

# Raadsvoorstel

## Aan de raad van de gemeente Sliedrecht

Zaaknummer: 1151138	Sliedrecht, 11 februari 2014
---------------------	------------------------------

### Onderwerp:

Tweede wijziging van Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2011.

### Beslispunten

1. De 'Tweede Wijziging Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2011' conform het bijgaande raadsbesluit vast te stellen.

### Samenvatting

De raad wordt verzocht de gemeentelijke huisvestingsverordening in die zin aan te passen dat burgemeester en wethouders:

- aan goede huisvestingsbedrijven, zulks ter beoordeling van burgemeester en wethouders, die beschikken over het SNF-keurmerk van Stichting Normering Flexwonen en aanvullend het 'Convenant Tijdelijke Huisvesting Arbeidsmigranten in Sliedrecht' met de gemeente sluiten, in afwijking van de 'regel' vergunning kunnen verlenen voor het huisvesten van maximaal 6 arbeidsmigranten;
- gebieden en/of woongebouwen aan kunnen wijzen, waarvoor het in de 'Huisvestingsverordening Gemeente Sliedrecht 2011' gegeven quoteringspercentage en/of de hierin ter voorkoming van clustering gegeven regels niet gelden.

### Inleiding

Voor de regulering van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is recent de gemeentelijke huisvestingsverordening uitgebreid met een nieuw hoofdstuk 3 'Wijziging van de woonruimtevoorraad'.

Hoofdstuk 3 is volledig gewijd aan de omzetting van een zelfstandige naar een onzelfstandige woonruimte ten behoeve van kamerverhuur. In dit hoofdstuk staat centraal dat een omzetting niet mag leiden tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend woon- en leefklimaat in een straat en/of woongebouw (appartementencomplex). De hiervoor vereiste omzettingsvergunning is persoonsgebonden, niet overdraagbaar en geldt zolang als de onzelfstandige huisvesting voortduurt, maar met een maximum van vijf jaar.

Ter bevordering van goed en verantwoord huisvesterschap van Homeflex en andere huisvesters adviseren wij de gemeentelijke huisvestingsverordening aan te passen en willen wij, na vaststelling, aanvullend met 'Homeflex' en andere huisvesters het bijgaande 'Convenant Tijdelijke Huisvesting Arbeidsmigranten in Sliedrecht' d.d. 4 februari 2014 sluiten.

### Beoogd effect

Met de wijziging van de gemeentelijke huisvestingsverordening wordt in combinatie met het SNF-keurmerk van Stichting Normering Flexwonen en een aanvullend hierover met huisvestingsbedrijven te sluiten convenant een goed en verantwoord huisvesterschap bevorderd. Een goed en verantwoord huisvesterschap met een daarbij behorend aanbod en gebruik van uitsluitend goede kwaliteit huisvesting voor arbeidsmigranten. De tijdelijke huisvesting is en blijft hiermee ook primair de verantwoordelijk van het huisvestingsbedrijf.

## **Argumenten**

### *1.1 Beperkte uitbreiding huisvestingsmogelijkheden voor goede huisvestingsbedrijven is verantwoord*

Op grond van de gemeentelijke huisvestingsverordening mogen er in een bestaande zelfstandige woonruimte in de regel maximaal 4 personen tijdelijk worden gehuisvest. Ter bevordering van goed en verantwoord huisvesterschap adviseren wij de gemeentelijke huisvestingsverordening in die zin aan te passen dat aan goede huisvestingsbedrijven vergunning kan worden verleend voor het huisvesten van maximaal 6 arbeidsmigranten. Het toestaan van een dergelijke beperkte uitbreiding van de tijdelijke huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten aan een professioneel huisvestingsbedrijf vinden wij in combinatie met het hierover met een huisvester aanvullend te sluiten convenant verantwoord.

### *1.2 Quoteringspercentage behoeft niet voor alle gebieden en/of woongebouwen te gelden*

Op grond van de bestaande huisvestingsverordening zijn burgemeester en wethouders nu nog slechts bevoegd gebieden en/of woongebouwen aan te wijzen, waarvoor het in de huisvestingsverordening gegeven quoteringspercentage en de hierin ter voorkoming van clustering gegeven regels 'tijdelijk' lager wordt vastgesteld. Wij vinden dat burgemeester en wethouders voor een adequate uitvoering ook de bevoegdheid moeten hebben om gebieden en/of woongebouwen aan te wijzen, waarvoor deze spelregels 'tijdelijk' niet gelden. Overeenkomstig het met Homeflex en anderen te sluiten convenant willen wij ons hier beperken tot het buitengebied ten noorden van de Betuweroute en de bedrijventerreinen Kerkerak, Noord-Oost Kwadrant en Nijverwaard. Een evenwichtige verdeling van de tijdelijk te huisvesten arbeidsmigranten komt hiermee niet in het geding.

### *1.3 Strengere spelregels blijven gehandhaafd om op te kunnen treden tegen malafide praktijken*

De voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeentelijke huisvestingsverordening gegeven relatief strenge en beperkte spelregels zijn bedoeld om in voorkomende gevallen malafide praktijken het hoofd te kunnen bieden. De wijziging laat deze ongewijzigd in stand om in voorkomende gevallen tegen malafide praktijken te kunnen optreden. Indien de woonkwaliteit en het leefmilieu als gevolg hiervan wordt aangetast, zullen wij hiertegen bestuursrechtelijk optreden.

### *1.4 Convenant maakt huisvester zelf verantwoordelijk voor naleving huisvestingsregels*

Wij zijn van mening dat de zorg voor een goede en verantwoorde tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten primair de verantwoordelijkheid is en moet blijven van de huisvestingsbedrijven actief op dit terrein. Om hieraan invulling te kunnen geven is aanvullend aan de wijziging van de huisvestingsverordening gewerkt aan het 'Convenant Tijdelijke Huisvesting Arbeidsmigranten in Sliedrecht'. Dit met als doel om ook op basis van vrijwilligheid te komen tot goede afspraken over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten met de huisvestingsbedrijven.

### *1.5 Goede en verantwoorde huisvesting maakt actief toezicht minder noodzakelijk*

Actief toezicht is tot heden nog niet noodzakelijk gebleken. De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten heeft tot heden in Sliedrecht gelukkig slechts incidenteel tot overlast en klachten geleid. Dit alles is mede te danken aan de inzet van het in Sliedrecht gevestigde en actieve professionele huisvestingsbedrijf 'Homeflex'.

### *1.6 Convenant bevordert goed en verantwoord huisvesterschap*

Ter bevordering van goed en verantwoord huisvesterschap willen wij voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in Sliedrecht in aanvulling op de hiervoor in de huisvestingsverordening gegeven voorschriften met huisvesters een convenant aangaan, te beginnen met Homeflex. Het convenant is gebaseerd op het als handreiking voor gemeenten en huisvesters bedoelde 'Model convenant inzake huisvesting van arbeidsmigranten' van het Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten. Bij dit alles is voorts aansluiting gezocht bij de recent door werkgevers- en werkgeversorganisaties en overheid geformuleerde uniforme huisvestingsnorm en een daarbij ontwikkelde aansluitende controlesystematiek. In het convenant worden in die zin *verdergaande* afspraken gemaakt dat hierin de tijdelijke huisvesting in alle woonruimten, ongeacht de grootte, wordt beperkt tot maximaal 6 personen. Hierin worden tevens *verdergaande afspraken* gemaakt over de grootte en inrichting van een te betrekken slaapruiimte. Er zullen niet meer dan twee personen in een

slaapruimte hun slaapvertrek hebben, die elk minimaal kunnen beschikken over een (eenpersoons)bed, kast en stoel.

*1.7 Convenant sluit aan bij het voor de tijdelijke huisvesting nieuw geïntroduceerde keurmerk*  
Bedrijven die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen zich recent bij de Stichting Normering Flexwonen aanmelden om het keurmerk te behalen. Het nieuwe huisvestingskeurmerk moet gemeenten en vooral ook buurtbewoners de garantie bieden dat de huisvesting voor arbeidsmigranten op orde is en blijft. Huisvestingslocaties van bedrijven die het keurmerk willen behalen worden fysiek gecontroleerd op leefruimte, brandveiligheid, administratie en beheer, hygiëne, sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid door een onafhankelijke en erkende controlerende instelling. De Stichting Normering Flexwonen beheert het keurmerk en het register waarin de bedrijven die het keurmerk behalen zijn opgenomen. Homeflex kan naar verwachting in maart 2014 beschikken over het SNF-keurmerk van Stichting Normering Flexwonen. De audit hiervoor vond in januari 2014 plaats.

### **Kanttekeningen**

Niet van toepassing

### **Kaderstellende en controlerende aspecten t.b.v. de gemeenteraad, uitgesplitst in:**

- **Financiële kaders**  
Het behandelen, verstrekken en controleren van aanvragen om een omzettingsvergunning op grond van de huisvestingsverordening vindt plaats binnen de hiervoor beschikbare formatie en hiervoor beschikbaar gestelde gelden.
- **Wettelijke en Beleidskaders, eventueel inhoudelijke/ruimtelijke kaders**  
Op grond van artikel 30 van de Huisvestingswet is op 25 oktober 2011 de 'Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2011' door de raad vastgesteld en sindsdien gewijzigd
- **Tijdspad, monitoring en evaluatie mb.t. voorgesteld raadsbesluit**  
Na vaststelling door de raad zal de wijziging in werking treden met ingang van de dag na die van de bekendmaking.

### **Communicatie**

Na vaststelling en publicatie van deze wijziging zal het convenant door de gemeente en Homeflex worden ondertekend. In het convenant is bepaald dat binnen een maand na ondertekening van het convenant de zakelijke inhoud daarvan wordt gepubliceerd op de websites van beide partijen.

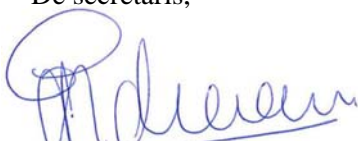
### **Vervolg**

Na vaststelling wordt de 2<sup>e</sup> wijziging op [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl) elektronisch bekend gemaakt. In het Kompas komt tevens een mededeling te staan om de burgers ook nog in de krant hierover te informeren. De juridisch geldende publicatie is echter de elektronische.

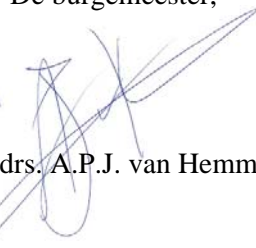
### **Eerdere besluiten/behandeling raad**

Op 25 oktober 2011 is de 'Huisvestingsverordening gemeente Sliedrecht 2011' door de raad vastgesteld en sindsdien bij besluit van 11 september eenmaal gewijzigd.

Burgemeester en wethouders van Sliedrecht,  
De secretaris, De burgemeester,



drs. C.A. de Haas MBA



drs. A.P.J. van Hemmen

**Bijlage(n):**

Concept raadsbesluit

Convenant Tijdelijke Huisvesting Arbeidmigranten in Sliedrecht d.d. 4 februari 2014