Naar aanleiding van de commissie Ruimte van 14 januari is de volgende toezegging gedaan:

	Toezegging	PH	Team	Afdoening
*3	Er wordt duidelijkheid gegeven over voldoende huisvestingsmogelijkheden in overgang naar nieuw beleid	JS	Ruimte	Voor raad 28-01-2025

De achterliggende vraag is wat de consequenties zijn van de voorgenomen beleidsaanpassing. Het gaat hierbij vooral om de beleidsaanpassing die toeziet op aanscherping van beleid (niet op de verruiming van het beleid), te weten:

- Van maximaal 6 naar maximaal 4 te huisvesten arbeidsmigranten in reguliere woningen in de kom.
- Van maximaal 10 naar maximaal 6 te huisvesten arbeidsmigranten in agrarische bedrijfswoningen in het buitengebied.
- Van maximaal 10 naar 0 te huisvesten arbeidsmigranten in reguliere woningen in het buitengebied (hier geen huisvesting meer toestaan).

De aanleiding van deze voorgestelde aanpassing is om te sturen op gewenste locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten. Genoeglijk bekend is dat er arbeidsmigranten in Asten werken en wonen, dat het voor ondernemers belangrijk is dat deze gehuisvest worden (bij voorkeur in de buurt) en dat de behoefte aan deze arbeidskrachten voorlopig blijft bestaan. In deze context wordt met het nieuwe beleid voorgesteld een omslag te maken naar meer robuuste oplossingen bij bedrijven zelf of in solitaire locaties, reguliere woningen in de kom en agrarische bedrijfswoningen minder aantrekkelijk/lucratief maken voor huisvesting van arbeidsmigranten en geen huisvesting van arbeidsmigranten meer toestaan in reguliere woningen in het buitengebied. Hierbij spelen doelstellingen op het gebied van bijvoorbeeld wonen (volkshuisvestelijke opgave) en de leefbaarheid van het buitengebied mede een rol. In de commissie van 14 januari 2024 is dit ook toegelicht (de bredere belangen die spelen als het gaat om het zorgvuldig huisvesten van arbeidsmigranten).

De commissie heeft gevraagd wat de consequenties zijn:

- Zijn er voldoende alternatieven beschikbaar?
- Wat betekent dit voor de huidige vergunde situaties?

Consequenties beleidsaanpassing voor huidige vergunde situaties:

Bestaande vergunningen:

- Bestaande vergunningen blijven hun geldigheid behouden. Het beleid grijpt daar niet op in.
- Er zijn voor 12 adressen vergunde situaties (RO/gebruik).

- De geldige vergunningen zijn allemaal tijdelijk van aard (conform huidig beleid). Een tijdelijke vergunning geeft geen permanente rechten. Na afloop van de vergunning moet het gebruik beëindigd worden of een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Vergunninghouders zijn hiervan op de hoogte.
- Geldigheidsduur van deze vergunningen:
    - Voor 1 vergunninghouder eindigt de vergunning op 15 december 2025.
    - Voor 1 vergunninghouder eindigt de vergunning op 27 juli 2027.
    - De overige vergunningen lopen af op verschillende momenten tussen februari 2029 en oktober 2034.
- Welke impact heeft de beleidsaanpassing op deze geldende vergunningen:
    - Er is een aantal reguliere woningen in de kom vergund. Deze gaan van maximaal 6 plaatsen naar maximaal 4. Het betreft hier een verlies van 10 plaatsen.
    - De meeste geldende vergunningen zien toe op huisvesting bij bedrijven (in agrarische bijgebouwen, logiesverblijven etc): het nieuwe beleid heeft hier geen impact op.
    - Voor agrarische bedrijfswoningen en reguliere woningen in het buitengebied lijken geen vergunde situaties te zijn voor 10 personen per woning (zie verder onder onvergunde situaties en onvergunde situaties/ overgangsrecht).
- Voor nog eens 7 adressen is nog dossieronderzoek nodig. Hier moet nog uit blijken of er sprake is van een geldige vergunde situatie of van een onvergunde situatie.

Onvergunde situaties:

Naast de vergunde situaties is ook sprake van onvergunde situaties. De controlelijst van afdeling LHV bevat ruim 92 adressen, waarvan een groot deel niet over de juiste passende vergunningen lijkt te beschikken, terwijl er wel arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Het kan hierbij gaan om vergunningen voor gebruik, bouw, aantal te huisvesten personen (overbewoning) brandveiligheid, exploitatievergunning en dergelijke. De locaties worden op dit moment gecontroleerd. Het betreft ook locaties die niet passen in het huidig beleid.

Het is onwenselijk nu een algemene vrijbrief te geven om dergelijke onvergunde situaties nu allemaal te gaan legaliseren. Dit zou ook niet eerlijk zijn tegenover vergunninghouders die zich wel aan de regels houden.

Het is juist van belang nu met de onvergunde situaties aan de slag te gaan, vooraanschrijvingen uit te doen en vervolgens kijken waar kan worden aangestuurd op het verlenen van passende vergunningen of waar handhavend moet worden opgetreden.

Om dit goed te kunnen doen is het van belang dat nu de kaders helder zijn, oftewel het nieuwe beleid vaststellen, zodat onze handhavers daadwerkelijk kunnen overgaan tot handhavend optreden of tot het aansturen op het verlenen van passende vergunningen. Zij kunnen de procedures niet starten als tussentijds de regels nog worden gewijzigd.

Om huisvesters die nu onvergunde situaties verhuren tegemoet te komen kan worden overwogen de begunstigingstermijn op te rekken, zodat de huisvester een redelijke

termijn heeft om zijn zaken in orde te brengen. Dit heeft nadrukkelijk de voorkeur boven het creëren van een diffuse situatie, waarbij voor sommige adressen voorwaarden uit het huidig beleid zouden gelden en voor andere voorwaarden uit het nieuwe beleid. Dit maakt de situatie juridisch onduidelijk, en benadeelt de huisvesters die hun vergunningen op orde hebben of nieuwe aanvragers ten opzichte van huisvesters die dat (in sommige gevallen al geruime tijd) niet hebben.

Onvergunde situaties en mogelijk overgangsrecht:

Tot slot is sprake van een aantal situaties waar geen geldige vergunning voor is, maar waarvan de locatie mogelijk wel valt onder het overgangsrecht van Parapluplan Wonen 2019. Huisvesting van arbeidsmigranten in woningen met de bestemming wonen die al voor 2019 bestonden vallen onder het overgangsrecht. Dit vraagt nader onderzoek om te bezien of deze situaties als legaal kunnen worden beschouwd. Dit wordt bij de nu lopende controles in beeld gebracht. Voor de volledigheid wordt vermeld dat de huisvester zelf moet aantonen dat hij onder het overgangsrecht valt. Ook is overgangsrecht geen vrijwaring van vergunningplichten: de situatie moet nog steeds vergund worden (gebruik, bouw, brandveiligheid en dergelijke). Dat het gebruik als gevolg van het overgangsrecht als legaal kan worden beschouwd doet daar niet aan af.

Conclusies impact beleid op bestaande situaties:

- Geconcludeerd wordt dat de impact van het nieuwe beleid op huidige vergunde situaties minimaal is. Voor reguliere woningen in de kom gaat het om – 10 plaatsen. Het merendeel betreft vergunningen voor huisvesting bij het agrarisch bedrijf ; hier heeft het nieuwe beleid geen impact op (wordt juist ruimer). Op 1 vergunninghouder na hebben de vergunninghouders tussen de 2.5 en 9.5 jaar (looptijd van de huidige vergunningen) de tijd om te bezien of zij huisvesting van arbeidsmigranten willen voortzetten en zo ja hier een vergunningaanvraag voor voor te bereiden. Hierbij wordt getoetst aan dan geldend beleid (ex nunc).
- Voor de onvergunde situaties is de impact groter. Een deel van deze situaties past ook al niet in het huidig beleid. Wij zien dit echter niet als verantwoordelijkheid van de gemeente, maar als verantwoordelijkheid van de huisvesters om de vergunningen (gebruik, bouw, brandveiligheid, exploitatievergunning) te regelen. Per situatie wordt bekeken of het mogelijk is aan te sturen op passende vergunningen. Ook kan worden gekeken of de begunstigingstermijn kan worden aangepast.
- Voor onvergunde situaties waar mogelijk overgangsrecht geldt is meer onderzoek nodig. Ook hier is nadrukkelijk een actieve rol voor de huisvester weggelegd.

Punt van orde ten aanzien van consequenties beleidsaanpassing: Wet Goed Verhuurderschap.

Het nieuwe beleid ziet nog niet toe op een besluit over een verhuurverordening en het instellen van een daarbij behorend verhuurvergunningenstelsel. Hier wordt aparte besluitvorming door de raad over voorbereid. De Wet Goed Verhuurderschap geeft de gemeente met deze verhuurverordening een instrument in handen om daadwerkelijke kwaliteitsvoorwaarden aan de verhuur te verbinden. Eén van deze kwaliteitsvoorwaarden is de “1 huishouden per kamer-eis”. Commissie Roemer adviseert gemeenten deze door

te leggen via de verhuurverordening. Wordt deze als zodanig door de raad vastgesteld, dan gaat deze eis per direct voor nieuwe aanvragen gelden. Voor zittende verhuurders stelt de raad een overgangstermijn vast. Consequenties hiervan worden bij de voorbereiding van de besluitvorming over de verhuurverordening meegenomen.

Beschikbare alternatieven:

Zijn er alternatieven beschikbaar? Diverse ondernemers zijn op dit moment bezig met het voorbereiden van plannen voor huisvesting van arbeidsmigranten. De status van deze plannen verschilt van genomen principebesluit, concept-aanvraag, lopende aanvraag of verleend maar nog niet onherroepelijk. Het betreft plannen voor in totaal circa 200 te huisvesten arbeidsmigranten. Deze plannen moeten officieel nog aan het oude beleid getoetst worden. Er is 1 grote aanvraag bij (huisvesting van 150 arbeidsmigranten). Hier is een principeverzoek voor behandeld en wordt een aanvraag voorbereid. Het nieuwe beleid biedt meer ruimte voor ontwikkelingen, bijvoorbeeld voor solitaire huisvesting, huisvesting voor meerdere bedrijven uit Asten of direct omliggende gemeenten of grote locaties.

Om de markt in beweging te krijgen om naar nieuwe robuuste oplossingen te kijken, moeten huidige lucratieve vormen van huisvesting in bestaande woningen of bedrijfswoningen worden ingeperkt. De markt wordt dan gestimuleerd te kijken naar andere oplossingen. Het beleid geeft hier ook meer ruimte voor. Wij denken graag mee met deze aanvragen. Ook worden stoppende agrariërs gewezen op de mogelijkheid om om te schakelen naar solitaire huisvestingslocaties. In dit soort gevallen is het zeer wenselijk dat het nieuwe beleid wordt vastgesteld, zodat voor toekomstige aanvragers ook duidelijk is welke mogelijkheden zij hebben.