

# **Ander woongebruik in de kern van Espel**

## **Aanleiding**

Op 7 september stuurde Vereniging Dorpsbelang Espel (VDE) het gemeentebestuur een brief waarin de zorg werd uitgesproken over het toenemend aantal arbeidsmigranten in het dorp en invloed die dit heeft op het leefklimaat in het dorp.

## **Het verzoek**

In de brief verzoekt de vereniging de gemeente onderzoek te doen naar het aantal woningen, bewoond door arbeidsmigranten en de bevindingen te toetsen aan het gestelde beleid en om het beleid te handhaven.

## **Wettelijk kader**

*Beleidsregel "Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018"*

Op 8 november 2018 is de beleidsregel "Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018" vastgesteld. De beleidsregel maakt het, onder bepaalde voorwaarden mogelijk, dat maximaal 4 personen die geen huishouden vormen, bijvoorbeeld arbeidsmigranten, in een ééngezinswoning wonen. Men moet hiervoor wel een omgevingsvergunning aanvragen, activiteit "Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening". Vergunningen die al zijn afgegeven vóór 8 november 2018 zijn getoetst aan het oude, toen geldende beleid.

Aanvragen omgevingsvergunning ander woongebruik ("handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening") die na 8 november 2018 zijn ontvangen worden getoetst aan nieuwe beleidsregel:

*Toetsingscriteria beleidsregel "Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder 2018".*

Een aanvraag om ander woongebruik van een woning wordt getoetst aan de volgende criteria:

- a. de huisvesting vindt uitsluitend plaats in de woning en niet in bijgebouwen;
- b. de uitstraling van de woning blijft intact;
- c. er is voldoende leefruimte met voldoende privacy voor de bewoners. Daarbij wordt uitgegaan van een gebruiksoppervlakte van minimaal 12 m<sup>2</sup> per bewoner;
- d. het aantal personen dat in één woning wordt gehuisvest, bedraagt maximaal vier;
- e. maximaal 3% van het totaal aantal woningen in de kern mag gebruikt worden voor ander woongebruik;
- f. in een straal van 40 m rond een woning die gebruikt wordt voor ander woongebruik, wordt geen andere woning gebruikt voor ander woongebruik;
- g. tussen woningen die gebruikt worden voor ander woongebruik zijn minimaal vier andere woningen gelegen;
- h. er zijn voldoende parkeerplaatsen aanwezig. De gemeentelijke nota over parkeernormen is het toetsingskader;
- i. de brandveiligheid in de woning is gewaarborgd;
- j. er is een aanspreekpunt voor omwonenden;

- k. met directe omwonenden is voorafgaand aan het indienen van de aanvraag aantoonbaar overlegd over het initiatief;
- l. wat de initiatiefnemer doet om eventuele overlast van ander woongebruik te voorkomen.

### **Het onderzoek**

Bijlage 1a van de brief bevat een overzicht (schatting) van adressen waar volgens VDE arbeidsmigranten woonachtig zijn. Gemeente Noordoostpolder houdt geen specifieke registratie bij van adressen waar arbeidsmigranten woonachtig zijn. De gemeente heeft wel als taak de vergunningverlening, toezicht en handhaving uit te voeren op het gebied van "ander woongebruik" in de zin van de beleidsregel "Ander woongebruik kernen in Noordoostpolder". Naar aanleiding van het verzoek is nagegaan of op de aangeleverde adressen sprake is van "ander woongebruik" en zo ja of dit ander woongebruik is vergund.

### **De bevindingen**

De lijst van bijlage 1a van de brief maakt een onderscheid tussen woningen die in particulier bezit zijn en woningen in eigendom van woningbouwcorporatie Mercatus.

#### *Particulier bezit*

De genoemde adressen in particulier bezit zijn door Vergunningen, toezicht en handhaving (VTH) onderzocht. Dit zijn 13 adressen. Op vijf adressen is ander woongebruik vergund. Acht adressen waarvoor geen vergunning is verleend zijn door de toezichthouders bezocht. Er is met de bewoners gesproken, waarbij naar legitimatie is gevraagd. Bij drie woningen lijkt sprake te zijn van ander woongebruik. Deze adressen worden nu nader onderzocht. Op de overige vijf adressen is een huishouden woonachtig. Dit blijkt eveneens uit de gegevens uit de Basis Registratie Personen (BRP). De vijf adressen waarvoor een vergunning voor ander woongebruik verleend zijn in het kader van dit onderzoek niet bezocht. Deze adressen vallen onder het regime van de reguliere controles.

#### *Mercatus*

De woningen van Mercatus worden in principe verhuurd aan huishoudens. Dit kunnen één-, twee- of meerpersoonshuishoudens zijn. Onderverhuur (kamerverhuur) door een huishouden is op grond van het huurcontract niet toegestaan. Mercatus houdt hier zelf toezicht op. Het komt overigens wel voor dat Mercatus als corporatie kamerverhuur mogelijk maakt. In dergelijke gevallen vraagt Mercatus bij de gemeente een vergunning aan op grond van de beleidsregel ander woongebruik. In het kader van het verzoek van VDE heeft Mercatus de betreffende adressen nagelopen. Voor twee van de 12 genoemde adressen loopt een nader onderzoek naar de woonsituatie. In negen van de twaalf adressen is een huishouden woonachtig. Dit beeld wordt bevestigd na raadpleging van de Basis Registratie Personen (BRP). Eén woning blijkt door Mercatus te zijn verkocht aan een particulier. In de tabel zijn de resultaten van het onderzoek ondergebracht.

<b>Aantal adressen</b>	<b>24</b>
Vergund ander woongebruik	5
Huishoudens/geen onderhuur	14
In onderzoek gemeente	3
In onderzoek door Mercatus	2

### **Handhaving**

De twee adressen die door Mercatus in onderzoek zijn worden indien onderverhuur wordt geconstateerd, door Mercatus gehandhaafd. Dit kan inhouden beëindiging van onderverhuur of ontbinding van het huurcontract. De adressen die door VTH in onderzoek zijn, worden bij geconstateerd ander woongebruik aangeschreven op strijdig gebruik. Er wordt dan onderzocht of legalisatie door middel van vergunningverlening mogelijk is, waarbij getoetst zal worden aan de nieuwe beleidsregel.

### **Conclusie**

Van de 363 woningen in Espel is nu voor 5 woningen ander woongebruik vergund. Dit komt overeen met 1,3% van het aantal woningen. Op grond van de nieuwe beleidsregel is er in Espel nog ruimte om voor 5 woningen vergunningen ander woongebruik te verlenen waarbij aan de criteria van 4 tussenliggende woningen voor bewoning door huishoudens en de straal van 40 meter getoetst zal worden.