

Gemeenteraad Sittard-Geleen

Team Ruimtelijke Ontwikkeling
Uw brief van
Uw kenmerk
Zaaknummer Z/25/694805
Registratienr DOC-252582655
Behandeld door [REDACTED]
Onderwerp Kwaliteitseisen bij arbeidsmigrantenhuisvesting

Sittard-Geleen, 3 juni 2025
VERZONDEN - 5 JUNI 2025

Beste leden van de gemeenteraad,

Op 12 november 2024 heeft uw raad de 'Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025' vastgesteld, waarmee huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig is per 1 januari 2025. In het op 6 juli 2023 vastgestelde 'Definitief beleidskader huisvestingsbeleid arbeidsmigranten' (hierna: beleidskader), heeft uw raad onder andere ingestemd met het opstellen van kwaliteitscriteria van de verblijfsruimte. Dit zodat een arbeidsmigrant als volwaardig lid van de samenleving kan meedraaien en zijn of haar verblijf in de gemeente prettig verloopt.

In de Wet goed verhuurderschap (hierna: de wet) die per 1 juli 2023 in werking is, is opgenomen dat het college van Burgemeester en wethouders (hierna: college) voorwaarden aan de verhuurvergunning kan verbinden die betrekking hebben op de voorzieningen van de verblijfsruimte en het aantal personen per slaapkamer. Om kwalitatieve verblijfsruimten voor arbeidsmigranten te waarborgen, heeft het college daarom op 20 mei 2025 een toetsingskader vastgesteld met minimale kwaliteitseisen aan verblijfsruimten voor arbeidsmigranten.

De wet kent het college een discretionaire bevoegdheid toe om voorwaarden te verbinden aan de voorzieningen in de verblijfsruimte. Deze hebben betrekking op het bewaren en bereiden van voeding en de aanwezigheid van wasruimte en doucheruimte, rekening houdend met het maximaal aantal arbeidsmigranten die in dat gebouw kunnen verblijven. De VNG adviseert om bij deze discretionaire bevoegdheid de normen ten aanzien van voorzieningen over te nemen uit de normenkaders van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). In het eerder genoemde beleidskader heeft uw raad tevens onder beleidskader 6 vastgesteld dat 'voor alle vormen van huisvesting de geldende SNF-normen van toepassing zijn'. Door het normenkader van de SNF op het vlak van voorzieningen over te nemen en deze als voorwaarden te verbinden aan de verhuurvergunning, wordt tegemoet gekomen aan dit beleidskader en kan de gemeente de kwaliteit van de verblijfsruimte waarborgen. Daarbij is rekening gehouden met een passende afstemming van het aantal personen dat van de voorzieningen gebruik maakt.

De kwaliteitseisen vanuit het normenkader van de SNF zijn afgestemd op 8 personen per voorziening. In het voorgenoemde toetsingskader dat op 20 mei 2025 is vastgesteld, is er echter voor gekozen om het aantal personen per voorziening af te stemmen op de gebruikelijke huisvestingssituatie van arbeidsmigranten in Sittard-Geleen. Arbeidsmigranten wonen binnen Sittard-Geleen meestal in een reguliere gemiddelde eengezinswoning, waarbij keuken, badkamer en toilet met elkaar gedeeld worden, oftewel kamerverhuur. De (vaste) voorzieningen binnen een gemiddelde eengezinswoning zijn in de regel ingericht op bewoning door een huishouden van ongeveer 4 personen. Door maximaal 4 personen per voorziening als kwaliteitseis te stellen bij verblijfsruimten, komt dit overeen met een gemiddelde gezinssituatie in een gemiddelde eengezinswoning en wordt de leefbaarheid van de buurt niet onevenredig aangetast. Dat betekent in de praktijk dat er bijvoorbeeld minimaal één toilet per 4 personen aanwezig moet zijn in een verblijfsruimte voor arbeidsmigranten. Het normenkader van de SNF is daarmee op het vlak van kwaliteitseisen aan voorzieningen overgenomen, met een aanpassing van 8 naar 4 personen per voorziening.

Het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (Rapport Roemer, 2020) adviseert om één persoon per slaapkamer als norm te hanteren bij huisvesting voor arbeidsmigranten. In het door uw raad vastgestelde 'beleidskader' is dit advies van één persoon per slaapkamer tevens voorgesteld als kwaliteitscriterium. Wij geven hieraan gevolg door de norm van één persoon per slaapkamer als voorwaarde aan de verhuurvergunning te verbinden, bij verblijfsruimten voor arbeidsmigranten die na 1 juli 2023 een omgevingsvergunning voor kamerverhuur hebben verkregen. Die voorgenoemde voorwaarde geldt direct voor locaties die na 1 juli 2023, de datum van inwerkingtreding van de wet, voor het eerst in gebruik zijn genomen. Het college heeft tevens besloten dat een arbeidsmigrant die een huishouden vormt met een andere arbeidsmigrant, bijvoorbeeld een getrouwd stel, een uitzondering vormt op de norm van 1 persoon per slaapkamer.

Bij locaties waarbij vóór 1 juli 2023 kamerverhuur op grond van het bestemmingsplan was toegestaan of waarbij een verleende en in werking getreden omgevingsvergunning daarvoor is verkregen, kunnen wij de voorwaarde aan de vergunning verbinden dat de desbetreffende verblijfsruimte binnen drie jaar na inwerkingtreding van de wet aan de voorwaarde moet voldoen van één persoon per slaapkamer (vóór 1 juli 2026). Wij hebben hiermee ook een discretionaire bevoegdheid om deze regel al dan niet voor eerder toegestane huisvesting van toepassing te verklaren. Met deze relatief korte overgangstermijn om aan deze voorwaarde te moeten voldoen (circa een jaar), is er een risico op 'geleden schade' voor verblijfsaanbieders en/of verhuurders. Wij hebben dan ook besloten om de norm van één persoon per slaapkamer niet als voorwaarde aan de verhuurvergunning te verbinden bij verblijfsruimten waarbij vóór 1 juli 2023 kamerverhuur op grond van het bestemmingsplan was toegestaan of waarbij een verleende en in werking getreden omgevingsvergunning daarvoor is verkregen. De kwaliteitseisen aan voorzieningen gelden overigens onverminderd voor deze verblijfsruimten, waarmee voldoende kwaliteit blijft gewaarborgd.

Wij vinden het van belang dat elke aanvraag voor een verhuurvergunning gelijkwaardig wordt getoetst aan de minimale kwaliteitseisen van een verblijfsruimte voor arbeidsmigranten. Door een vast toetsingskader te hanteren wordt dit gewaarborgd. Dit zorgt voor uniformiteit en continuïteit. Bovendien heeft dan elke verblijfsruimte voor arbeidsmigranten dezelfde kwaliteitsstandaard. Gezien de vergunningplicht op Westelijk Mijnstreek-niveau is ingericht, wordt dit toetsingskader ook voorgelegd aan de colleges van de gemeenten Stein en Beek.

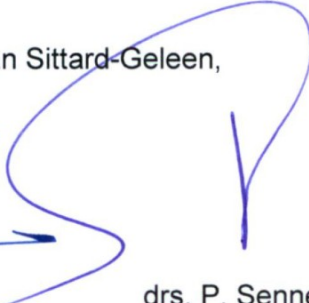
De verwachting is dat er op korte termijn één regionale kwaliteitsstandaard van arbeidsmigrantenhuisvesting zal zijn in de Westelijke Mijnstreek.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Sittard-Geleen,



mr. J. Th. C. M. Verheijen,
burgemeester



drs. P. Sennema,
gemeentesecretaris/ algemeen directeur