Reg.nr. Z/22/180965 316850

Beknopt verslag van het besloten deel van de raadsvergadering van 8 september 2022 (geheimhouding opgeheven per 12 september 2022)

Aanwezig de raadsleden:	C. Debets, Y. Dreessen, H. Franssen, H. Geurten, S. Janssen, B. Kannegieter, L. Kockelkoren, T. Kollée, H. van de Laar, J. Marissen, L. Pansters, J. Pieper, F. Pluijmaekers, D. Poelsma, J. Quadvlieg-van Dam, H. Raes, L. Rijkx, H. Schaffrath, T. Schevers, M. Sturmans, R. Swelsen, J. Timmermans en R. Zeijen
Afwezig de raadsleden:	A. Goossens-Souren, J. Kevers
Voorzitter:	H. Schaffrath (plv.)
Griffier:	B.W.E. van der Wijst-Triepels
Wethouders:	L. de Koster, J. Hermans en P. Janssen
Verder aanwezig:	F. Dieters en J. Bindels

3. Voorstel inzake voorbereidingsbesluit

De raad heeft, conform voorstel van het college, besloten om de beraadslagingen achter gesloten deuren te houden en geheimhouding op te leggen op de stukken en het verhandelde tot het moment waarop het voorbereidingsbesluit officieel in werking treedt.

Omdat er geen commissiebehandeling aan dit voorstel vooraf is gegaan zal de voorzitter fracties de ruimte geven om ook technische vragen te stellen.

Fractie CDA kan instemmen met het voorstel. T.a.v. beslispunt 3 verwoordt spreker het gevoel dat het college carte blanche krijgt om bepaalde keuzes te maken vanwege het ontbreken van kaders.

Fractie Vernieuwingsgroep heeft vooraf schriftelijke vragen ingediend die ter vergadering beantwoord zullen worden. Met voorliggend voorstel wordt een generiek verbod op woningsplitsing met een afwijkingsmogelijkheid gerealiseerd. Scherpe criteria zijn in dit verband noodzakelijk, mede vanuit juridisch oogpunt. Het raadsvoorstel is ontstaan als gevolg van maatschappelijke ontwikkelingen en de vraag is of we de problemen voor zijn of dat dit een reparatie achteraf is.

Beekdaelen Lokaal vraagt wanneer de lijst met criteria beschikbaar komt en wie de afwijkingen bepaalt.

Fractie VVD stelt de vraag wat het echte probleem is en waarom een dergelijk vergaande gemeentebrede maatregel noodzakelijk is. Men wijst op mogelijke planschade claims en vraagt of er een gedragslijn is opgezet.

Fractie D66 stelt de vraag waarom voor zowel kamerbewoning alsook voor woningsplitsing een generieke oplossing wordt voorgesteld. Woningsplitsing kan een probleem oplossen, maar werd in het verleden al vaak niet toegestaan. Waarom wordt woningsplitsing dan ook meegenomen in dit generieke voorstel. Spreker zou dit bij voorkeur ruimer toestaan in plaats van te verengen.

Fractie GroenLinks vindt voorliggend voorstel een goed voorstel waarmee meer grip op een deel van de woningmarkt verkregen wordt. Men zou wel graag criteria zien t.a.v. bijvoorbeeld mantelzorgwoningen en woningsplitsingen die de woningmarkt ten goede komen. Met voorliggend voorstel wordt een jaar op de rem getrapt en de vraag is hoe dit daarna verder gaat. Daarnaast verwijst spreker naar een aantal opmerkingen van de portefeuillehouder in het Beekdaelen Nieuws en merkt op dat het college naar rechts lijkt te zijn opgeschoven.

Fractie PvdA merkt in algemene zin op dat het tekenend is dat er een extra raadsvergadering bijeen wordt geroepen en de portefeuillehouder in kwestie niet aanwezig is. Inhoudelijk wijst spreker op de financiële risico's in de vorm van planschade. Het raadsvoorstel is op dit gebied niet volledig en niet transparant. Daarnaast bestaat er een risico op willekeur als gevolg van het ontbreken van criteria. Er zouden normen opgesteld moeten worden om tussentijdse aanvragen te kunnen beoordelen. Liever zou spreker de boel niet op slot gooien. Nederland kan niet meer zonder arbeidsmigranten en deze mensen dienen op een humane manier te worden opgevangen. Daarnaast stelt spreker vraagtekens bij de toelichting op de begrotingswijziging.

Wethouder Hermans geeft aan dat de reden van voorliggend voorstel is gelegen in het verzoek van een projectontwikkelaar begin juni betreffende de realisatie van een aantal woningen/wooneenheden bij de voormalige chinees in Schinnen. In het huidige bestemmingsplan bleek deze mogelijkheid aanwezig. Met voorliggend voorstel wordt beoogd om per geval te bekijken of woningsplitsing te realiseren is passend in de context van de betreffende kern en binnen de normen. Men wil hiermee grip krijgen op de ontwikkelingen binnen de kernen, de kernen vitaal en levendig houden en sociale problematiek voorkomen. Daartoe wordt een instrument ontwikkeld waarmee uitzonderingen, mits passend, mogelijk gemaakt worden. Het voorbereidingsbesluit is bedoeld om te voorkomen dat ongewenste ontwikkelingen plaatsvinden. Normen en eisen worden vastgelegd als basis voor handhaving en met het paraplubesluit wordt dit in een keer vastgelegd. De criteria zullen richting raad gebracht worden. Geheimhouding geldt tot het moment van publicatie van het besluit.

Wethouder Janssen merkt op dat de omschrijving bij de begrotingswijziging niet correct is.

Dhr. Bindels wijst erop dat de positie cq. ruimte van het college niet wijzigt t.o.v. de huidige situatie. Planschade is van toepassing als het planologisch regime wijzigt en dat is nu niet het geval.

Met de combinatie woningsplitsing en kamerverhuur wordt grip gehouden op ontwikkelingen met als doel om kwaliteit te behouden. Een nieuwe beleidsregel wordt opgesteld. De ladder van duurzame verstedelijking betreft een instrument vanuit het Rijk, aangestuurd en ontwikkeld door de Wabo en wordt gebruikt t.b.v. toetsing voor efficiënt ruimtegebruik. Het initiatief te Schinnen is in gang gezet en daar is niets meer tegen te doen in die zin dat enkel nog te toetsen is of het gebruik overeenkomt met de oorspronkelijke aanvraag. Indien dit niet het geval is, kan handhaving ingezet worden. Bij het aangaan van een huurovereenkomst dient een van de bewoners meerderjarig te zijn.

Fractie Vernieuwingsgroep steunt de intentie van het raadsvoorstel maar ziet hier en daar wel haken en ogen.

Fractie CDA stelt de vraag hoe ver de bevoegdheden en carte blanche van het college reiken en wijst daarbij ondermeer op mogelijkheden voor (pre)mantelzorgwoningen, opties voor jongeren en eigen bewoners. Het streven is altijd geweest om te dereguleren en nu wordt er weer gereguleerd.

Fractie Beekdaelen Lokaal ziet het voorstel als een toekomstgericht instrument en zou graag een overzicht van potentiële casussen zien. Daarnaast zou men graag de mogelijkheden voor noodzakelijke eenheden open houden.

Fractie VVD hecht er aan om een waterdicht besluit te nemen. Daarvoor zijn criteria nodig en die zijn er niet. Spreker wijst op het risico van planschade en juridische procedures. Met het eerdere besluit van de Raad van State is niets gedaan en nu zijn we ingehaald door mensen die zoeken naar mazen in de wet. Criteria t.b.v. eigen mensen zouden bij voorkeur vooraf moeten worden vastgelegd en moeten uitlegbaar zijn. De bedoeling is goed, maar het stuk moet gecompleteerd worden. Ingeval van de casus Schinnen lijken we het verlies te moeten accepteren.

Fractie D66 brengt in dat men met name ongewenste ontwikkelingen wil voorkomen. Niet alles is echter ongewenst. Er zijn meer instrumenten om overlast te beteugelen dan enkel ruimtelijke ordening en alles aan de voorkant generiek onmogelijk maken. Voorliggend voorstel sluit ook gewenste ontwikkelingen uit en kan verstrekkende (financiële) gevolgen hebben. Criteria dienen aan de voorkant te worden vastgelegd. D66 is het eens met de richting, mits echter ingekaderd aan de voorkant. Spreker vraagt om een verbeterd voorstel.

Fractie GroenLinks toont begrip voor de achterliggende gedachte waarom het voorstel is opgesteld en schetst een reële situatie rondom arbeidsmigranten qua taalbarrière en afwijkende normen en waarden.

Fractie PvdA brengt in dat het gewenste effect helder is, maar dat het stuk dit onvoldoende met zich mee brengt. Criteria zouden vooraf bepaald moeten worden en het juridisch advies beter verwerkt. Nut en noodzaak zijn helder, maar spreker verzoekt om het stuk terug te nemen en te verbeteren. Consequenties zijn nu niet te overzien.

Wethouder Hermans geeft aan dat het voorstel ten doel heeft om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan en toekomstige casussen te voorkomen. Voor gewenste ontwikkelingen beschikt het college over andere middelen en instrumenten. Over een jaar komt het college terug naar de raad met een aangepast bestemmingsplan. Aan de positie van het college wijzigt niets. Uitgangspunt is een goede ruimtelijke ordening en leefbaarheid. Van planschade is pas sprake als een nieuw parapluplan in procedure wordt gebracht. Strategie inclusief risicoanalyse wordt bepaald. Er zijn geen verdere projecten in de pijplijn en met dit voorstel worden wel verdere ontwikkelingen voorkomen.

Dhr. Bindels wijst op het belang om regels gedegen op te stellen. Daarom is een tijd van bevriezing nodig om deze regels (juridisch houdbaar en handhaafbaar) op te stellen.

Fractie VVD wijst erop dat nu bevriezen een beperking betekent voor een ieder binnen het gehele grondgebied van de gemeente. Spreker wijst op het risico van willekeur en planschade. Mensen van goede wil moeten niet de dupe worden.

De voorzitter sluit de beraadslagingen en gaat over tot stemming.

Stemverklaringen:

Dhr. Swelsen: D66 kan het onderwerp, het tegen gaan van ongewenste kamerbewoning en ongewenste woningsplitsing, omarmen. Het voorstel is echter onvoldoende ingekaderd. Alle goede woorden ten spijt is het de ervaring van de fractie dat er in de afgelopen jaren te veel is tegengehouden en dat dit met het voorliggende voorstel nog in sterkere mate kan. Men had liever een aangepast voorstel met duidelijke criteria gezien. Daarom stemt men tegen het voorstel.

Dhr. Sturmans, namens fractie VVD: men is voor het voorstel. Men gaat ervan uit dat de wethouder gehoord heeft welke problemen en knelpunten er vanuit de raad zijn ingebracht m.b.t. mantelzorg en plannen die wel passen. Men spreekt het vertrouwen uit dat de wethouder hiermee omgaat op de wijze zoals de raad dit bedoeld heeft. Met deze kanttekening kan de VVD het enigszins onvoldragen raadsstuk ondersteunen.

Mevr. Debets, namens GroenLinks: men stemt voor het voorstel, mits we hiermee de ongewenste kamerbewoning en woningsplitsing bevriezen. Hiermee bedoelen we het huisjesmelken. En we binnen een jaar de criteria helder hebben.

De voorzitter inventariseert wie er tegen het voorstel zijn. Dat zijn de PvdA en D66. De overige partijen zijn voor het voorstel.

Het voorstel wordt met 21 stemmen voor en 2 stemmen tegen AANGENOMEN

De voorzitter wijst de raad nogmaals op de geheimhouding op de stukken en het verhandelde tot het moment waarop het voorbereidingsbesluit officieel in werking is getreden. Via het college zal een seintje gegeven worden als dit het geval is.

4. Sluiting

Niets meer aan de orde zijnde sluit de voorzitter de vergadering om 21.55 uur.

Aldus vastgesteld in de vergadering van de Raad van de gemeente Beekdaelen op 4 oktober 2022.

De griffier,	De voorzitter,
Mevr. B.W.E. van der Wijst-Triepels	Dhr. ing. E. Geurts