

Beleidsregel van de gemeenteraad en het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel houdende regels omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten

[Deze regeling is op 20 november 2018 tevens vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders.]

Besloten in een raadsvergadering van: 19 december 2018

Besluit om:

De 'Kadernota en beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten Tiel' vast te stellen.

- Verkamering van panden
- Huisvesting arbeidsmigranten en seizoenarbeiders
- Verminderen van overlast
- Beleidsregels
- (Paraplu) Bestemmingsplan
- Huisvestingsverordening

Samenvatting

Nederland heeft een lange traditie van het aantrekken van arbeidskrachten uit het buitenland om tekorten op de binnenlandse arbeidsmarkt op te vangen.

In de gemeente Tiel wonen al lange tijd arbeidsmigranten en we hebben de afgelopen jaren het aantal fors zien toenemen. De afgelopen jaren werden en worden ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten steeds meer woningen gekocht en verkamerd door 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. Het college van burgemeester en wethouders wil de ontwikkeling van ongecontroleerde verkamering een halt toeroepen en de hiermee samenhangende overlast verminderen.

Het valt op dat een behoorlijk deel van deze arbeidsmigranten niet werken in Tiel e.o. en zij dan ook geen economische binding met onze gemeente hebben. De arbeidsmigranten maken echter wel gebruik van de gemeentelijke voorzieningen, maar dragen hierin financieel niet bij doordat ze vaak niet staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP). De gemeente mist daardoor inkomsten in relatie tot het werkelijke inwoneraantal; ook de in Tiel woonachtige arbeidsmigranten dienen bij te dragen aan het in stand houden van het voorzieningenniveau dat de gemeente biedt.

Met deze kadernota willen we:

- inzicht krijgen van het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente Tiel woont;
- het op een gedegen en verantwoorde wijze reguleren van de huisvesting van arbeidsmigranten en vaststellen van de daarvoor te gebruiken instrumenten;
- 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;
- zorgen dat de huisvesting niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit;
- aantasting van bestaande (goedkope) woningvoorraad voorkomen;
- innen van financiën (BRP, verblijfsbelasting).

Naast de relevante wettelijke bepalingen stelt de gemeente Tiel Beleidsregels vast (zie bijlage 3, blz. 19), wordt er een paraplu bestemmingsplan vastgesteld (bijlage 4, blz. 24) en wordt een huisvestingsverordening vastgesteld (bijlage 5, blz. 26).

In beginsel is het huisvesten van arbeidsmigranten niet onwenselijk. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden. Het huisvesten van personen op een bedrijventerrein is niet wenselijk. Het huisvesten van personen in het buitengebied is onder strikte voorwaarden toegestaan. In alle gevallen gelden eisen ten aanzien van veiligheid en overlast. Hiervoor zal altijd eerst een leefbaarheidstoets (zie bijlage 1, blz. 13) worden uitgevoerd.

Binnen deze kaders willen we zorgdragen dat er een goede balans komt tussen woningen en verkamerde woningen. De woningen zijn in de basis voor de huisvesting van één huishouden. Verkamering van een woning kan alleen middels vergunning toegestaan worden. De huisvesting van grotere aantallen is (mits voldaan wordt aan de leefbaarheidstoets etc) mogelijk. Hiervoor dient dan de zogenaamde 'kruimelregeling' gebruikt te worden.

Binnen deze kaders willen we clustering van verkamerde woningen bijvoorbeeld voor arbeidsmigranten tegengaan. We normeren dit op maximaal 10 % van de woningen in een straat en geen twee woningen naast elkaar. V.w.b. zorgwoningen kan in overleg in bijzondere situaties hiervan worden afgeweken. Daarnaast willen we verkamering van reguliere woningen beperken tot maximaal 4 per woning. In uitzonderingsgevallen kan in overleg bij grotere woningen bekeken worden of huisvesting van meer personen mogelijk is.

I.v.m. actuele ontwikkelingen heeft de Gemeenteraad eind maart 2018 een voorbereidingsbesluit genomen, om verkamering van woningen per direct te reguleren.

November 2017 is door de Gemeenteraad bepaald dat arbeidsmigranten, die niet staan ingeschreven in de BRP, verblijfsbelasting verschuldigd zijn.

1. Inleiding

Nederland heeft een lange traditie van het aantrekken van arbeidskrachten uit het buitenland om tekorten op de binnenlandse arbeidsmarkt op te vangen. Deze arbeidskrachten worden vaak aangeduid als arbeidsmigranten of seizoenarbeiders. In deze beleidsregel wordt de term arbeidsmigranten gehanteerd.

De werkzaamheden die arbeidsmigranten in Nederland uitvoeren zijn zeer divers en variëren van seizoensarbeid tot arbeid gedurende het hele jaar en van agrarisch tot industrieel, bouw, logistiek en dienstverlenend. Door het verder open gaan van de grenzen is de toestroom van arbeidsmigranten in de afgelopen jaren vanuit Midden- en Oost-Europa sterk toegenomen. In Nederland heerst in verschillende sectoren een tekort aan arbeidskrachten, waardoor arbeidsmigranten, aangetrokken door de relatief hogere lonen, tijdelijke werkzaamheden verrichten en van belang zijn voor het functioneren van de nationale en lokale economie. Naar verwachting zal Nederland voor arbeidsmigranten aantrekkelijk blijven, zeker ook gezien de verbeterde economische vooruitzichten.

In de gemeente Tiel wonen al lange tijd arbeidsmigranten en we hebben de afgelopen jaren het aantal fors zien toenemen. De afgelopen jaren werden en worden ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten steeds meer woningen in het goedkopere segment gekocht en verkamerd door 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. Het college van burgemeester en wethouders wil de ontwikkeling van ongecontroleerde verkamering een halt toeroepen en de hiermee samenhangende overlast verminderen.

Het valt op dat een behoorlijk deel van deze arbeidsmigranten niet werken in Tiel e.o. en zij dan ook geen economische binding met onze gemeente hebben. De arbeidsmigranten maken echter wel gebruik van de gemeentelijke voorzieningen, maar dragen hierin financieel niet bij doordat ze vaak niet staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (hierna: BRP). De gemeente mist daardoor inkomsten in relatie tot het werkelijke inwoneraantal; ook de in Tiel woonachtige arbeidsmigranten dienen bij te dragen aan het in stand houden van het voorzieningenniveau dat de gemeente biedt. Dit kan via inschrijving in de BRP of via de verblijfsbelasting. Een arbeidsmigrant, die de intentie heeft om over een peri-

ode van een half jaar gezien tenminste 4 maanden in Nederland te verblijven, moet zich inschrijven in de BRP. Is het verblijf van kortere duur, dan moet verblijfsbelasting worden afgedragen. In het najaar van 2017 is dit gerealiseerd.

Een andere reden dat Tiel een relatief grote aantrekkingskracht heeft op arbeidsmigranten is dat er juist een groot aantal arbeidsmigranten hier woonachtig is. Ook zijn in Tiel een aantal voorzieningen aanwezig zoals een Poolse supermarkt en er worden bijvoorbeeld ook kerkdiensten voor deze groep georganiseerd. Ook de relatief goedkopere huizenprijzen in Tiel kunnen hierbij een rol spelen.

2. Doelstelling

Doelstelling van deze kadernota en het vast te stellen beleid is:

- inzicht krijgen van het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente Tiel woont;
- het op een gedegen en verantwoorde wijze reguleren van de huisvesting van arbeidsmigranten en vaststellen van de daarvoor te gebruiken instrumenten;
- 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;
- zorgen dat de huisvesting niet ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit;
- aantasting van bestaande (goedkope) woningvoorraad te voorkomen;
- innen van financiën (BRP, verblijfsbelasting).

De gemeente biedt hiertoe de ruimtelijke en juridische kaders, waarin huisvesting van arbeidsmigranten als legaal en passend kan worden aangemerkt. Anderzijds stelt het de gemeente in staat te handhaven bij huisvesting, die niet correspondeert met de voorgestelde beleidsrichting.

3. De Tielse problematiek m.b.t. arbeidsmigranten

In de afgelopen jaren is duidelijk geworden dat in de gemeente Tiel steeds meer arbeidsmigranten woonachtig zijn. Een compleet overzicht ontbreekt, omdat nog niet alle eigenaren/verhuurders van de diverse woonruimtes zich hebben gemeld en de arbeidsmigranten vaak niet bij het BRP zijn ingeschreven. Naar schatting zijn er tussen de 2000 en 3000 arbeidsmigranten in Tiel woonachtig. Waar deze gehuisvest zijn is nog niet geheel in beeld maar we krijgen er steeds meer zicht op.

Door klachten uit de woonomgeving van arbeidsmigranten is een aantal adressen bekend geworden bij de gemeente. Tevens is overleg gevoerd met de bekende én erkende uitzendbureaus (SNF/SNA) voor arbeidsmigranten die in Tiel actief zijn. Zij hebben lijsten verstrekt van adressen waar arbeidsmigranten via hen woonachtig zijn.

Ook door waarnemingen tijdens het rijden van controlerondes door de gemeente en meldingen van de politie zijn een flink aantal adressen al ontdekt. Er is geconstateerd dat de arbeidsmigranten op uiteenlopende wijzen gehuisvest worden. Dit varieert van caravans tot speciaal daarvoor aangepaste woningen. Niet alle vormen van huisvesting zijn echter aanvaardbaar. Om ongewenste en illegale huisvesting en eventuele overlast in de toekomst te voorkomen en om meer grip op de bestaande situatie te krijgen is het noodzakelijk om de huisvesting van arbeidsmigranten in kaart te brengen, te reguleren en probleemgevallen aan te pakken. Daarvoor is nodig dat het (juridisch) instrumentarium helder wordt en beleidsregels worden vastgesteld.

Om de situatie in de hand te houden moet de gemeente invloed kunnen uitoefenen op de (bestaande) woonruimtevoorraad teneinde te voorkomen dat woningen aan de bestaande woningmarkt worden onttrokken ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Wanneer op dit moment sprake is van illegale situaties kan de gemeente nu reeds handhavend optreden, denk hierbij bijvoorbeeld aan bewoning in strijd met het bestemmingsplan. De beleidsregels kunnen een handleiding zijn hoe met deze situaties moet worden omgegaan. Voor situaties die nu legaal maar onwenselijk zijn, is het invoeren van een verbod en vergunningsmogelijkheid noodzakelijk.

Daarbij is van belang om vast te stellen dat er op dit moment binnen de gemeente weinig beperkingen zijn voor de bewoning van woonruimte. De verschillende bestemmingsplannen definiëren de bestemming

'wonen' niet, zodat dit begrip ruim kan worden uitgelegd. Een aanpassing van de bestemming 'wonen' is nodig. Er wordt gekozen om het begrip wonen nader te definiëren als: 'wonen door één huishouden'.

Op basis van een recente uitspraak van de Raad van State is vastgesteld dat sprake is van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Het is aan te raden om ook deze laatste toelichting aan het begrip wonen toe te voegen.

De uitbreiding van het begrip wonen is van belang omdat de Raad van State in de uitspraak nogmaals bevestigt dat het samenwonen door seizoenarbeiders niet gelijk kan worden gesteld aan een huishouden. Op deze wijze samenleven wordt niet gekenmerkt door continuïteit en onderlinge verbondenheid. Dit is in het beleid dan ook zo opgenomen.

De problematiek is meerledig en speelt zich af binnen verschillende domeinen, zoals:

- *Financieel*
De gemeente ontving geen inkomsten van arbeidsmigranten, terwijl ze wel (gedeeltelijk) gebruik maken van de faciliteiten in Tiel. De gemeente ontvangt nu verblijfsbelasting of (vanwege de inschrijving in de BRP) een verhoogde rijksuitkering. Veel arbeidsmigranten die hier langere tijd verblijven, schreven zich niet in in de BRP. Naar schatting is tussen 2000 en 3000 van de Tielse inwoners arbeidsmigrant;
- *Openbare ruimte en veiligheid*
Vanuit informatie van de politie blijkt dat er vanuit de groep arbeidsmigranten overlast plaats vindt, bijvoorbeeld openbare dronkenschap, te hard rijden en soms geweldsdelicten. Ook bij de gemeente is dit bekend en daarnaast zijn er klachten over rommel, verkeerd aanbieden van afval en geluidsoverlast.

Tevens is er druk op het parkeersegment in de nabije woonomgeving (door auto's/busjes van uitzenders en of eigen voertuigen);
- *Sociale en economische problematiek*
Geconstateerd is dat ex-arbeidsmigranten door sociale en economische problemen op straat komen, hetgeen in voorkomende gevallen leidt tot verslavingen met als gevolg druk op de voorzieningen in het kader van de "onderste treden woonladder" of netwerken zoals het "verwarde personen overleg";
- *Woningmarkt en bevolkingssamenstelling*
De druk op woningen in het goedkope segment is groot. Doordat Tiel een relatief 'laag opgeleide' beroepsbevolking heeft, is juist de vraag naar woningen in het goedkope segment groot. Daarnaast is Tiel verplicht statushouders te huisvesten. De gemeente moet hiervoor putten uit het bestaande aanbod van goedkopere woningen. Juist die goedkopere woningen, waarnaar de vraag al groot is, worden door uitzendbureaus en huisvesters ('huisjesmelkers') opgekocht, om ze vervolgens te verkameren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Tiel is voor hen een aantrekkelijke gemeente, omdat de woningen veelal goedkoper zijn dan in het westen van Nederland en elders in de regio Rivierenland;
- *Ruimtelijk*
Er is sprake van een concentratie in wijken c.q. bepaalde straten, die al 'belast' zijn, maar ook dichter bebouwd en bevolkt. Ook ontwikkelingen in de zorg (geen begeleiding meer) zijn van invloed;
- *Sociaal-maatschappelijk*
De roulatie van arbeidsmigranten is groot, als gevolg waarvan zij vaak geen sociale binding hebben of krijgen met andere bewoners in de wijk;
- *Economisch*
De migranten hebben in een aantal gevallen weinig tot geen economische binding met Tiel. Ze werken vaak op plekken elders in Nederland (in het westen). Veel arbeidsmigranten kiezen voor Tiel, omdat hier een grote populatie aanwezig is en er specifieke voorzieningen zijn zoals Poolse supermarkten. Ze maken echter wel (deels) gebruik van Tielse voorzieningen;
- *Handhaving*
De gemeente voert actief handhavingsbeleid, maar gezien het feit dat er slechts één persoon is voor alle handhavingszaken, maakt dit het handhavingsbeleid erg kwetsbaar;
- *Bestemmingsplan en Huisvestingsverordening*
Als gevolg van globaler bestemmen en het intrekken van de Huisvestingsverordening in het verleden, bieden deze instrumenten op dit moment onvoldoende basis om handhavend te kunnen optreden;
- *Pandeigenaren*
Veel pandeigenaren melden verkamering niet.

Kortom, om de veerkracht van de wijken te kunnen behouden, voldoende woningen te kunnen aanbieden voor mensen met een economische binding met Tiel en overlast in bepaalde wijken/straten te voorkomen, is het noodzakelijk in te grijpen op de woningmarkt.

4. Belanghebbenden en hun kenmerken

Het opstellen van huisvestingsbeleid heeft voor alle belanghebbenden voor- en nadelen. Er zijn enkele positieve effecten zoals het vergroten van de brandveiligheid, de sociale controle en inperking van mogelijke overlast. Verder kan dit beleid de bewustwording van de belanghebbenden vergroten op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten.

Er zijn verschillende belanghebbende in het kader van dit beleid. Hieronder geven we een toelichting op de verschillende belanghebbenden.

4.1 Arbeidsmigranten

De meest voor de hand liggende groep belanghebbenden zijn de arbeidsmigranten zelf. Zij kunnen worden ingedeeld in drie categorieën:

Arbeidsmigranten kunnen indicatief worden ingedeeld in drie categorieën¹:

De eerste groep, zo'n 30-40% van de arbeidsmigranten, zijn de kort verblijvers (short-stay). Deze verblijven korte tijd, tot 6 maanden in Nederland en hebben tijdelijke huisvesting nodig. Hierbij dient gedacht te worden aan de seizoenarbeider die gedurende een beperkt aantal maanden in verband met tijdelijk toegenomen werkdruk bij een bedrijf zijn werkzaamheden verricht en zijn hoofdverblijf buiten Nederland heeft.

De tweede groep, zo'n 20-30% van de arbeidsmigranten, is die van het permanent tijdelijke verblijf (mid-stay). Deze groep verblijft tussen de 6 maanden en 3 jaar in Nederland en hebben structurele huisvesting nodig. Hierbij dient gedacht te worden aan de arbeidsmigrant die hier gedurende een langere periode niet seizoensgebonden werkzaamheden verricht en zijn hoofdverblijf buiten Nederland heeft.

De derde groep, zo'n 25-30% van de arbeidsmigranten, is de groep die kiest voor een permanent verblijf, langer dan 3-5 jaar. Deze groep zoekt naar reguliere huisvesting en wil zich met partner/gezin permanent vestigen en emigreert feitelijk naar Nederland. Deze beleidsnota is op deze laatste groep niet van toepassing.

De meeste arbeidsmigranten wonen hier dus tijdelijk. Zij zijn dus veelal gedurende een aantal maanden ver van huis in een vreemd land, waar ze over het algemeen de taal niet kennen. Ze zijn ook vaak onbekend met de lokale gebruiken, ook ten aanzien van huisvesting. In de praktijk blijken de arbeidsmigranten vaak genoeg te nemen met inferieure woonruimte. Dit geldt zeker voor de groep die kortdurend in Nederland verblijft.

De arbeidsmigrant heeft tijdens zijn tijdelijke verblijf in Nederland recht op deugdelijke huisvesting. Ook voor de omgeving van de verblijfslocaties van arbeidsmigranten is het belangrijk dat de huisvesting goed geregeld is. Gelet op de verschillende categorieën arbeidsmigranten dient in het Nederlandse en het lokale huisvestingsbeleid rekening gehouden te worden met zowel tijdelijke als permanente huisvesting van arbeidsmigranten.

In het kader van wooncomfort moet de woonruimte voldoen aan de wettelijke eisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit en de Woningwet. Door het opstellen van beleid kan ook de gebruiksveiligheid worden verbeterd. Door naleving van het Bouwbesluit en de Bouwverordening te eisen, moet de woonruimte voldoen aan de gebruiksveiligheidseisen die daarin zijn opgenomen. Ook wordt het risico kleiner dat de gemeente de woonruimte van de ene op de andere dag sluit wegens het niet voldoen aan de veiligheidseisen inzake gebruik.

4.2 Werkgevers

Er zijn werkgevers die - naast werk - ook onderdak bieden aan arbeidsmigranten. Dit gebeurt ook in Tiel. Deze nota is ook voor hen van belang, opdat ze weten waaraan de betreffende huisvesting moet

1) *Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten Land van Heusden en Altena:* http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/xhtml/output/historie/Aalburg/282468/282468_1.html

voldoen voor een veilig en doelmatig gebruik. Volgens het ministerie van Infrastructuur en Milieu mag aan werkgevers en uitzendbureaus een 'morele' verantwoordelijkheid worden toegerekend voor het welzijn van hun medewerkers. Huisvesting valt hieronder. Wanneer een werkgever of uitzendbureau een tewerkstellingsvergunning moet aanvragen voor de werknemer, dan verplicht de Wet arbeid vreemdelingen de werkgever om te voorzien in goede huisvesting. Een tewerkstellingsvergunning is echter alleen noodzakelijk voor arbeidsmigranten van buiten de EU. Voor het in dienst nemen van arbeidsmigranten uit een EU-lidstaat geldt in beginsel een dergelijke wettelijke verplichting niet.

Werkgevers zijn gebaat bij de aanwezigheid van arbeidsmigranten. In sommige gevallen zijn de werkgevers voor de continuïteit van hun bedrijfsvoering zelfs afhankelijk van arbeidsmigranten. Een uitgeruste en tevreden medewerker is over het algemeen een productievere medewerker dan een vermoeide en ontevreden medewerker. Het hebben van goede huisvesting kan bijdragen aan de uitgerustheid en tevredenheid van de arbeidsmigranten. Werkgevers kunnen zich verbinden aan de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (hierna: SNF), maar dit is een keuze en geen verplichting vanuit het Bouwbesluit. De eisen van de SNF zijn aanvullend en stellen o.a. eisen ten aanzien van het aantal toiletten, douches op een groep en het minimum gebruiks vloeroppervlakte per persoon, teneinde een minimum leefruimte-tekwaliteit te waarborgen.

Er ligt dus een belang voor de werkgevers om voor deugdelijke huisvesting te zorgen:

- door het aanbieden van werk én woonruimte kunnen de werkgevers de arbeidsmigranten aan zich binden. Deze afhankelijke positie kan het voor de arbeidsmigranten moeilijker maken om van werkgever te veranderen;
- als de huisvesting niet aan de eisen van de arbeidsmigranten voldoet, lopen de werkgevers het risico dat de arbeidsmigranten alsnog bij een andere werkgever gaan werken;
- de werkgevers lopen ook het risico dat de gemeente de betreffende woonruimte sluit wegens strijd met geldende wet- en regelgeving.

In de praktijk laat de door de werkgevers aangeboden huisvesting echter nog wel eens te wensen over. Financiële overwegingen spelen daarbij vaak een rol.

Door het vaststellen van onderhavig beleid en de stringente handhaving op het Bouwbesluit wordt voor de werkgevers duidelijk waar de huisvesting minimaal aan moet voldoen.

4.3 Huisvesters

Naast de werkgevers zijn in de gemeente Tiel ook bedrijven die geen arbeidsmigranten in dienst hebben, maar wel tegen betaling woonruimte aanbieden.

In de categorie 'huisvesters' van arbeidsmigranten kan een onderscheid gemaakt worden tussen:

- het bedrijfsmatig aanbieden van tijdelijke woonruimte voor zowel de korte als langere duur;
- particulieren die (een gedeelte van) hun woning of erf verhuren;
- woningcorporaties die woonruimte beschikbaar stellen (dit geldt voor arbeidsmigranten die ervoor kiezen om permanent in Tiel te blijven).

Bij de eerste twee categorieën is vaak sprake van commerciële motieven om de woonruimte beschikbaar te stellen. Daarbij is van belang dat particulieren de woonruimte vaak beschikbaar stellen voor een bijverdienste. Bij de commerciële bedrijven is het verhuren van woonruimte aan arbeidsmigranten vaak de hoofdactiviteit, waarbij het maken van winst het doel is.

4.4 Omwonenden

Naast elke woonruimte voor arbeidsmigranten wonen derden die geen zakelijke relatie met de arbeidsmigranten hebben. Dit zijn de burgers uit de wijk, de omwonenden. Zij hebben in het dagelijks verkeer de eerste contacten met de arbeidsmigranten, zowel op straat als in de lokale winkels. Zij ervaren ook in toenemende mate overlast van deze ontwikkeling.

Ook leidt het opkopen van de woningen tot onveiligheidsgevoelens omdat in bijvoorbeeld één straat te veel woningen voor huisvesting worden gebruikt. Hierdoor komt in sommige gevallen de sociale cohesie onder druk te staan. Door regels te stellen aan de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen excessen voorkomen worden en kan overlast worden ingeperkt. Ook kan dit het gevoel van onveiligheid in een buurt verminderen.

4.5 Gemeente

De overheid is ook belanghebbende bij de deugdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De overheid kan regels opleggen aan de aanbieders van huisvesting om te zorgen voor deugdelijke woonruimte.

Vervolgens kan diezelfde overheid afdwingen dat de opgelegde regels nageleefd worden om de gebruiksveiligheid te garanderen en mogelijke overlast in te perken.

De overheid weegt de belangen van alle betrokken partijen af en brengt dit samen in een goede, werkbare oplossing. De overheid stelt regels op zodat er deugdelijke huisvesting gerealiseerd kan worden, waarbij de overlast voor de omgeving tot een minimum blijft beperkt. Andere argumenten zijn de aantasting van de woningvoorraad, de leefomstandigheden van de arbeidsmigranten en het gebruik van Tielse voorzieningen zonder dat hiervoor wordt betaald.

5. Wettelijke kaders en bestaand beleid

M.b.t. de problematiek van arbeidsmigranten is een scala aan wettelijke kaders en regelingen van toepassing. In de bijlage 2 vindt u deze uitgebreid omschreven. Ruimtelijke ordening, volkshuisvesting en veiligheid lopen hier door elkaar.

Bepalingen zijn te vinden in de Woningwet, de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Wet milieubeheer, Huisvestingswet, Bouwbesluit, Wet aanpak woonoverlast, Provinciale Ruimtelijke Verordening, bestemmingsplannen, Bouwverordening en de APV.

Conclusies

Er zijn een aantal mogelijkheden binnen de relevante wetgeving op het gebied van het huisvesten van arbeidsmigranten. Veel van deze wetgeving is rechtstreeks verordend. Ze legt beperkingen op aan huisvesters. Er worden eisen gesteld op het gebied van veiligheid, overlast en locaties.

Ten aanzien van het reguleren van de woningvoorraad en de aan woningen te stellen eisen m.b.t. woning, bieden bovenstaande regelingen geen directe oplossing. Daarvoor is het nodig om o.a. een huisvestingsverordening en een (paraplu) bestemmingsplan op te stellen.

6. Beleidskeuzes van de gemeente Tiel

We maken onderscheid in tijdelijke huisvesting en permanente huisvesting. Permanente huisvesting heeft een andere invloed op de omgeving dan tijdelijke huisvesting. Bovendien gaat het vaak om andere doelgroepen.

Van tijdelijke huisvesting is sprake als die slechts een aantal maanden per jaar plaatsvindt, alleen op het moment dat de arbeidsmigranten benodigd zijn. Een vorm van tijdelijke huisvesting is die voor seizoensgebonden arbeid. Dit soort arbeid wordt gedurende een maximum van zes maanden per jaar uitgevoerd (veelal in de agrarische sector). Tijdelijke huisvesting betreft zowel de persoon die een gedeelte van het jaar ergens gehuisvest is als de faciliteit waarin dit gebeurt, die ook voor een gedeelte van het jaar ergens geplaatst wordt.

De enige mogelijkheid om invloed uit te oefenen op de woonruimtevoorraad, is het vaststellen van een huisvestingsverordening en gebruik maken van het verbod zoals omschreven in artikel 21 van de Huisvestingswet. Hierbij is ook overgangsrecht van toepassing (conform bestuursrecht). Daarnaast nemen we een definitie op van het begrip wonen. Om de woning te verkameren t.b.v. andere doelgroepen is een vergunning voor nodig. De huisvesting van grotere aantallen is (mits voldaan wordt aan de leefbaarheidstoets etc) mogelijk. Hiervoor dient dan de zogenaamde 'kruimelregeling' gebruikt te worden.

De beleidskeuzes worden vastgelegd in beleidsregels (bijlage 3, blz. 19), een paraplu bestemmingsplan (bijlage 4, blz. 24) en in een huisvestingsverordening (bijlage 5, blz. 25)

Hiermee is een set van instrumenten beschikbaar om de problematiek rond de huisvesting van arbeidsmigranten adequaat te reguleren en misstanden aan te pakken.

I.v.m. actuele ontwikkelingen heeft de Gemeenteraad eind maart 2018 een voorbereidingsbesluit genomen, om verkamering van woningen per direct te reguleren.

November 2017 is door de Gemeenteraad bepaald dat arbeidsmigranten, die niet staan ingeschreven in de BRP, verblijfsbelasting verschuldigd zijn.

6.1 Buitengebied/bebouwde kom

Het buitengebied is primair bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Het creëren van nieuwe verblijfsmogelijkheden in het buitengebied is slechts in bijzondere gevallen toegestaan. Het huisvesten van arbeidsmigranten in het buitengebied is alleen wenselijk indien dit direct verband houdt met lokale agrarische activiteiten. In de agrarische sector is niet het gehele jaar behoefte aan arbeidsmigranten. Het huisvesten van arbeidsmigranten in het buitengebied heeft daardoor een tijdelijk karakter. Voor het buitengebied is een paraplu-bestemmingsplan Regionale Regelingen opgesteld. Dit plan bevat de volgende regelingen:

- "Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen in Tiel";
- "Tijdelijke huisvesting Arbeidskrachten in Tiel";
- "Bed & Breakfast in Tiel"

Het paraplu-bestemmingsplan betreft de plangebieden van de bestemmingsplannen Buitengebied, Buitengebied 1e herziening, Kapel-Avezaath 1988 en Wadenoijen 1988.

De bebouwde kom wordt beschouwd als het primaire woongebied. Daardoor worden aan het creëren van nieuwe verblijfsmogelijkheden minder voorwaarden gesteld. Het huisvesten van arbeidsmigranten in de bebouwde kom is in beginsel niet bezwaarlijk. Uiteraard moeten hieraan wel voorwaarden worden gesteld in verband met veiligheid en overlast.

6.2 Nieuwbouwmogelijkheden

Over het algemeen is het niet wenselijk nieuwe bouwmogelijkheden te creëren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten zullen zo veel mogelijk worden gehuisvest in bestaande bebouwing. Nieuwbouw is alleen wenselijk indien deze bouwmogelijkheden al zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

Indien een verzoek komt om tot clustering van huisvesting in bijvoorbeeld een groot pand over te gaan dan is dat in zijn algemeenheid niet wenselijk. Dit kan alleen een overweging zijn als met huisvesters kan worden afgesproken dat er dan in straten/wijken met veel verkamerde woningen, een afname van dergelijke huisvesting zal plaats vinden. Mocht het tot dergelijke afspraken komen, dan wordt dit opgenomen in een prestatiecontract met betrokkene.

Het bestemmingsplan Regionale Regelingen (van toepassing buiten de bebouwde kom) is een vigerend bestemmingsplan. De regels die in dit plan staan worden, voor zover van toepassing integraal overgenomen in het thans in procedure zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

6.3 Spreiding van de huisvesting

Indien arbeidsmigranten zich concentreren binnen een gebied kan dit leiden tot overlastsituaties en dit draagt vaak in belangrijke mate bij aan onveiligheidsgevoelens van omwonenden. Dit kan zich onder andere kenmerken door geluidsoverlast, geweldsdelicten en parkeeroverlast. Om deze situaties te voorkomen is het wenselijk de aanwezigheid van arbeidsmigranten te verspreiden over de kernen en wijken. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat er een leefbaarheidstoets (zie bijlage 1, blz. 13) wordt uitgevoerd om te onderzoeken in hoeverre woningen c.q. panden in een straat / buurt / wijk mogen worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

6.4 Uitsluiten van gebieden

In bepaalde gebieden kan het huisvesten van arbeidsmigranten niet wenselijk zijn. Het huisvesten van personen op een bedrijventerrein is per definitie onwenselijk.

6.5 Huisvestingseisen en prestatiecontract

Het is wenselijk bepaalde eisen te stellen aan huisvesting die gelden in alle situaties. Het gaat hier allereerst om eisen met betrekking tot brandveiligheid welke opgenomen zijn in het Bouwbesluit en de Woningwet. Daarnaast is het wenselijk dat de minimumeisen van de SNF (of een vergelijkbare landelijke norm) van toepassing zijn. Deze geven een aantal aanvullende eisen m.b.t. parkeren, overbevolking, overlast en reinheid. Deze eisen zorgen voor een acceptabel niveau van leven in een goede en humane huisvesting, maar voorkomen ook overlast voor de omgeving.

Deze eisen nemen we op in een *prestatiecontract*, waarbij (aanvullend) maatwerk mogelijk is afhankelijk van de woonomgeving. Het prestatiecontract wordt door beide partijen ondertekend en op naleving gecontroleerd. Nieuwe aanvragen worden uitsluitend gehonoreerd indien aan deze huisvestingseisen en prestatieafspraken wordt voldaan. Het is de wens om ook bestaande situaties zoveel mogelijk te vervatten in deze nieuwe werkwijze zodat een betere controle c.q. overleg met huisvesters tot stand kan komen en 'handhaving-achteraf' niet langer nodig is. Wij willen juist deze controle en/of problematiek voorkomen en dat deze 'handhavingstaken' bij de huisvester komen te liggen. Het prestatiecontract

wordt jaarlijks herijkt en voor een overeengekomen periode aangegaan. Bij het niet nakomen van de afspraken kan de gemeente Tiel de vergunning intrekken.

6.6 Overgangsrecht

Het 'standaard' overgangsrecht (bestuursrecht) is van toepassing. Zie hiervoor de bijlage 3, blz. 23.

6.7 Tegengaan overlast

Om overlast en onveiligheidsgevoelens in bepaalde buurten te verminderen worden naast het aanpassen van bestemmingsplan en het opstellen van een huisvestingsverordening een aantal andere maatregelen genomen:

- goede analyse met betrekking tot deze problematiek en de voortgang permanent monitoren. Een projectmatige aanpak van deze problematiek;
- voorlichting arbeidsmigranten (ook in hun eigen taal) m.b.t. huisregels en omgangsvormen;
- aanpak van de sociale problematiek van arbeidsmigranten (o.a. via de stichting Barka 'inhuren' van een Pools maatschappelijk werker);
- strikt handhaven op meldingen van overlast (inclusief parkeerovertredingen) door politie en Avri handhaving. In het uiterste geval sluiten van panden en/of het geven van gedragsaanwijzingen (in het kader van de nieuwe Wet aanpak woonoverlast);
- betrekken van uitzendorganisaties en verhuurders van panden om de leefbaarheid binnen de panden en in de omgeving te vergroten (o.a. door het afsluiten van prestatiecontracten);
- invoeren leefbaarheidstoets (zie 6.9, blz. 12 en bijlage 1, blz. 13);
- regelmatige controle en handhaving van verkamerde panden.

6.8 Draagvlak

Communicatie met de directe omgeving is een wezenlijk onderdeel voor het realiseren van huisvesting. De initiatiefnemer (verhuurder) is de eerst verantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Dit houdt in dat er transparant en tijdig moet worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden, om zodoende zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening. De rol van de gemeente is hier beperkt. Indien een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik vereist is, dan is de rol van de gemeente groter omdat een actieve medewerking van de gemeente nodig is. Dan nog ligt er een belangrijke verantwoordelijkheid bij de initiatiefnemer voor wat betreft het communicatietraject, maar de gemeente is uiteraard aan zet in het kader van de belangenafweging.

6.9 Leefbaarheidstoets

Voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid van de omgeving passen we een leefbaarheidstoets toe (zie bijlage 1, blz. 13). Bij deze toets zal gekeken worden naar de specifieke leefomgeving en de huidige overlastmeldingen. Er kan voor gekozen worden om de omgevingsdienst, woningcorporaties of politie hierover advies te laten uitbrengen.

Er wordt hierbij gekeken naar de weerbaarheid van de buurt, het onderhoudsniveau van het pand en de situatie in de straat (straatbeeld). Ook neemt de gemeente het klachtenpatroon uit de buurten mee bij de belangenafweging. Het kan zijn dat de vergunning wordt geweigerd, o.a. doordat de leefbaarheid wordt aangetast door het splitsen van de woonruimte.

6.10 Conclusies

In beginsel is het huisvesten van arbeidsmigranten niet onwenselijk. Hieraan zijn echter wel voorwaarden verbonden. Het huisvesten van personen op een bedrijventerrein is niet wenselijk. Het huisvesten van personen in het buitengebied is onder strikte voorwaarden toegestaan. In alle gevallen gelden eisen ten aanzien van veiligheid en overlast. Hiervoor zal altijd eerst een leefbaarheidstoets worden uitgevoerd.

Naast de relevante wettelijke bepalingen stelt de gemeente Tiel Beleidsregels vast (zie bijlage 3, blz. 19), wordt er een paraplu bestemmingsplan vastgesteld (bijlage 4, blz. 24) en wordt een huisvestingsverordening vastgesteld (bijlage 5, blz. 25).

*De griffier,
de voorzitter,*

Bijlage 1- Beoordelingsformulier leefbaarheidstoets

Beoordelingsformulier leefbaarheidstoets		
	Datum indiening:	
	Adres pand:	
	Dossiernummer:	
	Vraag:	Antwoord:
1	Hoeveel woningen telt de betreffende straat en hoeveel zijn daarvan gesplitst of omgezet in kamerbewoning, zowel illegaal als legaal?*	
2	Is er sprake van clustervorming**?	
3	Zijn al eerder aanvragen in de betreffende straat geweigerd of verleend? Zo ja, wanneer?	
2	Zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen /klachten/signalen bij gemeente en politie geweest vanuit meerdere verkamerde adressen in de betreffende straat? Zo ja, hoeveel? ***	
4	Is het laatste half jaar sprake van meer dan 4 meldingen/klachten/signalen bij gemeente en politie per maand vanuit meerdere adressen in de betreffende straat? Zo ja, hoeveel? ***	
5	Wat is het beeld van de wijk en in welke mate wordt er overlast ervaren in de wijk?	
6	Zijn er overige relevante c.q. overlastgevendende factoren aanwezig rondom de woning? (voorbeeld: horecagelegenheden, prostitutie, coffeeshops, tankstations, probleemgezinnen, etc.)	
Oordeel n.a.v. bovenstaande antwoorden:		
Advies: positief/negatief		

* Hier is van belang dat wordt bekeken welke vergunningen al zijn verleend (incl. overgangsrecht). Daartoe wordt een zogenoemde stippenkaart gebruikt om alle woningen waarvoor in het verleden vergunningen tot onttrekking, samenvoeging en eventueel kadastrale splitsing zijn verleend, rondom de woning waarvoor nu een vergunning wordt aangevraagd, inzichtelijk te maken. Deze stippenkaart wordt gevuld n.a.v. aanvragen die binnenkomen, in overleg met de gebiedsconsulente en wijkagent van de betreffende wijk. ** Clustervorming: Er is sprake van clustervorming indien meer dan 10% van de woningen, gericht op huisvesting arbeidsmigranten in de woonstraat aanwezig zijn en meer dan 2 woningen gericht op huisvesting van arbeidsmigranten aaneengesloten. Uitgangspunt is maximaal 4 per woning. In uitzonderingsgevallen kan in overleg bij grotere panden bekeken worden of huisvesting van meer personen mogelijk is. *** Meldingen t.a.v. overlast als gevolg van parkeren, stank, geluid, drank –en drugsmisbruik, schending van de veiligheid, plaatsen van fietsen, op straat laten staan van klike's en/of vuilniszakken en vandalisme?

Zie ook: <https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2016-182688.html>

Bijlage 2 – Wettelijke bepalingen

1 Landelijk

1.1 Woningwet

In de Woningwet heeft de rijksoverheid regels vastgelegd omtrent het bouwen en gebruiken van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij het laatste dient gedacht te worden aan bouwwerken die niet toegankelijk zijn voor mensen, niet overdekt en niet zijn voorzien van wanden, zoals bijvoorbeeld een schutting en een pergola. In de Woningwet wordt, voor zover hier van belang, de basis gelegd voor het Bouwbesluit en de gemeentelijke bouwverordening. Verder verbiedt de Woningwet, voor zover hier relevant:

- het zonder onttrekkingsvergunning bewonen van een pand dat hoewel geschikt voor bewoning, niet eerder legaal als woning is gebruikt en
- het een bestaande woning in een staat te brengen, te laten komen of te houden, opdat deze woning niet langer voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Een college is bevoegd om onttrekkingsvergunningen te verlenen. Daarnaast heeft een college de bevoegdheid om eigenaren van panden aan te schrijven hun woning op te knappen, opdat de woning weer voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit. Ook kan een college besluiten een gebouw, een open erf of een bepaald terrein te sluiten als de staat of het gebruik van een gebouw, een open erf of een bepaald terrein gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid. Deze bevoegdheden zijn niet specifiek bedoeld voor de gebouwen en percelen die gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De bevoegdheden kunnen hier echter wel voor worden toegepast. Ze vormen dus belangrijke instrumenten voor een college van burgemeester en wethouders om de huisvesting van arbeidsmigranten te reguleren.

1.2 Wet ruimtelijke ordening en Besluit ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (verder: de Wro) heeft betrekking op het bouwen en gebruik van gebouwen en percelen. Deze wet is verder uitgewerkt in het Besluit ruimtelijke ordening (verder: het Bro). In de Wro is bepaald dat gemeenteraden voor elk perceel binnen de gemeentegrenzen een bestemmingsplan moeten vaststellen. In een bestemmingsplan regelt de gemeenteraad op perceelniveau de bouw- en gebruiksmogelijkheden. Zo krijgt elk perceel zijn eigen bestemming. De mogelijke bestemmingen kunnen variëren van agrarisch gebied zonder bebouwing, tot wonen, winkels of zware industrie met dichte en hoge bebouwing.

In een bestemmingsplan kan de gemeenteraad locaties aanwijzen die gebruikt zouden kunnen worden voor het aanbieden van kamerverhuur of logies aan derden. Deze derden hoeven niet per definitie arbeidsmigranten te zijn, maar de eigenaren kunnen de locaties wel gebruiken om arbeidsmigranten in te huisvesten. Het is ook mogelijk in het bestemmingsplan afwijkingsmogelijkheden op te nemen voor het aanbieden van kamerverhuur of logies. In dat geval is kamerverhuur of logies niet rechtstreeks toegestaan, maar kan het college per geval besluiten of kamerverhuur of logies wenselijk is. Het toepassen van deze bevoegdheid is geen verplichting. Het college kan derhalve ook besluiten dat kamerverhuur of logies op de betreffende locatie onwenselijk is. De huisvesting van grotere aantallen is (mits voldaan wordt aan de leefbaarheidstoets etc) mogelijk. Hiervoor dient dan de zogenaamde 'kruiemelregeling' gebruikt te worden. De termijn van afhandeling bedraagt 8 weken.

1.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (verder: de Wabo) voegt ongeveer 25 gemeentelijke toestemmingen samen in één nieuwe vergunning: de omgevingsvergunning. Onder andere zijn de bouwvergunning en de ontheffing van het bestemmingsplan opgenomen in de omgevingsvergunning. Aangezien aanbieden van kamerverhuur of logies meestal niet is toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan, zullen huisvesters ook in aanraking komen met de Wabo.

Voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan is sinds 1 oktober 2010 namelijk geen ontheffing op grond van de Wro meer vereist, maar een omgevingsvergunning op grond van de Wabo. Ook indien gebouwen worden aangepast ten behoeve van kamerverhuur of logies, kan de huisvester in aanraking komen met de Wabo. Voor het verbouwen van een pand is namelijk geen bouwvergunning meer vereist, maar een omgevingsvergunning.

De vraag is wel wat te doen met panden die bewoond worden door bijvoorbeeld acht arbeidsmigranten zonder dat deze woningen zijn verbouwd.

1.4 Wet milieubeheer

Wonen, bedrijvigheid, industrie en agrarische bedrijvigheid grenzen in Nederland op veel locaties tegen elkaar aan. Deze vormen van gebruik zijn echter niet altijd met elkaar te verenigen en het kan dan ook onwenselijk zijn dat ze naast elkaar plaats vinden. In de Wet milieubeheer en daarvan afgeleide regelgeving is onder andere vastgelegd welk effect bepaalde vormen van gebruik op de omgeving heeft. Dit effect bepaalt de gebruiksmogelijkheden van de omringende percelen. Als bijvoorbeeld op een bepaalde locatie woningen staan, is het niet langer mogelijk op het aangrenzende perceel een intensieve veehouderij te vestigen. Andersom geldt dat er naast een bestaande intensieve veehouderij geen nieuwe woonwijk gebouwd kan worden. Tussen de verschillende vormen van gebruik moet dan een bepaalde afstand worden aangehouden. Deze afstand wordt een hindercontour genoemd. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten dient rekening gehouden te worden met deze hindercontouren.

1.5 Huisvestingswet

Op basis van de Huisvestingswet is de gemeenteraad bevoegd een Huisvestingsverordening vast te stellen. In deze verordening kunnen verplichtingen worden opgelegd aan huiseigenaren. Relevant voor het kamerverhuur en logies is de bevoegdheid tot het instellen van een vergunningplicht voor het splitsen van woningen (= onttrekkingsvergunning) of het onttrekken van woningen aan de woningvoorraad. Indien een woning permanent wordt gebruikt voor kamerverhuur of logies wordt deze woning in feite aan de woningvoorraad onttrokken. Op basis van een Huisvestingsverordening kan hiervoor een vergunningplicht worden ingesteld (= onttrekkingsvergunning).

1.6 Bouwbesluit

In het Bouwbesluit 2012 zijn voorschriften vastgelegd die uit oogpunt van veiligheid, gezondheid, bruikbaarheid en energiezuinigheid betrekking hebben op het (nieuw-)bouwen en gebruiken van woningen, woonketen, woonwagens en andere gebouwen. Bij de voorschriften omtrent veiligheid dient gedacht te worden aan de algemene sterkte van de bouwconstructie, de sterkte bij brand, vloerafscheidingen, de overbrugging van hoogteverschillen, elektriciteit, verlichting, gasvoorziening, beweegbare constructie-onderdelen, brandvertragende materialen en brandvertragende indeling van gebouwen (compartimentering, nooduitgangen, etc.) en inbraakwerendheid van een gebouw.

De gezondheidsvoorschriften hebben betrekking op de reducering van geluid, vocht en ongedierte, de afvoer van afvalwater en hemelwater, de aanvoer van verse lucht, de drinkwater- en warmwatervoorziening en de toetreding van daglicht.

In de voorschriften over de bruikbaarheid van gebouwen worden oppervlaktes gegeven voor de diverse gebruiksfuncties die in een gebouw voorkomen, zoals verblijfsruimten (b.v. woonkamer en slaapkamers), verkeersruimten (b.v. gang), sanitaire ruimtes (b.v. badkamer en toilet) en technische ruimtes (b.v. meterkast, liftkamer) en de bereikbaarheid tussen deze verschillende ruimtes. Ook aan de opstelplaats van boilers/cv-ketels en kookplaten/ovens wordt aandacht besteed.

De isolatie, de luchtdoorlatendheid en de energieprestatie van gebouwen zijn geregeld in de voorschriften over energiezuinigheid.

Deze regels zijn bij de huisvesting van arbeidsmigranten van belang. Het betreft namelijk minimale eisen waaraan woonruimte in het algemeen moet voldoen, dus ook de woonruimte voor arbeidsmigranten. Als een gebouw in gebruik genomen gaat worden als woonruimte, dan kan het noodzakelijk zijn het pand bouwkundig aan te passen, om het geschikt te maken voor bewoning. Als het pand niet aan deze minimale eisen voldoet dan kan dit inhouden dat het betreffende pand niet als woning in gebruik genomen kan worden.

Brandveilig gebruiken van bouwwerken

Het Bouwbesluit bevat diverse regels die betrekking hebben op het brandveilig gebruiken van bouwwerken. Deze regels zien onder andere op de aanleg van brandmeldinstallaties en ontruimingsinstallaties en de plaatsing van brandbestrijdingsmiddelen.

De mate waarin aan de regels moet worden voldaan, wordt mede bepaald door de functie van het gebouw en de intensiteit van het gebruik van het gebouw. Naarmate er meer mensen in een bepaalde periode in een gebouw verblijven, worden de eisen van brandveiligheid zwaarder.

Op basis van dit besluit is een omgevingsvergunningplicht voor gebruik ingesteld voor bouwwerken waar:

- bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen;
- dagverblijf zal worden verschaft aan meer dan 10 personen:
- jonger dan 12 jaar of
- met een lichamelijke of verstandelijke handicap.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegde bestuursorgaan om de omgevingsvergunning voor gebruik te verlenen. De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om in de bouwverordening een ander aantal personen waaraan nachtverblijf verschaft mag worden, vast te stellen.

Naast de omgevingsvergunning voor gebruik regelt het Bouwbesluit ook de gebruiksmelding. Een gebruiksmelding is verplicht als:

- in afwijking van de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit met andere materialen en oplossingen een gelijkwaardig resultaat als beoogd met het Bouwbesluit wordt behaald;
- een bouwwerk in gebruik genomen of gebruikt wordt indien daarin meer dan 50 personen tegelijk aanwezig zullen zijn;
- een woonfunctie in gebruik genomen of gebruikt wordt voor kamergewijze verhuur;
- het bouwwerk of het gebruik daarvan verandert indien eerder een gebruiksmelding is gedaan en door het veranderen een afwijking ontstaat van de bij die melding verstrekte gegevens.
- Een gebruiksmelding is niet verplicht indien:
- voor het bouwwerk een gebruiksvergunning vereist is;
- het gebouw een één- of meergezinswoning betreft.

De gebruiksmelding dient minimaal vier weken voorafgaand aan het in gebruik nemen ingediend te worden bij het college van burgemeester en wethouders.

Voor wat betreft huisvesting van arbeidsmigranten moet dit in principe voldoen aan de brandveiligheidseisen uit het Bouwbesluit 2012. Hierbij dient aangetekend te worden dat indien er een goede onderbouw is er afgeweken kan worden van dit besluit. Of een vergunning is vereist, is afhankelijk van de situatie.

1.7 Wet aanpak woonoverlast

Gemeenten hebben meer mogelijkheden gekregen om woonoverlast aan te pakken. De Wet aanpak woonoverlast is op 1 juli 2017 in werking getreden. Door de wet hebben burgemeesters de mogelijkheid gekregen om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers. Het vergroot hiermee de wettelijke mogelijkheden voor gemeenten, bij de aanpak van woonoverlast.

De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling niet werken. Wanneer deze gerichte aanpak niet werkt, kan alsnog de woning gesloten worden.

Met de Wet aanpak woonoverlast is de Gemeentewet gewijzigd door toevoeging van artikel 151d Gemeentewet. In dit artikel is bepaald dat de raad de burgemeester bij verordening de bevoegdheid kan verlenen tot oplegging van een last onder bestuursdwang aan degene, die een woning - of een bij die woning behorend erf - gebruikt, indien door gedragingen in of vanuit die woning of dat erf omwonenden ernstig worden gehinderd.

De wet voorziet dus in de introductie van een specifieke gedragsaanwijzing. Op grond van de aanwijzing moet de overlastgever bepaalde handelingen doen of juist nalaten op straffe van een last onder bestuursdwang of een last onder dwangsom.

Op basis van de wet hebben gemeenten de mogelijkheid gekregen om (handhavend) op treden tegen diegene die een woning of een bij die woning behorend erf tegen betaling in gebruik geeft aan personen die niet als ingezetene in de basisregistratie personen zijn opgenomen, en zorgen voor herhaaldelijke hinder. Dit vergt een aanpassing van de APV (maart 2018 gerealiseerd) en het mogelijk opstellen van beleidsregels voor de burgemeester.

Let op: deze mogelijkheid is geen directe oplossing, het is een vangnetbepaling en kan alleen worden ingezet indien alle andere mogelijke manieren om de overlast tegen te gaan zijn mislukt. Eerst waarschuwen, buurtbemiddeling inzetten, mediation proberen, etc.

Het is ook mogelijk om met behulp van dit artikel een verhuurder aan te pakken die zijn woning verhuurt aan personen die niet als ingezetenen zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen. Dit wordt ook wel de 'Air BnB bepaling' genoemd.

2 Provinciaal

2.1 Verordening Ruimte

In de verordening Ruimte zijn geen specifieke regels opgenomen over het huisvesten van arbeidsmigranten. Wel zijn in de verordening relevante bepalingen opgenomen over het gebruik van het buitengebied. Bij het formuleren van beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied, moet met de bepalingen uit de Verordening Ruimte rekening worden gehouden. Bepalingen in een bestemmingsplan mogen niet in strijd zijn met de Verordening Ruimte.

3 Lokaal

3.1 Bestemmingsplannen

In de vigerende bestemmingsplannen binnen de gemeente Tiel is nog weinig tot geen aandacht besteed aan het fenomeen kamerverhuur en logies. De huisvesting van arbeidsmigranten is evenmin geregeld. Verschillende bestemmingsplannen bevatten bepalingen voor het creëren van een Bed & Breakfast. Deze afwijkingsbevoegdheid is niet bedoeld voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Het achterliggende doel is namelijk het stimuleren van het toerisme binnen de gemeente.

3.2 Bouwverordening

Op grond van het Bouwbesluit is het verboden zonder vergunning nachtverblijf te verschaffen aan meer dan 10 personen. In de bouwverordening kan dit aantal personen worden gewijzigd. De gemeente kiest ervoor dit aantal naar beneden bij te stellen tot 4 personen.

3.3 Gemeentewet: Algemene plaatselijke verordening

Op grond van de Algemene plaatselijke verordening kunnen houders van nachtverblijven worden verplicht een nachtregister bij te houden. De houder is verplicht dit register aan de gemeente te tonen, wanneer de gemeente dit verlangt. Met het register kan inzicht worden verkregen in de omvang en aard van het nachtverblijf. De APV zal opnieuw herzien moeten worden om toch het bijhouden van een nachtregister verplicht te stellen. (??)

De Gemeentewet biedt de gemeente de mogelijkheid om onder de naam 'toeristenbelasting' c.q. 'verblijfsbelasting' een directe belasting te heffen voor het houden van verblijf met overnachting binnen de gemeente tegen een vergoeding in welke vorm dan ook door personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen (BRP) zijn ingeschreven. Deze verblijfsbelasting is in oktober 2017 ingevoerd. Degenen die wel ingeschreven zijn in het BRP vallen buiten deze verblijfsbelasting.

Het instrument verblijfsbelasting gaat de problematiek van verkamering niet tegen. Het bescheiden bedrag dat wordt gevraagd, zal geen drempel zijn voor het starten van verkamering. Wel biedt de verblijfsbelasting de gemeente inzicht in de aantallen migranten op bepaalde adressen en ontvangt ze inkomsten.

Bijlage 3 – Beleidsregels, uitgangspunten en huisvestingseisen

1. Inleiding

Onderstaande regels worden vastgesteld als beleidsregels. Hierdoor dienen deze regels als afwegingskader bij aanvragen voor omzet-/onttrekkingsvergunningen op grond van de Huisvestingswet. Om de regels te gebruiken als beleidsregels, worden deze als zodanig gepubliceerd.

Artikel 21 van de Huisvestingswet geeft de volgende verbodsbepaling:

"Het is verboden om een woonruimte, behorend tot een met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening aangewezen categorie gebouwen en die gelegen is in een in de huisvestingsverordening aangewezen wijk, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:

- a. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of onttrokken te houden;
- b. anders dan ten behoeve van de bewoning of het gebruik als kantoor of praktijkruimte door de eigenaar met andere woonruimte samen te voegen of samengevoegd te houden;
- c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten of omgezet te houden;
- d. tot twee of meer woonruimten te verbouwen of in die verbouwde staat te houden."

De gemeente kan in de huisvestingsverordening bepalen onder welke voorwaarden vergunning kan worden verleend (en kan worden ingetrokken). In de meeste gevallen is bij bewoning van de doelgroep sprake van omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte, zodat de meeste situaties via deze weg kunnen worden gereguleerd. De eisen zoals omschreven in het dit beleid kunnen in afgeslankte vorm dienen als vergunningsvoorwaarden. De gemeente kan op deze wijze de leefomstandigheden en veiligheid reguleren. Is er sprake van voortdurende overlast dan kan de gemeente onder voorwaarde de vergunning intrekken. Hierdoor zal de pandeigenaar gedwongen worden om overlast tegen te gaan.

Uitspraak Raad van State ten aanzien van huisvesting in woningen:

De bewoning door seizoenarbeiders van één pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. De door appellanten genoemde omstandigheden dat de seizoenarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen zijn hiervoor onvoldoende. De rechtbank heeft derhalve met juistheid overwogen dat het gebruik van de percelen strijdig is met de bestemming (Raad van State, 200603867/1).

2. Algemene uitgangspunten

De belangrijkste, algemene, uitgangspunten voor huisvesting van arbeidsmigranten:

1. Huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en de arbeidsmigranten zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschiedt;
2. Het huisvesten van arbeidsmigranten is alleen bestemd voor arbeidsmigranten die hier op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn;
3. In de gemeente Tiel is gewenst dat alleen arbeidsmigranten worden gehuisvest die werkzaam zijn in de gemeente Tiel en/of omliggende gemeenten;
4. Er moet zo veel mogelijk maatschappelijk draagvlak zijn voor huisvestingsinitiatieven;
5. Voorkomen moet worden dat er grote concentraties eenzijdige huisvestingsfaciliteiten in een klein gebied verschijnen;
6. Huisvesting dient te allen tijden veilig en leefbaar te zijn: 'schoon, heel en veilig'. Hierbij is het type, de omvang en de locatie van de huisvesting van belang.

3. Begripsbepalingen

Voor een uniforme toepassing van de regels moeten goede begripsbepalingen worden opgesteld.

- a. *Het college*: het college van burgemeester en wethouders van Tiel.
- b. *De verordening*: De Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018
- c. *woning / wooneenheid*: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding

- d. *Huishouding*: Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van de uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten hebben niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.

Anders gezegd: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Deze definitie borgt een zekere duurzaamheid, die bij tijdelijke kamerverhuur niet als zodanig kan worden aangemerkt. Een kortstondig verblijf is binnen deze definitie dan ook niet toegestaan.

- e. *Kamerverhuur*: al dan niet bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden van onzelfstandige woonruimte, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.
- f. *Kamerverhuurbedrijf*: een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorend tot diens huishouden woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige wooneigenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging. Onder de definitie van kamerverhuurbedrijf valt niet de verhuur van één of twee kamers door de eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan twee personen.
- g. *Logies*: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon zijn hoofdverblijf elders heeft.
- h. *Logiesgebouw*: een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden voor meer dan tien personen, waarbij het kenmerk is dat de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben.
- i. *Pension*: Een bijzondere vorm van logies is het pension. Kenmerkend voor een pension is dat er naast nachtverblijf ook andere faciliteiten, zoals maaltijden worden aangeboden. Een pension is meestal verbonden aan de horeca. Kamerverhuur kan een vorm zijn van logies als daarbij de verhuurder ter plaatse zelf het hoofdverblijf heeft. Anders is er sprake van een onzelfstandige woning.
- j. *Tijdelijke buitenlandse werknemers / arbeidsmigranten / seizoenarbeiders*: Bijvoorbeeld werknemers afkomstig uit Midden- en Oost-Europese EU-landen (MOE-landen) zoals Polen, Bulgarije, Estland en Roemenië en/of in de toekomst nieuw toe te treden EU-lidstaten, die voor een bepaalde periode werkzaamheden verrichten in Nederland en vervolgens weer naar hun thuisland terugkeren. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat zij daarna opnieuw voor een bepaalde periode werkzaamheden komen verrichten in Nederland. Voor de duidelijkheid: deze personen wonen niet in de gemeente Tiel maar verblijven er tijdelijk.
- k. *Tijdelijke huisvesting*: Een huisvestingsvorm die slechts een aantal maanden per jaar plaatsvindt, alleen op het moment dat de arbeidsmigranten benodigd zijn. Een vorm van tijdelijke huisvesting is die voor seizoensgebonden arbeid. Dit soort arbeid wordt gedurende een maximum van zes maanden per jaar uitgevoerd (veelal in de agrarische sector). Tijdelijke huisvesting betreft zowel de persoon die een gedeelte van het jaar ergens gehuisvest is als de faciliteit waarin dit gebeurt, die ook voor een gedeelte van het jaar ergens geplaatst wordt.
- l. *Structurele huisvesting*: Deze huisvestingsvorm betreft niet een persoon die een aantal maanden per jaar op een locatie werkt, maar een permanente of semipermanente faciliteit om arbeidsmigranten te huisvesten. De arbeidsmigranten kunnen in wisselende samenstelling jaarrond gebruik maken van deze faciliteit.
- m. *Woning*: Tenzij er een andere ruimtelijke regeling van kracht is, is een woning een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingruimten alsook kantoren/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd. Onder huishouden dient daarbij te worden verstaan dat:
- er sprake is van een vaste groep personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en
 - die de bedoeling heeft om bestendig en voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.
- n. *Zelfstandige woonruimte*: Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en alle wezenlijke voorzieningen binnen de woonruimte, zoals een keuken, toilet en badgelegenheid.
- o. *Onzelfstandige woonruimte*: een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden. Een voorbeeld van een onzelfstandige woning is een (studenten)kamer. Kamers en appartementen in verzorgings- of verpleeghuizen vallen meestal niet onder de huurregels voor onzelfstandige woningen. Er is namelijk geen sprake is van een huurcontract, maar van een zorgcontract. Wordt een (deel van een) etage in een woning verhuurt en wordt daarbij de voordeur, het trappenhuis of de lift met andere bewoners gedeeld? Dan wordt de woning ook

als zelfstandige woonruimte. De woning moet dan wel voldoen aan de hierboven genoemde drie voorwaarden aan zelfstandige bewoning. De kamers van de etage moeten van buitenaf kunnen worden afgesloten. Een onvrije woning of onvrije etage is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal. Maar met eigen keuken, douche en toilet. De vertrekken zijn afsluitbaar. Een onvrije woning is dus wel een zelfstandige woonruimte.

- p. *Wabo*: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's).
- q. *Wonen*: Het gebruiken van (een gedeelte van) een gebouw voor de huisvesting van één huishouden. Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

In de bestemming Wonen dient vervolgens expliciet naar deze begripsbepaling verwezen te worden, bijvoorbeeld "wonen als bedoeld in artikel [...] van de planregels".

Het begrip 'Wonen' kan ook vervangen worden door 'wonen in een woning'. Voor zover hiermee vergelijkbare termen zijn genoemd, zoals '1 woning' of 'wonen in appartementen op de verdieping', wordt die bepaling zodanig aangevuld dat wonen in een woning plaatsvindt door één huishouden; hiervan is sprake wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.

- r. *Wro*: Wet op de ruimtelijke ordening, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals AMvB's.
- s. *ODR*: Omgevingsdienst Rivierenland. Het samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Rivierenland die diverse taken als vergunningverlening en handhaving uitvoert voor de deelnemende gemeenten.
- t. *Directe omgeving*: een straal van 75 meter rond het om te zetten/omgezette pand. Deze grens omvat vrijwel alle belanghebbenden.
- u. *Spreading*: Er mogen maximaal 10% woningen in de woonstraat vergund worden en maximaal 2 woningen aaneengesloten ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten.

3 Voorwaarden en weigeringsgronden voor het verlenen van een onttrekkingsvergunning

- a. alleen toegestaan in bestaande bouw en wanneer bestemmingsplan wonen toestaat;
- b. er moet worden voldaan aan de leefbaarheidstoets;
- c. er moet een vergunning dan wel melding voor brandveilig gebruik zijn aangevraagd/ingediend indien dit wettelijk is voorgeschreven;
- d. er moet een omgevingsvergunning zijn afgegeven voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan en voor eventuele bouwactiviteiten;
- e. de woonruimte moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bestaande bouwwerken;
- f. geen twee woningen aaneengesloten in gebruik en de vergunningverlening mag niet leiden tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig woonruimte door kamerverhuur woningen. V.w.b. zorgwoningen kan in overleg in bijzondere situaties hiervan worden afgeweken;
- g. er moet voldoende parkeergelegenheid zijn: hierbij gelden de landelijke (CROW) kencijfers voor kamerverhuur:
 - o Binnenstad 0,6 parkeerplaats per kamer;
 - o Schil rond de binnenstad: 0,6 parkeerplaats per kamer;
 - o Rest bebouwde kom 0,7 parkeerplaats per kamer;

NB: Als we ervan uitgaan dat er per kamer één migrant woont (zoals bij "normale" kamerverhuur), dan gelden de genoemde normen per persoon. Ergo: 4 personen per woning betekent (afgerond) 2-3 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van de ligging. Dit geeft wel degelijk een extra parkeerdruk in wijken. Onderzocht wordt of de mogelijkheid bestaat om een gedeelte van b.v. het Taluud voor deze doelgroep te reserveren, waar tegen gereduceerd tarief kan worden geparkeerd.

- h. er moet sprake zijn van adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie.

4 Leefbaarheidstoets

Met de leefbaarheidstoets dient te worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan. Het college zal bij de leefbaarheidstoets advies vragen aan de ODR en/of de wijkagent. Bij een negatief advies zal de vergunning worden afgewezen. Bij het advies van de ODR en/of de wijkagent spelen de volgende punten een rol:

- a. Hoe is het op dit moment gesteld met de leefbaarheid in de omgeving?
- b. Zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen geweest in de omgeving?

- c. Wordt er in de omgeving op dit moment overlast ervaren?
- d. Zijn er overlast gevende activiteiten in de omgeving, o.a. uitgaansgelegenheden, tankstations, coffeeshops, etc. ?
- e. Is er sprake van overlast van reeds bestaande verkamerde woningen in de wijk?
- f. Zal de vergunning zorgen voor een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving?
- g. Hoeveel verkamerde woningen in de straat aanwezig en staan deze naast elkaar?

5. Huisvestingsverordening en (paraplu) bestemmingsplan.

Zoals al eerder opgemerkt kiest de gemeente Tiel voor een tweetal instrumenten om de doelstellingen te realiseren. Te weten het opstellen van een huisvestingsverordening en het vaststellen van een (paraplu) bestemmingsplan voor de bebouwde kom.

Met betrekking tot het bestemmingsplan is op 26 maart 2018 door de Raad een voorbereidingsbesluit genomen, in afwachting van het definitieve bestemmingsplan. Na publicatie (5 april 2018) is dit van kracht voor de duur van maximaal 1 jaar.

6 Intrekkingsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014 en artikel 3 van de verordening kan door het college worden ingetrokken wanneer:

- a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, daadwerkelijk is overgegaan tot onttrekking of omzetting van de zelfstandige woonruimte;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijze kon vermoeden dat de gegevens onjuist of onvolledig waren;
- c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd;
- d. het gebruik van de vergunning in de praktijk leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het pand en de vergunninghouder deze onaanvaardbare inbreuk niet binnen 6 weken na schriftelijke waarschuwing van het college ongedaan heeft gemaakt.

6 Bestuurlijke boete

Bij overtreding van de inschrijfplicht in de BRP een bestuurlijke boete worden opgelegd van ten hoogste € 310,- per persoon.

Op grond van artikel 6 van de verordening kan bij overtreding van deze beleidsregels en bij overtreding van de vergunningsvoorwaarden en voorschriften een bestuurlijke boete worden opgelegd van ten hoogste € 13.750. Deze boete zal bij herhaling binnen vijf jaar van een overtreding, met 150% worden verhoogd.

7 Overgangsrecht

Overgangsrecht gebruik

1. Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 4.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4 Uitzondering

Artikel 1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8 Inwerkingtreding en citeerregel

De beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking van het besluit. De beleidsregels worden geciteerd als 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2018'.

Bijlage 4 – Paraplubestemmingsplan

Het plan betreft een zogeheten paraplubestemmingsplan (een bestemmingsplan dat aan alle bestaande bestemmingsplannen een aantal overkoepelende regels toevoegt) waarmee wordt beoogd het beleidsdocument 'Kadernota arbeidsmigranten Tiel', inclusief de 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2018', te vertalen in regels voor de onderliggende bestemmingsplannen. De doelstelling van het plan is ongewenste verkamering tegen te gaan en een uniforme regeling te treffen voor het gemeentelijke grondgebied. Het is alleen van toepassing op de bebouwde kom.

De regels van het plan die voorschrijven dat huisvesting van arbeidsmigranten in een woonstraat bijvoorbeeld maximaal 10% van de woningen mag betreffen en dat geen twee woningen aaneengesloten huisvesting van arbeidsmigranten mag plaatsvinden, zijn te beperkend voor het buitengebied. Op grond van deze regels zou huisvesting van arbeidsmigranten in straten met minder dan tien woningen niet zijn toegestaan, terwijl de sociale cohesie en het karakter van de straat niet worden aangetast en de woningen en agrarische bestemmingen in het buitengebied op grotere afstand van elkaar liggen dan binnen de bebouwde kom. Het is niet de bedoeling huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied onmogelijk te maken. Voor het buitengebied geldt het paraplu-bestemmingsplan Regionale Regelingen.

1 Afwijken van de gebruiksregels

1.1 Huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in die zin dat huisvesting van arbeidsmigranten kan worden toegestaan, mits deze afwijking uitsluitend wordt verleend in overeenstemming met het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de beleidsregel 'omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel' (zie bijlage 3, blz. 19)

1.2 Huisvesting van seizoenarbeiders in bestaande gebouwen en/of in kampeermiddelen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in die zin dat huisvesting van seizoenarbeiders kan worden toegestaan, mits deze afwijking uitsluitend wordt verleend in overeenstemming met het geldende beleid, zoals dat is opgenomen in de beleidsregel 'Kadernota en beleidsregels arbeidsmigranten'.

2 Afweging: tijdelijke ontheffing of projectbesluit

Een initiatief voor huisvesting voor arbeidsmigranten kan gefaciliteerd worden met een tijdelijke ontheffing of een nieuw bestemmingsplan, al dan niet voorafgegaan door een projectbesluit. Nadeel van tijdelijke ontheffing is dat de termijn mogelijk niet lang genoeg is om een investering in huisvestingsruimte eruit te halen (bouw of omzetting van kantooruimte of agrarisch gebouw), tenzij het mogelijk is dat een gebouw na de vijf jaar weer een functie krijgt die wel binnen het bestemmingsplan valt.

Er is ook een risico op planschade: burgers houden rekening met een bestemmingsplan als zij zich ergens vestigen en moeten hier ook op kunnen vertrouwen. Zij hebben dan ook uitgebreide middelen tot hun beschikking om tegen dergelijke besluiten bezwaar te maken.

Het Paraplu bestemmingsplan is in ontwikkeling en zal in een separaat proces worden vastgesteld, in overeenstemming met deze kadernota en de genoemde beleidsregels.

Eind maart heeft de Raad d.m.v. een (spoed) besluit al een voorbereidingsbesluit genomen om verkamering van panden te kunnen reguleren.

Bijlage 5 – Huisvestingsverordening

Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018

De raad van de gemeente Tiel;
Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van de gemeente Tiel;
Gelet op de artikelen 4 eerste lid sub b, 5, 6 en 35 van de Huisvestingswet 2014;

Besluit vast te stellen de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018

Hoofdstuk 1 Algemene bepalingen

Artikel 1 Begripsbepalingen

In deze verordening wordt verstaan onder:

Huishouden	Een alleenstaande, of twee of meer personen die een gemeenschappelijke huishouding voeren of willen gaan voeren.
Wet	De Huisvestingswet 2014.
Zelfstandige woonruimte	Woonruimte die door een huishouden kan worden bewoond zonder dat het huishouden daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, dan wel een standplaats voor een woonwagen.
-	

Hoofdstuk 2 Wijzigingen in de woonruimtevoorraad

Onttrekking, samenvoeging en omzetting van woonruimte

Artikel 2 Aanwijzing vergunningplichtige woonruimte

1. Het verbod als bedoeld in artikel 21 van de wet, eerste volzin en onder a tot en met c geldt voor alle woonruimten, die zijn gelegen in de gemeente Tiel.
2. Het eerste lid is niet van toepassing bij onttrekking van woonruimte ten behoeve van kantoor- of praktijkruimte of uitoefening van een vrij beroep indien de te onttrekken woonruimte niet groter is dan een derde deel van de gebruiksoppervlakte van de woonruimte met een maximum van 45 m² en degene die de ruimte gebruikt zelf als hoofdbewoner in de woonruimte woont.

Artikel 3 Aanvraag vergunning

Een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder a tot en met c van de wet wordt ingediend door gebruikmaking van een door burgemeester en wethouders vastgesteld formulier.

Artikel 4 Voorwaarden en voorschriften

Burgemeester en wethouders kunnen aan een vergunning als bedoeld in artikel 21 van de wet voorwaarden en voorschriften verbinden.

Artikel 5 Weigeringsgronden

1. Een vergunning als bedoeld in artikel 21, eerste volzin en onder a tot en met c van de wet kan worden geweigerd als:
 - a. naar het oordeel van burgemeester en wethouders het belang van behoud of samenstelling van de woonruimtevoorraad groter is dan het met de onttrekking, samenvoeging of omzetting gediende belang;
 - b. het onder a genoemde belang niet kan worden gediend door het stellen van voorschriften en voorwaarden aan de vergunning;
 - c. het verlenen van de vergunning zou kunnen leiden tot een onaanvaardbare inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand.
2. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning verlenen voor tijdelijke onttrekking indien de aanvrager aantoont dat een situatie bestaat die een tijdelijke woonruimteonttrekking rechtvaardigt en waarbij vaststaat dat die onttrekking niet langer dan vijf jaar zal duren.

Hoofdstuk 3 Overige bepalingen

Artikel 6 Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. De op te leggen bestuurlijke boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 bedraagt ten hoogste € 13.750.
3. Indien een bestuurlijke boete is opgelegd voor een overtreding van de in het tweede lid genoemde verboden, en binnen vijf jaar herhaling van deze overtreding plaatsvindt, bedraagt de op te leggen bestuurlijke boete ten hoogste 150% van de bedragen genoemd in het tweede lid.

Artikel 7 Onvoorziene gevallen

1. In de gevallen waarin deze verordening niet voorziet beslissen burgemeester en wethouders, waarbij zij zich uitsluitend zullen laten leiden door overwegingen betrekking hebbend op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad en het woon- en leefmilieu in de gemeente.
2. Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in deze verordening afwijken of afwijking daarvan toestaan ten behoeve van experimenten die in het belang zijn van de volkshuisvesting.

Artikel 8 Inwerkingtreding verordening en citeertitel

1. Deze verordening treedt in werking met ingang van 12018 en vervalt op 2021.
2. Deze verordening wordt aangehaald als Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018.

De verordening heeft de volgende bijlagen:

1. Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018;
2. Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2018;
3. Aanvraagformulier.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van [DATUM]

De voorzitter,
De griffier,

Bijlage 1

Toelichting bij de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018

1. Inleiding

Deze toelichting maakt deel uit van de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018 waarin de behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad wordt geregeld. De verordening is gebaseerd op de Huisvestingswet 2014.

2. Bestuurlijke boete (artikel 6)

Tegen het onttrekken, samenvoegen, omzetten of splitsen van een woonruimte (artikel 2 van de huisvestingsverordening) zonder vergunning kan een bestuurlijke boete worden opgelegd. De bestuurlijke boete bedraagt dan ten hoogste € 13.750. Bij herhaling van de overtreding kunnen deze boetes worden verhoogd met ten hoogste 150%.

De bestuurlijke boete kan worden opgelegd voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften als bedoeld in artikel 26 van de wet. Hieronder vallen de voorwaarden en voorschriften die burgemeester en wethouders kunnen verbinden aan een vergunning als bedoeld in artikel 21.

Bijlage 2

Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2018

Onderstaande regels worden vastgesteld als beleidsregels. Hierdoor dienen de regels als afwegingskader bij aanvragen voor omzet-/onttrekkingsvergunningen op grond van de Huisvestingswet en huisvestingsverordening. Om de regels te gebruiken als beleidsregels, worden deze als zodanig worden gepubliceerd.

De gemeente kan in de huisvestingsverordening bepalen onder welke voorwaarden vergunning kan worden verleend (en kan worden ingetrokken). In de meeste gevallen is bij bewoning van de doelgroep sprake van omzetting van zelfstandige woonruimte naar onzelfstandige woonruimte, zodat de meeste situaties via deze weg kunnen worden gereguleerd.

In deze beleidsregels wordt beschreven op welke wijze het college van burgemeester en wethouders van Tiel uitvoering geeft aan de voorschriften voor omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet en de Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018.

1. Algemene uitgangspunten

De belangrijkste, algemene, uitgangspunten voor huisvesting van **arbeidsmigranten**:

1. Huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en de arbeidsmigranten zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschied;
2. Het huisvesten van arbeidsmigranten is alleen bestemd voor arbeidsmigranten die hier op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn;
3. In de gemeente Tiel is gewenst dat alleen arbeidsmigranten worden gehuisvest die werkzaam zijn in de gemeente Tiel en/of omliggende gemeenten;
4. Er moet zo veel mogelijk maatschappelijk draagvlak zijn voor huisvestingsinitiatieven;
5. Voorkomen moet worden dat er grote concentraties eenzijdige huisvestingsfaciliteiten in een klein gebied verschijnen;
6. Huisvesting dient te allen tijden veilig en leefbaar te zijn: 'schoon, heel en veilig'. Hierbij is het type, de omvang en de locatie van de huisvesting van belang.

2. Begripsbepalingen

Voor een uniforme toepassing van de regels moeten goede begripsbepalingen worden opgesteld.

- a. *Het college*: het college van burgemeester en wethouders van Tiel.
- b. *De verordening*: De Huisvestingsverordening Gemeente Tiel 2018
- c. *woning / wooneenheid*: een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding
- d. *Huishouding*:
Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten is van continuïteit in de samenstelling of van onderlinge verbondenheid van de bewoners geen sprake, anders dan in de hoedanigheid van werknemer van de uitzendorganisatie. Arbeidsmigranten hebben niet de intentie om voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.
Anders gezegd: een persoon of groep van personen, die een huishouden voert, waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling. Deze definitie borgt een zekere duurzaamheid, die bij tijdelijke kamerverhuur niet als zodanig kan worden aangemerkt. Een kortstondig verblijf is binnen deze definitie dan ook niet toegestaan.
- e. *Kamerverhuur*: al dan niet bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden van onzelfstandige woonruimte, waarbij het kenmerk is dat de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft.
- f. *Kamerverhuurbedrijf*: een samenstel van verblijfsruimten, uitsluitend of mede bestemd of gebruikt om daarin aan anderen dan aan de rechthebbende en de personen behorend tot diens huishouden woonverblijf, niet in de zin van zelfstandige woongelegenheid, te verschaffen, al dan niet met gehele of gedeeltelijke verzorging. Onder de definitie van kamerverhuurbedrijf valt niet de verhuur van één of twee kamers door de eigenaar/bewoner van een woning aan niet meer dan twee personen.
- g. *Logies*: het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende persoon zijn hoofdverblijf elders heeft.
- h. *Logiesgebouw*: een gebouw specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden voor meer dan tien personen, waarbij het kenmerk is dat de betreffende personen het hoofdverblijf elders hebben.
- i. *Pension*: Een bijzondere vorm van logies is het pension. Kenmerkend voor een pension is dat er naast nachtverblijf ook andere faciliteiten, zoals maaltijden worden aangeboden. Een pension is meestal verbonden aan de horeca. Kamerverhuur kan een vorm zijn van logies als daarbij de verhuurder ter plaatse zelf het hoofdverblijf heeft. Anders is er sprake van een onzelfstandige woning. *NB: arbeidsmigranten zorgen zelf voor eten en drinken en maken hun eigen maaltijden klaar!*
- j. *Tijdelijke buitenlandse werknemers / arbeidsmigranten / seizoenarbeiders*: Werknemers afkomstig uit Midden- en Oost-Europese EU-landen (MOE-landen) zoals Polen, Bulgarije en Roemenië en/of in de toekomst nieuw toe te treden EU-lidstaten, die voor een bepaalde periode werkzaamheden verrichten in Nederland en vervolgens weer naar hun thuisland terugkeren. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat zij daarna opnieuw voor een bepaalde periode werkzaamheden komen verrichten

in Nederland. Voor de duidelijkheid: deze personen wonen niet in de gemeente Tiel maar verblijven er tijdelijk.

- k. *Tijdelijke huisvesting*: Een huisvestingsvorm die slechts een aantal maanden per jaar plaatsvindt, alleen op het moment dat de arbeidsmigranten benodigd zijn. Een vorm van tijdelijke huisvesting is die voor seizoensgebonden arbeid. Dit soort arbeid wordt gedurende een maximum van zes maanden per jaar uitgevoerd (veelal in de agrarische sector). Tijdelijke huisvesting betreft zowel de persoon die een gedeelte van het jaar ergens gehuisvest is als de faciliteit waarin dit gebeurt, die ook voor een gedeelte van het jaar ergens geplaatst wordt.
- l. *Structurele huisvesting*: Deze huisvestingsvorm betreft niet een persoon die een aantal maanden per jaar op een locatie werkt, maar een permanente of semipermanente faciliteit om arbeidsmigranten te huisvesten. De arbeidsmigranten kunnen in wisselende samenstelling jaarrond gebruik maken van deze faciliteit.
- m. *Woning*: Tenzij er een andere ruimtelijke regeling van kracht is, is een woning een complex van ruimten, krachtens zijn indeling geschikt en bestemd voor de huisvesting van één huishouden, met de daarbij behorende niet voor bewoning bestemde bergingen, stallingruimten alsook kantoren/of praktijkruimten, welke in de woning worden opgericht dan wel daaraan worden aangebouwd. Onder huishouden dient daarbij te worden verstaan dat:
 - a. er sprake is van een vaste groep personen tussen wie een band bestaat die het enkel gezamenlijk bewonen van bepaalde woonruimte te boven gaat en
 - b. die de bedoeling heeft om bestendig en voor onbepaalde tijd een huishouden te vormen.
- n. *Zelfstandige woonruimte*: Een zelfstandige woning is een woning met eigen toegang en alle wezenlijke voorzieningen binnen de woonruimte, zoals een keuken, toilet en badgelegenheid.
- o. *Onzelfstandige woonruimte*: een woonruimte waarbij de wezenlijke voorzieningen zich buiten de woonruimte bevinden. Een voorbeeld van een onzelfstandige woning is een (studenten)kamer. Kamers en appartementen in verzorgings- of verpleeghuizen vallen meestal niet onder de huurregels voor onzelfstandige woningen. Er is namelijk geen sprake van een huurcontract, maar van een zorgcontract. Wordt een (deel van een) etage in een woning verhuurd en wordt daarbij de voordeur, het trappenhuis of de lift met andere bewoners gedeeld? Dan wordt de woning ook als zelfstandige woonruimte. De woning moet dan wel voldoen aan de hierboven genoemde 3 voorwaarden aan zelfstandige bewoning. De kamers van de etage moeten van buitenaf kunnen worden afgesloten. Een onvrije woning of onvrije etage is een woning waarvan de vertrekken uitkomen op een gemeenschappelijke gang of hal. Maar met eigen keuken, douche en toilet. De vertrekken zijn afsluitbaar. Een onvrije woning is dus wel een zelfstandige woonruimte.
- p. *Wabo*: Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB's).
- q. *Wonen*: (een gedeelte van) een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden. Er is sprake van één huishouden wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid. In de bestemming Wonen dient vervolgens expliciet naar deze begripsbepaling verwezen te worden, bijvoorbeeld "wonen als bedoeld in artikel [...] van de planregels". Het begrip 'Wonen' kan ook vervangen worden door 'wonen in een woning'. Voor zover hiermee vergelijkbare termen zijn genoemd, zoals '1 woning' of 'wonen in appartementen op de verdieping', wordt die bepaling zodanig aangevuld dat wonen in een woning plaatsvindt door één huishouden; hiervan is sprake wanneer één of meer personen in vast verband samenleven en er sprake is van continuïteit in de samenstelling ervan en van onderlinge verbondenheid.
- r. *Wro*: Wet op de ruimtelijke ordening, met alle bijbehorende uitwerkingen zoals AMvB's.
- s. *ODR*: Omgevingsdienst Rivierenland. Het samenwerkingsverband van de gemeenten in de regio Rivierenland die diverse taken als vergunningverlening en handhaving uitvoert voor de deelnemende gemeenten.
- t. *Directe omgeving*: een straal van 75 meter rond het om te zetten/omgezette pand. Deze grens omvat vrijwel alle belanghebbenden.

3. Vergunningsvereiste

Er is vergunning vereist voor het omzetten van (een deel van) een zelfstandige woning in onzelfstandige woonruimte(n)/voor onzelfstandige bewoning.

4. Voorwaarden en weigeringsgronden voor het verlenen van een onttrekkingsvergunning

4.1 Binnen de bebouwde kom

- a. alleen toegestaan in bestaande bouw en wanneer bestemmingsplan wonen toestaat;
- b. er moet worden voldaan aan de leefbaarheidstoets;

- c. Uitgangspunt bij een reguliere woning is dat er maximaal 4 personen per woning is toegestaan. In uitzonderingssituaties kan in overleg bij grotere panden bekeken worden of huisvesting van meer personen mogelijk is;
- d. er moet een vergunning dan wel melding voor brandveilig gebruik zijn aangevraagd/ingediend indien dit wettelijk is voorgeschreven;
- e. er moet een omgevingsvergunning zijn afgegeven voor het handelen in strijd met het bestemmingsplan en voor eventuele bouwactiviteiten;
- f. de woonruimte moet voldoen aan de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan bestaande bouwwerken;
- g. Geen twee woningen aaneengesloten in gebruik en mag niet leiden tot het insluiten van een naast-, onder en/of bovengelegen zelfstandig woonruimte door kamerverhuur woningen;
- h. er moet voldoende parkeergelegenheid zijn: hierbij gelden de landelijke (CROW) kencijfers voor kamerverhuur aan niet-studenten:
 - Binnenstad 0,6 parkeerplaats per kamer;
 - Schil rond de binnenstad: 0,6 parkeerplaats per kamer;
 - Rest bebouwde kom 0,7 parkeerplaats per kamer;

NB: Als we ervan uitgaan dat er per kamer één migrant woont (zoals bij "normale" kamerverhuur), dan gelden de genoemde normen per persoon. Ergo: 4 personen per woning betekent (afgerond) 3-5 parkeerplaatsen per woning, afhankelijk van de ligging.

- i. er moet sprake zijn van adequate communicatie: communicatieprotocol en klachtenregistratie;

4.2 Leefbaarheidstoets

Met de leefbaarheidstoets dient te worden voorkomen dat de directe omgeving van de woonruimte waarvoor vergunning wordt aangevraagd te zwaar wordt belast en er onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving zal ontstaan. Het college zal bij de leefbaarheidstoets advies vragen aan de ODR en/of de wijkagent. Bij een negatief advies zal de vergunning worden afgewezen. Bij het advies van de ODR en/of de wijkagent spelen de volgende punten een rol:

- a. Hoe is het op dit moment gesteld met de leefbaarheid in de omgeving?
- b. Zijn er in de afgelopen twee jaar overlastmeldingen geweest in de omgeving?
- c. Wordt er in de omgeving op dit moment overlast ervaren?
- d. Zijn er overlast gevende activiteiten in de omgeving, o.a. uitgaansgelegenheden, tankstations, coffeeshops, etc.?
- e. Is er sprake van overlast van reeds bestaande kamerverhuurpanden in de wijk?
- f. Zal de vergunning zorgen voor een onaanvaardbare inbreuk op de woon- en leefomgeving.

5. Intrekkingsgronden

De vergunning als bedoeld in artikel 21 Huisvestingswet 2014 en artikel 3 van de verordening kan door het college worden ingetrokken wanneer:

- a. de vergunninghouder niet binnen één jaar nadat de vergunning onherroepelijk is geworden, daadwerkelijk is overgegaan tot onttrekking of omzetting van de zelfstandige woonruimte;
- b. de vergunning is verleend op grond van door de vergunninghouder verstrekte gegevens waarvan deze wist of redelijkerwijze kon vermoeden dat de gegevens onjuist of onvolledig waren;
- c. de aan de vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften niet worden nageleefd;
- d. het gebruik van de vergunning in de praktijk leidt tot een onaanvaardbare inbreuk op de leefbaarheid in de omgeving van het pand en de vergunninghouder deze onaanvaardbare inbreuk niet binnen 6 weken na schriftelijke waarschuwing van het college ongedaan heeft gemaakt.
- e. Wanneer er een onherroepelijke uitspraak is van de bevoegde rechterlijke instantie waarin is geoordeeld dat de omgevingsvergunning, op basis waarvan huisvesting anders dan door een huishouden mogelijk werd gemaakt, ten onrechte is verleend.

6. Bestuurlijke boete

1. Burgemeester en wethouders kunnen een bestuurlijke boete opleggen voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet en voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 24 van de wet.
2. De op te leggen bestuurlijke boete voor overtreding van de verboden, bedoeld in artikel 21 van de wet, of voor het handelen in strijd met de voorwaarden of voorschriften, bedoeld in artikel 26 bedraagt ten hoogste € 13.750.

3. Indien een bestuurlijke boete is opgelegd voor een overtreding van de in het tweede lid genoemde verboden, en binnen vijf jaar herhaling van deze overtreding plaatsvindt, bedraagt de op te leggen bestuurlijke boete ten hoogste 150% van de bedragen genoemd in het tweede lid.

7. Overgangsrecht

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

4.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

4.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 4.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 Uitzondering

Artikel 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

4.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 4.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 4.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.4 Uitzondering

Artikel 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

8. Inwerkingtreding en citeerregel

De beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking van het besluit. De beleidsregels worden geciteerd als 'Beleidsregels omzetting en onttrekking van zelfstandige woonruimte Gemeente Tiel 2018'.

Bijlage 3

Aanvraagformulier onttrekkingsvergunning (artikel 21 Huisvestingswet)

U dient alle velden op dit formulier volledig in te vullen, tenzij ander vermeld. Een onvolledige aanvraag kunnen wij helaas niet in behandeling nemen.

- Aanvrager (invullen indien natuurlijk persoon)

Naam: dhr. mw. _____ u bent: Eigenaar
 Voorletters: _____ Toekomstig eigenaar
 Burgerservicenummer: _____ Overig, nl:
 Postcode/Woonplaats: _____
 Telefoon: _____
 E-mail: _____

- Aanvrager (invullen indien rechtspersoon)

Naam rechtspersoon: _____ u bent: Eigenaar
 Contactpersoon: dhr. mw. _____ Toekomstig eigenaar
 KvK-nummer: _____ Overig, nl:
 Adres: _____
 Postcode/Woonplaats: _____
 Telefoon: _____
 E-mail: _____

- Gemachtigde (s.v.p. machtiging overleggen of door aanvrager en gemachtigde laten ondertekenen)

Naam: _____ u bent: Notaris
 Voorletters: _____ Toekomstig eigenaar
 Adres: _____ Makelaar
 Postcode/Woonplaats: _____ Beheerder
 Telefoon: _____ Overig, nl:
 E-mail: _____

LET OP: de gemachtigde ontvangt alle brieven, behalve de brief waarin leges worden opgelegd en de nota!

Aanvraag

Verzoek om permanente/tijdelijke vergunning voor de woning in verband met omzetten in onzelfstandige eenheden

Adres: _____ Huisnr: _____

Kadastraal bekend: Gemeente _____

Sectie: ___ Nr: _____

WOZ waarde: _____

Omschrijving van het gebruik:

Huidig gebruik: _____

Toekomstig gebruik:

Aantal te realiseren onzelfstandig te verhuren woonruimte: _____

Hoeveel bewoners gaan daar wonen: _____

Gegevens woning en vergunningen

Voldoet de woonruimte aan het bouwbesluit 2012 ja/nee

Is er een vergunning brandveilig gebruik nodig? ja/nee

Zo ja, is deze vergunning aangevraagd? ja/nee

Is een omgevingsvergunning aangevraagd voor strijdig gebruik bestemmingsplan ja/nee

Gaat u vergunning plichtige bouwwerkzaamheden (laten) uitvoeren? ja/nee

Heeft u hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd? ja/nee

Ontstaat door deze kamerverhuur een situatie waarbij meer dan twee woningen naast elkaar kamergewijs worden verhuurd, of ontstaat insluiting door van een naast, onder of bovengeregen woonruimte door deze kamerverhuur.

ja/nee

Belang

Hieronder dient u aan te geven wat het met de omzetting gediende belang is. Dit belang wordt vervolgens afgewogen tegen het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad. Indien

het met de omzetting gediende belang minder zwaar weegt dan het belang van het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad, wordt de vergunning alleen verleend indien u bereid bent om de woonruimte die verloren gaat, te compenseren.

Bijlage in enkelvoud

Aan het aanvraagformulier dient u de volgende bijlagen toe te voegen:

- Een afschrift van het eigendomsbewijs (of van de voorlopige koopakte) indien de aanvraag wordt ingediend door de eigenaar.
- Schriftelijke toestemming van de verhuurder indien de aanvraag wordt ingediend door de huurder.
- Een (schetsmatige) plattegrond van de bestaande en gewenste situatie.
- Communicatieprotocol
- Klachtenregistratie
- Een machtiging, indien sprake is van een gemachtigde.

Ondertekening

Plaats: _____

Datum: _____

Aanvrager/gemachtigde: _____

Voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een vergunning tot omzetting van zelfstandige woonruimte in onzelfstandige woonruimte worden legeskosten in rekening gebracht per aanvraag die in behandeling wordt genomen.

Toelichting (optioneel)
