

Raadsvoorstel

Datum gemeenteraad: 19 juni 2018 Portefeuillehouder: wethouder Kraijo	Datum voorstel: 2 mei 2018 Auteur: Martijn Stortenbeker Samenlevingsagenda: nee
--	---

Onderwerp:

Voorstel herziening Huisvestingsverordening gemeente Alblasserdam 2015 (hierna: de Huisvestingsverordening) en deze aanvullen met vergunningstelsel voor omzetten woonruimte.

Voorstel:

De Huisvestingsverordening te herzien en aan te vullen met een vergunningstelsel voor omzetten van woonruimte bij gebruik als onzelfstandige woonruimte, splitsing in appartementsrechten en woningvorming.

Inleiding

De afgelopen 6 maanden zijn er van meerdere inwoners klachten ontvangen over (tussen)woningen die gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten die – zo blijkt uit de controlerapporten van de inspecteurs – veelal in de scheepsbouw werkzaam zijn. De klachten gingen meestal over overlast en de toenemende parkeerdruk. Als reactie hierop is onderzocht of onze Huisvestingsverordening een oplossing kan bieden of dat wellicht handhaving van het bestemmingsplan volstaat. Conclusie is dat het bestemmingsplan mogelijkheden biedt maar dat dit niet waterdicht is bovendien zorgt handhaving van het bestemmingsplan voor het uitsluiten van de kamergewijze verhuur aan arbeidsmigranten terwijl er vanuit de markt wel behoefte is aan deze vorm van huisvesting.

Door het introduceren van een vergunningstelsel in de Huisvestingsverordening en een daarmee samenhangend beleid kunnen de arbeidsmigranten nog steeds kamergewijs gehuisvest worden maar kunnen de panden waarin dit plaatsvindt gelijkmatig verdeeld worden over Alblasserdam zodat niet in 1 of meer straten de druk onevenredig groot wordt. Door het vergunningstelsel is het niet langer toegestaan om een woning zonder voorafgaande vergunning onzelfstandig (kamergewijs) te laten bewonen. De beleidsregel die hierop gebaseerd wordt moet er voor zorgen dat slechts een beperkt percentage van de particuliere woningen in een straat omgezet mogen worden naar onzelfstandige woonruimte. Een vergelijkbare werkwijze wordt in Dordrecht ook succesvol toegepast. In Dordrecht is overigens aanvankelijk geen maximum percentage om te zetten woningen per straat of wijk vastgesteld, hetgeen geleid heeft tot een groot aantal vergunningen waardoor bepaalde delen van de stad nog steeds onevenredig veel panden met onzelfstandige woonruimte kent.

Om van de gelegenheid gebruik te maken is besloten om de gehele Huisvestingsverordening tegen het licht te houden en te wijzigen waar nodig. Om die reden is aan het vergunningstelsel voor het onttrekken van woonruimte tevens een vergunningplicht toegevoegd voor het splitsen van panden in

appartementenrechten en het vormen van woonruimte door één woonruimte te verdelen in twee of meer woonruimten. Het splitsen van panden in appartementenrechten en het vormen van woonruimte heeft namelijk als risico in zich dat (zeer) kleine zelfstandige woningen ontstaan die op hun beurt – op grond van de gewijzigde Huisvestingsverordening – ook nog eens bewoond mogen worden door 2 onafhankelijke bewoners die samen geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen. Zonder voorafgaande toets in de vorm van een vergunningstelsel kunnen onwenselijke situaties gecreëerd worden waardoor bijvoorbeeld overbewing ontstaat. Dit heeft gevolgen voor de bewoners van de betreffende panden zelf maar ook voor de leefbaarheid van de omgeving.

Beoogd resultaat

Te zorgen dat de arbeidsmigranten die nodig zijn voor de lokale industrie/ economie in de omgeving van waar zij werken gehuisvest kunnen worden. Er tegelijkertijd voor te zorgen dat de overlast die veroorzaakt wordt door het huisvesten van arbeidsmigranten beperkt blijft door deze gelijkmatig te verdelen over Alblasterdam. Immers de toename van de parkeerdruk of bijvoorbeeld geluidsoverlast doordat meerdere volwassenen onzelfstandig gehuisvest worden in 1 woning is vaak onvermijdelijk.

Tegelijkertijd wordt met het toevoegen van een vergunningstelsel voor het splitsen in appartementenrechten en woningvorming, voorkomen dat zelfstandige woonruimte zonder voorafgaande toets steeds kleiner van oppervlak wordt en dat dit daarmee onder een maatschappelijk aanvaardbaar niveau komt.

Argumenten

1. Om zowel de klachten vanuit de bewoners serieus te nemen als de wens van de ondernemers om hun medewerkers op een correcte manier te kunnen huisvesten is een oplossing nodig die recht doet aan alle belangen. Met het instellen van een vergunningstelsel voor onttrekking van zelfstandige woonruimte gekoppeld aan een quotum voor het maximaal aantal te verlenen vergunningen in een straat wordt dit doel bereikt. Zo blijft door de spreiding de overlast beperkt en zijn er toch voldoende mogelijkheden om arbeidsmigranten of anderszins kamergewijs te huisvesten.

2. Verder heeft het niet instellen van een vergunningplicht voor het splitsen van woonruimte in appartementenrechten en woningvorming tot gevolg dat zelfstandige woonruimte zonder voorafgaande vergunning steeds kleiner kan worden waarmee de (onder andere parkeer)druk op de omgeving toeneemt. Bovendien mag deze nieuwe zelfstandige woonruimte door 2 onafhankelijke bewoners die samen geen duurzaam gemeenschappelijk huishouden vormen, bewoond worden. Dit vergroot de druk op de omgeving nog meer waardoor extra belangrijk is dat splitsing in appartementenrechten en woningvorming aan duidelijke criteria getoetst worden.

Kanttekeningen

Van belang is dat er in de regio – vanwege de scheepsbouw, de havens, de productiebedrijven en de agrarische sector – veel behoefte bestaat aan arbeidsmigranten en dus de huisvesting hiervan. Als Alblasterdam de huisvesting van deze arbeidsmigranten niet reguleert dan lopen we het risico dat niet handhaven zorgt voor een aanzuigende werking en te strikt handhaven (op basis van het bestemmingsplan) zorgt voor een onaantrekkelijk ondernemersklimaat voor bijvoorbeeld de

scheepsbouwsector en hieraan gelieerde bedrijven. Immers handhaving op grond van het bestemmingsplan wil zeggen dat kamergewijze verhuur zonder meer uitgesloten is.

Financiën

De kosten bestaan uit het aanpassen van de Huisvestingsverordening en het opstellen van beleid, beide door de OZHZ. Op korte termijn wordt extra capaciteit gezet op het in beeld krijgen van de huidige problematiek en de benodigde toezicht- en handhavingscapaciteit. Indien nodig wordt dit in BURAP 2 gerapporteerd.

Uitvoering

Door middel van het invoeren van een vergunningstelsel wordt het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige (kamerverhuur) woonruimte gereguleerd. Hierbij wordt in het hiermee samenhangende beleid een maximum verbonden aan het aantal om te zetten woningen per straat. Vanuit de OZHZ zal de regie gehouden worden op de werkzaamheden.

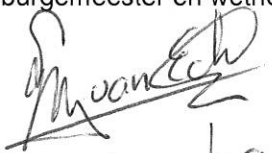
Communicatie

Het vaststellen van de wijzigingen in de Huisvestingsverordening en de beleidsregels moeten sowieso gepubliceerd worden in De Klaroen. Daarnaast wordt de periode tot vaststelling van onderhavig raadsbesluit en het daaropvolgende collegebesluit omtrent de beleidsregels (quotering) benut om in overleg te treden met partijen om de maatregelen toe te lichten. Hieronder de bedrijven die gebruik maken van de arbeidsmigranten die gehuisvest moeten worden en de bedrijven die de huisvesting faciliteren om zo tot een gezamenlijk gedragen en toekomstbestendige oplossing te komen.

Bijlagen

- Concept wijziging Huisvestingsverordening Alblasserdam 2018
- Concept beleidsregels omzetten zelfstandige in onzelfstandige woonruimte Alblasserdam

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders


De secretaris,
S. van Heeren


De burgemeester,
J.G.A. Paans

