

Raadsvoorstel

Datum raadsvergadering : 29 juni 2023

Zaaknummer : 604331

Onderwerp: : Wijziging Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Oude IJsselstreek 2022

De raad wordt voorgesteld

1. De voorgestelde wijziging zoals beschreven in bijlage 1 van de algemene plaatselijke verordening gemeente Oude IJsselstreek 2022 vast te stellen.

Aanleiding

Door vergrijzing en flexibilisering op de arbeidsmarkt is sprake van een toenemende behoefte aan arbeidsmigranten, die voor een groot deel werkzaam zijn als uitzendkracht. Er zijn zo'n 750.000 arbeidsmigranten werkzaam zijn in Nederland. In de Oude IJsselstreek is de laatst bekende raming van het aantal arbeidsmigranten afkomstig uit 2019. Er stonden toen 325 personen ingeschreven en 345 personen waren werkzaam in de gemeente. Dit aantal zal nu waarschijnlijk nog hoger liggen, omdat naar verwachting niet alle internationale werknemers zijn ingeschreven. Vanwege het ontbreken van centrale opvanglocaties zijn arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven aangewezen op kamerverhuur en logies/inrichting voor nachtverblijf in woningen of gebouwen in de dorpskernen.

Naast arbeidsmigranten doen ook andere groepen een beroep op kamerverhuur en logies/inrichting voor nachtverblijf. Het gaat om personen die om uiteenlopende redenen niet op een reguliere wijze aan een huur- of koopwoning kunnen komen. Tijdelijke bewoning door meerdere personen met een afwijkend leefritme leidt al snel tot geluidsoverlast voor omwonenden. Bovendien kan sprake zijn van extra parkeerdruk, het verkeerd aanbieden van afval en overbewoning. Ook lijdt de sociale cohesie onder kamerverhuur en logies/inrichting voor nachtverblijf door de aanwezigheid van passanten die geen echte binding hebben met hun woonomgeving. De groepen die kamers/logies huren zijn mede door hun kwetsbare positie niet altijd in staat actie te ondernemen wanneer zij geconfronteerd worden met excessieve huren, slechte woonomstandigheden of intimidatie.

Na het rapport van de commissie Roemer is de zwakke rechtspositie van tijdelijke arbeidsmigranten hoger op de landelijke agenda komen te staan. Aanbevelingen van deze commissie worden inmiddels uitgewerkt in landelijke wet- en regelgeving. Aandachtspunt verder is dat de grensgemeenten in Noordrijn-Westfalen inzetten op de aanpak van misstanden in de huisvesting van arbeidsmigranten, wat mogelijk tot gevolg heeft dat hun huisvesting zich verplaatst naar de Oude IJsselstreek. Kortom: er ligt de nodige politiek-bestuurlijke en maatschappelijke druk op de gemeente om de huisvesting van arbeidsmigranten adequaat te regelen binnen de gemeentegrenzen.

Het is ook een overheidstaak om toe te zien op de veiligheid en gezondheid van inwoners en om de leefbaarheid en openbare orde in de woonomgeving te waarborgen. Door verouderde bestemmingsplannen bezit de gemeente op verschillende plekken nu over beperkte mogelijkheden om toezicht te houden op kamerverhuur en logies/inrichting voor nachtverblijf. Het instellen van een vergunningstelsel voor kamerverhuur en logies/inrichting voor nachtverblijf conform de APV is een eerste stap om eisen te stellen aan verhuurders op de wijze waarop kamerverhuur en logies/inrichting voor nachtverblijf plaatsvindt. Voor de middellange en lange termijn dient de gemeente over een visie te beschikken hoe ze huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten vorm wil gaan geven.

Wat wordt met beslissing bereikt

Met het opnemen van artikel 6:45 'Exploitatie kamerverhuurbedrijf' en artikel 6:46 'Exploitatie logiesverblijf/inrichting voor nachtverblijf' zijn kamerverhuurbedrijven en logies/inrichting voor nachtverblijf verplicht om een exploitatievergunning aan te vragen. Hierdoor bezit de gemeente meer over meer mogelijkheden om toezicht te houden op kamerverhuur en logies/inrichting voor nachtverblijf. Het college geeft hier invulling aan door het aanwijzen van plaatsen waar een exploitatievergunning nodig is en door het stellen van nadere regels waar de vergunningsaanvraag aan moet voldoen.

Argumenten om in te stemmen met voorgestelde beslissing(en)

1.1 Bestemmingsplannen bevatten lacunes.

In sommige bestemmingsplannen zijn de begrippen 'wonen' en 'logies' niet goed gedefinieerd. Kamerverhuur is nu toegestaan zonder vergunning in woningen en gebouwen. De gemeente kan weinig eisen stellen aan de wijze waarop kamerverhuur en logies/inrichting voor nachtverblijf plaatsvindt.

1.2 Een vergunningstelsel conform de APV is nodig om dit te ondervangen

De gemeente kan op korte termijn handhavingsmogelijkheden scheppen door het opnemen van een artikel exploitatie kamerverhuurbedrijf en logies/inrichting voor nachtverblijf in de APV. Eigenaren van woningen of gebouwen waar tijdelijke huisvesting van personen plaatsvindt, dienen in de door het college aangewezen gebieden over een exploitatievergunning te beschikken om kamers te verhuren of een gebouw of woning in te richten als logiesverblijf/inrichting voor nachtverblijf.

A. 1.3 Andere instrumenten dan de APV zijn minder effectief.

- B. Andere instrumenten dan de exploitatievergunning kamerverhuurbedrijf en logies/inrichting voor nachtverblijf zijn niet effectief. Meerdere gemeenten zijn overgegaan tot het maken van een paraplubestemmingsplan om de lacune in hun bestemmingsplannen te dichten. Maar dit levert een hoog planschaderisico op.
- C. Andere gemeenten verlenen een vergunning als men van plan is om een woning van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte om te zetten. Om dat te doen, moet onze regionale huisvestingsverordening eerst klaar zijn. Bovendien geldt deze vergunningplicht alleen voor schaarse woningen en niet voor gebouwen. Woningsschaarste moet ook worden aangetoond en dat zal op de minder gespannen woningmarkt in de Oude IJsselstreek niet eenvoudig zijn.

1.4 Invoering van een exploitatievergunning kamerverhuurbedrijf en logies/inrichting voor nachtverblijf is nodig

Op de lange termijn is het omgevingsplan het geschikte instrument om tijdelijke huisvesting te regelen. De eisen waaraan kamerverhuur en logies/inrichting voor nachtverblijf moeten voldoen kunnen via maatwerk in het omgevingsplan worden benoemd. Maar aanpassing van alle bestemmingsplannen en de inpassing ervan vraagt na inwerkingtreding van de Omgevingswet nog enige tijd.

De exploitatievergunning m.b.t. kamerverhuurbedrijf en logies/inrichting voor nachtverblijf kan wel direct worden ingevoerd. De gemeente kan dan in de aangewezen gebieden toezicht houden op kamerverhuur in woningen en gebouwen en logies/inrichting voor nachtverblijf.

1.5 De exploitatievergunning geldt niet voor bed & breakfast bestaande uit max. 3 slaapkamers en voor in totaal max. 6 personen en zorginstellingen

De verplichting om een exploitatievergunning aan te vragen geldt niet voor een bed & breakfast bestaande uit maximaal drie slaapkamers en voor in totaal maximaal 6 personen en zorginstellingen. Deze uitzondering is geborgd in artikel 6:44 lid 2 (zie bijlage 1). Op deze manier wordt voorkomen dat bovenstaande aan dermate veel regels worden gebonden, dat uitvoeren van de werkzaamheden onmogelijk wordt.

Kanttekeningen

1.1. De exploitatievergunning conform de APV is een tijdelijke maatregel.

Op 21 maart 2023 heeft de Eerste Kamer ingestemd met de wet goed verhuurderschap. Hierdoor is er nu landelijke wetgeving waarmee de gemeente kamerverhuur kan regelen. Zolang deze verhuurdervergunning nog niet is ingevoerd, is er een tijdelijke maatregel op grond van de APV nodig om kamerverhuur te regelen. Na invoering van de verhuurdersvergunning in het Omgevingsplan kan het artikel weer uit de APV worden geschrapt.

D. 1.2. Het overgangsrecht is niet absoluut.

E. Op dit moment mogen eigenaren in de aangewezen gebieden kamers verhuren zonder vergunning, Invoering van de vergunningplicht conform de APV houdt in dat zij hiermee door mogen blijven gaan op basis van het overgangsrecht. Maar dit overgangsrecht is niet absoluut.

F. Alle verhuurders in de aangewezen gebieden moeten na invoering van de exploitatievergunning een aanvraag indienen. Indien een aanvrager aantoonbaar economische schade leidt door te voldoen aan bepaalde beleidsregels, dan kan de vergunning in principe niet geweigerd worden omdat hij niet aan deze beleidsregels voldoet. Het kan zijn dat hij bijvoorbeeld extra parkeerplekken moet aanleggen of een aantal kamers leeg moeten laten staan.

G. Maar de aanvrager moet wel voldoen aan alle nadere regels en beleidsregels die geen economische schade voor hem opleveren om een exploitatievergunning kamerverhuurbedrijf te verkrijgen.

H.

I. 1.3 Instelling van vergunningplicht, handhaving en toezicht is geen garantie dat elke ongewenste situatie rondom kamerverhuur direct kan worden beëindigd.

J. Wanneer de aanvrager of bezitter van een exploitatievergunning kamerverhuurbedrijf zich niet houdt aan de in de nadere en beleidsregels gestelde eisen, kan de vergunning worden geweigerd, een last onder dwangsom/bestuursdwang worden opgelegd of kan de vergunning ingetrokken worden. Een aanvrager of bezitter van een exploitatievergunning kan hiertegen bezwaar maken. Gedurende het juridisch traject dat hierop volgt, mag de bezwaarmaker door blijven gaan met de verhuur van kamers. Hierin ligt ook het grootste risico op kosten voor de gemeente. De bewaarprocedure kan lang duren en vergt de nodige juridische inzet door de gemeente.

Kosten, baten, dekking

n.v.t.

Uitvoering

Planning

Na instemming van de raad kan het vergunningstelsel voor de exploitatie van een kamerverhuurbedrijf en logies/inrichting voor nachtverblijf toegevoegd worden aan de APV. Deze zal gepubliceerd worden op overheid.nl. Het college kan gebieden aanwijzen waar toegevoegde artikelen gelden en beleidsregels opstellen die passen bij de wijziging van de APV.

Personeel

n.v.t.

Communicatie/participatie

De wijziging van de APV dient gecommuniceerd te worden via het loket voor lokale wet- en regelgeving en het gemeenteblad via officiële bekendmakingen. Op het moment dat het college gebieden heeft aangewezen worden eigenaren van woningen of gebouwen door de gemeente schriftelijk op de hoogte gesteld van de wijziging van de APV en de noodzaak om een exploitatievergunning aan te aanvragen.

Evaluatie/verantwoording

n.v.t.

Bijlagen

1. Was-wordt-tabel Algemene Plaatselijke Verordening gemeente Oude IJsselstreek 2022

Burgemeester en wethouders,

Ron Frerix

Otwin van Dijk

Secretaris

Burgemeester

Raadsvergadering d.d.

- conform voorstel
- zonder hoofdelijke stemming
- met algemene stemmen
-stemmen voor.....stemmen tegen
- aangenomen
- aangenomen met amendement.....
- aangehouden
- verworpen
- ter vergadering uitgereikt bij agendapunt
- in handen van B&W gesteld
- opmerkingen/toezeggingen.....
-