

Rijn Gouwe Lokaal
t.a.v. mw. A. de Groot-Slagter
(per e-mail)

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
2972807

Datum
6 september 2022

Contactpersoon
J. Bos

Team Ontwikkeling Leefomgeving

Onderwerp
Beantwoording artikel 40 RvO vragen
onthefing Magerhorst 9, Alphen aan den Rijn

Geachte mevrouw De Groot-Slagter,

Op 11 augustus 2022 ontvingen wij in het kader van artikel 40 van het Raadsreglement van Orde vragen van de fractie Rijn Gouwe Lokaal. De vragen hebben betrekking op het verzoek om een ontheffing van het bestemmingsplan voor kamerverhuur op het adres Magerhorst 9 in Alphen aan den Rijn. Hieronder ziet u hoe het college deze vragen beantwoord heeft.

Vraag 1: Bent u ermee bekend dat het pand aan de Magerhorst 9 niet op de markt is geweest, maar rechtstreeks is verkocht aan AGMH Holding B.V., die de woning heeft doorverhuurd aan het Uitzendbureau Eerlijk & Beter uit Tiel, gespecialiseerd in het uitzenden van Oost-Europese uitzendkrachten?

Antwoord:

Het college was voorafgaand aan de handhavingszaak niet bekend met deze verkoop, maar dat is ook niet gebruikelijk. Dit is geen vastgoedobject van de gemeente geweest. De gemeente houdt geen lijst bij van vastgoedtransacties binnen haar gemeentegrenzen. In het geval van Magerhorst 9 is er bij Team Inspectie een melding binnengekomen van vermoedelijke kamerverhuur aan meerdere personen. Vervolgens is op 16 mei een controle op bewoning uitgevoerd. De aangetroffen situatie met zeven slaapplekken wekte inderdaad de indruk dat er sprake was van kamerverhuur. Op het moment van het eerste bezoek waren twee personen aanwezig. Er is niet nagegaan of er een nachtregister bijgehouden werd, omdat dit pas aan de orde komt bij een vergunde situatie. Team Inspectie heeft de eigenaar een bericht gestuurd en medegedeeld dat de locatie op deze wijze niet gebruikt kan worden voor kamerverhuur. Tevens zijn de regels meegestuurd over kamerverhuur. Deze zijn opgenomen in het 'Beleidskader Tijdelijk wonen in Alphen aan den Rijn' (2015) en de 'Nadere regels tijdelijk wonen 2021 Alphen aan den Rijn'.

Naar aanleiding van de controle heeft de eigenaar op 4 juli 2022 een ontheffing (omgevingsvergunning) aangevraagd. De aanvraag is na overleg met de afdeling vergunningverlening weer ingetrokken, omdat de aanvraag niet vergund kon worden op basis van het huidige beleid. Op deze locatie is kamerverhuur namelijk aan maximaal twee personen (bij een huishouden) te vergunnen. Kamerbewoning met meer dan twee personen is hier dus niet toegestaan. Bij een hercontrole op 18 augustus werden zes personen aangetroffen die aangaven er te wonen. De eigenaar is vervolgens op 19 augustus 2022 verzocht de kamerverhuur te staken en zichzelf in te schrijven op de locatie waar hij werkelijk verblijft of woont. Op het moment van schrijven van de brief aan uw fractie loopt de handhavingprocedure nog.

Vraag 2: Bent u het met ons eens dat op deze wijze een woning in een aantrekkelijk segment aan de woningvoorraad onttrokken wordt?

Antwoord:

Het college neemt kennis van het standpunt van de fractie. Als er kamerverhuur geconstateerd wordt of een ontheffing hiervoor aangevraagd wordt, dan wordt dit aan de hand van geldend beleid getoetst. Zie verder het antwoord op vraag 1.

Vraag 3: Bent u ermee bekend dat volgens de omwonenden is aangegeven dat er sprake zou zijn van onderverhuurder aan meerdere arbeidsmigranten?

Antwoord:

In de melding wordt aangegeven dat er mogelijk sprake kon zijn van onderverhuur. Er zouden ook meerdere arbeidsmigranten gezien zijn. Zie verder het antwoord op vraag 1.

Vraag 4: Bent u ermee bekend dat uit een onderzoek van Team Inspectie (in ons bezit) sprake zou zijn van 7 slaappleatsen, zodat er nu al sprake is van kamerverhuur/logies, in strijd met het bestemmingsplan? Is er ter zake een ontheffing aangevraagd? Nu het er volgens buurtbewoners op lijkt dat sommige personen maar kort in de woning verblijven, kan er sprake van logies zijn. Indien dat zo is, is het de vraag hoe het zit met nachtregister etc.?

Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 1.

Vraag 5: Bent u het met ons eens dat het ongewenst is dat de woning aan een uitzendbureau verhuurd wordt en niet rechtstreeks aan de arbeidsmigranten? Zij zijn hierdoor afhankelijk van hun werkgever, terwijl een van de aanbevelingen uit het rapport van Emile Roemer is een scheiding tussen huurcontracten en arbeidscontracten.

Antwoord:

Zolang er wordt gehandeld binnen de geldende wet- en regelgeving conformeert het college zich daaraan. Het college is daarbij ook afhankelijk van de landelijke wetgeving. Het invoeren van een verhuurdersvergunning kan onderdeel gaan uitmaken van het (nog op te stellen) landelijk beleid.

Vraag 6: Bent u ermee bekend dat tijdens de vergadering van de VVE Magerhorst, waar het onderhavige pand onderdeel van uitmaakt, de eigenaar van de huidige woning heeft aangegeven dat hijzelf bepaalt wat hij met zijn woning doet en dat de huurders zijn regels moeten volgen en anders het pand dienen te verlaten?

Antwoord:

Het college is hier niet mee bekend.

Vraag 7: Bent u het met ons eens dat het ongewenst is dat binnen onze gemeente dit soort constructies gedoogd wordt omdat er geen enkele controle is wie er in de huidige woning verblijven wat bij calamiteiten problemen kan opleveren, terwijl de VVE problemen met de verzekering van het pand kan krijgen omdat niet duidelijk is of er sprake is van logies, dan wel kamerverhuur.

Antwoord:

Het college betreurt situaties waarin de acties van één eigenaar van een pand binnen een VVE problemen kunnen opleveren voor de andere eigenaren van deze VVE. Er wordt in de gemeente Alphen aan den Rijn overigens niet gedoogd, maar gehandhaafd op basis van geldend beleid voor het toestaan van kamerverhuur. Dat laatste is dit geval ook gebeurd.

Vraag 8: Bent u het met ons eens dat de verhuur van dit pand ook parkeerproblemen oplevert, nu er regelmatig extra auto's parkeren, inclusief bedrijfswagens van het desbetreffende uitzendbureau en dat er overlast op de desbetreffende parkeerplaats is?

Antwoord:

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft zoals aangegeven een beleid voor het toestaan van kamerverhuur. Bij de beoordeling van ontheffingsaanvragen wordt onder andere gekeken of er voldoende parkeergelegenheid is om (parkeer)overlast te voorkomen. Het voorkomen van parkeeroverlast is ook een van de redenen om kamerverhuur in woningen kleinschalig te houden door deze te beperken tot twee personen. Team Inspectie is niet bekend met parkeeroverlast bij Magerhorst 9, maar heeft een controle uitgevoerd na een melding over kamerverhuur. In het algemeen zullen door middel van (illegale) kamerverhuur extra personen in het pand woonachtig zijn en daardoor vaak ook extra auto's aanwezig rondom het pand zijn.

Vraag 9: Bent u het met ons eens dat alles overwegende het daarom ongewenst is het bestemmingsplan aan te passen om alsnog kamerverhuur mogelijk te maken? Mocht u het niet met ons eens zijn, dan verzoeken wij u er geen mandaatbesluit, maar een collegebesluit van te maken, welk besluit wij dan in commissieverband kunnen bespreken.

Antwoord:

Er wordt in dit lopende dossier gehandhaafd op basis van vastgesteld beleid met betrekking tot kamerverhuur. De aanvraag week af van dat beleid en is inmiddels ingetrokken. Het college heeft ook niet de intentie om bij Magerhorst 9 af te wijken van het beleid.

Vraag 10: Hoeveel aanvragen tot kamerverhuur zijn er overigens binnen onze gemeente het afgelopen jaar ingediend, om welke adressen ging het en zijn deze vragen gehonoreerd?

Antwoord:

In tabel 1 staan de in 2022 binnengekomen aanvragen. Er zijn vier verzoeken binnengekomen voor het afwijken van het bestemmingsplan voor kamerverhuur (kleine vormen van huisvesting in woningen). Hiervan is er één aanvraag op verzoek van de aanvrager ingetrokken (Magerhorst 9), één aanvraag buiten behandeling gesteld (vanwege het niet aanleveren van de benodigde gegevens) en twee aanvragen zijn op dit moment nog in behandeling. Daarnaast waren er drie aanvragen voor het huisvesten van arbeidsmigranten in grotere vormen en/of bij agrarische bedrijven. Hiervan is één aanvraag op verzoek ingetrokken, nadat duidelijk werd dat er op basis van het beleid geen medewerking kon worden verleend. Twee andere aanvragen zijn verleend.

Adres	Omschrijving	Status
Reijerskoop 37 Boskoop	Het afwijken van het bestemmingsplan voor kamerverhuur	Buiten behandeling
Magerhorst 9 Alphen aan den Rijn	Het afwijken van het bestemmingsplan voor kamerverhuur	Ingetrokken (op verzoek)
Plutostraat 244 Alphen aan den Rijn	Het afwijken van het bestemmingsplan voor kamerverhuur	Ingekomen
Fr. Hendrikstraat 140 Alphen aan den Rijn	Het afwijken van het bestemmingsplan voor kamerverhuur	Ingekomen
Burgemeester Ten Heuvelhofweg 93 Hazerswoude-Dorp	Het afwijken van het bestemmingsplan voor huisvesting van 6 arbeidsmigranten	Ingetrokken (op verzoek)
Halve Raak 81 Boskoop	Het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor huisvesting van personeel (10 jaar)	Verleend
Zuideinde 34 Aarlanderveen	Het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan voor het huisvesten van 18 arbeidsmigranten (4 jaar)	Verleend

Tabel 1. De tot nu toe binnengekomen aanvragen in 2022

Vraag 11: Hoe vaak vindt controle door Team Handhaving plaats? Immers, de mensen werken vaak onregelmatig, dus dat vraagt om controle op wisselende tijdstippen.

Antwoord:

Het Team Inspectie doet zowel dag- als avondcontroles.

Vraag 12: Welk beleid denkt het college te gaan voeren om dit soort problemen in de toekomst te voorkomen en welke controle gaat u hiervoor uitvoeren? Zolang er namelijk geen zelfbewoningsplicht bestaat, woningen niet op de markt worden aangeboden en arbeidsmigranten dringend woonruimte nodig hebben, zullen deze problemen zich op meer plaatsen gaan voordoen of doen zich nu al voor. Heeft u daarbij bijvoorbeeld al gedacht aan een verhuurdersvergunning, zodat bij misstanden ingegrepen kan worden? Uitgangspunt zou hierbij kunnen zijn het rapport van Emile Roemer over arbeidsmigranten.

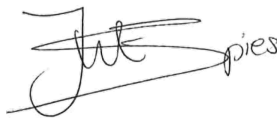
Antwoord:

Zie het antwoord op vraag 5.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,



drs. ing. P.D. Wekx MBA



mr. drs. J.W.E. Spies