

Beleidsnota huisvesting arbeidsmigranten Hardinxveld-Giessendam

Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Hardinxveld-Giessendam tot vaststelling van beleidsregels voor de uitvoering van het beleid voor de huisvesting arbeidsmigranten van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

De gemeenteraad van gemeente Hardinxveld-Giessendam,

Gelet op het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 2.1, aanhef en eerste lid, onder c juncto artikel 2.12, aanhef en eerste lid, onder a, onder 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht juncto artikel 4 van Bijlage II van het Besluit omgevingsrecht;

gelezen het voorstel van 16 december 2021 en 2021-0149803;

het gewenst is om een beleidsregels vast te stellen omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten overwegende dat,

- midstay en longstay arbeidsmigranten gebruik maken van reguliere huurwoningen, waardoor zij buiten de scope van dit beleid vallen;
- er meer vraag naar ruimte voor het huisvesten van arbeidsmigranten is ontstaan;
- er zonder regulering van het huisvesten van shortstay arbeidsmigranten een onwenselijke situatie kan ontstaan m.b.t. kwaliteit van de huisvesting van shortstay arbeidsmigranten.
- er zonder regulering van de huisvesting van shortstay arbeidsmigranten een toenemende druk op de reguliere woningmarkt en ruimtelijke kwaliteit ontstaat;
- het van belang is om voor goede en voldoende huisvesting voor shortstay arbeidsmigranten te zorgen;
- het wenselijk is beleidsregels vast te stellen voor de wijze van huisvesting van arbeidsmigranten;
- het gewenst is om kamergewijze verhuur in de kernen beschikbaar te houden voor andere doelgroepen onder Flexwonen;
- het in bepaalde gevallen mogelijk is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het tijdelijk gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het vigerende planologische regime voor maximaal 15 jaar;
- de huisvesting van arbeidsmigranten primair het beste bedrijfsmatig op een grootschalige /centrale wijze kan plaatsvinden;
- de belangen van (onder meer) een goed woon-, leef- en ondernemersklimaat met zich brengen dat de grootschalige / centrale huisvesting van arbeidsmigranten niet wenselijk is in specifieke woongebieden in de gemeente;
- de te realiseren grootschalige huisvestingsmogelijkheid voor shortstay arbeidsmigranten mogelijkheden biedt tot huisvesting van deze groep arbeidsmigranten tot maximaal 6 maanden.
- de totale huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten in Hardinxveld Giessendam tussen de 163 en 502 per jaar is;

besluit de volgende regels vast te stellen:

Beleidsnota "Huisvesting Arbeidsmigranten" van de gemeente Hardinxveld-Giessendam

Hoofdstuk 1. Algemeen

Paragraaf 1. Inleiding

Artikel 1. Beleidsoverwegingen

In onze gemeente is veel vraag naar arbeidsmigranten om het tekort aan (praktijkopgeleide) werknemers van eigen bodem te compenseren. Deze arbeidsmigranten zijn hard nodig om onze lokale economie in stand te houden en grote lokale spelers/ondernemers overeind te houden en mee te kunnen gaan in de groeiopgave binnen onze regio. Het aannemen van deze buitenlandse werkrachten brengt ook een huisvestingsvraagstuk met zich mee die lokale bedrijven zelf oplossen. Bij het gebrek aan woonruimtes of een te hoge prijs voor woonruimte bij huisvesters kopen deze bedrijven zelf woningen op om de arbeidsmigranten (kamergewijs) te huisvesten om de inhuur van arbeidsmigranten rendabel te houden, dit met gevolgen voor de kwaliteit van de huisvesting en de kwaliteit/leefbaarheid van de omgeving.

Deze woningen zijn niet geschikt om verhuurd te worden aan meerdere volwassen personen waardoor deze wijze van verhuur een negatief effect heeft op de leefbaarheid van een straat of buurt. Zo kan het

bijvoorbeeld de parkeerdruk verhogen in een straat met meerdere eengezinswoningen die kamergewijs verhuurd worden of kunnen burens overlast ondervinden door bijvoorbeeld teveel geluid of afval. Ook de kwaliteit van deze woonruimte staat onder druk. Met name voor de shortstay arbeidsmigranten die hier kortdurend verblijven is in de gemeente heden niets geregeld om in een goede kwaliteit van huisvesting te voorzien.

Met het vaststellen van het bestemmingplan 'Wonen en Huishouden' krijgt het college van B&W handvatten om woningsplitsing en kamergewijze verhuur vergunningplichtig te maken. Zo kunnen we reguleren waar in de gemeente arbeidsmigranten het beste gehuisvest kunnen worden en op welke manier, met als doel de kwaliteit van de huisvesting hoog te houden. Ook proberen we op deze wijze overlast in de toekomst te voorkomen. In deze beleidsnota zijn regels opgesteld die aangeven onder welke voorwaarden een omgevingsvergunning wordt afgegeven voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten.

Arbeidsmigranten

We onderscheiden drie soorten arbeidsmigranten: shortstay, midstay en longstay. De shortstay arbeidsmigrant verblijft ongeveer 6 maanden op dezelfde plaats. Midstay arbeidsmigranten verblijven hier vanaf 6 maanden tot 2 jaar en longstay arbeidsmigranten zijn langer dan 2 jaar in Nederland. Van de groep midstay en longstay arbeidsmigranten merken we dat zij makkelijker een eigen woning huren; via de wooncorporatie of op de private markt. Voor deze groep hoeft niets geregeld te worden, zij gaan mee in de normale gang van zaken en hebben net zoveel keus, rechten en kansen op de woningmarkt als andere personen die lang in Nederland blijven.

De reden dat wij in Hardinxveld-Giessendam shortstay aanmerken als 6 maanden heeft te maken met contracten van de werkgevers. Zij geven vaak een contract voor 6 maanden en verlengen weinig contracten om zo flexibel met het aantal werknemers om te kunnen gaan. Omdat deze groep kort op een plek verblijft, nemen zij genoegen met mindere kwaliteit van hun woonruimte, vaak hebben zij ook geen keus en moeten zij de kamer huren die zij via de werkgever of een huisvester aangeboden krijgen. Omdat er steeds meer vraag naar woonruimte ontstaat voor shortstay arbeidsmigranten keren huisvesters, maar ook werkgevers, zich tot reguliere woningen op de woningmarkt. Zij kopen woningen op en plaatsen daar (shortstay) arbeidsmigranten in kamers. Ondanks dat er in onze gemeente geen voorbeelden zijn van schrijnende situaties willen we dit voorkomen door kamergewijze verhuur te reguleren.

Flexwonen

In opdracht van de gemeente Hardinxveld-Giessendam heeft het expertisecentrum Flexwonen een onderzoeksrapport opgeleverd over de vraag naar huisvesting van de verschillende doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten. Het onderzoek borduurt voort op de resultaten van de vraag- en kansenanalyse flexwonen voor de regio Drechtsteden (2018) en zoomt in op de specifieke vragen en wensen van de doelgroepen in Hardinxveld-Giessendam. Het gaat daarbij om de omvang en toekomstige ontwikkeling van die doelgroepen, de daarmee samenhangende huisvestingsbehoefte en de vraag in hoeverre de woningmarkt in die behoefte kan voorzien. Met name voor de groep arbeidsmigranten is het gewenst om beter zicht te krijgen op de actuele omvang van de groep van mensen die werkzaam zijn voor bedrijven die in de gemeente of directe omgeving gevestigd zijn. Dit en voorgaande onderzoeken zijn gebruikt als onderlegger voor het beleid.

Wel wil het college van B&W middels dit beleid ook afspraken maken met huisvesters en bedrijven om, in het geval niet alle woonruimtes benut worden door arbeidsmigranten, deze in te zetten voor andere doelgroepen die een tijdelijke woonruimte zoeken (Flexwonen). Zo benutten we optimaal de woonruimtes in onze gemeente, zeker als het gaat om spoedzoekers en andere doelgroepen die flexibele woonruimtes zoeken.

Door het opstellen van gemeentelijk beleid en -toetsingskader is er een richting hoe de vraag naar ruimte opgepakt wordt. Middels dit beleid kan de gemeente bij verzoeken voor huisvesting eenduidig handelen om vraag en aanbod op elkaar af te stemmen. Het beleid verschaft duidelijkheid op welke locaties en onder welke voorwaarden de huisvesting van arbeidsmigranten kan worden toegestaan en waar niet.

Artikel 2. Reikwijdte

1. Dit beleid is slechts van toepassing op realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten met een verblijfsduur van maximaal 6 maanden;
2. dit beleid geldt voor het gehele grond gebied van de gemeente Hardinxveld-Giessendam;
3. dit beleid wordt voor onbepaalde tijd vastgesteld;
4. dit beleid gaat in op ruimtelijke voorwaarden, beheer en exploitatie van huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten;

Artikel 3. Begripsbepaling

Arbeidsmigrant

Een persoon die vanwege economische motieven naar de gemeente Hardinxveld-Giessendam komt om een inkomen te verwerven en hier tijdelijk verblijft.

APV

De Algemene Plaatselijke Verordening is een op gemeentelijk niveau vastgesteld algemeen verbindend voorschrift. Het is een wetgevende regeling op gemeentelijk niveau.

Agrarisch bedrijf

Inrichting die tot een, krachtens artikel 1.1, derde lid, Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of door het houden van dieren, zijnde: een (vollegrondsteelt)bedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch- of gemengd bedrijf.

Ambtelijke organisatie

De ambtelijke organisatie bevat ambtenaren die voor het college van B&W uitvoering geeft aan de besluiten van de gemeenteraad.

Beheerder

Een persoon die het bezit van een ander beheert, zorgdraagt voor de staat van de huisvesting, het onderhoud van het gebouw en verantwoordelijk is voor communicatie met de bewoners van de huisvesting.

Bedrijventerrein

Een terrein van minimaal één hectare bruto, dat vanwege zijn bestemming bestemd en geschikt is voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Onder deze definitie vallen tevens (delen van) werklocaties die gedeeltelijk bestemd en geschikt zijn voor kantoren.

Bestaande huisvesting

Huisvesting die op het moment van aanvraag voor een nieuwe huisvesting mag worden gebruikt krachtens een omgevingsvergunning dan wel waarvoor reeds vóór dat tijdstip een ontvankelijke aanvraag is ingediend en welke verleend kan worden en huisvesting op locaties waar het bestemmingsplan het gebruik als kamerbewoning rechtstreeks toelaat.

Bestaand vastgoed

Een gebouw, niet zijnde een tijdelijk gebouw, dat aanwezig is op het moment van inwerkingtreding van deze beleidsregel.

BRP

Basisregistratie Personen. In de BRP staan persoonsgegevens van inwoners in Nederland (de ingezetenen) en van personen in het buitenland die een relatie hebben met de Nederlandse overheid (de niet-ingezetenen);

Buitengebied

Gebieden die in de Interim omgevingsverordening Zuid-Holland van de provincie zijn aangeduid als gemengd landelijk gebied of landelijk gebied;

Centrale huisvesting

Huisvesting in een hoofdgebouw voor grootschalige huisvesting door middel van kamerverhuur met gedeelde voorzieningen of door middel van zelfstandige wooneenheden dan wel een combinatie van beide.

College B&W

Het college van burgemeester en wethouders voert de besluiten van de gemeenteraad uit. Het college van B&W voert ook wetten en regelingen van het Rijk en de provincie uit.

Eigenaar

De rechthebbende van de eigendom van een zaak, het gebouw en/of perceel waar de huisvesting gevestigd is.

Erf van bedrijf

Al dan niet bebouwd perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

Flexwonen

Een snelle, tijdelijke en flexibele vorm van wonen voor verschillende doelgroepen zoals het wonen in een (voormalig) seniorencomplex of een leegstaand kantoorpand.

Grootschalig huisvesting

Een huisvestingslocatie waar tien of meer personen kunnen verblijven.

Huisvester

Alle partijen die huisvesting van arbeidsmigranten aanbieden, zoals;

- Woningcorporaties;
- Particulieren die woningen verhuren;
- Werkgevers;
- Investeringsmaatschappijen.

Huisvesting

Het aanbieden van huisvesting aan arbeidsmigranten.

Initiatiefnemer

Diegene die het initiatief neemt om een vergunning aan te vragen om huisvesting voor shortstay arbeidsmigranten te kunnen realiseren.

Kern of Kernen

Het bestaand stedelijk gebied zoals aangeduid op de themakaart stedelijke ontwikkeling in de Interim omgevingsverordening Zuid-Holland van de provincie.

Midstay

Een verblijfsduur van een arbeidsmigrant voor een aaneengesloten periode van 6 maanden tot maximaal 2 jaar.

Nabij bedrijventerrein

Binnen een afstand van 150 meter vanaf de bestemmingsgrens van een bedrijventerrein, mits de locatie niet in de kern is gelegen.

Nieuwbouw Een gebouw dat voor een onbepaalde periode wordt gerealiseerd.

Permanente huisvesting

Huisvesting in een gebouw, waar de persoon langer dan 6 maanden verblijft en dus woont.

Rand kern

De gebieden die in de Interim omgevingsverordening Zuid-Holland van de provincie zijn aangeduid als "verstedelijking afweegbaar".

Reguliere woning(en)

Gebouwen die in het bestemmingsplan zijn aangeduid als wonen, woning of bedrijfswoning.

Shortstay

Een verblijfsduur van een arbeidsmigrant voor een aaneengesloten periode van maximaal 6 maanden.

SNF keurmerk

Keurmerk Stichting Normering Flexwonen

Tijdelijke gebouwen

Een gebouw dat met een vergunning voor een bepaalde periode mag worden gebouwd en/of gebruikt.

Tijdelijke huisvesting

Huisvesting in een hoofdgebouw, waar een persoon maximaal 6 maanden aaneengesloten verblijft. Indien een persoon korter dan 3 maanden afwezig is van de betreffende locatie wordt dit nog gezien als aaneengesloten verblijf.

Vergunninghouder

Degene voor wie de vergunning geldt als bedoeld in artikel 2.25 Wabo.

Lokale behoefte

De vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten die werkzaam bij bedrijven in de gemeente Hardinxveld-Giessendam

WABO

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is een Nederlandse wet, die op 1 oktober 2010 is ingevoerd. De wet regelt de omgevingsvergunning.

Wro

De Wet ruimtelijke ordening is een Nederlandse wet die regelt hoe ruimtelijke plannen in Nederland tot stand komen en gewijzigd worden.

Zelfstandige wooneenheid

Een woning met een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot gedaan kan worden en waarbij in de woning in elk geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken inclusief kookgelegenheid en een eigen toilet met waterspoeling aanwezig is.

Hoofdstuk 2. Locatie eisen grootschalige/centrale huisvesting arbeidsmigranten

Artikel 4 Locaties Arbeidsmigranten

Aanvragen voor het realiseren van grootschalige/centrale huisvesting voor arbeidsmigranten worden getoetst aan het schema op afbeelding 1. Op de kaarten in bijlage 1 staat aangegeven welke gebieden in onze gemeente worden aangemerkt als kern, buitengebied, rand kern en bedrijventerrein. Deze kaart in combinatie met het schema zijn de leidraad voor een eerste toets of huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk is in een bepaald gebied.

Arbeidsmigranten	A. Reguliere woningen	B. Tijdelijk gebouw met tijdelijke vergunning	C. Hergebruik bestaand vastgoed (geen woningen)	D. Nieuwbouw met permanente vergunning
1. Kernen	Red	Red	Red	Red
2. Buitengebied	Red	Green	Green	Red
3. Rand Kern	Red	Green	Green	Red
4. Op bedrijventerrein	Red	Green	Green	Red
5. Op erf van bedrijf	Red	Green	Green	Red

	Huisvesting mogelijk afhankelijk van omgevingsdialoog
	Huisvesting niet toegestaan

Afbeelding 1. Beoordelingstabel locaties huisvesting arbeidsmigranten

Paragraaf 1 Huisvesting in kernen

- A. De realisatie van permanente huisvesting in de kernen is niet toegestaan.
- B. Het realiseren van huisvesting in de kernen middels tijdelijke gebouwen met een tijdelijke vergunning is niet toegestaan.
- C. De realisatie van huisvesting in de kernen is niet toegestaan in geval van reguliere woningen.
- D. Huisvesting in de kernen middels nieuwbouw met een permanente vergunning is niet toegestaan in de kernen.

Paragraaf 2 Huisvesting in het buitengebied

- A. Permanente huisvesting in reguliere woningen in het buitengebied is niet toegestaan.
- B. Het realiseren van huisvesting in het buitengebied middels tijdelijke gebouwen met een tijdelijke vergunning is toegestaan.
- C. De realisatie van huisvesting in het buitengebied is toegestaan in geval van hergebruik van bestaand vastgoed.
- D. Huisvesting in het buitengebied middels nieuwbouw met een permanente vergunning is niet toegestaan.

Paragraaf 3 Huisvesting rand van de kern

- A. Permanente huisvesting in reguliere woningen in de rand van de kern is niet toegestaan.
- B. Het realiseren van huisvesting in de rand van de kern in tijdelijke gebouwen met een tijdelijke vergunning is toegestaan.
- C. De realisatie van huisvesting in de rand van de kern is toegestaan in geval van hergebruik van bestaand vastgoed.
- D. Huisvesting in de rand van de kern middels nieuwbouw met een permanente vergunning is niet toegestaan.

Paragraaf 4 Huisvesting op een bedrijventerrein

- A. Permanente huisvesting in reguliere woningen op een bedrijventerrein is niet toegestaan.
- B. Het realiseren van huisvesting op een bedrijventerrein in tijdelijke gebouwen met een tijdelijke vergunning is toegestaan.
- C. De realisatie van huisvesting op een bedrijventerrein is toegestaan in geval van hergebruik van bestaand vastgoed.
- D. Huisvesting op een bedrijventerrein middels nieuwbouw met een permanente vergunning is niet toegestaan.

Paragraaf 5 Huisvesting op het erf van een bedrijf

- A. Permanente huisvesting in reguliere woningen op het erf van een bedrijf is niet toegestaan.
- B. Het realiseren van huisvesting in tijdelijke gebouwen met een tijdelijke vergunning is toegestaan.
- C. De realisatie van huisvesting op het erf van een bedrijf is toegestaan in geval van hergebruik van bestaand vastgoed.
- D. Nieuwbouw met een permanente vergunning is niet toegestaan.

Hoofdstuk 3. Huisvesting en omgeving

Artikel 5 Algemene voorwaarden voor het huisvesten van arbeidsmigranten

1. De grootschalige/centrale huisvesting voor arbeidsmigranten is primair bedoeld om te voorzien in een tijdelijke lokale behoefte;
2. Huisvesting in (sta)caravans, tenten, of daarmee vergelijkbare huisvestingsvormen, is niet toegestaan.
3. Op de locatie moeten de volgende faciliteiten voor arbeidsmigranten aanwezig zijn afhankelijk van en passend bij de aard en omvang van de locatie:
 - 3.1 Kookvoorzieningen;
 - 3.2 Sanitaire voorzieningen;
 - 3.3 Wasvoorzieningen (o.a. wasmachines en wasdrogers);
 - 3.4 Voorzieningen voor ontspanning, sport en spel;
4. De huisvester moet minimaal SNF gecertificeerd zijn en de huisvesting moet aan minimaal aan de vereisten uit het SNF-keurmerk voldoen;
5. Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland verblijven, moeten worden ingeschreven in het BRP van de gemeente conform Wet basisregistratie personen;

6. De huisvesting is qua aard en inrichting niet geschikt voor kinderen of gezinnen. Het is dan ook niet toegestaan gezinnen/huishoudens met kinderen in de grootschalige / centrale voorziening te huisvesten.
7. Een slaapkamer mag door maximaal 2 personen gedeeld worden;
8. Het college van B&W wordt tenminste 5 werkdagen voor de beëindiging van de huisvestinglocatie hiervan schriftelijk op de hoogte gesteld;
9. De huisvester dan wel de eigenaar draagt zorg dat de communicatie-uitingen in een taal wordt aangeboden die de arbeidsmigrant machtig is;
10. De eigenaar dan wel huisvester zorgt voor voldoende capaciteit voor het aanbieden van gescheiden afval;
11. Indien de huisvester in de gemeente Hardinxveld-Giessendam woningen in bezit heeft waar zij arbeidsmigranten huisvest dient zij bij het aanvragen van een nieuwe huisvestingslocatie aan te tonen welke woningen binnen de gemeente zij op de particuliere markt te koop zet ten behoeve van de reguliere woningmarkt;
12. Deze beleidsregels zijn een aanvulling op vigerende landelijke en plaatselijke regelgeving (WABO, Bouwbesluit, Burgerlijk Wetboek, BRP, Parkeerbeleid etc).

Artikel 6 Algemene ruimtelijke voorwaarden huisvesting arbeidsmigranten

1. Centrale huisvestingslocaties worden, mits voldaan aan de andere voorwaarden, wel toegestaan in plaats van ander soortige functies of bestemmingen zoals bedrijfs-, kantoor-, maatschappelijke locaties op en in de nabijheid van een industrieterrein indien hiervoor geen in het bestemmingsplan passende invulling gegeven kan worden. Bij de realisatie van grootschalige /centrale huisvesting gelden de volgende regels:
 - 1.1 Er is een goede ontsluiting en parkeervoorziening op eigen terrein gerealiseerd. Voor parkeren wordt de CROW richtlijn voor hotel, schil centrum, zeer stedelijk, maximaal gehanteerd. Dit is met peil 2021 0,9 parkeerplaats per persoon. Vervoer per fiets wordt gestimuleerd, bijvoorbeeld door het beschikbaar stellen van (elektrische) fietsen;
 - 1.2 De gehele parkeerbehoefte die gegenereerd wordt door de aanvraag dient op het eigen perceel te worden opgelost en mag niet worden afgewenteld op het openbaar gebied;
 - 1.3 De initiatiefnemer stelt een vervoersplan op waarin inzicht wordt gegeven in de verkeersbewegingen van de werknemers. Dit vervoersplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente overlegd.;
 - 1.4 De locatie moet passen binnen de geldende ruimtelijke kwaliteitskaders (art.6.6);
2. Huisvestingslocaties worden niet toegestaan:
 - 2.1 In gebieden waarbij de ontwikkeling van een centrale locatie het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijken wordt aangetast of belemmerd;
 - 2.2 In gebieden waarbij de ontwikkeling van een centrale locatie ander soortige functies worden aangetast of belemmerd;
3. De huisvesting moet zodanig in de omgeving worden ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bouw, de aanwezigheid van de bebouwing en het gebruik en dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijk kwaliteiten van het gebied;
4. Het voeren van een omgevingsdialoog is verplicht. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voeren van het omgevingsdialoog volgens de participatieladder van gemeente Hardinxveld-Giessendam. Indien nodig kan de ambtelijke organisatie hierin faciliteren. Als de initiatiefnemer zelf de omgevingsdialoog uitvoert moet hiervan een rapport met bevindingen met de gemeente gedeeld worden;
5. De aanvraag van de initiatiefnemer moet in ieder geval ruimtelijke uitgangspunten bevatten over:
 - 5.1 De invloed van de huisvesting op de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies en bedrijven;
 - 5.2 De kwaliteit van het landschap;
 - 5.3 Verkeersontsluiting en parkeersituatie;
 - 5.4 Milieu hygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

Artikel 7 Aanvullende voorwaarden voor huisvesting van arbeidsmigranten op het erf van een bedrijf

1. De huisvesting dient primair te worden gebruikt door werknemers die werkzaam zijn voor het bedrijf waar de huisvesting wordt gerealiseerd. Secundair mogen ook werknemers van andere bedrijven in Hardinxveld-Giesendam worden gehuisvest;

2. De omvang van de huisvesting moet passen bij de omvang en de behoefte van het betreffende bedrijf. De initiatiefnemer moet zijn primaire arbeidsbehoefte onderbouwen. De secundaire arbeidsbehoefte mag maximaal 20% van de arbeidsbehoefte bedragen;
3. De huisvesting wordt zoveel mogelijk geplaatst binnen of aansluitend aan het reeds bestaande bouwvlak.
4. Afstemming met de provincie door de gemeente is noodzakelijk als het gaat om bedrijventerreinen met mogelijkheden voor bedrijvigheid van milieucategorie 3.1 of hoger;

Hoofdstuk 4. Exploitatie en beheer

Artikel 8 Exploitatie en beheer huisvesting arbeidsmigranten

1. De vergunninghouder is verantwoordelijk om overlast van onder andere geluid, afval, hinder, etc te voorkomen en organiseert en bekostigt het beheer van 24 uur per dag om de veiligheid en handhaving te garanderen. Hiervoor moet een beheerplan opgesteld worden die als onderdeel van de vergunning door het college van B&W wordt getoetst;
2. De vergunninghouder dient een beheerder aan te wijzen als vast aanspreekpunt die voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting zorgt en de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder ambtelijke organisatie) is;
 - 2.1 Het vast aanspreekpunt heeft een telefoonnummer dat voor omwonenden en gemeente 24/7 bereikbaar is bij calamiteiten. Deze gegevens worden gedeeld met de direct omwonenden zodat zij bij overlast (geluid, afval, hinder) contact op kunnen nemen;
3. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak in en rondom het pand;
4. De beheerder voert minimaal eenmaal per week een controle ter plaatse uit op hygiëne, brandveiligheid en het naleven van het huisreglement(art.9). De bevindingen van de inspectie worden vastgelegd in een door de ambtelijke organisatie opgesteld format van een inspectierapport. De beheerder maakt van een ingevuld inspectierapport een kopie en laat deze, ondertekend, achter op de betreffende locatie. Het origineel blijft bij de beheerder en is te allen tijde opvraagbaar door de ambtelijke organisatie;
5. De beheerder houdt een overzicht bij van locaties en gehuisveste personen. De beheerder zorgt voor (of faciliteert voor bewoners) de in- en uitschrijving van bewoners in het BRP;
6. De beheerder zorgt voor duidelijke informatie over de wijze van afvalscheiding in de gemeente Hardinxveld-Giessendam. De ambtelijke organisatie beschikt over een afvalwijzer in meerdere talen, deze afvalwijzer kan door de beheerder opgevraagd worden.
7. Op grond van artikel 438, lid 1 van het Wetboek van Strafrecht is degene die er zijn beroep van maakt aan personen nachtverblijf te verschaffen, verplicht om een doorlopend register bij te houden waarin diverse gegevens moeten staan van de personen die daar verblijven;
 - 7.1 De beheerder dient een nachtregister bij te houden en indien gevraagd, door het college van B&W, deze te overhandigen;
8. Bij een wijziging van beheerder wordt dit, door de vergunninghouder, acht weken voorafgaand aan de daadwerkelijke wijziging schriftelijk gemeld bij het college van B&W van de gemeente Hardinxveld-Giessendam;

Artikel 9 Voorwaarden huisreglement huisvestinglocatie

1. Als onderdeel van het verkrijgen van de vergunning stelt de vergunninghouder een huisreglement op en biedt deze ter controle aan het college van B&W;
2. In het huisreglement is opgenomen wie namens de vergunninghouder verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente;
3. Dit huisreglement beschrijft hoe overlast (zowel intern als naar de directe omgeving) wordt voorkomen en welke sancties er bij overtreding van deze regels gelden;
4. Het huisreglement moet in diverse talen, die de arbeidsmigranten machtig zijn, op een goed zichtbare plaats zijn aangeplakt en vastgemaakt (bij de in-/uitgang) en bevat telefoonnummers van nooddiensten en contactpersonen;
5. Het huisreglement bevat ten minste maatregelen waaruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen;

Artikel 10 Afwijken primair gebruik van huisvestingsruimte

1. De exploitant kan in samenspraak met de gemeente overwegen de ruimten beschikbaar te stellen voor alternatieve doelgroepen onder flexwonen;
2. Indien er sprake is van leegstand op de huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten;
3. Er geen andere huisvestingsruimte, voor deze alternatieve doelgroepen, binnen de gemeente Hardinxveld-Giessendam beschikbaar is;
4. Dezelfde beleidsregels met betrekking van het huisreglement en beheersplan blijven van kracht;
5. Indien er vraag naar huisvestingsruimte voor arbeidsmigranten is krijgt deze doelgroep bij het toedelen van de huisvestingsruimte altijd voorrang op huisvestingslocaties die opgezet zijn voor arbeidsmigranten;
6. Indien de exploitant zelf de ruimtes wil verhuren aan andere doelgroepen onder flexwonen uit eigen initiatief of op verzoek voor derden moet de exploitant contact opnemen met het college van B&W;

Artikel 11 Handhaving

1. Tegen huisvesting van arbeidsmigranten waarbij niet wordt voldaan aan de wettelijk gestelde eisen, die niet binnen deze beleidskader passen en afspraken die gemaakt zijn in de omgevingsvergunning die niet nageleefd worden, kan handhavend opgetreden;
2. Met betrekking tot handhaving heeft de gemeenteraad het Beleidsplan 2019-2023 Vergunningen, toezicht & Handhaving vastgesteld.
 - 2.1 Het Handhavingsbeleid beschrijft een sanctiestrategie waarbij prioriteit wordt gegeven aan ernstige handhavingszaken. Dit betekent dat handhavingsverzoeken niet op chronologische volgorde worden afgewerkt;
 - 2.2 Middels het Handhavingsbeleid hanteert het college van B&W een pro-actieve houding door onder andere het uitvoeren van toezicht;
 - 2.3 Op grond van de volgende aanleidingen kan toezicht plaatsvinden:
 - 2.3.1 handhavingsverzoek;
 - 2.3.2 klachten vanuit de omgeving;
 - 2.3.3 toezicht op voorwaarden van verleende vergunningen;
 - 2.3.4 vrije veld toezicht, dit is toezicht op initiatief van de ambtelijke organisatie zonder aanleiding;
 - 2.3.5 projectmatig toezicht en handhaving;
3. Indien er overtredingen worden geconstateerd op het nachtregister, dan kan op grond van artikel 438, lid 1 van het Wetboek van Strafrecht door de officier van justitie een bestuurlijke strafbeschikking worden opgelegd;
4. Indien er overtredingen worden geconstateerd op het huisreglement kan er op grond van hoofdstuk 2 afdeling 11 van de APV handhavend opgetreden;
 - 4.1 Op grond van artikel 6:1 van het APV kan het college van B&W bepalen om de omgevingsvergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten in te trekken of een bestuurlijk boete op te leggen;
5. Op 1 juli 2017 is de Wet aanpak woonoverlast in werking getreden. Door de wet heeft de burgemeester de mogelijkheid gekregen om specifieke gedragsaanwijzingen te geven aan overlastgevers. Een gedragsaanwijzing is een dwingend middel om het gedrag van een exploitant of gebruikers van de huisvesting aan te passen om overlast te voorkomen;
 - 5.1 De burgemeester kan pas een gedragsaanwijzing geven als een waarschuwing, mediation of buurtbemiddeling niet werken, dus in extreme gevallen van overlast;
 - 5.2 Onder Art 2:79 van de APV kan het college van B&W last onder dwang opleggen indien de overlastgevers zich niet aan de gedragsaanwijzing houden;

Hoofdstuk 5. Slotbepaling

Artikel 12 Hardheidsclausule

Artikel 4:84 Awb bevat een inherente afwijkingsbevoegdheid, welke luidt:

Het bestuursorgaan handelt overeenkomstig de beleidsregel, tenzij dat voor een of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met de beleidsregel te dienen doelen.

In afwijking van paragraaf 1 t/m 6 onder hoofdstuk 2 kan het college van B&W besluiten medewerking te verlenen aan de huisvesting voor arbeidsmigranten als er sprake is van een toegevoegde waarde voor de gemeente. Deze toegevoegde waarde moet blijken uit een maatschappelijke businesscase die aangeleverd moet worden bij het verzoek om af te wijken van deze beleidsregel.

In aanvulling van de eisen onder hoofdstuk 3 wordt een maatwerkoptie toegevoegd. Van de specifieke voorwaarden genoemd in hoofdstuk 3 kan afgeweken worden, mits:

1. Voldaan wordt aan de SNF-norm;
2. Voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening;
3. Door de initiatiefnemer aangetoond kan worden dat er consensus is vanuit de omgeving;
4. De eigenaar zorgt voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden en eventuele belangenorganisatie of wijkraad met minimaal telefonische bereikbaarheid 24/7;
5. Aangetoond kan worden dat het initiatief niet strijdig is met bestaande wet- en regelgeving;
6. De huisvestingslocaties n geen aantasting/belemmering van het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijken en geen beperkende belemmering van andere functies veroorzaken;
7. Er sprake is van spreiding. Te denken valt aan het opnemen van een richtafstand tussen huisvestingslocaties;
8. De eigenaar zorgt voor een periodieke kwaliteitscontrole van de huisvesting. Dit betreft niet alleen de binnenzijde van het complex, maar ook de buitenkant (tuin, parkeerplaats en afval). Eén keer per jaar nodigt de eigenaar de buiteninspecteur uit van de gemeente (van team Omgevingszaken) om controle op veiligheidseisen uit te voeren;

Artikel 13. Inwerkingtreding en citeertitel

1. Deze beleidsregels treden in werking op 1 maart 2022.
2. Deze beleidsregels worden aangehaald als: "Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten" van de gemeente Hardinxveld-Giessendam.

Aldus vastgesteld door gemeenteraad van gemeente Hardinxveld-Giessendam in de vergadering van 16 december 2021.

Griffier, Burgemeester,

Annemarie van der Ploeg Dirk Heijkoop

Bijlage 1 Kaarten gebiedsverdeling Hardinxveld-Giessendam

Afbeelding 1 Neder-Hardinxveld en Giessendam



Afbeelding 2 Boven-Hardinxveld

