



Fractieoverleg (Het Debat en Het Besluit) GHG

Raadsvoorstel

Zaaknummer: 2021-0149803

Vergadering van 2 december 2021
Gemeente Hardinxveld-Giessendam -
Hardinxveld-Giessendam
Auteur: Krien de Jong
k.de.jong@hardinxveld-giessendam.nl

Vaststellen beleidsnota "Huisvesting Arbeidsmigranten"

Voorgesteld besluit

De gemeenteraad voor te stellen om:

1. De beleidsnota "Huisvesting Arbeidsmigranten" vast te stellen.

Het college besluit om:

2. In te stemmen met de beleidsnota "Huisvesting Arbeidsmigranten".

Inhoud

Inleiding

Ook in onze gemeente is veel vraag naar arbeidsmigranten om het te kort aan (praktijkopgeleide) werknemers van eigen bodem te compenseren. Dit is zoals bekend een landelijk aandachtspunt. Deze arbeidsmigranten zijn hard nodig voor onze lokale economie. De inzet van deze arbeidsmigranten brengt ook een expliciet een huisvestingsvraagstuk met zich mee.

Kamergewijze verhuur en woningsplitsing is in onze gemeente tot op heden niet gereguleerd. Veel gemeenten zijn nu bezig met het opstellen van beleidskaders om zo te komen tot een betere regulatie van vooral de kamergewijze verhuur, vaak ook in combinatie met een herziening van het bestemmingsplan,

De aankoop van woningen om de huisvesting van arbeidsmigranten heeft namelijk gevolgen voor de druk op onze lokale woningmarkt, ruimtelijke kwaliteit van onze gemeente, en de kwaliteit van woonruimte voor arbeidsmigranten. Vanwege het ontbreken van voldoende kaders kunnen we ook niet handhaven.

Via deze beleidsnota beogen we ook meer te sturen op de realisatie van meer grootschalige locaties voor arbeidsmigranten.

Deze beleidsnota maakt overigens onderdeel uit van een bredere context. Parallel aan deze nota wordt aan uw raad gevraagd om het paraplubestemmingsplan 'Wonen en Huishouden' vast te stellen. Door het aanpassen en toevoegen van begrippen 'Wonen' en 'Huishouden' kan kamergewijze verhuur en woningsplitsing vergunning plichtig worden.

Met het opstellen van de twee beleidsnota's "Huisvesting Arbeidsmigranten" en de 'Kamergewijze verhuur Flexwonen' geeft het college invulling aan de voorwaarden waaronder een vergunning [SH(1) voor kamergewijze verhuur en woningsplitsing afgegeven kan worden.

De beleidsnota "Kamergewijze verhuur Flexwonen" stelt voorwaarden aan het vergunningen van ruimtelijke initiatieven die kamergewijze verhuur omvatten voor alle doelgroepen onder de noemer Flexwonen met uitzondering arbeidsmigranten. Omdat de wensen en problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten wezenlijk anders zijn dan die van de andere doelgroepen is er voor gekozen een separate beleidsnota op te stellen.

Het voorliggende besluit omvat de beleidsnota "Huisvesting Arbeidsmigranten". De beleidsnota richt zich specifiek op shortstay arbeidsmigranten. Het doel van deze nota is om de kwaliteit van de

huisvesting van arbeidsmigranten te verhogen, de druk op de reguliere woningmarkt te verlichten, ruimtelijke kwaliteit in de gemeente hoog te houden en het inzetten van flexibele woon/verblijfsruimte te realiseren.

Op 16 december wordt de beleidsnota "Huisvesting Arbeidsmigranten" voorgelegd aan de gemeenteraad. In samenhang wordt op dezelfde avond in een separaat besluit het bestemmingsplan "Wonen en Huishouden" aan de gemeenteraad voorgelegd.

Beoogd effect

Door het vaststellen van de beleidsnota "Huisvesting Arbeidsmigranten" en het bestemmingsplan "Wonen en Huishouden" kan het college onder voorwaarden vergunningen afgeven aan initiatiefnemers die huisvesting voor short-stay arbeidsmigranten willen realiseren. Zo kan het college meer sturing geven waar grootschalige huisvestingsoplossingen kunnen plaatsvinden en op welke wijze.

Argumenten

1.1 Door regulatie van kamergewijze verhuur en woningsplitsing kan instroom door starters op de lokale woningmarkt mogelijk worden bevorderd

In Hardinxveld-Giessendam zijn er weinig (kleine) woonruimten voor studenten, alleenstaanden, spoedzoekers en arbeidsmigranten te vinden. Het is daarom voor werkgevers/ uitzendbureaus aantrekkelijk is om zelf woningen kopen voor de huisvesting van arbeidsmigranten of het juist voor commerciële verhuurders/ beleggers juist interessant is woningen te kopen voor kamergewijze verhuur. Er geldt nu immers in onze gemeente ook geen vergunningplicht of andere nadere regels voor kamergewijze verhuur.

Door regulatie op het gebied van woningsplitsing en kamergewijze verhuur kan druk op de woningmarkt worden verlicht. Middels het nieuwe beleid zal het college voor bepaalde wijken geen vergunningen geven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Huisvesting in de woonkernen wordt ontmoedigd en wordt meer gestuurd op het huisvesten op andere locaties binnen de gemeente. Deze reguliere woningen zullen daarmee onaantrekkelijk worden voor huisvesters, werkgevers en uitzendbureaus.

Indien initiatiefnemers een vergunning kunnen krijgen voor het opzetten van (grootschalige) huisvesting wordt dialoog aangegaan over verkoop van reguliere woningen die zij in bezit hebben en die ingezet worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Zo trachten we een balans terug te brengen in de gebruik van reguliere woningen in de gemeente en meer kans te creëren voor woningzoekenden.

1.2 Door regulatie van kamergewijze verhuur en woningsplitsing kan de kwaliteit van huisvesting en woonruimten voor arbeidsmigranten verhoogd worden

Omdat deze groep kort op een plek verblijft, nemen zij genoegen met mindere kwaliteit van hun woonruimte, vaak hebben zij ook geen keus en moeten zij de kamer huren die zij via de werkgever of een huisvester aangeboden krijgen. Ondanks dat er in onze gemeente nog geen voorbeelden zijn van schrijnende situaties willen we dit in onze gemeente voorkomen door kamergewijze verhuur te reguleren.

Doordat kamergewijze verhuur en woningsplitsing vergunning plichtig wordt kan de gemeente eisen stellen aan de kwaliteit van de leefruimten. Zo wordt in het beleid gesteld dat er minimaal voldaan wordt aan de SNF-norm voor leefruimten en worden er onder meer eisen gesteld aan de grootte van de kamers, brandveiligheid, was- en kook faciliteiten en aantal personen per kamer.

1.3 Door regulatie van kamergewijze verhuur en woningsplitsing krijgt het college meer inzicht in de aantallen arbeidsmigranten in onze gemeente en waar zij gehuisvest worden

Eerder uitgevoerd onderzoek naar aantallen woonachtige en werkzame arbeidsmigranten geven een grote bandbreedte omdat door gebrek aan regulatie niet bijgehouden wordt waar sprake is van woningsplitsing en arbeidsmigranten gehuisvest worden.

Na het vaststellen van de beleidsnota en het bestemmingsplan is een van de voorwaarden voor het verkrijgen van een vergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten dat de initiatiefnemer een beheerplan moet opstellen. Een onderdeel van dit beheerplan is een nachtregister. Buiten dat dit nachtregister belangrijk is voor de veiligheid van de woonachtige arbeidsmigranten, indien er calamiteiten ontstaan, wordt dit nachtregister ook onder een wekelijks inspectierapport gevoegd. Dit

inspectierapport is in te zien door de gemeente. Met deze registratie krijgt de gemeente meer inzicht in de aantallen arbeidsmigranten die wonen op een huisvestingslocatie en wat de doorstroom is van de aantallen personen op een dergelijke locatie

1.4 Door het reguleren van kamergewijze verhuur en woningsplitsing kunnen we afbreuk aan de ruimtelijke kwaliteit rondom huisvesting voorkomen.

De reguliere eengezinswoningen die aangekocht worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten zijn niet geschikt om verhuurd te worden aan meerdere volwassen personen. Deze wijze van verhuur in een dergelijke woning kan een negatief effect hebben op de leefbaarheid van een straat of buurt. Zo kan het bijvoorbeeld de parkeerdruk verhogen in een straat met meerdere eengezinswoningen die kamergewijs verhuurd worden aan meerdere volwassenen personen. Buren kunnen overlast ondervinden door het ander woongedrag wat meerdere volwassen mensen met zich mee brengt of doordat arbeidsmigranten door een taalbarrière niet op de hoogte zijn van bepaalde regel/wetgeving.

1.5 Met de beleidsnota kan elk ruimtelijke initiatief dat huisvesting van arbeidsmigranten omvat uniform en sneller door de vergunningverleners beoordeeld worden

Door het vaststellen van het beleid heeft een initiatiefnemer voor het indienen van een aanvraag al aan de voorkant helderheid over de kaders voor een vergunning. Tevens kunnen de vergunningverleners (Team Omgevingszaken) aan de hand van dit beleidskader de aanvragen uniform toetsen en sneller een aanvraag afhandelen.

Kanttekeningen

1.1 Door het niet reguleren van kamergewijze verhuur en woningsplitsing blijft gemeente Hardinxveld-Giessendam achter ten opzichte van buurgemeentes en de regio

Andere gemeentes in de regio Drechtsteden, de gemeente Gorinchem en de gemeente Molenlanden hebben reeds-of schrijven op dit moment beleid omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten. Het niet vaststellen van het beleid kan een situatie ontstaan waarbij andere gemeenten regulatie hebben voor kamerdeling en woningsplitsing terwijl in onze gemeente vrij spel is. Dit kan een waterbed effect in dit deel van de provincie veroorzaken waarbij in onze gemeente een toename kan ontstaan m.b.t. ruimtelijke initiatieven voor het huisvesten van arbeidsmigranten

1.2 Er kan sprake zijn van huidige huisvestingslocaties die onder het overgangsrecht vallen en niet vergund hoeven te worden.

De gemeenteraad heeft op 18 februari 2021 een voorbereidingsbesluit genomen om het bestemmingsplan 'Wonen en huishouden' op te stellen. Dit voorbereidingsbesluit geeft de gemeenteraad maximaal een jaar de tijd (tot 18 februari 2022) om de bestemmingsplannen in Hardinxveld-Giessendam op specifieke onderdelen aan te passen. Dit betekent ook dat evt. in gediende initiatieven kamergewijze verhuur of woningsplitsing niet in behandeling zijn genomen. Huisvestingslocaties die al in gebruik waren genomen voor het nemen van het voorbereidingsbesluit (18 feb 2021) vallen onder het overgangsrecht. Deze huisvestingslocaties hoeven niet vergund te worden. Wel ligt de bewijslast voor de ingebruikneming voor de datum van het voorbereidingsbesluit bij de initiatiefnemer. Indien de initiatiefnemer niet kan bewijzen dat de huisvestingslocatie bestond voor het nemen van het voorbereidingsbesluit zal er gehandhaafd moeten worden of zal de situaties vergund moeten worden indien mogelijk. Kan de initiatiefnemer bewijzen dat de huisvestingslocatie bestond voor het voorbereidingsbesluit zal dialoog aangegaan worden om de huisvesting om de regels van het beleid na te leven

1.3 Het vaststellen van het beleid kan leiden tot druk op de capaciteit van handhaving

Na het vaststellen van het beleid zal het college handvaten hebben om te handhaven op onvergunde huisvestingslocaties. Dit betekent dat alle adressen waarover het college meldingen heeft ontvangen of zal ontvangen over het huisvesten van arbeidsmigranten gecontroleerd worden. Er zal gecontroleerd worden of er sprake is van een kamergewijze verhuur onder overgangsrecht, een kamergewijze verhuur die vergund kan worden of kamergewijze verhuur die gestopt moet worden. In het laatste geval zal een handhavingsactie opgezet moeten worden.

1.4 Niet alle ruimtelijke initiatieven kunnen afgedekt worden middels beleid.

Ondanks dat er in het beleid verschillende mogelijke ruimtelijke initiatieven m.b.t. het huisvesten van arbeidsmigranten wordt gedeckt geeft dat geen garantie dat er initiatieven in worden gediend die afwijken van de scope van het beleid. Deze afwijkende initiatieven zullen, zoals alle afwijkende ruimtelijke initiatieven, als principe verzoek door de beleidsafdeling worden beoordeeld.

1.5 Het niet reguleren van kamergewijze verhuur en woningsplitsing zal elk ruimtelijke initiatief voor de realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten separaat beleidsmatig afgewogen moeten worden.

Wanneer de raad zou besluiten de beleidsnota niet vast te stellen heeft dit als consequentie dat ruimtelijke initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten weer afzonderlijk beoordeeld moeten worden en dit vraagt dan per situatie een beleidsmatige afweging. Dit kost zowel ambtelijke capaciteit als ook dat het een langere doorlooptijd voor de initiatiefnemer betekent. Dit is niet gewenst.

1.6 Het is geen zekerheid dat door het vaststellen van dit beleid meer doorstroom mogelijkheden ontstaan voor starters op de lokale woningmarkt.

Ondanks dat het voor bedrijven minder aantrekkelijk wordt om reguliere woningen op te kopen om huisvesting voor arbeidsmigranten te realiseren kan niet met zekerheid gezegd worden dat dit ook uiteindelijk gebeurt. Het maakt het weliswaar minder aantrekkelijk om reguliere woningen te kopen voor het huisvesten van arbeidsmigranten, maar niet onmogelijk.

Aandachtspunten

Voor extra context bij het voorliggende besluit zijn onderstaand nog aandachtspunten beschreven die geen argumenten of kanttekeningen zijn voor het besluit.

Bij het aanvragen van een vergunning voor huisvesting voor arbeidsmigranten staat omgevingsdialog onder de omgevingswet centraal

In het beleid moet middels omgevingsdialog de buurt betrokken worden. Conform de omgevingswet heeft de gemeente in het (nieuwe)participatiebeleid gesteld dat omgevingsdialog bij ruimtelijke ontwikkelingen verplicht is. Met het betrekken van de buurt kan de initiatiefnemer zorgen van bewoners op voorhand wegnemen en lokaal meer draagvlak creëren voor het initiatief. Daarnaast kan tussen de initiatiefnemer en buurtbewoners door participatie korte lijnen gelegd worden zodat in het geval er sprake is van overlast zij direct contact met elkaar op kunnen nemen.

De gemeente wil ook afspraken maken om vergunde woonruimte in te zetten voor andere doelgroepen onder Flexwonen

De gemeente wil middels dit beleid ook afspraken maken met huisvesters en bedrijven om, in het geval niet alle woonruimte benut worden door arbeidsmigranten, deze in te zetten om andere doelgroepen onder Flexwonen te huisvesten. Zo benutten we optimaal de woonruimtes in onze gemeente, zeker als het gaat om spoedzoekers en andere doelgroepen die flexibele woonruimten zoeken.

Financiële informatie

Het vaststellen van deze beleidsnota heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Na vaststelling wordt de beleidsregel gepubliceerd in de Staatscourant. De beleidsregel is dan van kracht. Er zal ook een persbericht naar buiten gebracht worden over de vaststelling van het beleid door de gemeenteraad en wat het college probeert te bereiken met het beleid.

Vervolg

De beleidsregel wordt geïmplementeerd en ruimtelijke initiatieven die huisvesting van arbeidsmigranten zullen bij Team Omgevingszaken behandeld worden.

Er wordt controle uitgevoerd naar de bij de gemeente reeds bekende adressen waar arbeidsmigranten worden gehuisvest.

Naar aanleiding van deze controle wordt er middels de beleidsnota "Huisvesting Arbeidsmigranten" beoordeeld of de er sprake is van overgangsrecht, de situatie vegrund kan worden of dat er gehandhaafd wordt.

Openbaar

Ja

Bijlagen

1. Rapport doelgroepen Hardinxveld Giessendam 1 maart 2021 definitief.pdf
2. Doelgroepen flexwonen in de Drechtsteden.pdf
3. 2111102 Concept beleidsregels arbeidsmigranten.pdf
4. 2111109 Definitief Concept beleidsregels arbeidsmigranten
5. Raadsbesluit inzake Vaststellen beleidsnota 'Huisvesting Arbeidsmigranten' (getekend)