

Beantwoording technische vragen

Aan: Gemeenteraad
Portefeuillehouder: Koos Krook
Vragen gesteld door: GVGR
Onderwerp: Huisvesting statushouders Tilburgseweg 123
Datum: 19 december 2024

Op 9 december 2024 ontvingen wij schriftelijke vragen van GVGR over de voorgenomen huisvesting van statushouders aan de Tilburgseweg 123 te Goirle. Hieronder treft u de gestelde vragen aan, met het daarbij behorende antwoord. De nummering verwijst naar die van de in november door GVGR gestelde vragen en de antwoorden daarop, gedateerd 21 november 2024.

Vragen en antwoorden:

1. Deze vraag is 28 mei reeds mondeling gesteld, probeert u ons nu echt wijs te maken dat hierop nu nog geen (richtinggevend) antwoord is?

Er is inderdaad nog geen eensluidend antwoord op deze vraag, omdat we nog niet alle informatie over het pand boven tafel hebben. We zouden dit zelf ook liever anders zien. We zijn in de voorbereidingen echter minder ver gevorderd dan GVGR veronderstelt. Zo staan er nog geen concrete afspraken op papier tussen Leystromen en de gemeente. Als een BOPA-procedure vereist is, dan zullen we deze bij voortzetting van de plannen uiteraard doorlopen.

2. Waarom het ontwijkende antwoord “indien deze afwijking is opgenomen in de lijst.....” Dat mag in het gemeentehuis toch hopelijk bekend zijn? Waarom moeten wij dit nu weer vragen of zelf uit gaan zoeken. Of denkt u, als ik het lekker moeilijk maak laten ze het er wel bij zitten. Niet dus! hier komt de vervolgvraag: Staat deze eventueel benodigde BOPA in de lijst met gevallen waarbij de gemeenteraad een bindend adviesrecht heeft?

In bepaalde gevallen heeft de raad bindend adviesrecht in een BOPA-procedure. Of dat hier aan de orde is, is ook afhankelijk van het antwoord op vraag 1. De manier waarop in het verleden is gekomen tot de huisvesting van een zorginstelling in een pand met de bestemming “Woondoeleinden” speelt daarin ook een rol. Op het moment dat we hierover meer informatie hebben zullen we u informeren.

3. Zie vraag 2.

Op dit moment kunnen we niet anders dan verwijzen naar de eerder gegeven antwoorden op vraag 2 en 3 uit de eerdere beantwoording.

4. Dus iedere eigenaar mag in Goirle ongelimiteerd ieder pand zonder vergunning of melding gebruiken voor kamerverhuur aan bijvoorbeeld studenten, statushouders of arbeidsmigranten?

Nee, niet iedere eigenaar mag in Goirle ongelimiteerd ieder pand zonder vergunning of melding gebruiken voor kamerverhuur aan bijvoorbeeld studenten, statushouders of arbeidsmigranten. Of een pand gebruikt mag worden voor kamerverhuur is onder meer afhankelijk van de bestemming. Als de bestemming geen bewoning toestaat is kamerverhuur ook niet toegestaan. En als de bestemming wel bewoning toestaat dan is kamerverhuur nog steeds niet altijd toegestaan. Of kamerverhuur binnen de bestemming 'Wonen' is toegestaan is afhankelijk van het bestemmingsplan; in sommige bestemmingsplannen is voorgeschreven dat woningen bewoond moeten worden door één huishouden. In die gevallen is bewoning door studenten op grond van het bestemmingsplan niet (zonder meer) toegestaan. Een initiatiefnemer kan dan wel verzoeken om een vrijstelling van het bestemmingsplan. Zo'n verzoek wordt dan beoordeeld aan de hand van onze beleidsregels voor het toestaan van kamerverhuur (de "Beleidsregel niet-zelfstandige woonruimten (Kamerverhuur)") en aan het principe van een "Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties" (ETFAL) (vóór de Omgevingswet heette dat "een goede ruimtelijke ordening"). In tegenstelling tot hetgeen in de eerdere beantwoording is aangegeven zijn er dus wel beleidsregels voor kamerverhuur, maar deze zijn sterk verouderd (1993). Als het bestemmingsplan geen koppeling kent tussen het begrip huishouden en de woonbestemming dan is kamerverhuur veelal wel mogelijk, mits uiteraard ook aan andere regelgeving (bijv. m.b.t. brandveiligheid") wordt voldaan. Het is voor initiatiefnemers overigens raadzaam om vooraf contact op te nemen met de gemeente over de vraag of kamerverhuur op grond van het bestemmingsplan is toegestaan, om problemen achteraf te voorkomen.

5. (over het gegeven antwoord is geen aanvullende vraag gesteld)
6. Ook weer zo'n ontwijkend antwoord. Er wordt al minimaal vanaf mei 2024 aan dit verhaal gewerkt. Is er echt nu nog geen enkele raming van de verbouwingskosten? Met gezond verstand kan iedereen bedenken dat je in de huidige staat huurt en zelf de kosten van verbouwing betaalt of de verhuurder betaalt de verbouwing en verdisconteert de kosten hiervan in de huur. Ik heb via buurtbewoners al wel tekeningen gezien. Goed dan maar gedetailleerde vervolgvragen:
1. Klopt het dat de gemeente het pand gaat huren van Leystromen en gaat doorverhuren aan de statushouders, zo nee hoe gaat het dan wel?
 2. Wordt de verbouwing door Leystromen of door de gemeente betaald?
 3. Hoe hoog wordt de huur van het pand?

Uiteraard is er op hoofdlijnen zicht op de hoogte van de verbouwingskosten. Zolang er nog geen overeenstemming is met een aannemer voor deze werkzaamheden en B&W hierover nog niet hebben besloten over de hoogte van het aandeel van de gemeente Goirle in de verbouwingskosten, doen Leystromen en de gemeente geen mededelingen over bedragen. Dit met het oog op de positie van Leystromen / de gemeente t.o.v. de aannemende partij.

- *Dit is inderdaad de bedoeling en is openbaar bekend. Dit is op 17 juli 2024 door B&W onder voorwaarden besloten. Over de wijze van verrekening van verbouwingskosten*

moeten Leystromen en de gemeente nog afspraken maken. Dit kan op beide door u genoemde manieren.

- *Daarover zijn we nog met Leystromen in gesprek. In het genoemde B&W besluit is aangegeven dat het College hierover een aanvullend besluit moet nemen. Het ligt voor ons evenwel voor de hand dat Leystromen zelf die kosten draagt die verband houden met de instandhouding van het pand (onderhoud en aanpassingen aan de buitenzijde die geen verband houden met het door de gemeente voorgenomen gebruik).*
- *Hierover zijn nog geen afspraken gemaakt tussen Leystromen en de gemeente. Dit hangt immers mede af van de hoogte van de verbouwingskosten en de verdeling daarvan tussen de beide partijen.*

7. Ook hier helaas niet de gevraagde gedetailleerde planning maar een hele lap wollige tekst waar niets anders concreet in staat dan dat in een bepaald geval, geen BOPA, Q2 2025 de eerste ingebruikname zal zijn.

Dit is het meest gunstige scenario. Op dit moment is er geen ander antwoord mogelijk zonder allerlei aannames te doen over de procedure, de duur daarvan (8 of 26 weken), de rol van de gemeenteraad daarbij en het aantal en de aard van eventuele bezwaren.
