

Raadsleden en Forumleden
van de gemeente Oudewater
t.a.v. alle raadsfracties

Waardsedijk 219
3421 NE Oudewater

Verzending per email
info@oudewater.nl

Project: 25IM30003
Kenmerk: 25-30011-MM
Datum: 12 maart 2025
Onderwerp: brief aan de raadsleden van de gemeente Oudewater

Geacht raadslid,

We vragen uw aandacht en begrip voor [REDACTED], ondernemer op bedrijventerrein Tappersheul. [REDACTED] heeft sinds 24 jaar zijn bedrijf in [REDACTED], alsmede een woning met garage, gevestigd aan de Essenweg [REDACTED]. Hij woont niet zelf in de bedrijfswoning. Deze woning is al vele jaren verhuurd aan een bedrijf, dat arbeidsmigranten huisvest die werken op bedrijventerrein Tappersheul. [REDACTED] heeft recent van de gemeente een voornemen tot handhavend optreden ontvangen, getekend op 16 januari 2025, inzake deze huisvesting. Hij is hier enorm van geschrokken omdat deze huisvesting nog nooit voor overlast gezorgd heeft in al deze jaren.

Hij heeft ons bureau aangezocht als deskundige om hem te begeleiden en adviseren in deze zaak. Ons bureau heeft de afgelopen 15 jaar in veel gemeentes vergunningen aangevraagd en verkregen voor het realiseren van fatsoenlijke woonruimtes voor arbeidsmigranten en internationale medewerkers. Uiteraard zijn arbeidsmigranten niet meer weg te denken uit de Nederlandse economie.

De situatie

Vanaf het begin is deze verhuur van de bedrijfswoning Essenweg [REDACTED] aan arbeidsmigranten geen probleem geweest/ c.q. gedoogd. In totaal worden in totaal 4 bedrijfswoningen verhuurd voor arbeidsmigranten huisvesting. 1 door [REDACTED], en 3 door andere ondernemers.

Circa 7 jaar geleden is toen door de gemeente begonnen met een mogelijkheid tot beëindiging van deze situatie op het industrieterrein, maar dat is destijds stopgezet(na serieuze bezwaren van met name 1 der eigenaren). Daarna is er 6 jaar geen verdere actie van de gemeente geweest.

Vorig jaar, toen deze bezwaarmaker zijn woning en bedrijf verkocht, is door de gemeente opnieuw de controle op arbeidsmigranten huisvesting ter hand genomen, en is Essenweg [REDACTED] ambtelijk gecontroleerd op 28 november. Daarbij zijn enkele (bouwkundige) bemerkingen gemaakt die door [REDACTED] inmiddels uitgevoerd zijn.

Ook is kort daarna de burgemeester, de heer de Vries, met de Commissaris van de Koning op bezoek geweest. Die gaven een positieve reactie over het pand aan [REDACTED]. [REDACTED] mocht er daardoor van uitgaan dat de huidige bewoning voldeed. Het voornemen tot handhavend optreden kwam dus als een enorme schok voor hem.

Het betreft, in het geval van de bewoners van het pand Essenweg [REDACTED], geen seizoenarbeiders, maar een

vaste en samenhangende groep bewoners met een vast contract, omdat deze geselecteerd worden door Upforce uitzendbureau, de huurder, die zeer zorgvuldig met haar mensen omgaat. Waarbij een prettige samenleving essentieel is, als ware het 1 huishouden. Vergelijkbaar met een woongroep.

In die zin wordt dus aangesloten bij het Raadsbesluit, van 9 november 2021 (wijziging huisvestingsverordening) omdat de bewoners van het pand lokaal woningzoekenden zijn met een maatschappelijke binding, aangezien ze op Tappersheul werkzaam zijn. Hierbij wordt opgemerkt dat deze wijziging voortborduurde op Huisvestingswet 2014, maar dat het feitelijk gebruik van Essenweg [] als van ruim voor die tijd bestond en het gebruik dus kan worden voortgezet.

De directe noodzaak van bewoning is gelegen in het feit dat de woning gebruikt wordt door personen die werkzaam zijn op hetzelfde bedrijventerrein.

Waarom het belangrijk is dat de bedrijfswoning Essenweg [] een positieve bestemming krijgt voor arbeidsmigranten

De bewoners werken op het bedrijventerrein Tappersheul.

De verhuur gaat middels een professionele verhuurder.

Het pand wordt al meer dan 20 jaar verhuurd zonder ooit een probleem of overlast.

Parkeren van auto's is op het eigen terrein en niet op de openbare weg.

Door de bewoning is er meer sociale controle en veiligheid op het bedrijventerrein dan door leegstand.

In Oudewater is een hoge woondruk op de woningmarkt, waardoor daar geen arbeidsmigranten meer gehuisvest kunnen worden. In Oudewater is ook onvoldoende parkeerruimte om, bij verhuur van panden aan arbeidsmigranten, de extra auto's kwijt te kunnen.

Waarom liever wonen toestaan op Tappersheul dan in centrum Oudewater?

De bewoners bij [] werken op het industrieterrein. Als huisvesting hier niet kan, dan zullen ze huisvesting zoeken in Oudewater. U bent ermee bekend dat daar onvoldoende woongelegenheden zijn, en dat ook parkeren een probleem is. Beide zaken worden opgelost, want op Essenweg [] is de woongelegenheden voorhanden, en parkeren de bewoners op eigen erf en niet in het openbaar gebied.

Inmiddels is op Tappersheul commotie ontstaan rond de handhaving van bewoning van bedrijfspanden. Op 20 maart a.s. zal wethouder Schomaker, tijdens de bijeenkomst van bedrijvenvereniging Vitap meer informatie geven over het beleid met betrekking tot wonen op Tappersheul en handhaving daarvan.

Ten Slotte

Wij verzoeken u om een positieve houding ten aanzien van het toestaan van huisvesting voor arbeidsmigranten/ internationale medewerkers op bedrijventerrein Tappersheul, omdat deze mensen werkzaam zijn op bedrijven op Tappersheul. En in Oudewater is geen plek om hier extra huisvesting te bieden voor deze doelgroep. Toch zullen ze dan daar huisvesting nodig hebben.

In het geval u als raadsleden mocht besluiten dat deze huisvesting niet meer is toegelaten, dan zullen wij ons nader beraden. En verzoeken we u in elk geval om een redelijke termijn te koppelen aan dit nieuwe "uitsterfbeleid" dat de wethouder nastreeft, zoals:

-bij verkoop van de woning aan een nieuwe eigenaar

-of een overgangsperiode van 5 jaar.

Ten laatste geven we in overweging dat het sociaal veiliger zal zijn als de woning bewoond wordt dan dat deze woning leeg komt te staan.

met vriendelijke groet,
Moons Architecten en Ingenieurs,

Ir. Marina Moons.

