

Portefeuillehouder: Burgemeester Prevoo (Handhaving) Wethouder Dauven (Toezicht)
Datum collegevergadering: 6 februari 2024
Datum commissievergadering: 19 maart 2024
Datum raadsvergadering: 8 april 2024

1. Onderwerp

Arbeidsmigranten: verordening verhuur woonruimte

2. Voorstel

Te besluiten om vast te stellen de Verhuurverordening Arbeidsmigranten 2024.

3. Inleiding

In 2023 zijn wij gestart met het project 'huisvesting arbeidsmigranten'. In het kader van dit project constateren wij dat het noodzakelijk is om een verhuurverordening vast te stellen.

De Wet goed verhuurderschap hanteert als definitie voor het begrip arbeidsmigrant (artikel 1): *onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten;*

4. Beoogd effect / doel

Ongereguleerde huisvesting van arbeidsmigranten levert ongewenste toestanden op. Mensen worden op kwalitatief slechte plekken gehuisvest, met daaraan verbonden risico's op het gebied van gezondheid, openbare orde en uitbuiting. Daarnaast is sprake van ondermijning (misbruik van vastgoed, mensenhandel, wit wassen, malafide uitzendbureau's).

Regulering moet zorgen dat arbeidsmigranten daar tegen beschermd worden en alleen daar worden gehuisvest waar de kwaliteit goed is en het in de betreffende omgeving voldoende draagkracht en draagvlak heeft. Hiermee zorgen wij voor greep op ruimtelijke ontwikkeling en bescherming van de sociale cohesie.

5. Argumenten

1.1 Uitvoering coalitieakkoord

In het coalitieakkoord 2022-2026 "Valkenburg aan de Geul veert op" is in het onderdeel 'Een leefbaar Valkenburg aan de Geul' (blz. 5) als doel opgenomen:

Om de huisvesting van arbeidsmigranten te reguleren wordt hiertoe een beleid opgesteld.

De vast te stellen verordening maakt onderdeel uit van dit beleid.

1.2 Onderzoek toont noodzaak aan

Het door Companen in 2023 uitgevoerde onderzoek (bijlage B1.2) onderbouwd de noodzaak van een verordening. In hoofdstuk 4 (blz. 24 e.v.) is onderbouwd, waarom de invoering van het vergunningenstelsel noodzakelijk is. Samengevat:

1. De beroepsbevolking in Zuid-Limburg neemt de komende jaren verder af. Dat is ook in Valkenburg aan de Geul aan de orde. De regio heeft daarom een groot (economisch) belang bij de komst van buitenlandse werknemers.

2. De aanwezigheid van veel hotels die geen horecafunctie meer vervullen en voor verhuurders zeer aantrekkelijk zijn om arbeidsmigranten te huisvesten, zorgt ervoor dat in de gemeente Valkenburg een onevenredig groot aantal arbeidsmigranten verblijft. Er wonen in de gemeente veel

meer arbeidsmigranten dan er werken. Er is daarbij een grote schaarste aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

3. Op veel verblijfslocaties is vaak geen sprake van een woonbestemming, maar van een horecabestemming. De arbeidsmigranten verblijven er als toerist en staan niet ingeschreven in de gemeente. Er wordt met meerdere personen (vaak 2, soms meer) verbleven op de kamers. Er is vaak sprake van een afhankelijke situatie van woonruimte en werk, waarbij de huur met het loon wordt verdisconteerd. De afdeling handhaving van de gemeente constateert met regelmaat misstanden ten aanzien van hygiëne, brandveiligheid en de bouwkundige staat.

4. Bij een deel van de locaties is met regelmaat sprake van overlastsituaties.

5. De Wet Goed Verhuurderschap biedt gemeenten de mogelijkheid om te sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten door de verhuur van woon- en verblijfsruimte voor arbeidsmigranten vergunningplichtig te maken. De bevindingen rechtvaardigen naar ons oordeel dat de gemeente gaat sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten door deze huisvesting in de gemeente vergunningplichtig te maken.

1.3 Regeling APV vervalt

Per 1 juli 2023 is de Wet Goed Verhuurderschap (WGV) in werking getreden. Op grond van die wet komt onze exploitatievergunning verhuur aan arbeidsmigranten in de APV per 1 juli 2024 te vervallen (Afdeling 6.1 Huisvesting arbeidsmigranten, art. 2:38.1 e.v). De WGV voorziet in de mogelijkheid om opnieuw een exploitatievergunning-stelsel in te voeren. Daartoe dient de raad een verordening vast te stellen.

1.4.1 Verordening op basis van model VNG

Bij het opstellen van de voorliggende verordening (bijlage B1.1.) is gebruik gemaakt van de betreffende modelverordening van de VNG.

Het verlenen van de betreffende exploitatievergunning is niet gemandateerd. Omwille van de politieke gevoeligheid zal een te verlenen vergunning of weigering ter besluitvorming aan uw college worden voorgelegd.

1.4.2 Afstemming met de buurgemeenten

Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de verhuurverordening dient op grond van de wet met de andere gemeenten uit de woningmarktregio overleggen. Dit overleg heeft per mail plaatsgevonden. Alleen Vaals heeft hiervan gebruik gemaakt. Zij hebben geïnformeerd naar hoe wij een en ander hebben aangepakt. Het onderwerp arbeidsmigranten wordt ook besproken in het ambtelijk regionaal overleg volkshuisvesting Maastricht-Heuvelland (ROVH). Ook daarmee wordt gezorgd voor een stuk afstemming in onze subregio.

1.5 Zonder vergunningplicht geen handhaving mogelijk

Zonder een vergunningplicht is geen adequate handhaving mogelijk. Daarbij wordt een combinatie gemaakt met de beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten 2024 (bevoegdheid burgemeester en wethouders) op basis waarvan wordt bepaald of wordt afgeweken van het omgevingsplan door middel van een Bopa. De beleidsregel is vastgesteld (op 6 februari 2024), zie bijlage B2.

1.6 Verhouding exploitatievergunning en Bopa

Voor de activiteit 'verhuren woonruimte aan arbeidsmigranten' zijn **twee vergunningen** nodig:

1. een exploitatievergunning op basis van de Verordening. Deze vind haar grondslag in de Wet goede verhuurderschap. Deze verordening treedt in de plaats van de betreffende bepalingen uit de APV, die op grond van deze wet per 1 juli 2024 vervallen;
2. een Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa), omdat de genoemde activiteit op grond van het omgevingsplan nergens in onze gemeente rechtstreeks is toegestaan.



Deze vergunningen kennen dus ieder een andere wettelijke grondslag, waarbij ten aanzien van bepaalde onderdelen sprake is van een overlap. Slechts als een initiatiefnemer over beide vergunningen beschikt, mag hij de activiteit uitoefenen. Dat is een situatie die nu ook al geldt. Het enige wat voor de exploitatievergunning verandert, is de grondslag. Nu is dat nog de APV, dat wordt dus de verordening.

De exploitatievergunning is gekoppeld aan een persoon. De exploitatievergunning kan alleen onder bepaalde voorwaarden worden ingetrokken (artikel 10, Wgv). De Wgv voorziet niet in de mogelijkheid tot het verlenen van een tijdelijke vergunning.

De Bopa is gekoppeld aan het betreffende gebouw. Intrekken van een Bopa is alleen mogelijk als de Omgevingswet en de onderliggende besluiten daarin voorzien (afdeling 10, Besluit kwaliteit leefomgeving, Bkl).

Voor wat de flankerende maatregelen inzake de verhuur arbeidsmigratie verwijzen wij kortheidshalve naar RIB 24.11 met een 2-tal bijlagen.

6. Kanttekeningen/Risico's

n.v.t.

7. Financiën

Uitvoering van de verordening vindt plaats binnen het Programma Veiligheid, Toezicht en Handhaving, onderdeel 1.2 Openbare orde en veiligheid.

8. Uitvoering

De verordening treedt in werking per 1 juli en vervangt de bestaande vergunningplicht.

9. Communicatie

Via onze gebruikelijke communicatiekanalen informeren wij onze inwoners en ondernemers over deze regeling.

10. Bijlagen

- B 1. Verhuurverordening Arbeidsmigranten 2024
- B 2. Onderzoek onderbouwing verhuurvergunning arbeidsmigranten, 8 november 2023, door Companen
- B 3. Beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten 2024
- B 4. RIB 24.11 met bijlagen B2 en B3

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

mr. G.S. Reehuis
algemeen directeur/gemeentesecretaris

D.M.M.T. Prevoo
burgemeester



De raad van de gemeente Valkenburg aan de Geul,

Gezien het voorstel van het college van burgemeester en wethouders de dato 6 februari 2024;

Gehoord de raadscommissie Fysiek Domein de dato 19 maart 2024;

Besluit:

- De Verhuurverordening Arbeidsmigranten 2024 vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 8 april 2024.

De raad voornoemd,

mr. J.W.L. Pluijmen,
griffier

D.M.M.T. Prevoo,
voorzitter