



Gemeente Aalsmeer

MEMO RAAD

Registratienr. Z-2018/042075, D18-129522
Aan leden raad
Afkomstig van Burgemeester en wethouders
Datum 11 december 2018
Afschrift aan college, secretaristeam, griffie, voorlichting

Betreft Beantwoording technische vragen (gesteld tijdens commissievergadering d.d. 27 november 2018 en per mail ingediend) n.a.v. Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018

Op 27 november jl. zijn tijdens de Commissie Ruimte En Economie door verschillende fracties technische vragen gesteld naar aanleiding van de Kadernota huisvesting arbeidsmigranten 2018 (vraag 1 t/m 6). Tevens heeft de fractie van D66 per e-mail van 4 december technische vragen ingediend (vraag 7 t/m 13). Alle vragen alsmede de antwoorden hierop, treft u hieronder aan.

1) Is het mogelijk om een tijdelijk karakter te geven aan een vergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten?

Ja, op basis van 2.23 lid 1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) kan aan een omgevingsvergunning een termijn worden verbonden waarmee deze een tijdelijk karakter krijgt. Echter, het verlenen van tijdelijke vergunningen voor in beginsel niet tijdelijke activiteiten ligt niet in lijn met de systematiek van de Wabo waarin de aanvraag leidend is en de aanvrager bepaalt. Een tijdelijke vergunning leidt verder tot een lastenverzwaring voor de huisvester. Deze moet na het verstrijken van de termijn opnieuw een vergunning aanvragen. Het toezicht op tijdelijke vergunningen en de mogelijke handhaving daarvan vraagt ook om extra ambtelijke inzet. Tevens kan een tijdelijke vergunning in deze situaties verkeerde verwachtingen wekken bij omwonenden. Zo kunnen ze het idee hebben dat zodra de termijn verstreken is, er nooit meer een vergunning voor huisvesting voor arbeidsmigranten kan worden verleend. Dit is niet zo. Bovendien kan tegen een omgevingsvergunning voor huisvesting voor arbeidsmigranten altijd handhavend worden opgetreden op een moment dat niet aan de vergunningvoorwaarden wordt voldaan (zie ook de beantwoording van vraag 2). Indien een dergelijke vergunning een tijdelijk karakter heeft, zijn de handhavingsmogelijkheden minder sterk. Immers, als al bekend is dat een situatie nog maar van korte duur zal zijn, zal de rechter eerder oordelen dat het niet opportuun is om handhavend op te treden.

2) Kan een vergunning worden ingetrokken bij klachten?

Het is niet mogelijk om een vergunning in te trekken als er sprake is van (overlast)klachten. Een vergunning kan enkel worden ingetrokken indien niet wordt voldaan aan de voorwaarden zoals gesteld in de vergunning. Daar deze voorwaarden ruimtelijk relevant dienen te zijn, is het niet mogelijk om het beperken van overlast voor omwonenden onderdeel van de vergunningvoorwaarden te maken. Overlast is namelijk een openbare orde aspect.

Wel kan handhavend worden opgetreden. In dat kader is het ook goed om op te merken dat het college, bij aanbieding van de voorliggende conceptnota aan uw raad, het besluit heeft genomen om de handhavingsstrategie met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten zoals verwoord in het VTH beleidsplan aan te scherpen. Zo wordt voortaan de waarschuwingsfase overgeslagen en wordt direct overgegaan tot een voornemen last onder dwangsom waarna in het definitieve besluit een begunstigingstermijn van 4 weken wordt gegeven.

Tevens kan op grond van artikel 174a van de Gemeentewet een woning worden gesloten bij een ernstige verstoring van de openbare orde. Tijdens de commissievergadering is ook aangegeven dat de burgemeester recentelijk nog van deze bevoegdheid gebruik heeft gemaakt.

3) Waarom is de 2% eis vervallen, maar is bij bedrijventerreinen de 5% eis er nog wel?

De eis dat huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan bij maximaal 2% van de totale woningvoorraad is inderdaad komen te vervallen in de concept Kadernota. Het percentage zag op het aantal woningen waarvoor een omgevingsvergunning verleend kon worden en was opgenomen vanuit het oogpunt van spreiding. Gebleken is echter dat deze eis niet handhaafbaar is voor spreiding en derhalve is de eis verwijderd uit onderhavige concept Kadernota (hoofdstuk 2). Hiervoor in de plaats wordt het afstandscriterium voorgesteld.

Voor huisvesting van arbeidsmigranten op de bedrijventerreinen Hornmeer en Stommeer wordt geen afstandscriterium voorgesteld, omdat geen klachten zijn ontvangen omtrent clustering van huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen. Om te waarborgen dat een bedrijventerrein ruimtelijk gezien wel primair een bedrijventerrein blijft, is in het concept de eis uit de nu vigerende Kadernota gehandhaafd dat huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan bij maximaal 5% van het bedrijventerrein.

4) Is het mogelijk in het concept het aantal toegestane arbeidsmigranten per woning terug te schroeven van 6 (of 8 in de Linten) naar 4?

Op basis van de in Aalsmeer vigerende bestemmingsplannen is het toegestaan om zonder vergunning 4 arbeidsmigranten per woning toe te staan. Hiervoor geldt geen afstandscriterium. Tevens is door uw raad in 2013 (aangepast in 2014) de nu vigerende Kadernota huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Op basis van dit document is het mogelijk om onder voorwaarden met vergunning 6 (8 in de Linten) arbeidsmigranten per woning te huisvesten. Het nu voorliggende concept verandert hier derhalve niets aan. Mocht uw raad er voor kiezen het voorliggende concept niet vast te stellen, dient te worden teruggevallen op dit document waarin geen afstandscriterium is opgenomen¹.

5) Waarom is bij bedrijventerreinen onderscheid gemaakt tussen logies en wonen?

Niet op alle bedrijfsterreinen is wonen zonder meer toegestaan. Het kan zijn dat een zone-ringsgebied wonen onmogelijk maakt of een woonfunctie de groeimogelijkheden van de aanwezige bedrijven zou beperken. Voor logies gelden dergelijke beperkingen niet.

6) Is het mogelijk het afstandscriterium te vergroten naar bijvoorbeeld 100 of 150 meter? Hoe wordt aangekeken tegen een afstandscriterium als in de gemeente Reimerswaal?

Zoals tijdens de commissiebehandeling en bij de beantwoording van eerdere technische vragen verschillende keren aan de orde is gekomen, is het college van oordeel dat een afstandscriterium van 50 meter het meest geschikt is om een goede balans van woonvormen in een woonwijk te borgen en clustering van arbeidsmigranten te voorkomen. Met een afstandscriterium van 50 meter wordt ongeveer 1 voorziening per ca 40 woningen mogelijk gemaakt. Een radius van 100 of 150 meter is dan een disproportionele beperking in verhouding tot de ontvangen klachten (zie hiervoor het antwoord op vraag 8). Het vergroten van de straal maakt steeds minder huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk (zie bijlage II en III bij deze memo), wat de mogelijkheden op leefbare huisvesting voor deze groep inwoners van Aalsmeer aanzienlijk verkleint. Dit is een onwenselijke situatie. Doel van de

¹ Als bijlage I bij deze memo is een kort overzicht gevoegd met daarin op hoofdlijnen opgenomen wat er nu al mogelijk is en wat het voorliggende concept mogelijk maakt.

nota is namelijk ook om invulling te geven aan het belang van kwalitatief en voldoende goede huisvesting voor arbeidsmigranten en werkgevers.

De straal van 50 meter is ontleend aan voorbeelden uit de gemeenten Maastricht en Wageningen, maar beide gemeenten hanteren een minder strenge versie van het criterium dan het voorliggende concept. In de gemeente Maastricht wordt per huizenblok gekeken, waarbij dus niet 'om de hoek' wordt geteld, wat betekent dat er alsnog 2 voorzieningen praktisch naast elkaar kunnen liggen. Op grond van het voorliggende concept kan dit niet. In het beleid van de gemeente Wageningen is bepaald dat binnen de straal van 50 meter 15% van de woningen gebruikt mag worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, waar dit in het voorliggende concept maar 1 woning is.

De situatie in de gemeente Reimerswaal is niet vergelijkbaar met die in Aalsmeer. Het afstandscriterium van die gemeente ziet namelijk enkel op logies (vaak in kampeermiddelen), terwijl het afstandscriterium in Aalsmeer juist ziet op woonsituaties.

7) De portefeuillehouder heeft geantwoord dat gezien de urgentie van deze kadernota er geen uitgebreide participatie heeft plaatsgevonden met inwoners en betrokken bedrijven; hoe wordt voorkomen dat het nu geboden kader niet voldoet aan de verwachtingen en belangen van betrokken inwoners en bedrijven?

Omdat het hier gaat om actualisatie van bestaand beleid, bestaat op grond van de Inspraak en Participatieverordening geen verplichting om inspraak of participatie te verlenen. Het college is bevoegd te besluiten of participatie of inspraak of geen van beide wordt verleend bij de voorbereiding of uitvoering van beleid van de gemeente, tenzij een wettelijke verplichting tot inspraak/ participatie bestaat. Dat laatste is in casu niet het geval. Juist getuigd op de signalen van inwoners heeft het college gemeend zo snel mogelijk een conceptnota aan uw raad aan te bieden. Het nieuwe kader biedt volgens het college voldoende mogelijkheden voor huisvesters om invulling te geven aan haar huisvestingsopgave (zowel tijdelijk in de vorm van logies als permanent in de vorm van wonen).

8) In de nota wordt verwezen naar bestaande clustering van voorzieningen; (1) hoeveel van deze clusters zijn er nu bekend en (2) waar bevinden deze zich?

Er zijn 8 clusters van legale voorzieningen bekend. Dit zijn locaties waar binnen een straal van 50 meter twee of meer voorzieningen van 6 dan wel 8 personen zijn. Deze bevinden zich in de Dorpsstraat, de Legmeerdijk, de Machineweg, de Marconistraat, de Mars- en Mercuriusstraat, de Mozartlaan en de Ophelialaan.

9) Er is gesteld dat bij gebrek aan huisvesting er een toename te zien zal zijn van illegale bewoning; (1) zijn er op dit moment indicaties van illegale bewoning door arbeidsmigranten en zo ja, (2) is er een schatting van aantallen?

Er zijn op dit moment meerdere locaties waarbij er een indicatie is dat er sprake is van illegale huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat op dit moment om circa 10 locaties waarbij een handhavingstraject loopt.

10) In de nota wordt gesuggereerd dat de bestaande 'clusters' niet worden afgebouwd; (1) is dit inderdaad het geval en (2) gaat men in die gevallen uit van een 'uitstervingsbeleid' en (3) hoe zal dit beleid praktisch vorm geven worden?

De voorliggende nota ziet enkel op toekomstige situaties en niet op al bestaande vergunde situaties. Deze situaties zijn vergund op basis van nu (dan wel destijds) geldend beleid waarin geen afstandscriterium is/ was opgenomen. Gelet op de rechtszekerheid kunnen deze vergunningen niet worden ingetrokken vanwege nieuw beleid. Wel kan de vergunning worden ingetrokken wanneer er voor een bepaalde tijd geen gebruik van is gemaakt. Net zoals dit bij andere vergunningen gebeurt waar geen gebruik (meer) van wordt gemaakt, zullen wij ook deze vergunningen intrekken.

- 11) Met verwijzing naar de stelling in de nota dat dit soort bewoning (i.e. tijdelijke (migranten)huisvesting) uit het 'oogpunt van een goede leefomgeving' ongewenst is; hoe gaat men voorkomen dat de huisvesting zoals bedoeld in deze nota wordt omgevormd tot huishoudens van 4 personen of minder, en daarmee niet onder deze nota valt en daarmee ongereguleerd is? (afhankelijk van het type bedrijf kan bewoning van minder dan 5 personen wel degelijk economisch rendabel zijn)**

In de voorliggende Kadernota is opgenomen dat een clustering van voorzieningen ruimtelijk gezien, vooral vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving, als ongewenst wordt gezien. Hiermee wordt niet alle bewoning door arbeidsmigranten bedoeld. Hiermee worden voorzieningen bedoeld die op basis van de Kadernota worden mogelijk gemaakt (dus 6-8 arbeidsmigranten).

Bewoning van een woning door vier personen (arbeidsmigranten, studenten, andere woonvormen zonder familiale band, bijvoorbeeld ouderen) zonder onderlinge relatie is toegestaan op basis van het bestemmingsplan. Daar heeft de nu geldende noch de voorliggende nota invloed op.

- 12) Huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan op locaties die in strijd zijn met het lintenbeleid; zou het mogelijk zijn, gezien het van nature tijdelijk karakter van de huisvesting, een ontheffing te krijgen met betrekking tot het Lintenbeleid en met mogelijke strijdigheid met betrokken bestemmings-/omgevingsplannen?**

De bedoelde voorwaarde is overgenomen uit de nu vigerende Kadernota. Bij het toetsingskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen, is als uitzondering opgenomen dat de huisvesting van arbeidsmigranten niet is toegestaan op locaties die in strijd zijn met het Lintenbeleid. Met de aanpassing van de nota in 2014, is het enkel nog op de bedrijventerreinen Hornmeer en Stommeer mogelijk om arbeidsmigranten te huisvesten. Het Lintenbeleid is op deze locaties niet van toepassing. De genoemde uitzondering is dan ook in die zin een dode letter.

Het college acht het onwenselijk om voor de huisvesting van arbeidsmigranten het Lintenbeleid te doorkruisen. In de nu vigerende nota werd hierover al overwogen dat huisvesting in agrarisch gebied leidt tot verloedering van het agrarisch gebied en dat tegengaan van verloedering zwaarder weegt dan de huisvesting van arbeidsmigranten.

Daarbij geldt dat hoewel de mensen er wellicht tijdelijk verblijven de functie van huisvesting niet tijdelijk van aard is. Immers een gecertificeerde professionele huisvester zal steeds nieuwe personen in de huisvestingsvoorziening plaatsen omdat het huisvesten van personen ofwel zijn verantwoordelijkheid als werkgever is ofwel zijn bedrijfsmodel is.

- 13) Huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan op een locatie die het zelfde is als de locatie waar de arbeidsmigranten werken; (1) wat is de gedachte hierachter en (2) wat is de consequentie hiervan ten opzichte van**
-

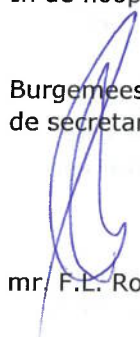
bedrijfswoningen

Dit is juist en is overgenomen uit de vigerende Kadernota. Deze uitzondering hoort bij het toetsingskader voor de huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen. Met deze voorwaarde is aansluiting gezocht bij de landelijke overheid, die het vanuit een sociaal perspectief onwenselijk acht dat arbeidsmigranten wonen en werken op dezelfde locatie.

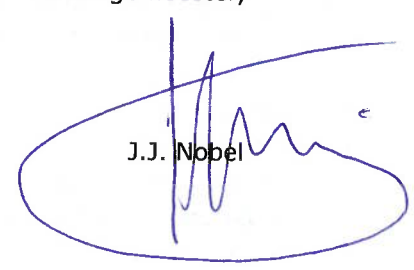
Voor de huisvesting van arbeidsmigranten in bedrijfswoningen is een ander toetsingskader van toepassing, namelijk de huisvesting van arbeidsmigranten in woningen. Conform dat toetsingskader is de huisvesting van arbeidsmigranten niet toegestaan in bedrijfswoningen.

In de hoop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Aalsmeer,
de secretaris, de burgemeester,



mr. F.L. Romkema



J.J. Nobel

BIJLAGE I**Wat wijzigt er t.o.v. de Kadernota 2013/ 2014:**

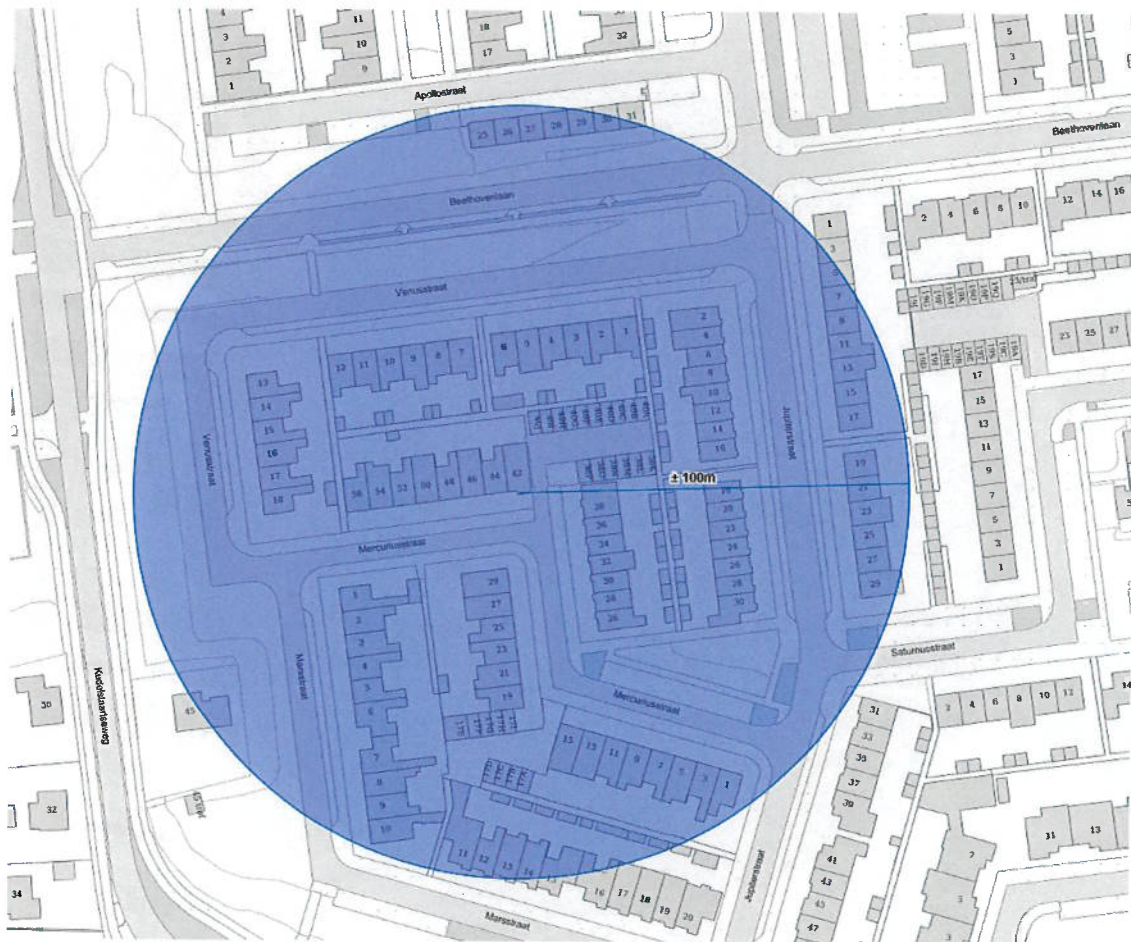
- Toegevoegd: afstandscriterium
 - Waarom?: Voorkomen clustering.
- Toegevoegd: verplichte SNF certificering
 - Waarom?: De SNF voert fysiek controles op de naleving uit waardoor er extra toezicht is op de huisvesting. De SNF stelt strengere regels aan bijvoorbeeld sanitair en veiligheid dan de gemeente kan stellen. Dit alles komt de leefbaarheid in de buurt ten goede (voor zowel de arbeidsmigranten als de omwonenden). Daarnaast is de professionele verhuurder beter bereikbaar voor omwonenden, arbeidsmigranten en de gemeente.
- Verwijderd: eis dat maximaal 2% van de woningvoorraad voor huisvesting arbeidsmigranten wordt gebruikt
 - Waarom?: Op dit moment wordt ver onder deze norm gebleven (circa 0,4%). Verwacht werd dat deze norm voor voldoende spreiding zou zorgen, dat is niet het geval gebleken. Vandaar dat er wordt voorgesteld over te stappen naar een afstandscriterium.
- Aangepast: handhavingsstrategie
 Bij aanbieding van voorliggende nota aan uw raad heeft het college de handhavingsstrategie met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten zoals verwoord in het VTH beleidsplan aangepast in die zin dat onder overslaan van de waarschuwingsfase direct wordt overgegaan tot een voornemen last onder dwangsom waarna in het definitieve besluit een begunstigingstermijn van 4 weken wordt gegeven.

Voor wie wijzigt er iets: Het voorgestelde beleid geeft de kaders voor vergunningverlening voor toekomstige situaties. Voor de al vergunde locaties op basis van het nu vigerende beleid verandert er niets.

Vergunningverlening op basis van het huidige en het nieuwe beleid ten opzichte van wat zonder vergunning al mogelijk is:

Locatie	Wat mag nu al zonder vergunning o.g.v. de vigerende bestemmingsplannen?	Wat mag nu al met vergunning o.b.v. de Kadernota 2013/2014?	Wat mag straks met vergunning o.b.v. het voorliggende concept?
Woonwijk	Wonen, 4 arbeidsmigranten	Wonen, 6 arbeidsmigranten, mits beperkt tot maximaal 2% van de woningvoorraad	Wonen, 6 arbeidsmigranten, mits niet binnen straal van 50 meter van al bestaande (vergunde) voorziening
Woonlint	Wonen, 4 arbeidsmigranten	Wonen, 8 arbeidsmigranten, mits beperkt tot maximaal 2% van de woningvoorraad	Wonen, 8 arbeidsmigranten, mits niet binnen straal van 50 meter van al bestaande (vergunde) voorziening
Bedrijven-terrein	0 arbeidsmigranten (geen wonen en geen logies)	Logies, minstens 10 arbeidsmigranten, mits beperkt tot maximaal 5% van het bedrijventerrein. Enkel bedrijventerreinen Hornmeer en Stommeer	Logies, minstens 10 arbeidsmigranten, mits beperkt tot maximaal 5% van het bedrijventerrein. Enkel bedrijventerreinen Hornmeer en Stommeer.

BIJLAGE II: Voorbeeld afstandscriterium 100 meter



BIJLAGE III: Voorbeeld afstandscriterium 150 meter

