

## Memo

---

Aan : De gemeenteraad

Van : College van Burgemeester & Wethouders

Betreft : Terugkoppeling gesprekstafel 15 mei 2025 beleid huisvesting arbeidsmigranten

Datum : 22 mei 2025

---

Tijdens de raadsgesprekstafel van 15 mei 2025 is het beleid huisvesting arbeidsmigranten besproken met een afvaardiging van de gemeenteraad, verschillende meesprekers en waarnemend wethouder Bakker en burgemeester Scholtze. Tijdens de gesprekstafel zijn verschillende aspecten en onderdelen van het conceptbeleid besproken en zijn meerdere vragen gesteld. Op enkele vragen heeft het college toegezegd hier nog op terug te komen. Daartoe dient deze memo.

### De geldigheidsduur van verleende vergunningen

- ❖ In het huidige beleid huisvesting arbeidsmigranten (2020) is bepaald dat een vergunning voor tijdelijke huisvesting een geldigheidsduur heeft van in eerste instantie maximaal 10 jaar. Hier kan een verlenging op worden aangevraagd voor nog eens 5 jaar. Daarna verloopt de vergunning en moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd. Voor huisvesting in woonunits specifiek geldt een uitzondering, namelijk dat de vergunning een maximale geldigheidsduur kent van 5 jaar, waarop geen uitzondering mogelijk is.
- ❖ Voor reguliere huisvesting van arbeidsmigranten, zonder een tijdelijk karakter, geldt in principe een onbeperkte geldigheidsduur van de vergunning. Dergelijke verstrekte vergunningen veranderen niet wanneer er nieuw beleid wordt vastgesteld. Echter, er moet door de vergunninghouder wel aan de vergunningsvoorwaarden blijven worden voldaan. Wanneer de bedrijfsvoering dermate wijzigt, bijvoorbeeld bij de wens om meer huisvestingsplekken toe te voegen, zal hiervoor een nieuwe vergunning moeten worden aangevraagd. Hier komt het nieuwe beleid wel om de hoek kijken, bij de beoordeling van een nieuwe vergunningsaanvraag is het op dat moment geldende beleid leidend.
- ❖ In het voorliggende conceptbeleid (2025) wordt voorgesteld de vergunningstermijn voor tijdelijke huisvesting, conform de aanbevelingen van de Rekenkamer West-Brabant en op basis van de input van werkgevers en huisvesters, te verhogen naar een termijn van 15 jaar, zonder mogelijkheid tot verlenging. Hiermee hebben werkgevers/huisvesters een langere periode om de investering voor de huisvestingslocatie rond te krijgen. Deze termijn komt overeen met de Omgevingswet: op grond van de Omgevingswet kan een tijdelijk bouwwerk voor maximaal 15 jaar worden verleend. Wettelijk is verlenging dus niet mogelijk. Wel geldt bij een verleende vergunning voor huisvesting nadrukkelijk dat er gehandhaafd wordt wanneer:
  - Er wordt afgeweken van de vergunning en de voorwaarden die hierin staan
  - De werkgever de bedrijvigheid wezenlijk wijzigt. In dit geval moet opnieuw de behoefte aan huisvestingsplekken worden aangetoond
  - De werkgever stopt met het bedrijf en er geen opvolger is die deze bedrijfsactiviteiten voortzet.

### De SNF(+) norm bij vergunningen

- ❖ In het huidige beleid (2020) is het hebben van een SNF-keurmerk een eis voor het verkrijgen van een vergunning. In het voorliggende conceptbeleid (2025) wordt het hebben



van een SNF-keurmerk ook als minimale kwaliteitseis gezien. Daar wordt in het voorliggende beleid nog een schepje bovenop gedaan door te stellen dat waar SNF momenteel nog een minimaal gebruiksoppervlak van 12m<sup>2</sup> per persoon (waarvan 3.5m<sup>2</sup> per persoon slaoppervlak) stelt, het nieuwe beleid hiervoor 15m<sup>2</sup> per persoon (waarvan 5.5m<sup>2</sup> per persoon slaoppervlak) stelt. Dit noemen wij de SNF+ norm.

- ❖ Zowel in het huidige als het voorliggende beleid is het hebben van een SNF-keurmerk een verplichte eis voor het verkrijgen van een vergunning. Wanneer SNF zelf hun normen en kwaliteitseisen verhoogd, zal een huisvester in onze gemeente dus verplicht zijn de huisvesting tot deze nieuwe eisen te conformeren om het keurmerk te behouden. SNF controleert hier zelf op. Mocht een huisvester het keurmerk verliezen, voldoet deze immers niet meer aan de voorwaarden in de vergunning.
- ❖ Het hebben van een SNF-keurmerk wordt als standaard onderdeel meegenomen in de integrale, periodieke controles. Deze controles worden onder het voorliggende beleid en uitvoeringsprogramma ver(drie)dubbeld.
- ❖ Een overgangstermijn is er niet. De gemeente kan enkel de bestaande vergunde huisvestingslocaties met SNF-keurmerk hierop handhaven. Huisvestingslocaties die tot op heden zonder vergunning gerealiseerd mochten worden en vrijwillig aan het SNF keurmerk voldoen, kunnen niet door de gemeente gehandhaafd wanneer zij niet aan eventuele strengere eisen voldoen. Wat de gemeente in deze gevallen wel doet, is deze overtreding melden bij SNF.

#### **Toetsingsmoment van een vergunning**

- ❖ De raad neemt op 28 mei 2025 een beslissing. Na vaststelling wordt dit beleid bekend gemaakt. Hierna zal er door het college een beslissing worden genomen op de aanvragen. Die aanvragen worden dan getoetst aan het Omgevingsplan, de Omgevingswet en het nieuwe beleid. Voor initiatieven vanaf categorie 2 (vanaf 40 huisvestingsplekken) geldt het bindend adviesrecht van de Raad.
- ❖ Het aan banden leggen van kamergewijze verhuur moet juridisch verankerd worden in het omgevingsplan voordat het van kracht is als regelgeving. Op dit moment staat het omgevingsplan kamergewijze verhuur van personen in een woning (met de bestemming: "Wonen") toe. In het omgevingsplan staan wel regels voor overbevolking. Hierin staat de eis dat een woning niet bewoond wordt door meer dan een persoon per 12 m<sup>2</sup> gebruiksoppervlakte. Voor strengere of andere regels (conform het voorliggende beleidsplan) moet eerst het omgevingsplan worden gewijzigd. Het plan is dat te doen na een uitgevoerde nulmeting. Na wijziging van het omgevingsplan is er dan (anders dan nu) een omgevingsvergunning nodig om een woning kamergewijs te mogen verhuren; deze vergunning wordt getoetst aan de nieuwe regels (bijvoorbeeld wat betreft het maximum aantal personen).

#### **Sancties**

- ❖ Hoofdstuk 6 van de Wet Goed Verhuurderschap gaat in op toezicht en handhaving van de regels in deze wet. De instrumenten waarmee op overtredingen van deze wet wordt gehandhaafd en de volgorde van de afhandeling daarvan heeft de gemeente vastgelegd in het gemeentelijke VTH-beleid. Bij de integrale, periodieke controles is dit een element waar op gecontroleerd wordt en waar, wanneer nodig, passende sancties op volgen.
- ❖ Het gemeentelijk VTH-beleid is altijd de basis waarop gehandhaafd wordt bij geconstateerde overtredingen. Hierin is het krachtig en passend houden van toezicht en handhaving al geborgd.

#### **Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen**

- ❖ Het is onderdeel van de ruimtelijke toets die de gemeente doet bij een vergunningsaanvraag voor agrarische onderneming om de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen om advies te vragen. Een negatief advies van de AAG betekent een weigeringsgrond voor de vergunningsaanvraag.