

Aan de gemeenteraad

Volgnummer
Dienst/afdeling SLWE

Onderwerp:
voorstel tot vaststelling van de huisvestings-
verordening kamerbewoning Lith

Lith, 13 juli 2010

Geachte raad,

Inleiding:

De gemeente Oss heeft in maart 2009 een notitie vastgesteld, waarin de problematiek van arbeidsmigranten in Oss aan de orde wordt gesteld. In deze notitie, die u als bijlage ter informatie aantreft, wordt een aantal aanbevelingen gedaan. Voor deze aanbevelingen verwijzen wij u naar genoemde notitie.

Ofschoon wij geen precies beeld hebben van de situatie m.b.t. arbeidsmigranten in Lith mag er van worden uitgegaan dat deze, zij het op veel kleinere schaal, op onderdelen vergelijkbaar is met die in Oss. Gelet op het samengaan van Oss en Lith per 1 januari 2011 hebben wij daarom besloten bedoelde aanbevelingen nu ook al op de gemeente Lith van toepassing te laten zijn.

Eén van de maatregelen die wij nodig achten is een verordening op de kamerbewoning. Dit om op te kunnen treden in situaties van overlast. Als bijlage treft u de huisvestingsverordening kamerbewoning Lith, met toelichting, aan. Op grond van de Huisvestingswet is deze verordening om advies voorgelegd aan de woningcorporaties BrabantWonen en Mooiland Maasland. Zij kunnen met de verordening instemmen. Verder heeft de verordening gedurende een termijn van 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen. Vanuit de gemeente Lith zijn er geen reacties op de huisvestingsverordening ingediend.

Werkingsgebied verordening.

Doel van de verordening is het uit een oogpunt van leefbaarheid op kunnen treden tegen overlast door kamerbewoning. In overeenstemming met het gestelde in eerder genoemde notitie vinden ook wij dat het huisvesten van maximaal 4 afzonderlijke personen op basis van kamerhuur in een normale eengezinswoning vergelijkbaar is met de huisvesting van een gezin. Deze vorm van bewoning leidt niet tot een groter risico voor de leefbaarheid in de buurt. De

standaard definitie van een huishouden in een bestemmingsplan is daarom als volgt aangepast:

“de leefvorm of samenlevingsvorm van een alleenstaande of een gezin, waaronder mede wordt begrepen:

1. het inwonen of het bewonen van kamers door ten hoogste 2 verwanten of andere personen, al dan niet bij wijze van mantelzorg en al dan niet met eigen voorzieningen;
2. een met een gezin gelijk te stellen samenlevingsverband, waaronder mede wordt begrepen:
 - a. een woongroep van mensen met een lichamelijke, verstandelijke of psychische beperking of aandoening met inbegrip van begeleiding en toezicht, gericht op zelfstandige bewoning;
 - b. de gezamenlijke huisvesting van een groep van maximaal 4 niet verwante personen, die gebruik maken van de gemeenschappelijke voorzieningen in de woning.”

De verordening is van toepassing op alle woonruimte in bestaande en nieuwe gebouwen in de gemeente Lith waarin onzelfstandige huisvesting wordt verleend aan meer dan de onder 1 en 2.b. genoemde aantallen personen. Op basis van de hardheidsclausule in de verordening kan in bijzondere gevallen maatwerk worden geleverd

3. Toetsingsgronden vergunning kamerbewoning.

Een aanvraag om verlening van een vergunning wordt getoetst op de volgende gronden:

- a. de grootte van de woonruimte moet voldoende zijn. De bouwverordening stelt hier voorwaarden aan;
- b. voorzien moet kunnen worden in de parkeerbehoefte. De bestemmingsplannen geven hier voorschriften voor;
- c. de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen mogen niet onevenredig worden benadeeld. Dit zal van geval tot geval moeten worden bezien;
- d. vast moet staan of redelijkerwijs moet kunnen worden aangenomen dat verlening van de vergunning niet leidt tot een ontoelaatbare inbreuk op een geordend leefmilieu in de omgeving van de woonruimte waarop de aanvraag betrekking heeft. Ook dit zal van geval tot geval moeten worden beoordeeld;
- e. het betreffende bestemmingsplan en vrijstellingsmogelijkheden.

4. Handhaving.

Als instrument voor handhaving van de verordening wordt de last onder dwangsom toegepast. Daarnaast is in de verordening gekozen voor de mogelijkheid van handhaving door middel van een bestuurlijke boete. Dit instrument maakt het gemeenten gemakkelijker op te treden tegen onrechtmatige bewoning d.m.v. een lik-op-stuk-beleid.

Bij het inzetten van dit instrument moeten afwegingen worden gemaakt t.a.v. de hoogte van de boete, herhaalde overtredingen en overtredingen vanuit een bedrijfsmatige exploitatie van

woonruimte. De hoogte van de boete voor het omzetten van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte bedraagt maximaal € 18.500.-- .

Wij hebben er voor gekozen niet de maximale boete toe te passen. Overtreding van het verbod om zonder vergunning zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten wordt in de verordening beboet met € 5.000.-- . Indien echter binnen 6 maanden opnieuw dezelfde overtreding wordt begaan, wordt het bedrag van de boete verhoogd met € 1.000.-- . Wordt een overtreding begaan vanuit een bedrijfsmatige exploitatie van de woonruimte, dan wordt de boete bepaald op het maximum van € 18.500.-- .

5. Convenant met brancheorganisaties uitzendbureaus.

Een andere aanbeveling uit eerder genoemde notitie is het onderzoeken van de mogelijkheid om met de brancheorganisaties van uitzendbureaus een convenant af te sluiten m.b.t. de huisvesting van arbeidsmigranten door de leden van deze brancheorganisaties.

Ter informatie delen wij u mee, dat wij inmiddels met de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU), de Nederlandse Bond voor Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU) en de Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars (VIA) overeenstemming hebben bereikt over het sluiten van een convenant. Hierin worden afspraken gemaakt over:

- de rol van de brancheorganisaties;
- het verstrekken van adresgegevens, het uitoefenen van toezicht en het voeren van een administratie door leden van de brancheorganisaties;
- de rol van de gemeente;
- het niet nakomen van verplichtingen.

6. Voorstel.

Wij stellen uw raad voor de "huisvestingsverordening kamerbewoning Oss" vast te stellen.

Burgemeester en wethouders van Lith,

De secretaris, ls.

De burgemeester,



drs. M.J.H. van Schaijk S. Haasjes-van den Berg.

Coll:

Bijlagen : Bijlagen

Ter inzage : Nee

Begr. Wijziging : Nee

Bestandsnaam : Document2