleine 2 jaar feitelijk wat kunnen gaan doen? Dat wil zeggen fysiek (ver)bouwen.

Antwoord:

Kwaliteit van de stad, de leefomgeving en huisvesting gaat vóór op snelheid. Tegelijkertijd gaat niet alles op slot en is er de mogelijkheid om via een ontheffing toch een initiatief reeds eerder mogelijk te maken.

Vraag 26:

Hoever hebt u de adviezen van het aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten meegewogen in dit voorgenomen besluit?

Antwoord:

Wij leggen de lat hoog(hoger) voor de huisvesting van elke doelgroep.

Vraag 27:

Hebt u niet overwogen om een meldpunt misstanden arbeidsmigranten in te richten?

Antwoord:

Deze taak wordt op dit moment uitgevoerd door team BMB.

Vraag 28:

Waar ziet het college wel mogelijkheden?

Antwoord:

Voor plannen die een verbetering zijn van de ruimtelijke kwaliteit en het woon en leefklimaat van de omringende buurt aantasten. Zoals verwoord bij vraag 22: goed voor de bewoners, goed voor de omgeving en planologisch goed. Wij hechten waarde eraan dat aan elk van deze drie criteria in voldoende mate wordt voldaan.

Vraag 29:

Hoe gaat u woon-illegaliteit bestrijden?

Antwoord:

Naast handhaving en duidelijke kaders voor welke plannen waar gewenst zijn zullen wij ook zoeken naar inzet van andere mogelijke middelen.

Vraag 30:

Hoe zorgt u voor een goed speelveld van goede investeringen toejuichen en misstanden bestrijden?

Antwoord:

Door vast te houden aan de criteria goed voor de bewoners, goed voor de omgeving en planologisch goed. Wij hechten waarde eraan dat aan elk van deze drie criteria in voldoende mate wordt voldaan.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van Heerlen,
namens dezen,
wethouder voor beheer en onderhoud, mobiliteit, ruimtelijke ordening
en ouderenbeleid

M.P.G.M. Peters

Dit memo is digitaal ondertekend en daarom staat er geen handtekening onder.