TOELICHTING

VERORDENING HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN MOERDIJK

HOOFDSTUK 1: ALGEMENE TOELICHTING

De Verordening Huisvesting Arbeidsmigranten Moerdijk bevat het regelgevende kader voor de huisvesting van arbeidsmigranten in huisvestingsvoorzieningen in gemeente Moerdijk. De gemeente Moerdijk hanteert een systeem van schaarse vergunningen voor bepaalde tijd. De verordening sluit aan bij het wetsvoorstel “goed verhuurderschap” dat vanaf 5 juli 2021 ter consultatie is gelegd. In dit hoofdstuk wordt de algemene context besproken. In hoofdstuk 2 worden de artikelen waar nodig toegelicht.

Integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad de ‘Integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020’ vastgesteld. In deze integrale aanpak heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken te willen zorgen voor een breed spectrum aan soorten huisvesting verspreid over meerdere locaties en van meerdere huisvesters, afgestemd op de behoeften van arbeidsmigranten. Als uitgangspunt is hierbij gesteld dat goede huisvesting goed personeel aantrekt. Hoe beter de kwaliteit, hoe sterker de lokale verbondenheid en continuïteit. Gekozen wordt dan ook voor een hoge kwaliteit huisvesting in Moerdijk.

In de integrale aanpak is vastgesteld dat door de gemeente voorwaarden voor realisatie, exploitatie en beheer worden opgesteld en dat voor exploitatie een vergunning moet worden aangevraagd. Complexen zijn tijdelijk voor 10-15 jaar en de short- en mid stay huisvesting wordt evenwichtig verdeeld over de verschillende kernen, zodanig dat er sprake is van balans tussen het aantal nieuwkomers en het aantal huidige aantal inwoners van de kernen voor het behoud van de leefbaarheid en sociale samenhang binnen de kernen.

Afwegingskader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten

Voor de beoordeling of een locatie passend is om arbeidsmigranten te huisvesten is inmiddels op 15 juli 2021 vastgesteld het “afwegingskader passendheid omgeving voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de short- en mid stay Moerdijk 2021”. In dit afwegingskader is vastgelegd dat spreiding van huisvesting van arbeidsmigranten over de gemeente en afstemming tot de omvang van de kernen essentieel is voor de leefbaarheid en de sociale samenhang binnen de kernen.

Wettelijk kader

De wettelijke grondslag voor het opstellen van een verordening is verankerd in de Gemeentewet. In artikel 149 van de Gemeentewet is vastgelegd dat de gemeenteraad het bevoegd gezag is voor vaststelling van een verordening. De gemeenteraad stelt verordeningen vast die hij in het belang van de gemeente nodig acht.

Wetsvoorstel goed verhuurderschap

Het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (hierna: het Aanjaagteam) onder leiding van dhr. Roemer heeft duidelijk gemaakt dat de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland in veel gevallen goed geregeld is, maar in veel gevallen ook niet. Zo is geconstateerd dat sommige arbeidsmigranten in ondermaatse en verloederde huisvesting met weinig faciliteiten leven waarvoor zij veel geld moeten betalen. Conform het advies van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, zoals verwoord in het rapport 'Geen tweederangs burgers', pagina 39 en verder, is het wetsvoorstel "Goed verhuurderschap" op 5 juli ter consultatie gelegd. Concreet geeft deze wet de gemeenteraad de bevoegdheid om in de huisvestingsverordening te bepalen dat een verhuurdervergunning verplicht wordt gesteld bij het verhuren van een verblijfsruimte aan arbeidsmigranten.

De vergunning heeft tot doel heeft om malafide verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan. Burgemeester en wethouders krijgen de bevoegdheid om landelijk geüniformeerde vergunningsvoorwaarden te stellen en deze bestuursrechtelijk te handhaven met een traject van een last onder dwangsom of bestuursdwang, bestuurlijke boete of als ultimum remedium de beheerovername. Ook kan het de vergunning in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden weigeren of intrekken.

Naar verwachting zal de wet in de loop van 2022 worden vastgesteld. De verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk sluit aan op dit wetsvoorstel. Zodra het wetsvoorstel definitief van kracht is, zal deze verordening hierop moeten worden aangepast.

Vrij verkeer van diensten

Het verbod om zonder vergunning een woning te verhuren is een vergunningsstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Verhuur en huur van woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst. Een vergunningstelsel kan worden ingevoerd indien:

- dat noodzakelijk is omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend en dit middel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken en dat het niet verder gaat dan wat nodig is om dat doel te bereiken;

- het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kan worden bereikt en het verbinden van voorwaarden aan de vergunning niet op willekeurige wijze kan plaatsvinden, en;

- de maatregel geen direct of indirect onderscheid maakt naar nationaliteit, en Nederlandse natuurlijke en rechtspersonen en die uit andere lidstaten gelijk behandelt.

Noodzakelijkheid

Het instellen van een vergunningplicht voor de verhuur van bepaalde categorieën van woon- en verblijfsruimte is noodzakelijk ter bescherming van de rechten en grondrechten van woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten indien een algemene verplichting om te beschikken over een werkwijze en deze te implementeren niet volstaat. Daarbij kan gedacht worden aan het in gebruik geven van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten of categorieën van woonruimte waarvan bekend is dat ze meestal verhuurd worden aan kwetsbare huurders of die gelegen zijn in gebieden waar door ongewenst verhuurgedrag de leefbaarheid in het geding kan zijn. Het doel van de vergunningplicht is dus het beschermen van huurders en het behouden of verbeteren van de leefbaarheid. Belangrijk hierbij is dat de situatie rondom de bescherming van huurders en het effect op de leefbaarheid en de openbare orde per gemeente verschillen. Daarom moet de gemeenteraad de noodzaak van het instellen van een vergunningplicht ook onderbouwen met feiten en cijfers over de lokale situatie. Hiervoor is de integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020 en het afwegingskader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten opgesteld.

Minder beperkende maatregelen

Naast informatie en voorlichting, zelfregulering door de sector, het stellen van de verplichting tot het beschikken over een werkwijze ter voorkoming van discriminatie, intimidatie en ongewenst verhuurgedrag, blijven er soorten woon- en verblijfruimten bestaan waar controle achteraf onvoldoende effectief is. Dit is ook gebleken uit de pilots die een aantal gemeenten hebben uitgevoerd in het kader van de ‘aanpak goed verhuurderschap’. Om te voorkomen dat er voor aanbieders van woon- of verblijfsruimte een grote differentiatie zou ontstaan tussen de regels in verschillende gemeenten, hetgeen ook een extra beperking van het vrij verkeer van diensten zou inhouden, worden de voorschriften voor het weigeren en intrekken van verhuurvergunningen landelijk voorgeschreven. Ook worden de voorwaarden die aan een vergunning verbonden kunnen worden landelijk bepaald.

Non-discriminatoir

De maatregelen zijn dusdanig vormgegeven dat zij geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit. Eenieder die een woon- of verblijfplaats aanbiedt kan indien voor de woon- of verblijfruimte een vergunningplicht geldt een verhuurdervergunning aanvragen en ook de voorwaarden die aan de vergunning verbonden kunnen worden zijn voor alle aanbieders hetzelfde. Opgemerkt zij dat het vergunningensysteem zich op de bescherming van de huurder (inclusief arbeidsmigranten) richt en geen extra eisen of voorwaarden aan hen stelt.

Andere regelgeving

Deze verordening vormt een zelfstandig juridisch kader. Andere juridische kaders zoals onder andere de Algemene Plaatselijke Verordening Moerdijk 2019, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Algemene wet bestuursrecht en Wet ruimtelijke ordening gelden onverminderd. Het verlenen van een vergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten betekent dus niet dat andere vergunningen, toestemmingen, of ontheffingen op grond van andere regelgeving niet noodzakelijk zijn.

HOOFDSTUK 2: ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 worden de belangrijkste begrippen beschreven.

De volgende begrippen worden nader toelicht:

- arbeidsmigranten: *Buitenlandse werknemers (niet in Nederland geboren en/of niet de Nederlandse nationaliteit), die géén kennismigrant zijn (vastgesteld op basis van inkomen; onder de 30 jaar is de ondergrens 18,66 euro per uur en boven de 30 jaar 25,45 euro per uur); en vanaf 2004 in Nederland werken en/of wonen (dit jaartal hangt samen met de relatief recente uitbreiding van de EU met landen uit Midden en Oost Europa en de daarmee gepaard gaande vrij verkeer van personen). Definitie PON – provincie Noord-Brabant "Arbeidsmigratie in cijfers januari 2020"*

  Een arbeidsmigrant is een persoon die maximaal vier kalenderjaren in Nederland verblijft. Indien een arbeidsmigrant langer dan vier jaar in Nederland verblijft, wordt dit aangemerkt als een permanent verblijf. Deze persoon wordt dan gezien als een reguliere inwoner van Nederland en moet haar of zijn pijlen richten op de reguliere woningmarkt. Er wordt gekozen om een termijn van 4 jaar te hanteren, omdat het binnen deze periode mogelijk moet zijn voor arbeidsmigranten om een reguliere woning te kunnen huren danwel kopen. De gemiddelde inschrijfduur van verhuringen in Moerdijk in 2019 binnen alle reactiemodellen samen was 4,2 jaar. Arbeidsmigranten zijn woningzoekenden die zich pas inschrijven op of kort voor het moment dat zij werkelijk op zoek gaan naar een woning. In de modellen op volgorde van inschrijfduur komen zij voorlopig niet aan de beurt. De modellen loting en eerste reageerder binnen klikvoorwonen bieden wel kansen. Arbeidsmigranten schrijven zich niet direct in na aankomst als woningzoekenden. Indien ze na een jaar in Nederland besluiten dat ze willen blijven en zich gaan inschrijven, hebben ze gemiddeld na ruim 2 jaar een huurwoning indien ze via loting of eerste reageerder actief reageren op de juiste vrijkomende woningen. Een termijn van max. 4 jaar lijkt dan ook realistisch dat arbeidsmigranten gemiddeld een reguliere huurwoning kunnen bemachtigen.

  Een arbeidsmigrant beschikt over een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning waardoor hij legaal werkzaam is. Inschrijving in de basisregistratie is verplicht conform de actuele regelgeving, op dit moment de Wet Basisregistratie Personen (hierna: 'BRP') Voor personen die niet staan ingeschreven in de BRP moet toeristenbelasting worden afgedragen.

- huisvestingsvoorziening: een huisvestingsvoorziening kan bestaan uit één of meerdere bouwwerken. Indien de huisvestingsvoorziening uit meerdere bouwwerken bestaat, dan moeten deze bouwwerken op hetzelfde perceel liggen of op aangrenzende percelen liggen. Indien tussen de percelen een weg van een derde of ander perceel aanwezig is, dan geldt de locatie niet als één huisvestingsvoorziening. Daarnaast moeten de bouwwerken technische, organisatorische of functionele binding met elkaar hebben. Laatstgenoemde criteria zijn afkomstig uit de rechtspraak over 'inrichtingen' op grond van de Wet milieubeheer.
- huishouden: vaak is een huishouden gebaseerd op bloedverwantschap of huwelijksverbinding of een met een huwelijksverbinding gelijk te stellen samenlevingsverband.

- regulier register SNF: inschrijving in het reguliere register van Stichting Normering Flexwonen is alleen mogelijk als een ondernemer zich houdt aan de normen van SNF. Het actuele register is te vinden op https://www.normeringflexwonen.nl/.

Artikel 2 Goed verhuurderschap

Het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (hierna: het Aanjaagteam) onder leiding van dhr. Roemer heeft duidelijk gemaakt dat de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland in veel gevallen goed geregeld is, maar in veel gevallen ook niet. Om de problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten te adresseren heeft het Aanjaagteam diverse adviezen opgesteld, zoals het introduceren van een verhuurdervergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten.

Concreet geeft deze wet de gemeenteraad de bevoegdheid om in een verordening te bepalen dat een verhuurdervergunning verplicht wordt gesteld bij het verhuren van een verblijfsruimte aan arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven. De voorwaarden die een gemeente kan stellen aan deze vergunning worden in dit wetsvoorstel landelijk geüniformeerd, waarmee een lappendeken aan lokale regels en werkwijzen wordt voorkomen. Dit is in het belang van zowel arbeidsmigranten als verhuurders. De voorwaarden kunnen uitsluitend betrekking hebben op:

a. de wijze waarop de verhuurder aantoont dat het de werkwijze en de maatregelen die voortvloeien uit de door gemeente ingestelde algemene regels toepast in de praktijk;
b. verplichtingen voor de verhuurder bij het in gebruik geven van de verblijfsruimte.

De volgende paragrafen geven een nadere toelichting bij elk van deze vergunningsvoorwaarden.

a. Het aantonen dat de verhuurder de algemene regels toepast

Verhuurders en verhuurbemiddelaars worden verplicht te beschikken over een bepaalde werkwijze indien ze arbeidsmigrantenhuisvesting in gebruik geven. Hoewel discriminatie en intimidatie reeds strafrechtelijk vervolgd kunnen worden, blijft dit een ernstig probleem op de woningmarkt. De voorgestelde werkwijze ziet op het voorkomen van discriminatie en intimidatie en op het bevorderen van goed verhuurderschap en zal een preventieve werking hebben. Verhuurders en verhuurbemiddelingsbureaus moeten zich hieraan committeren en inzichtelijk maken op welke wijze ze discriminatie en intimidatie van woningzoekenden of huurders tegengaan. Daarnaast worden hen ook maatregelen voorgeschreven om dit ongewenste gedrag te voorkomen. Indien de gemeente vaststelt dat de verhuurder of verhuurbemiddelaar geen werkwijze heeft of deze niet naleeft kan een last onder dwangsom worden opgelegd. Tevens kan dit een reden zijn om een verhuurvergunning te weigeren of in te trekken.

In het tweede lid is bepaald dat de verhuurder of het verhuurbemiddelingsbureau verplicht is om alle maatregelen te treffen die voorvloeien uit die werkwijze. Dit houdt in dat de werkwijze ook daadwerkelijk leidend moet zijn voor het gedrag van de verhuurder of het verhuurbemiddelingsbureau. Daarnaast moet de werkwijze schriftelijk worden vastgelegd. Dit enerzijds omdat de verhuurder of het verhuurbemiddelingsbureau zich bewust is van de maatregelen die hij moet treffen om discriminatie, intimidatie en malafide verhuurgedrag tegen te gaan. Door het schriftelijk vastleggen van de maatregelen die hij treft, kan de verhuurder of het verhuurbemiddelingsbureau ook daadwerkelijk worden aangesproken indien hij handelt in strijd met die maatregelen. Hij kan er niet mee wegkomen dat hij niet wist of behoorde te weten dat hij de maatregelen moest toepassen omdat hij ze schriftelijk heeft vastgelegd en ze voor eenieder kenbaar moet maken. Dit zal ook de handhaving door de gemeente vergemakkelijken.

Om te voorkomen dat de werkwijze in iedere gemeente anders zou zijn en verhuurders of verhuurbemiddelingsbureaus die in meerdere gemeenten werkzaam zijn geconfronteerd worden met een grote diversiteit van werkwijzen en maatregelen, wordt de werkwijze landelijk geüniformeerd en voorgeschreven bij algemene maatregel van bestuur.

De verplichting tot het hebben van een werkwijze en de implementatie daarvan in de praktijk is in beginsel geen extra beperking van het eigendomsrecht. Het is verhuurders en verhuurbemiddelaars reeds verboden om bij het aanbieden en verhuren van woningen woningzoekenden of huurder te discrimineren, intimideren of onjuist of onvoldoende te informeren. In die zin is deze maatregel dus geen nieuwe regulering van het eigendomsrecht, maar een instrument ter bewustwording en handhaving van reeds bestaande wettelijke verplichtingen.

De gemeente Moerdijk heeft reeds een meldpunt waar een ieder, dus ook arbeidsmigranten, terecht kunnen die geconformeerd worden met discriminatie, intimidatie of malafide verhuurgedrag.

In het derde lid staat aangegeven dat een verhuurder of een verhuurbemiddelaar van huisvesting voor arbeidsmigranten verantwoordelijk is voor het realiseren van een gezonde en veilige woonomgeving. Eisen met betrekking tot een gezonde en veilige leefomgeving vallen onder het begrip “goed verhuurderschap” en het college kan dus aangeven in die nadere regel dat hieraan in de werkwijze ook aandacht besteed moet worden.

In het wetsvoorstel goed verhuurderschap staat dat in een AMvB nadere regels worden gesteld over deze werkwijze. Op dit moment is het wetsvoorstel nog niet van kracht en kan het college nadere regels stellen over de inhoud van die werkwijze. Het college moet dan nog afzonderlijk bepalen wat er in de werkwijze dient te staan. In het vierde lid is bepaald dat het college nadere regels kan stellen over de eisen die worden gesteld aan de werkwijze in lid 1 en over de uitleg van wat verstaan wordt onder een gezonde en veilige woonomgeving in lid 3.

b. Verplichtingen bij het in gebruik geven van de verblijfsruimte

Het rapport van het Aanjaagteam heeft de problematiek van arbeidsmigranten in Nederland duidelijk aan de kaak gesteld. Daarom kunnen aan de vergunning ook diverse verplichtingen worden gekoppeld die moeten leiden tot een betere huisvestingssituatie voor arbeidsmigranten. Bijvoorbeeld waar het gaat om het maximaal aantal personen waaraan verhuurd mag worden, voorwaarden aangaande de voorzieningen die aanwezig moeten zijn en het zelfstandig schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst. Tegen deze achtergrond kunnen gemeenteraden de volgende verplichtingen aan de vergunning koppelen:

- aan een arbeidsmigrant en diens huishouden dient een afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimte (slaapkamer, red.) in gebruik gegeven te worden die voldoet aan de daarvoor geldende eisen van de bouwregelgeving. Hiermee kan voorkomen worden dat een situatie van overbewoning ontstaat en worden voorts eisen gesteld aan de (bouw)kwaliteit van de verblijfsruimte;

- iedere arbeidsmigrant die geen huishouden vormt met een andere arbeidsmigrant dient te beschikken over een afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimte (slaapkamer, red.) die voldoet aan de daarvoor geldende eisen van de bouwregelgeving. Ook hiermee kan voorkomen worden dat een situatie van overbewoning ontstaat en worden voorts eisen gesteld aan de (bouw)kwaliteit van de verblijfsruimte;

- voor iedere verblijfsruimte die in gebruik wordt gegeven, wordt de huurovereenkomst met de arbeidsmigrant aan wie die verblijfsruimte in gebruik wordt gegeven zelfstandig schriftelijk vastgelegd. Door het schriftelijk vastleggen van de overeenkomst kan de arbeidsmigrant kennisnemen van zijn rechten en plichten met betrekking tot het gebruik van de verblijfsruimte en wordt het voorts mogelijk dat de afspraken tussen partijen door een derde partij toetsbaar worden. Het inrichten van deze

vergunningsvoorwaarde geschiedt naar analogie van artikel 10, onderdeel c van de Wet arbeid vreemdelingen. Hierin wordt voorgeschreven dat de overeenkomst (in dit geval tot het aangaan van arbeid) schriftelijk wordt aangegaan. Ook hierbij is het doel enerzijds de bescherming van (in dit geval) de vreemdeling en anderzijds het mogelijk maken van een effectieve uitvoering van toezicht en handhaving. Het zelfstandig schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst – en daarmee de scheiding van het huur- en arbeidscontract – draagt voorts bij aan een betere scheiding tussen 'baan en bed', waar zowel het rapport van het Aanjaagteam45 als de Tweede Kamer aandacht voor vraagt. Het doel van het scheiden van de verhuurovereenkomst en de arbeidsovereenkomst is namelijk het minder afhankelijk maken van de arbeidsmigrant van de werkgever. De koppeling tussen de twee contracten zorgt ervoor dat de verhuurovereenkomst automatisch eindigt wanneer de arbeidsovereenkomst eindigt. De verplichting om de huurovereenkomst zelfstandig schriftelijk vast te leggen maakt dat dit niet langer automatisch het geval is. Dat draagt bij aan een sterkere positie van de arbeidsmigrant;

- het gebouw waarin de verblijfruimte (slaapkamer, red.) is gelegen beschikt over voldoende voorzieningen voor het bewaren en bereiden van voeding, wasruimte en doucheruimte rekening houdend met het maximaal aantal arbeidsmigranten aan wie in dat gebouw verblijfsruimte kan worden gegeven. Hoewel gemeenten de keurmerken van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) juridisch gezien niet als zodanig verplicht kunnen stellen, verdient het de aanbeveling dat wel zoveel als mogelijk aangesloten wordt bij de relevante vereisten uit deze keurmerken waar het de hier bedoelde voorzieningen betreft.

- Aan een verhuurvergunning kan de voorwaarde verbonden worden dat de verhuurder een in die verordening bepaalde maximale huurprijs in rekening mag brengen en ook de jaarlijkse huurprijsverhoging gemaximeerd is conform de hiervoor geldende wet- en regelgeving. Deze voorwaarde kan slechts worden verbonden aan een vergunning voor de verhuur van een gereguleerde woonruimte en dus niet aan een vergunning voor een geliberaliseerde woonruimte.

- Opgemerkt zij dat de gemeenteraad via de algemene regels reeds een informatieverstrekkingsplicht (in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal) aan de verhuurder kan opleggen in het geval van een verhuring

Artikel 3 Verhuurdervergunning

Artikel 3 benadrukt dat het in gebruik geven en exploiteren van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten verboden is zonder vergunning. De verhuurdervergunning is bedoeld voor arbeidsmigranten die tijdelijk, dus korter dan 4 jaar, verblijven. Indien ze langer aaneengesloten verblijven, zijn het gewone inwoners en dienen ze in reguliere woningen te wonen. Voor structurele huisvesting en voor de huisvesting van huishoudens kan geen vergunning worden aangevraagd in een huisvestingsvoorziening.

Artikel 3 creëert een schaarse vergunningensysteem. Gelet op het gelijkheidsbeginsel en transparantiebeginsel zijn verschillende waarborgen opgenomen. De vergunning mag bijvoorbeeld alleen voor bepaalde tijd worden verleend. Zoals aangegeven in lid 3 zal het college nadere regels stellen ten behoeve van de duur van de vergunning. Het lijkt logisch om hiervoor aan te sluiten op de termijn die in de omgevingsvergunning zal worden opgenomen.

Er wordt geen uitzondering gemaakt voor huisvesting van arbeidsmigranten op een bestaand functionerend agrarisch bedrijf. Wel zullen de te stellen voorwaarden aan de huisvesting op een agrarisch bedrijf kunnen afwijken.

Artikel 3 lid 4 Nadere regels vergunning en exploitatie

Het rapport van het Aanjaagteam heeft de problematiek van arbeidsmigranten in Nederland duidelijk aan de kaak gesteld. Daarom kunnen aan de vergunning ook diverse verplichtingen worden gekoppeld die moeten leiden tot een betere huisvestingssituatie voor arbeidsmigranten. Bijvoorbeeld waar het gaat om het maximaal aantal personen waaraan een verblijfsruimte verhuurd mag worden, voorwaarden aangaande de voorzieningen die aanwezig moeten zijn, een informatieverstrekkingsplicht (in een voor de arbeidsmigrant begrijpelijke taal) en het zelfstandig schriftelijk vastleggen van de huurovereenkomst. Tegen deze achtergrond stelt het college nadere regels vast over de voorwaarden voor het verkrijgen van een vergunning als bedoeld in artikel 3, eerste lid en over de huisvesting in een huisvestingsvoorziening

Gedurende de exploitatie dient een nachtregister worden bijgehouden, zoals vastgesteld in de APV.

Arbeidsmigranten hebben op dit moment geen recht op huurbescherming indien ze op basis van een contract naar aard van korte duur gehuisvest zijn. Dit betekent dat de verhuurder van de verblijfsruimte hen op ieder moment op straat kan zetten, hetgeen tot gevolg is dat deze mensen dakloos worden en vaak zelfs niet terecht kunnen in de daklozenopvang omdat ze geen ingezetenen zijn. Dat dit leidt tot mistanden, uitbuiting en onmenselijke situaties voor kwetsbare personen, die meestal onbekend zijn met de mogelijkheden om hiertegen te ageren. Omdat deze personen zich in een afhankelijke en ongelijkwaardige positie bevinden ten opzichte van de verhuurders van verblijfsruimte, kunnen op basis van het wetsvoorstel goed verhuurderschap aan een vergunning voor het in gebruik geven van verblijfsruimte bepaalde minimumeisen gesteld worden, die mogelijk een beperking inhouden van het eigendomsrecht van de aanbieders. Het gaat dan om het beschikbaar zijn van basale voorzieningen in het gebouw waarin de verblijfsruimte zich bevindt en het bieden van enige privacy. Hoewel deze voorwaarden invloed kunnen hebben op de verdiencapaciteit van aanbieders van verblijfsruimte moet het belang dat arbeidsmigranten hebben bij bescherming tegen uitbuiting of onmenselijke behandeling in dit geval zwaarder wegen.

Artikel 3 lid 6 Verdelingsprocedure

Met artikel 3 lid 6 wordt geregeld dat de verdeling van de schaarse vergunningen op basis van transparantie en gelijkheid geschiedt. Het college moet bijvoorbeeld nadere regels vaststellen over de verdeling van de vergunningen en over de procedure waarmee aanvragers een vergunning kunnen bemachtigen. Het college stelt bijvoorbeeld regels over de mogelijkheid tot het vragen van inlichtingen. Gelet op het transparantiebeginsel en het gelijkheidsbeginsel maakt het college voorafgaande aan het bieden van de gelegenheid een aanvraag in te dienen bekend wanneer de verdelingsprocedure aanvangt, en hoe de beoordeling van aanvragen en een eventuele rangordening wordt toegepast. Ook maakt het college bekend aan welke criteria een aanvraag wordt getoetst, op welke wijze en wanneer aanvragen kunnen worden ingediend, en welk verdelingsmechanisme wordt gebruikt.

Artikel 4 Aanvrager vergunning

In dit artikel wordt bepaald dat de aanvraag van een vergunning dient te gebeuren door degene die de verblijfsruimte in gebruik geeft. Volgens de begripsbepaling in artikel 1 is dat de verhuurder. Hieronder wordt verstaan de eigenaar, erfpachter, vruchtgebruiker, gerechtigde tot een appartementsrecht als bedoeld in artikel 106 van Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, die bevoegd is tot het in gebruik geven van een woon- of verblijfsruimte.

Artikel 5 Weigeringsgronden vergunning

Dit artikel bepaalt op welke gronden een aanvraag voor een vergunning geweigerd kan worden.

Het eerste lid bepaalt dat het college de vergunning weigert indien niet wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden zoals aangegeven in artikel 3 lid 4. Om ervoor te zorgen dat de schaarse vergunningen op basis van gelijkheid en transparantie worden verdeeld moet het college een aanvraag ook weigeren indien de aanvraag niet is ingediend via de verdelingsprocedure dan wel dient te worden geweigerd op grond van de verdelings- en beoordelingscriteria als bedoeld in artikel 3 lid 5.

Op basis van het tweede lid wordt de vergunning geweigerd indien voor het bieden van verblijfsruimte een omgevingsvergunning op basis van Wet algemene bepalingen omgevingsrecht vereist en die vergunning nog niet is verleend. Indien die vergunningen niet zijn verleend mag de aanvrager van de verhuurvergunning immers sowieso het gebouw of een gedeelte ervan niet in gebruik geven als verblijfruimte.

Op basis van het derde lid, kan de vergunning ook geweigerd alsmede indien daartoe redenen zijn op basis van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur.

Artikel 6 Beslistermijn

Binnen een termijn van 8 weken nadat een aanvraag is ingediend neemt het college een besluit over het wel of niet verlenen van de vergunning. Deze termijn kan met 6 weken worden verlengd. Indien het college in nadere regels bepaalt dat een aanvraag alleen in een bepaalde periode kan worden ingediend, dus ook met een aanvangsmoment en sluitingstermijn voor aanvragen, dan geldt dat de beslistermijn niet gaat lopen na indiening van de aanvraag, maar nadat de aanvraagperiode is gesloten. Op deze manier kunnen alle aanvragers gelijktijdig het besluit op de aanvraag ontvangen.

Op een aanvraag vergunning is paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht niet van toepassing verklaard. In die paragraaf wordt uitgegaan van een positieve fictieve beschikking bij niet tijdig beslissen. Dit betekent dat indien niet tijdig op een aanvraag wordt beslist, de aanvraag van rechtswege zou zijn verleend. Dit is niet wenselijk. Door deze paragraaf niet van toepassing te verklaren moet het college altijd een besluit nemen voordat een vergunning ook daadwerkelijk verleend kan worden.

Artikel 7 Intrekking van de vergunning

Het voorgestelde artikel bevat de gronden waarop een vergunning kan worden ingetrokken.

Artikel 8 Toezichthouders

Dit voorgestelde artikel regelt de wijze van aanstelling ambtenaren bevoegd voor de handhaving

Artikel 9 Overgangsrecht

Bij het opstellen van een nieuwe verordening dient rekening te worden gehouden met bestaande vergunde situaties. In dit artikel is bepaald dat reeds bestaande huisvestingsvoorzieningen waarvoor een vergunning door de gemeente is verleend mag worden voortgezet. Er dient sprake te zijn van feitelijk gebruik, waarvan

de ingebruikname is aangevangen voor inwerkingtreding van deze verordening. Voor de uitleg van het begrip ingebruikname wordt aangesloten bij de rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over de inwerkingtreding van voorbereidingsbesluiten op grond van de Wet ruimtelijke ordening (bijv. ABRvS 18 september 2019, ECLI:NL:RVS:2019:3196).

Artikel 10 Inwerkingtreding

In dit laatste artikel wordt vastgelegd wanneer deze verordening in werking treedt en dat deze verordening wordt aangehaald als: “Verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk”