



Raadsvoorstel

Agendapunt	11
Raadsvergadering	19 december 2018
Portefeuillehouder	Stuurgroep arbeidsmigranten: Burgemeester Beenakker, wethouders Melissen, Brink en Groen
Begrotingsprogramma	Ruimtelijke ontwikkeling
Onderwerp	Vaststellen paraplubestemmingsplan 'Omzetten woningen', 'Kadernota en beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten Tiel' en 'Huisvestingsverordening gemeente Tiel 2018'.

Besluit om:

1. Het paraplubestemmingsplan 'Omzetten woningen', bestaande uit toelichting, planregels en verbeelding, ongewijzigd vast te stellen, en de digitale versie van dit plan beschikbaar te stellen onder NL.IMRO.0281.BP00039-va01;
2. Te besluiten over de zienswijze, zoals door het college wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage 'Reactienota zienswijze paraplubestemmingsplan omzetten woningen d.d. 12 november 2018';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
4. De Huisvestingsverordening vast te stellen;
5. De 'Kadernota en beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten Tiel' vast te stellen.

Inleiding

Het plan van aanpak 'huisvesting arbeidsmigranten' heeft geleid tot een combinatie van instrumenten: een paraplubestemmingsplan, een huisvestingsverordening en beleidsregels. Dit pakket aan maatregelen ligt nu voor.

In de gemeente Tiel wonen al lange tijd arbeidsmigranten, waarvan we het aantal de afgelopen jaren fors hebben zien toenemen. De afgelopen jaren werden en worden ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten steeds meer woningen gekocht en verkamerd door onder andere vastgoedbedrijven en uitzendbureaus. Dit zorgt voor toenemende overlast en klachten uit de Tielse samenleving. Als gevolg hiervan is door de gemeenteraad aandacht gevraagd voor deze problematiek. Hiervoor is eerder een plan van aanpak vastgesteld.

Als uitvloeisel hiervan is nu een kadernota (inclusief beleidsregels), een paraplubestemmingsplan en een huisvestingsverordening opgesteld. Hiermee is een samenhangend pakket aan maatregelen beschikbaar om de problematiek adequaat aan te pakken.

De opgestelde beleidsregels en de huisvestingsverordening hangen samen met het paraplubestemmingsplan en dienen dan ook te worden vastgesteld, en op de gebruikelijke wijze bekend gemaakt.

Met de grote uitzendorganisaties arbeidsmigranten (EB, Europlus en VDU) en woningcorporaties (Kleurrijk wonen en SCW) is overleg gevoerd en zij zijn akkoord. Bovendien zijn er goede afspraken gemaakt over melding en aanpak eventuele overlast.

Bestemmingsplan

Op 26 maart 2018 heeft uw raad een voorbereidingsbesluit genomen waarin is bepaald dat het verboden is om woningen te 'verkameren', met de mogelijkheid tot ontheffing hiervan. In lijn van dit voorbereidingsbesluit is een paraplubestemmingsplan 'Omzetten woningen' opgesteld.

Dit paraplubestemmingsplan heeft van 16 augustus 2018 tot 27 september 2018 ter inzage gelegen. Er is één zienswijze ingekomen.

Er is nu een raadsbesluit nodig om de procedure te vervolgen.

Huisvestingsverordening

Voor het vaststellen van een huisvestingsverordening hoort de betreffende gemeente op grond van artikel 6 van de Huisvestingswet bij de voorbereiding dit af te stemmen met de Colleges van de overige gemeenten die deel uitmaken van de woningmarktregio. Voor Tiel gaat dit om de woningmarktregio Woongaard.

Kadernota en beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten Tiel

Binnen deze kaders willen we zorgdragen dat er een goede balans komt tussen woningen en verkamerede woningen. Woningen zijn in de basis voor de huisvesting van één huishouden. Verkamering van een woning kan alleen middels vergunning worden toegestaan. Binnen deze kaders willen we clustering van verkamerede woningen (bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten) tegengaan. We normeren dit op maximaal 10 % van de woningen in een straat en geen twee woningen naast elkaar. Voor wat betreft zorgwoningen kan in overleg in bijzondere situaties hiervan worden afgeweken. Daarnaast willen we verkamering van reguliere woningen beperken tot maximaal 4 personen per woning. In uitzonderingsgevallen kan in overleg bij grotere woningen bekeken worden of huisvesting van meer personen mogelijk is.

Beoogd effect

De ontwikkeling van ongecontroleerde verkamering van panden ten behoeve van de huisvesting van onder andere arbeidsmigranten een halt toeroepen en de hiermee samenhangende overlast verminderen.

Andere effecten zijn:

- inzicht krijgen van het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente Tiel woont;
- het aantal in Tiel woonachtige arbeidsmigranten en de toestroom reguleren. Hierbij dient er een zekere balans te zijn tussen het aantal in Tiel woonachtige arbeidsmigranten en de clustering in bepaalde straten;
- zorgen dat de leefomstandigheden van de te huisvesten arbeidsmigranten op een deugdelijk niveau is en de veiligheid voldoende is gewaarborgd;
- overlast en aantasting van de leefbaarheid voor de omgeving zoveel als mogelijk voorkomen;
- aantasting van bestaande (goedkope) woningvoorraad voorkomen;
- innen van financiën (BRP, verblijfsbelasting).

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan is overeenkomstig gemeentelijk beleid en eerdere besluitvorming

Door de toenemende komst van arbeidsmigranten is het van belang dat er voor hen goede huisvesting wordt geregeld. Ook dienen er afspraken te worden gemaakt om overlast in de woonomgeving zoveel als mogelijk te voorkomen. Het paraplubestemmingsplan 'Omzetten woningen' biedt hiervoor een goede basis.

2.1 De ingediende zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan niet of gewijzigd vast te stellen

In het bijgevoegde 'Reactienota zienswijze paraplubestemmingsplan omzetten woningen' d.d. 12 november 2018 is de ingediende zienswijze behandeld en is geconcludeerd dat er aanleiding is om de ingediende zienswijze gegrond te verklaren, in die zin dat bij toekomstige wijziging van de bestemmingsplannen waarbinnen betreffende panden van de indiener van de zienswijze zich bevinden, de functie 'kamerverhuur' zal worden ingepast. Dit is een logische lijn, omdat het voorstel gericht is op het reguleren van nieuwe situaties.

3.1 Kostenverhaal is niet aan de orde

Met het bestemmingsplan wordt geen (bouw)ontwikkeling mogelijk gemaakt waarvoor een kostenverhaal aan de orde is. Een exploitatieplan behoeft daarom niet te worden vastgesteld.

4.1 De huisvestingsverordening regelt een vergunningplicht voor kamerverhuur

Met beleidsregels op basis van een huisvestingsverordening zijn we flexibeler dan enkel met een vergunningplicht onder voorbehoud van het bestemmingsplan. We kunnen een vergunning intrekken als sprake is van overlast. Uitgangspunt hierbij is dat vergunning vereist is voor het omzetten van een woning in onzelfstandige wooneenheden en/of bewoning door personen die geen huishouding voeren. Voor reguliere woningen geldt hierbij de norm van maximaal 4 personen per woning. Voor grotere woningen is uitzondering mogelijk.

4.2 De huisvestingsverordening is afgestemd met de gemeenten in de Woongaardregio

Alle gemeenten in de Woongaardregio zijn in de gelegenheid gesteld te reageren op het voornemen om een huisvestingsverordening in te voeren. Een aantal gemeenten heeft aangegeven geen bezwaar te hebben, een ander deel heeft aangegeven niet te zullen reageren of heeft niet gereageerd. Wel uit drie gemeenten hun zorg over een mogelijk 'waterbedeffect'.

5.1 De kadernota en beleidsregels beschrijven hoe we als Tiel om willen gaan met deze problematiek.

Om de effecten te bereiken is gekozen voor een kadernota (inclusief beleidsregels), een paraplu bestemmingsplan en een huisvestingsverordening. Hiermee is een samenhangend pakket aan maatregelen en interventies beschikbaar om dit efficiënt en effectief te kunnen doen.

Kantttekeningen

1.1 Bestemmingsplan wijzigen

Alternatief is om het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen en op de percelen van degene die de zienswijze heeft ingediend, de aanduiding 'kamerverhuur toegestaan', te vermelden. In dit geval wordt het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.

4.1 Een huisvestingsverordening is niet noodzakelijk

Het paraplubestemmingsplan regelt dat woningen niet zonder meer mogen worden verkamerd. De combinatie met de Huisvestingsverordening en de beleidsregels biedt de mogelijkheid om een vergunning weer in te trekken als er sprake is van overlast. Dit is bij een bestemmingsplan een stuk lastiger en is een goed drukmiddel tegen de eigenaren.

5.1 Tiel is niet de eerste gemeente waar dit plaatsvindt

Een aantal gemeenten is ons voorgegaan in de voorgestelde aanpak, waarbij met name het paraplu bestemmingsplan veelvuldig als instrument wordt ingezet.

5.2 Ook voor ander gewenst gebruik dient ontheffing aangevraagd te worden

Niet te voorkomen is dat dit ook geldt voor andere doelgroepen dan arbeidsmigranten. Met name de woningcorporaties hadden op dit punt enige bedenkingen, maar zijn toch akkoord gegaan met het voorgestelde pakket aan maatregelen.

5.2 Maatregelen kunnen als veelomvattend/belastend worden gezien

Administratieve regeling kan als omslachtig, belastend worden gezien, maar is in dit geval noodzakelijk in verband met de gewenste regulering van woningen.

5.3 Extra werkzaamheden

Naar verwachting zal het nieuwe beleid ook resulteren in extra vergunningsaanvragen. Dit betekent met betrekking tot het bestemmingsplan, de beleidsregels en de Huisvestingsverordening extra druk op het team waar dit is belegd.

Aanpak / uitvoering

Het bestemmingsplan zal na vaststelling door de raad volgens de vereisten van de Wro worden gepubliceerd, waarna het zes weken ter inzage ligt (= beroepstermijn Raad van State). De digitale versie van dit plan wordt beschikbaar gesteld onder NL.IMRO.0281.BP00036-va01.

Aansluitend treedt het bestemmingsplan in werking (tenzij de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening inwilligt).

De uitvoering van het pakket aan maatregelen is door de geïntensiveerde handhaving en het inmiddels genomen voorbereidingsbesluit al gedeeltelijk ter hand genomen en zal na vaststelling nog verder worden geïntensiveerd.

Communicatie

Publicatie van de terinzagelegging van het vastgestelde bestemmingsplan zal gebeuren via de reguliere kanalen.

Een kennisgeving van het raadsbesluit wordt toegezonden aan de indiener van de zienswijze met een toelichting over de procedure die desgewenst aansluitend kan worden gevolgd.

De Huisvestingsverordening (en beleidsregels) worden via de reguliere kanalen gepubliceerd.

Tiel, d.d. 4 december 2018
de commissiegriffier,

Beslissing raad d.d.: 19 december 2018
de griffier,

Zonder hoofdelijke stemming aan
genomen.



Meer informatie:

Teammanager:	Twan Dirks
Contactpersoon:	Jeroen Kemna
Telefoon:	06 – 21 40 91 23
E-mail:	jkemna@tiel.nl

11 – raadsvoorstel – 19 december 2018

Raadsbesluit



Gelezen het voorstel van het college van B&W aan de raad van 20 november 2018

Onderwerp: 'Huisvesting arbeidsmigranten Tiel'

Nummer: 11

Besloten in de raadsvergadering van: 19 december 2018

Besluit om:

1. In te stemmen met het bestemmingsplan 'Paraplubestemmingsplan Omzetten woningen' met het kenmerk NL.IMRO.0281.BP00039-va01;
2. Te besluiten over de zienswijze, zoals door het college wordt geadviseerd, met de daarbij genoemde overwegingen, zoals weergegeven in de bij het besluit behorende bijlage 'Reactienota zienswijze paraplubestemmingsplan omzetten woningen d.d. 12 november 2018';
3. Geen exploitatieplan vast te stellen voor dit bestemmingsplan;
4. De Huisvestingsverordening vast te stellen;
5. De 'Kadernota en beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten Tiel' vast te stellen.

De griffier,

de voorzitter,