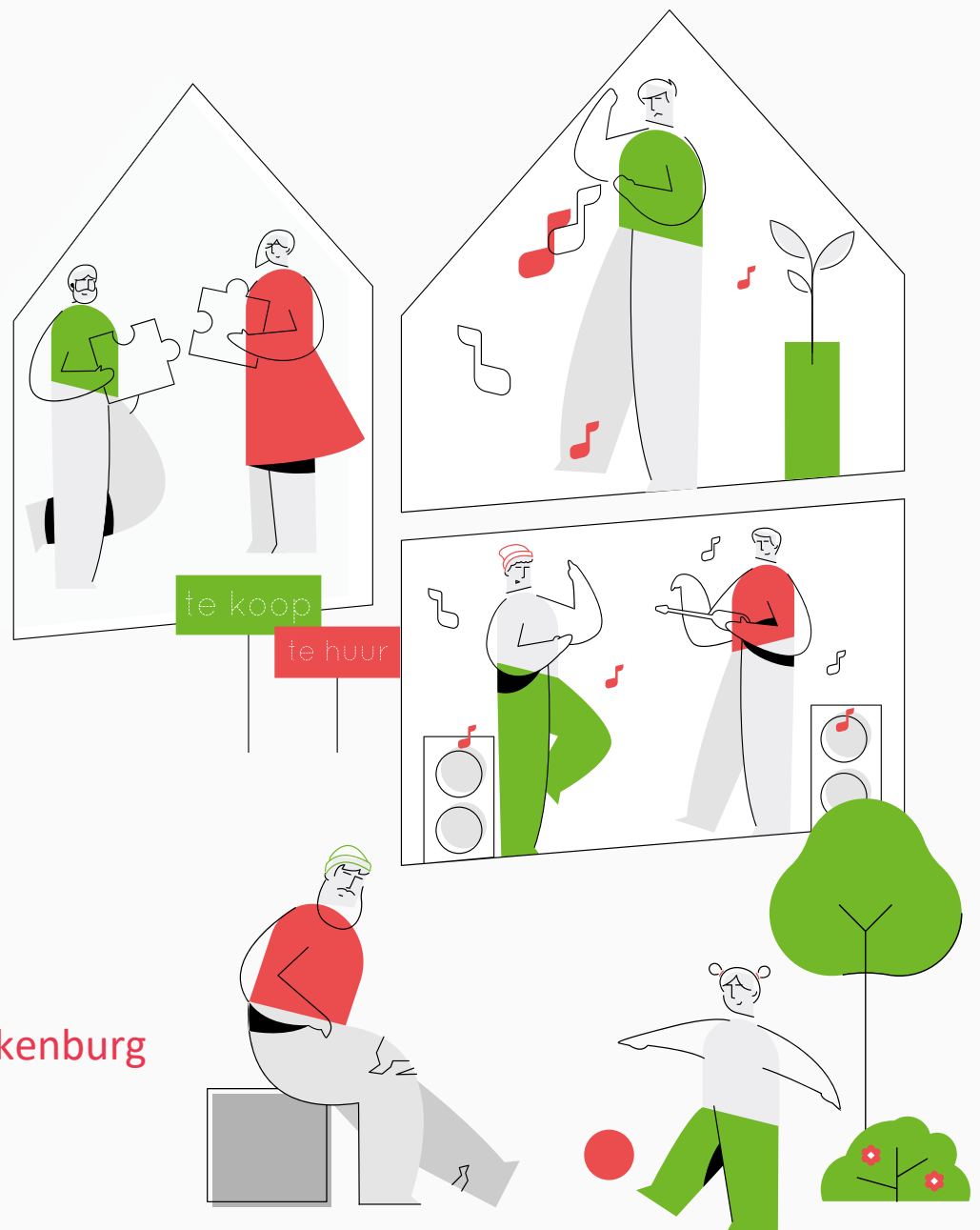


Onderzoek onderbouwing verhuurvergunning arbeidsmigranten



Gemeente Valkenburg

8 november 2023

Onttrafel de trend. **Kijk vooruit.**

DATUM 8 november 2023

TITEL Onderzoek onderbouwing verhuurvergunning arbeidsmigranten

OPDRACHTGEVER Gemeente Valkenburg

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Iris Voncken

PROJECTNUMMER 994.106

STATUS

Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en vraagstelling	7
1.2 Leeswijzer	7
2 Particuliere huurvoorraad	8
2.1 Omvang en spreiding van de particuliere huurvoorraad	8
2.2 Samenstelling van de particuliere huurvoorraad	11
3 Arbeidsmigranten in de gemeente	13
3.1 Wonen in de gemeente	13
3.2 Werken in de gemeente	15
3.3 Achtergronden en verblijfsduur	16
3.4 Toekomstige ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten	20
3.5 Administratie versus praktijk	21
4 Sturen op huisvesting arbeidsmigranten	24
4.1 De lusten en de lasten	24
4.2 Wet Goed Verhuurderschap	26
4.3 Noodzaak om te sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten	28
Bijlage 1: Verdiepende tabellen en kaartbeelden	30

Samenvatting

Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Valkenburg heeft een grote particuliere huursector. Bijna een kwart van de woningvoorraad is een particuliere huurwoning. De gemeente heeft weinig zicht op hoe deze voorraad is samengesteld en wordt bewoond. De achtergronden van huurders zijn niet echt in beeld. Zo is niet bekend welk deel van de voorraad bewoond wordt door arbeidsmigranten, welk deel van de arbeidsmigranten die in Valkenburg wonen er ook werkt en welk deel van de arbeidsmigranten die in Valkenburg werken er ook woont. Ook is er geen goed beeld van de sectoren waarin arbeidsmigranten in Valkenburg werkzaam zijn. De grote concentraties particuliere verhuur in de gemeente zorgen soms voor overlast en er is het beeld dat een deel van de particuliere verhuurders zich niet als goed verhuurder gedraagt. De gemeente wil meer kunnen sturen op de verhuur van particuliere huurwoningen aan arbeidsmigranten. De nieuwe Wet Goed Verhuurderschap biedt hier specifieke mogelijkheden voor. De gemeente heeft Comanen daarom onderzoek laten doen. In deze rapportage geven we antwoord op de volgende vragen:

- Wat is de situatie rond de particuliere verhuur en de woonsituatie van arbeidsmigranten in Valkenburg?
- Wat zijn handvatten voor de onderbouwing om op grond van de Wet Goed Verhuurderschap de verhuur van woningen aan arbeidsmigranten vergunningplichtig te maken?

Particuliere verhuur in de gemeente

- Deze gemeente Valkenburg aan de Geul heeft zoals beschreven een grote particuliere huurvoorraad. De grootste concentratie ligt in de kern Valkenburg. In de kern Valkenburg staat 79% van de particuliere huurwoningen die er in de gemeente zijn. Van de woningen in de kern Valkenburg is 26% een particuliere huurwoning. In het deelgebied Centrum/Cauberg is zelfs bijna de helft (46%) van de woningvoorraad in handen van particuliere verhuurders.
- Binnen de gemeente bestaat bijna twee derde (63%) van de particuliere huurvoorraad uit appartementen, in deelgebied Centrum/Cauberg is dit zelfs 84%.

Arbeidsmigranten

- We ramen het aantal in de gemeenten *wonende* arbeidsmigranten op 850, waarvan 200 in de BRP (BasisRegistratie Personen) geregistreerde en 650 niet-geregistreerde arbeidsmigranten. Veel van de niet-geregistreerde arbeidsmigranten wonen in hotels en voormalige hotels in de gemeente. De meeste van deze hotels hebben nog steeds een horecabestemming, waardoor mensen die er verblijven zich ook niet in de BRP kunnen inschrijven. Het beeld is dat veel mensen langer verblijven dan vier maanden (de termijn waarna buitenlandse werknemers zich moeten inschrijven in de gemeente waar zij wonen), maar naar een andere kamer of een ander hotel verhuizen voor deze termijn is verstreken.
- Uit gesprekken blijkt ook dat in Valkenburg malafide verhuurders actief zijn die arbeidsmigranten met te veel mensen op 1 kamer huisvesten en arbeidsmigranten huisvesten op locaties waar dit volgens het bestemmingsplan niet mag.
- Er zijn op basis van de officiële registraties 230 arbeidsmigranten die in de gemeente *werken*. De geraamde jaarlijkse procentuele toename van in Valkenburg aan de Geul werkende arbeidsmigranten voor de periode 2021 - 2030 bedraagt 7% tot 10%. Dit betekent een toename met 180 tot 290 in de gemeente werkzame arbeidsmigranten.

- De herkomstlanden van de bekende arbeidsmigranten variëren, met aanzienlijke aantallen uit Polen, Griekenland, en Roemenië. Uitzendbureaus benoemen dat in de regio ook veel mensen uit landen als Tsjechië, Hongarije, Bulgarije, Portugal, Letland en Litouwen werkzaam zijn.
- De meeste geregistreerd werkende arbeidsmigranten in de gemeente werken in de horecasector. Volgens uitzendbureaus zijn de voornaamste sectoren in de regio de productiesector, de voedingssector en de logistieke sector.
- Er zijn pendelrelaties tussen Valkenburg en omliggende gemeenten. Arbeidsmigranten werken vooral binnen de regio Zuid-Limburg.
- Er is een groeiende behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten in de regio, en het werkelijke aantal arbeidsmigranten in Valkenburg is hoger dan uit de officiële registraties blijkt. Dit hangt mede samen met het gebruik van verouderde hotels voor huisvesting van arbeidsmigranten. Er is schaarste aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarnaast speelt het seizoensgebonden karakter van sommige arbeid een rol, waardoor een deel van de mensen kort verblijft en niet in beeld komt in registraties.

Sturing op huisvesting arbeidsmigranten

- 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.
- 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 is een grote schaarste aan goede en legale huisvesting voor arbeidsmigranten. Er wonen in de gemeente veel meer arbeidsmigranten dan er werken.
- 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. Bij een deel van de locaties is met regelmaat sprake van overlastsituaties.
- De Wet Goed Verhuurderschap biedt gemeenten de handvatten om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan, om woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten en de leefbaarheid te beschermen. De Wet is 1 juli 2023 van kracht geworden.
- Daarnaast biedt de Wet mogelijkheden om het verhuren van woningen vergunningplichtig te maken voor particuliere verhuurders. Dit kan een algemene verhuurvergunning zijn, of een vergunningplicht voor verhuur aan arbeidsmigranten. In dat laatste geval heeft de vergunningplicht betrekking op het verhuren van verblijfsruimte. Hier vallen de hotels waar in Valkenburg in wordt gewoond onder.
- De vergunningsplicht voor het verhuren aan arbeidsmigranten mag gemeentebreed worden ingevoerd en leefbaarheid hoeft geen grondslag te zijn.
- Het invoeren van de vergunningplicht gebeurt door het vaststellen van een verhuurverordening door de gemeenteraad. Als de vergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten is ingevoerd, dan beoordeelt het college van burgemeester en wethouders met de in de wet gestelde eisen en mogelijke voorwaarden of de vergunning verleend of geweigerd moet worden.
- De gemeente kan geen eigen weigeringsgronden toepassen.

- Verder moet het college van B&W een ingevoerde vergunningplicht handhaven. Bij het invoeren van een vergunningplicht geldt een periode van zes maanden waarin verhuurder voor bestaande verhuurovereenkomsten de juiste vergunningen kunnen aanvragen.
- 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 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Valkenburg heeft een grote particuliere huursector. Bijna een kwart van de woningvoorraad is een particuliere huurwoning. De gemeente heeft weinig zicht op hoe deze voorraad is samengesteld en wordt bewoond. De achtergronden van huurders zijn niet echt in beeld. Zo is niet bekend welk deel van de voorraad bewoond wordt door arbeidsmigranten, welk deel van de arbeidsmigranten die in Valkenburg wonen er ook werkt en welk deel van de arbeidsmigranten die in Valkenburg werken er ook woont. Ook is er geen goed beeld van de sectoren waarin arbeidsmigranten in Valkenburg werkzaam zijn.

De grote concentraties particuliere verhuur binnen de gemeente zorgen wel voor overlast en er is het beeld dat een deel van de particuliere verhuurders zich niet als goed verhuurder gedraagt. De gemeente wil daarom meer kunnen sturen op de verhuur van particuliere huurwoningen aan arbeidsmigranten. De nieuwe Wet Goed Verhuurderschap biedt hier specifieke mogelijkheden voor.

De gemeente heeft Comanen daarom gevraagd om onderzoek te doen naar dit vraagstuk en de volgende onderzoeksvragen te beantwoorden:

- Wat is de situatie rond de particuliere verhuur en de woonsituatie van arbeidsmigranten in Valkenburg?
- Wat zijn handvatten voor de onderbouwing om op grond van de Wet Goed Verhuurderschap de verhuur van woningen aan arbeidsmigranten vergunningplichtig te maken?

1.2 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 zoomt in op de particuliere huurvoorraad in de gemeente Valkenburg aan de Geul. Hoeveel particuliere huurwoningen zijn er binnen de gemeente, waar staan deze woningen, hoe zijn de concentraties binnen de gemeente en om welk soort woningen gaat het?
- Hoofdstuk 3 gaat over de aanwezigheid van arbeidsmigranten in de gemeente. Aan de hand van registraties van in de gemeente woonachtige en werkzame arbeidsmigranten brengen we de situatie in beeld en geven we een prognose van de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Valkenburg aan de Geul. Op basis van gesprekken met uitzendbureaus, aanbieders van huisvesting voor arbeidsmigranten en kennis die aanwezig is bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente brengen we het grijze gebied nader in beeld.
- Hoofdstuk 4 gaat over de mogelijkheden om met de Wet Goed Verhuurderschap te sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten in Valkenburg aan de Geul.

Voor in deze rapportage is een samenvatting opgenomen.

2 Particuliere huurvoorraad

Hoofdstuk 2 zoomt in op de particuliere huurvoorraad in de gemeente Valkenburg aan de Geul. De particuliere woningvoorraad omvat alle woningen die in eigendom zijn van verhuurders die geen toegelaten instelling (woningcorporatie) zijn. Het betreft zowel bedrijfsmatige verhuurders als natuurlijke personen. In dit hoofdstuk kijken we naar vragen als: Hoeveel particuliere huurwoningen zijn er binnen de gemeente, waar staan deze woningen, hoe zijn de concentraties binnen de gemeente en om welk soort woningen gaat het?

Samenvattend

- Valkenburg aan de Geul heeft een grote particuliere huurwoningenvoorraad (22%).
- In de kern Valkenburg is het aandeel particuliere huurwoningen het grootst (26%).
- Binnen de kern Valkenburg is de concentratie particuliere huur het grootst in het gebied Centrum/Caenberg (46%)
- Van alle particuliere huurwoningen in de gemeente staat bijna 80% in de kern Valkenburg.
- Bijna twee derde van de particuliere huurwoningen is een appartement. In het gebied Centrum/Caenberg is dit 85%.

2.1 Omvang en spreiding van de particuliere huurvoorraad

Grote particuliere huurvoorraad, grootste concentratie in kern Valkenbrug

De gemeente Valkenburg aan de Geul heeft in totaal 1.806 particuliere huurwoningen. De woningvoorraad van de gemeente Valkenburg aan de Geul bestaat voor 22% uit particuliere huurwoningen. Dit is hoog in vergelijking met andere gemeenten in Nederland. In de kern Valkenburg is het aandeel particuliere huur het grootst, namelijk 26%. Ook deelgebied Schin op Geul – Oud Valkenburg – Walem kent naar verhouding veel particuliere huurwoningen (18%).

Tabel 2.1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Aantal particuliere huurwoningen en totale woningvoorraad per onderscheiden deelgebied, 2023

	Aantal ph	Aantal totaal	Aandeel ph
Berg en Terblijt - Vilt	245	1.865	13%
Schin op Geul - Oud-Valkenburg - Walem	132	720	18%
Valkenburg	1.429	5.526	26%
Gemeente	1.806	8.111	22%

Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2023

Uit een eerder uitgevoerd woonbehoefteonderzoek blijkt dat een groot deel van de particuliere huurvoorraad in de gemeente in het gereguleerde huursegment valt (huurprijs onder de liberalisatiegrens van € 808).

De grootste concentratie particuliere huurwoningen is te vinden in de kern Valkenburg. Hier zijn 1.429 particuliere huurwoningen, wat overeenkomt met 79% van de totale particuliere huurvoorraad binnen de gemeente. In het deelgebied Berg en Terblijt - Vilt staat 14% van de particuliere huurvoorraad in de gemeente en in deelgebied Schin op Geul – Oud-Valkenburg - Walem 7%.

Tabel 2.2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Aantal particuliere huurwoningen per onderscheiden deelgebied, 2023

	Aantal	Percentage
Berg en Terblijt - Vilt	245	14%
Schin op Geul - Oud-Valkenburg - Walem	132	7%
Valkenburg	1.429	79%
Gemeente	1.806	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2023

Grootste concentratie particuliere verhuur staat in Centrum en Cauberg

In de onderstaande tabel geven we een gedetailleerder beeld van het aantal particuliere huurwoningen als deel van de totale woningvoorraad, per CBS buurt. Deelgebied Centrum/Cauberg kent verreweg de grootste concentratie particuliere huurwoningen. Hier is bijna de helft van de woningvoorraad (46%) in bezit van particuliere verhuurders. Ook in buurt Valkenburg West (32%), Houthem – Sint Gerlach (30%) en Valkenburg Oost (28%) is het aandeel particuliere huurwoningen hoog. De buurten Broekhem Noord en Sibbe - IJzeren hebben juist een veel lager aandeel particuliere huur dan gemiddeld in de kern Valkenburg, namelijk 10% respectievelijk 17%. In Broekhem staat veel corporatiebezit.

Tabel 2.3: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Aantal particuliere huurwoningen en totale woningvoorraad naar deelgebied, 2023

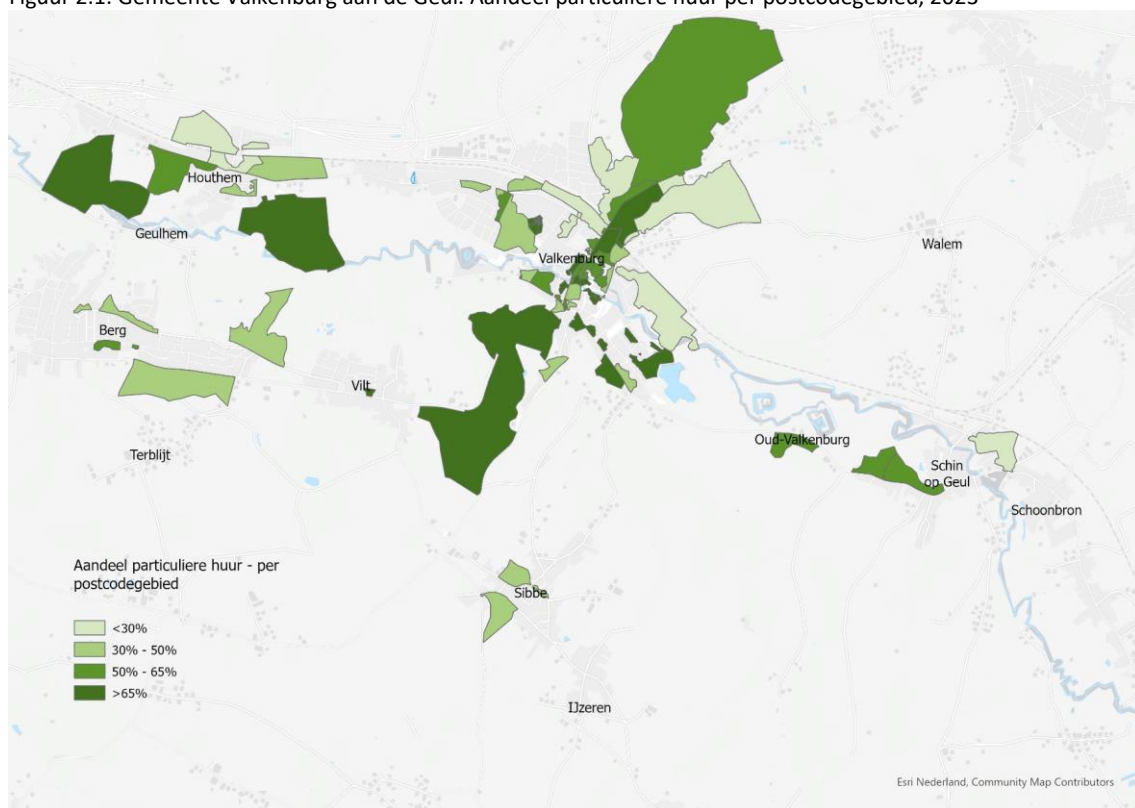
	Aantal ph	Aantal totaal	Aandeel ph
Berg en Terblijt - Vilt	245	1.865	13%
Schin op Geul - Oud-Valkenburg - Walem	132	720	18%
Valkenburg	1.429	5.526	26%
Broekhem Noord	62	605	10%
Broekhem Zuid	128	912	14%
Centrum/Cauberg	414	899	46%
Houthem - Sint Gerlach	253	833	30%
Overige buurten in Valkenburg	147	588	25%
Sibbe - IJzeren	99	596	17%
Valkenburg Oost	189	668	28%
Valkenburg West	137	425	32%
Gemeente	1.806	8.111	22%

Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2023

Een visuele representatie van de ruimtelijke verdeling van particuliere huurwoningen in de gemeente Valkenburg aan de Geul is weergegeven in onderstaande kaart. Deze kaart toont de verschillende postcodegebieden binnen de gemeente waar sprake is van particuliere verhuur en laat de intensiteit hiervan per gebied zien. De donkerste gebieden hebben de grootste concentraties particuliere verhuur. Het is belangrijk om op te merken dat gebieden met weinig woningen maar *naar verhouding* veel particuliere verhuur op deze kaart donkergroen kleuren, terwijl het *aantal* woningen waar het om gaat beperkt kan zijn. Adressen die niet geregistreerd zijn als woningen, zoals bijvoorbeeld vakantieparken, zijn niet meegenomen in deze kaart.

De particuliere verhuur is geconcentreerd rondom de kern Valkenburg, met daarnaast enige gebieden in de andere kernen die eruit springen (Geulhem, Houthem, Oud Valkenburg en Schin op Geul). De aantallen particuliere huurwoningen zijn echter veel lager dan in de kern Valkenburg.

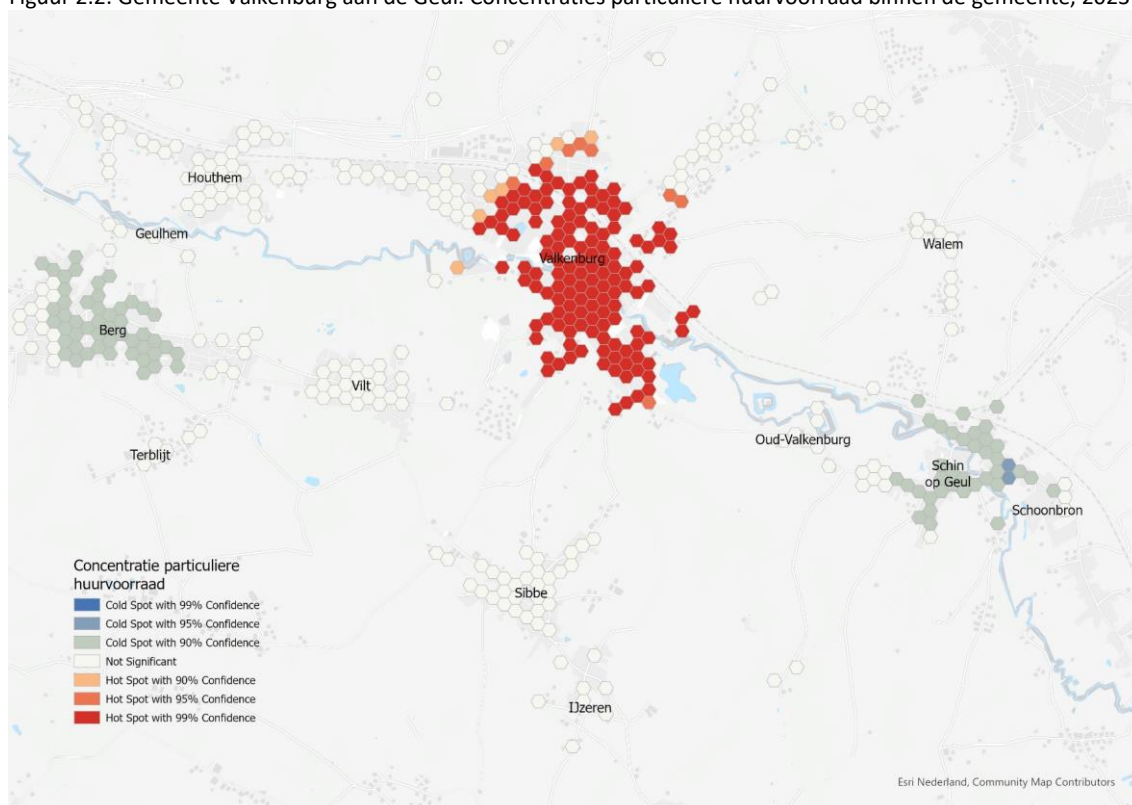
Figuur 2.1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Aandeel particuliere huur per postcodegebied, 2023



Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2023

Als we de concentratie van particuliere huurwoningen in absolute aantallen zichtbaar maken in een zogenoemde hittekaart, blijkt nog duidelijker dat in omvang de particuliere verhuur in de gemeente zich concentreert in en om het centrum van de kern Valkenburg.

Figuur 2.2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Concentraties particuliere huurvoorraad binnen de gemeente, 2023



Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2023

2.2 Samenstelling van de particuliere huurvoorraad

Groot aandeel appartementen binnen particuliere huurvoorraad

De particuliere huurvoorraad in de gemeente Valkenburg aan de Geul bestaat voor een groot deel uit appartementen. Bijna twee derde (63%) van de particuliere huurvoorraad is een appartement. In de kern Valkenburg is het aandeel appartementen binnen de particuliere huurvoorraad nog groter (71%).

Tabel 2.4: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Woonvorm binnen de particuliere huurvoorraad naar deelgebied, 2023

	Appartement	Grondgebonden	Totaal
Berg en Terblijt - Vilt	35%	65%	100%
Schin op Geul - Oud-Valkenburg - Walem	29%	71%	100%
Valkenburg	71%	29%	100%
Gemeente	63%	37%	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2023

Als we nog verder inzoomen wordt zichtbaar dat in de buurt Centrum/Cauberg binnen de kern Valkenburg het aandeel appartementen nóg hoger is (84%). Dit gebied heeft een meer stedelijk woonmilieu en kent naar verhouding veel woningen boven winkels. In de wat meer dorpse/landelijke deelgebieden is de verdeling tussen appartementen en grondgebonden woningen juist omgekeerd. De particuliere voorraad in Schin op Geul - Oud-Valkenburg - Walem bestaat voor 29% uit appartementen en voor 71% uit grondgebonden woningen. Berg en Terblijt - Vilt heeft een verdeling van 35%/65% procent respectievelijk.

Tabel 2.5: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Woonvorm binnen de particuliere huurvoorraad naar deelgebied, 2023

	Appartement	Grondgebonden	Totaal
Berg en Terblijt - Vilt	35%	65%	100%
Schin op Geul - Oud-Valkenburg - Walem	29%	71%	100%
Valkenburg	71%	29%	100%
Broekhem Noord	60%	40%	100%
Broekhem Zuid	61%	39%	100%
Centrum/Cauberg	84%	16%	100%
Houthem - Sint Gerlach	69%	31%	100%
Overige buurten in Valkenburg	70%	30%	100%
Sibbe - IJzeren	39%	61%	100%
Valkenburg Oost	63%	37%	100%
Valkenburg West	88%	12%	100%
Gemeente	63%	37%	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2023

3 Arbeidsmigranten in de gemeente

Hoofdstuk 3 gaat over de aanwezigheid van arbeidsmigranten in de gemeente. Aan de hand van registraties van in de gemeente woonachtige en de in de gemeente werkzame arbeidsmigranten brengen we de situatie in beeld en geven we een prognose van de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Valkenburg aan de Geul. Eerst gaan we in op arbeidsmigranten die in de gemeente wonen (paragraaf 2.1), vervolgens op de arbeidsmigranten die in de gemeente werken (paragraaf 2.2). Maar met het beeld vanuit officiële registraties is er geen goed beeld van de daadwerkelijke situatie in Valkenburg. Het is bekend dat er in de gemeente en met name de kern Valkenburg veel hotels staan die niet meer voldoen aan de eisen voor toeristische verhuur en die worden ingezet voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Soms hebben de hotels inmiddels een woonbestemming, maar een groot deel is officieel nog een hotel. Aan de hand van gesprekken met uitzendbureaus, aanbieders van huisvesting voor arbeidsmigranten en kennis die aanwezig is bij de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving van de gemeente brengen we dit grijze gebied nader in beeld.

Samenvattend

- We ramen het aantal in de gemeenten *wonende* arbeidsmigranten op 850, waarvan 200 in de BRP geregistreerde en 650 niet-geregistreerde arbeidsmigranten.
- Veel van de niet-geregistreerde arbeidsmigranten wonen in hotels en voormalige hotels in de gemeente. De meeste van deze hotels hebben nog steeds een horecabestemming, waardoor mensen die er verblijven zich ook niet in de BRP kunnen inschrijven.
- Het beeld is dat veel mensen langer verblijven dan vier maanden (de termijn waarna buitenlandse werknemers zich moeten inschrijven in de gemeente waar zij wonen), maar naar een andere kamer of een ander hotel verhuizen voor deze termijn is verstreken.
- Uit gesprekken blijkt dat in Valkenburg malafide verhuurders actief zijn die arbeidsmigranten met te veel mensen op 1 kamer huisvesten en arbeidsmigranten huisvesten op locaties waar dit volgens het bestemmingsplan niet mag.
- Er zijn op basis van de officiële registraties 230 arbeidsmigranten die in de gemeente *werken*.
- De geraamde jaarlijkse procentuele toename van in Valkenburg aan de Geul werkende arbeidsmigranten voor de periode 2021 - 2030 bedraagt 7% tot 10%. Dit betekent een toename met 180 tot 290 in de gemeente werkzame arbeidsmigranten.

Tijdshorizon beschikbare gegevens

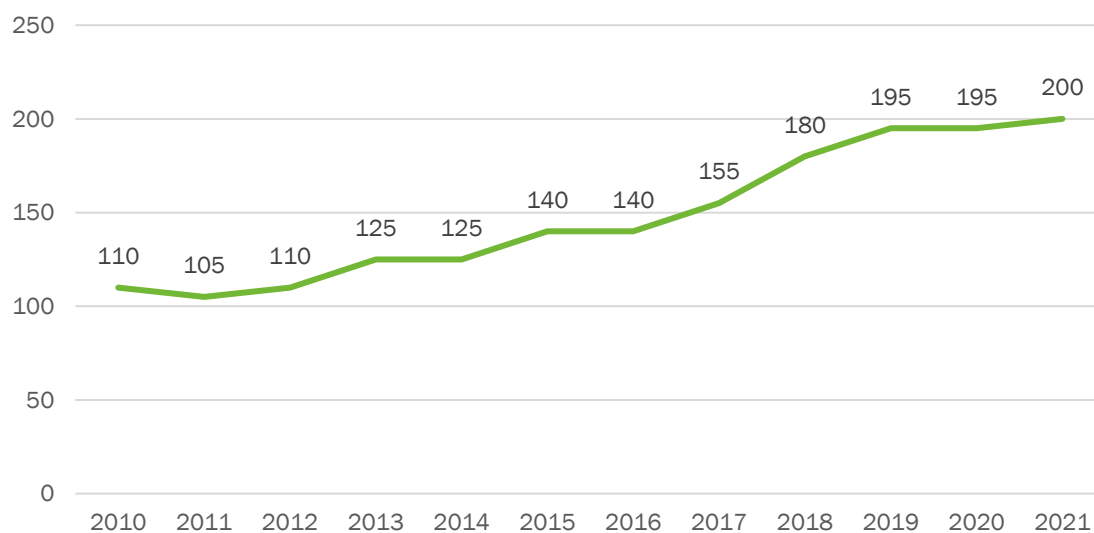
Veel van de statistieken in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op CBS-microdata. Omdat het CBS gegevens uit diverse registers samenvoegt, waaronder gegevens van de Belastingdienst die definitief moeten worden vastgesteld, is het meest recente beschikbare jaar 2021. Informatie uit andere bronnen die in dit hoofdstuk wordt gebruikt is actueler.

3.1 Wonen in de gemeente

200 BRP-geregistreerde arbeidsmigranten; aantal groeit jaarlijks 5,6%

In 2021 staan er in de gemeente Valkenburg aan de Geul 200 arbeidsmigranten geregistreerd in de Basisregistratie Personen (BRP) als woonachtig in de gemeente. Sinds 2010 is het aantal bijna verdubbeld, met een gemiddelde jaarlijkse groei van 5,6%. Dat is vergelijkbaar met de groei in de regio Zuid-Limburg waar Valkenburg deel vanuit maakt (6%).

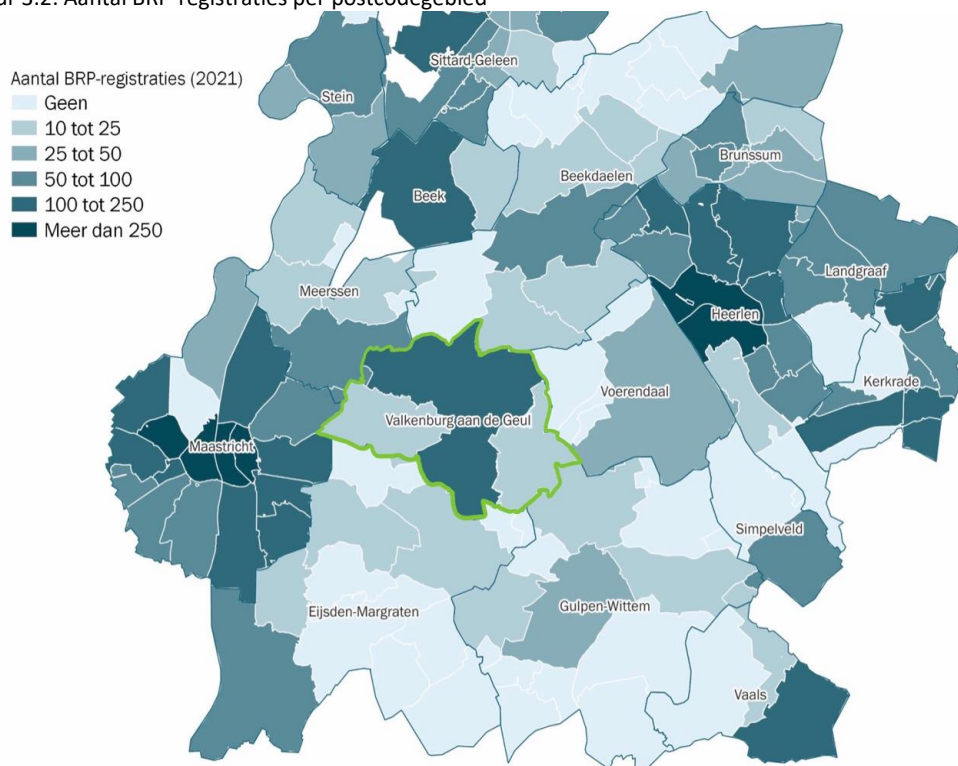
Figuur 3.1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Ontwikkeling aantal BRP-geregistreerde arbeidsmigranten, 2010 - 2021



Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

Binnen de regio staan veel arbeidsmigranten geregistreerd in de grote gemeenten Heerlen en Maastricht. Ook gebieden bij Beek, Sittard-Geleen, Kerkrade en Vaals kennen veel ingeschreven arbeidsmigranten. Bij het inzoomen op de gemeente Valkenburg aan de Geul, valt op dat veruit het grootste deel van de BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in de kern Valkenburg woont. Het betreft 165 van de 200 registreerde arbeidsmigranten in de gemeente. Daarnaast zijn er respectievelijk 25 en 10 arbeidsmigranten geregistreerd in Berg en Terblijt en Schin op Geul.

Figuur 3.2: Aantal BRP-registraties per postcodegebied



Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

Figuur 3.2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Aantal BRP-geregistreerde arbeidsmigranten op 4-posities postcodeniveau, 2021

Postcode	Gelegen in wijk	Aantal arbeidsmigranten
6301	Valkenburg	165
6325	Berg en Terblijt	25
6305	Schin op Geul	10
6342	Walem	-

Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

De grote concentratie in de kern Valkenburg woonachtige arbeidsmigranten stemt overeen met de grote concentratie particuliere huurwoningen in de kern Valkenburg en de overwegende woonvorm (appartementen). De in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten zijn overwegend gehuisvest in de particuliere huurvoorraad.

3.2 Werken in de gemeente

Werklocatie arbeidsmigranten

Het aantal werkzame arbeidsmigranten bepalen we op basis van CBS-microdata. Hierin is de werklocatie van werknemers geregistreerd op het adres van de werkgever. Als een werknemer voor een uitzendbureau werkt is het adres van het uitzendbureau het geregistreerde werkadres. In dat geval is het waarschijnlijk dat het werkelijke werkadres elders is, aangezien werknemers door het uitzendbureau tijdelijk bij een andere werkgevers worden uitgezonden. Dit speelt geregeld bij arbeidsmigranten. Het kan daarom zijn dat arbeidsmigranten die voor een uitzendbureau in Valkenburg werken als werkzaam in

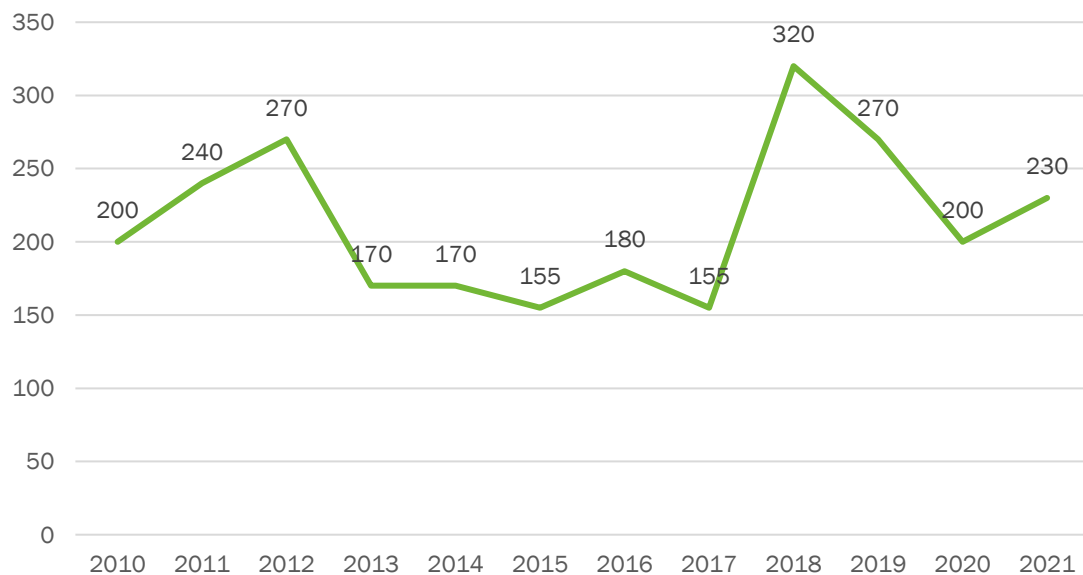
Valkenburg uit de data komen, terwijl ze elders worden ingezet. Omgekeerd kan ook voorkomen. Het daadwerkelijke werkadres is op basis van CBS-microdata niet te bepalen.

230 werkzame arbeidsmigranten in Valkenburg; aantal groeit jaarlijks 1,3%

In 2021 stonden er in de gemeente Valkenburg aan de Geul 230 arbeidsmigranten geregistreerd als werkzaam in de gemeente. Dit zijn niet noodzakelijk de arbeidsmigranten die ook in de gemeente wonen, hoewel er een grote overlap zal zijn. Werkgevers en uitzendbureaus streven ernaar de reistijd voor arbeidsmigranten te beperken en hen dicht bij het werk te huisvesten.

Tussen 2010 en 2021 is het aantal in de gemeente werkzame arbeidsmigranten jaarlijks met gemiddeld 1,3% toegenomen. Tussen 2017 en 2018 is het aantal verdubbeld, om vervolgens na 2018 jaarlijks weer af te nemen. Een verklaring voor de stijging in 2018 ontbreekt.

Figuur 3.3: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Ontwikkeling aantal in de gemeente werkzame arbeidsmigranten, 2010 - 2021



Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

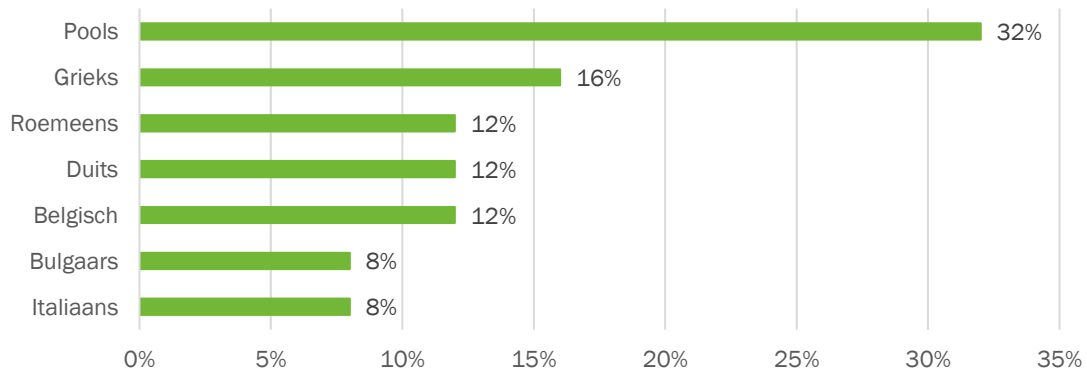
De gemiddelde jaarlijkse groei van het aantal werkzame arbeidsmigranten ligt in Valkenburg aan de Geul lager dan het gemiddelde in Zuid-Limburg. Jaarlijks groeit het aantal in de regio gemiddeld met 4%. Maastricht, Sittard-Geleen, Heerlen en Kerkrade zijn de nabijgelegen gemeenten met de meeste werkzame arbeidsmigranten. In elk van deze gemeenten werken meer dan 2.000 arbeidsmigranten.

3.3 Achtergronden en verblijfsduur

Herkomst en geslacht: veel Poolse werknemers in Valkenburg

Een derde van de in Valkenburg werkzame arbeidsmigranten is afkomstig uit Polen. Daarnaast zijn Griekenland en Roemenië belangrijke herkomstlanden: 16% en 12% van de arbeidsmigranten komt uit een van deze landen respectievelijk. Eveneens 12% komt uit een van de buurlanden Duitsland en België. Tussen 2010 en 2021 nam met name het aandeel arbeidsmigranten uit Griekenland toe; in 2010 kwam Griekenland nog niet voor in het overzicht van belangrijkste herkomstlanden.

Figuur 3.4: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Belangrijkste herkomstlanden arbeidsmigranten, 2023



Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

Figuur 3.5: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Man-vrouwverhouding arbeidsmigranten, 2023



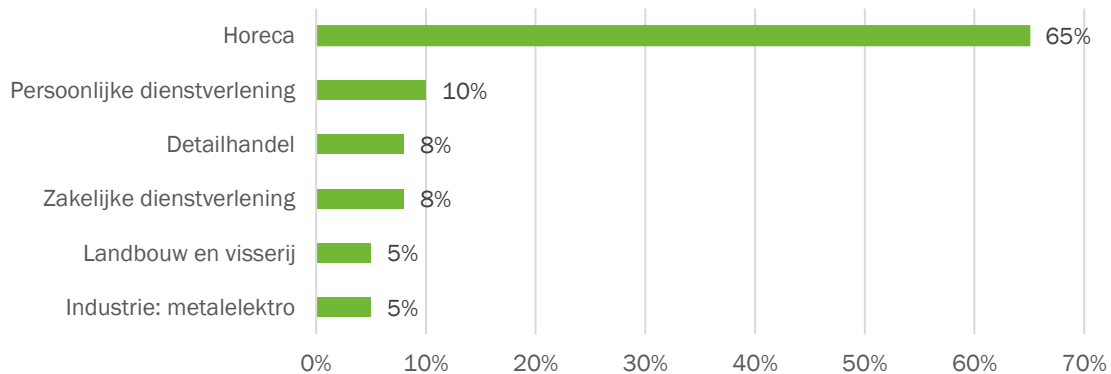
Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

Uitzendbureaus met wie gesproken is, herkennen dit beeld. Het aandeel Poolse arbeidsmigranten is over het algemeen het grootst. Wel zien zij een daling in dit aandeel. Redenen hiervoor zijn een verandering in het Poolse beleid en de verbetering van de economie in Polen zelf. Het aandeel Roemenen is daarentegen toegenomen de laatste paar jaar. Naast de herkomstlanden benoemd in figuur 3.4, benoemen uitzendbureaus landen als Tsjechië, Hongarije, Bulgarije, Portugal, Letland en Litouwen. Waarbij de herkomstlanden Letland en Litouwen een steeds groter aandeel zijn worden de laatste paar jaar.

Werksectoren: horeca is dominant binnen de gemeente

De gemeente Valkenburg aan de Geul kent veel horeca. Deze werksector komt dan ook sterk naar voren in de top 5 van sectoren waarin arbeidsmigranten in de gemeente werkzaam zijn: 65% van de geregistreerde werkende arbeidsmigranten, werkt in de horeca. Hierna volgen op afstand de sectoren persoonlijke dienstverlening, detailhandel, zakelijke dienstverlening, landbouw en visserij en industrie (metaelektro).

Figuur 3.6: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Top 5 werksectoren arbeidsmigranten



Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

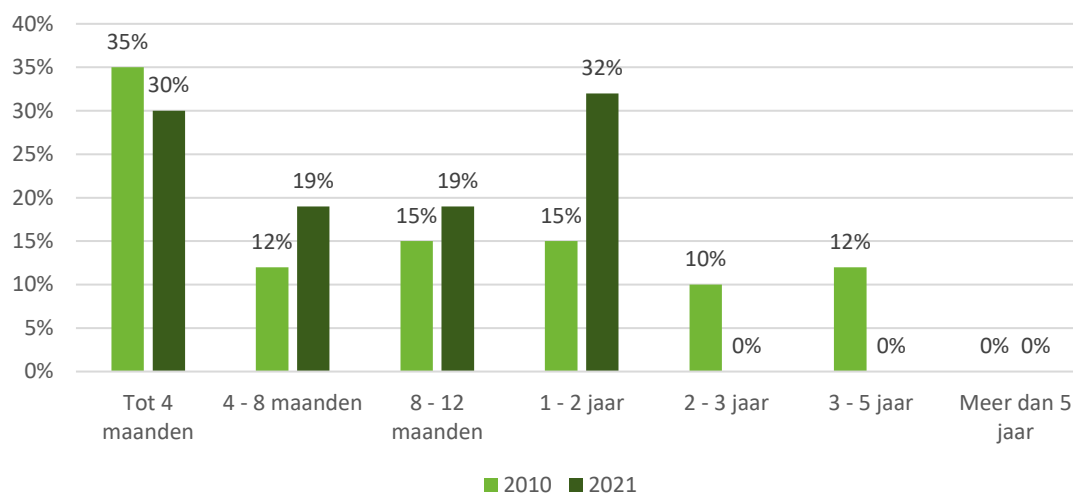
Tijdens de gesprekken met uitzendbureaus werden ook andere sectoren genoemd. Volgens hen zijn de voornaamste sectoren de productiesector, de voedingssector en de logistieke sector. Daarnaast werken arbeidsmigranten in de agrarische sector, tuinbouw, schoenproductie en bij gemeentelijke buitendiensten. Dit zijn de voornaamste sectoren waarin arbeidsmigranten in Zuid Limburg werken, het zijn niet één op één sectoren waarin arbeidsmigranten in de gemeente Valkenburg aan de Geul werken. Het beeld is dat het aandeel in Valkenburg aan de Geul woonachtige arbeidsmigranten veel groter is dan de 200 die zijn ingeschreven in de BRP. Deze arbeidsmigranten werken buiten de gemeente. In paragraaf 3.5 gaan we nader in op deze groep arbeidsmigranten.

Verblijfsduur

De verblijfsduur van arbeidsmigranten kan in drie categorieën worden opgedeeld: kort, middellang en lang, elk met hun eigen specifieke eisen. Kort verblijvende arbeidsmigranten, zoals seizoenarbeiders en tijdelijke werknemers, hebben behoefte aan tijdelijke en betaalbare huisvesting. hebben goede short stay faciliteiten nodig. Dit kunnen onzelfstandige eenheden zijn, met gedeelde woonruimten, met gedeelde badkamer en keuken. Arbeidsmigranten met een middellange verblijfsduur hebben wooneenheden zijn met een eigen douche- en kookgelegenheid of vergelijkbaar nodig. Arbeidsmigranten met een lange verblijfsduur, de groep die over het algemeen geregistreerd staat bij de gemeente, hebben een geschikte woning nodig op de reguliere woningmarkt. Inzicht in de verblijfsduur van arbeidsmigranten geeft een beeld van de huisvestingsbehoeften.

Bijna een derde (30%) van de in Valkenburg aan de Geul geregistreerd werkende arbeidsmigranten verblijft korter dan 4 maanden. Dit deel is iets afgenomen in vergelijking met het jaar 2010 (toen: 35%). Het deel dat 1-2 jaar verblijft is daarentegen sterk toegenomen, van 15% naar 32%. Opvallend is dat er volgens de registratie in 2021 geen arbeidsmigranten meer langer verbleven dan 2 jaar. In combinatie met het toegenomen aandeel in de categorie ervoor (1 tot 2 jaar), lijkt dit een administratief beeld en is het de vraag of de werkelijke situatie is zoals uit de administratie blijkt.

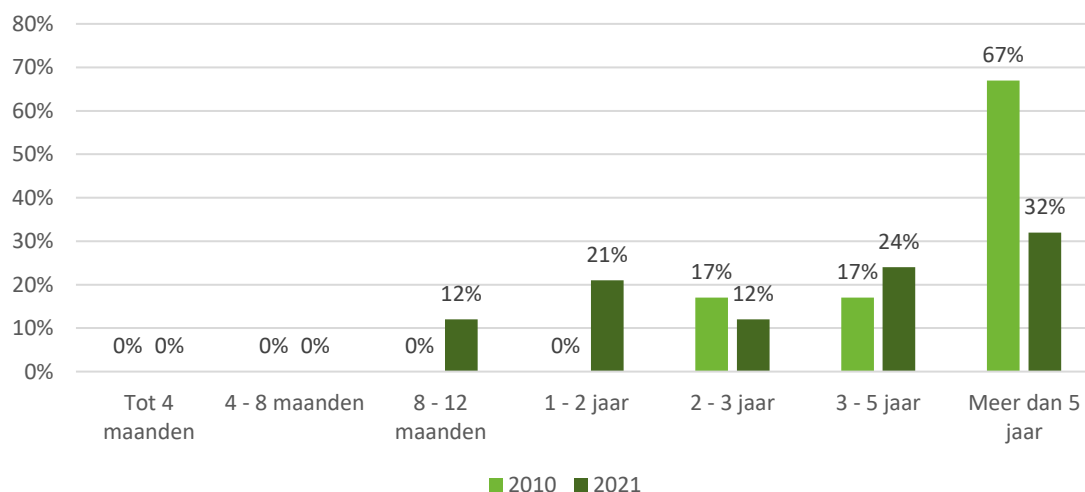
Figuur 3.7: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Verblifsduur van geregisteerde werkende arbeidsmigranten, 2010 en 2021



Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

Arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven hoeven zich niet in te schrijven in de BRP. In de praktijk blijkt dat ook arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden verblijven zich niet inschrijven. Er zijn geen in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten die korter dan 8 maanden in Valkenburg aan de Geul verblijven. Vanaf een verblijfsduur van 8 tot 12 maanden zijn er ingeschreven. Naarmate men langer in de gemeente woont, neemt het aandeel ingeschreven toe. Bijna een kwart (24%) van de ingeschreven arbeidsmigranten woont 3 tot 5 jaar in de gemeente en bijna een derde (32%) woont meer dan 5 jaar in de gemeente. Het is vooral de mid stay groep die in de BRP buiten beeld blijft. Overigens waren er in 2010 helemaal geen ingeschreven arbeidsmigranten die korter dan 2 jaar in de gemeente woonden.

Figuur 3.8: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Verblifsduur van geregisteerde wonende arbeidsmigranten, 2010 en 2021



Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

Het beeld van uitzendbureaus met wie gesproken is, wijkt deels af van het beeld uit de registraties. De uitzendbureaus geven aan dat het grootste deel van de arbeidsmigranten in de regio voor langere tijd

naar Nederland komen. De werkelijke verblijfsduur is echter lastig in beeld te brengen. Arbeidsmigranten wisselen van werkgever waardoor de arbeidsmigrant wordt uitgeschreven als werkende en bij een nieuwe werkgever weer wordt ingeschreven. Werk en huisvesting zijn doorgaans gekoppeld. Als voor korte tijd voor een specifieke werkgever wordt gewerkt en men daarna na een andere werkgever gaat, schrijft men zich niet in de BRP in. De arbeidsmigrant verblijft voor een langere periode in Nederland, maar verblijft lokaal kort. Dit zorgt ervoor dat inzicht in de werkelijke verblijfsduur van mensen lastig is te verkrijgen. Huisvesters in Valkenburg onderschrijven dat in de praktijk kort wordt gewoond en men daarna weer verkast.

3.4 Toekomstige ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten

Decisio heeft een prognose gemaakt van de ontwikkeling van het aantal *geregistreerde* internationale werknemers in Zuid-Limburg en de gemeenten in de regio. In deze prognose geeft Decisio op basis van de referentiescenario's van de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving van het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving een bandbreedte. Er wordt een behoorlijke groei verwacht van het aantal internationale werknemers in de regio Zuid-Limburg voor de komende jaren. In de regio speelt de krimp van de beroepsbevolking daarin een belangrijke rol. Het aantal geregistreerde internationale werknemers neemt volgens de prognose toe van 10.090 in 2021 naar 19.070 in de lage variant en 24.800 in de hoge variant. Dit is een jaarlijkse verwachte toename van tussen de 7% en 10%.

Figuur 3.9: Regio Zuid-Limburg. Ontwikkeling en prognose aantal geregistreerde internationale werknemers regio Zuid-Limburg, 2010 - 2030



Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata en Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving van het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving

Als de prognose doorgerekend wordt voor de gemeente Valkenburg aan de Geul komt hier een absolute toename uit van 180 tot 290 werkende arbeidsmigranten in de gemeente. Dit is gebaseerd op officiële registraties.

Tabel 3.1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Prognose aantal in de gemeente geregistreerde internationale werknemers, 2021 - 2030

	Aantal 2021	Aantal 2030	Absolute toename	Procentuele toename (jaarlijks)
Scenario Laag	230	410	+180	+7%
Scenario Hoog	230	520	+290	+10%

Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata en Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving van het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving

In dezelfde periode neemt de beroepsbevolking in de gemeente af met meer dan 800 personen en het aantal potentiële mantelzorgers met meer dan 500.

Het is bekend dat de registraties niet het hele beeld laten zien. De werkelijke aantallen zullen waarschijnlijk hoger liggen. Hierbij moet direct worden aangetekend dat Valkenburg aan de Geul vooral een woongemeente is voor arbeidsmigranten. Het aantal in de gemeente wonende arbeidsmigranten is in de praktijk veel hoger dan wat uit de registraties blijkt en ook veel hoger dan het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente werkt. In de volgende paragraaf gaan we hier nader op in.

3.5 Administratie versus praktijk

Het aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten bedraagt op basis van de BRP-registratie zo'n 200 (2021). Zoals beschreven is op basis van de BRP de groep arbeidsmigranten die kort verblijven niet in beeld. Als arbeidsmigranten korter dan vier maanden verblijven hoeven zij zich niet in te schrijven. In de praktijk schrijven ook arbeidsmigranten die 4 tot 8 maanden verblijven zich niet in.

Wonen in verouderde hotels

Valkenburg aan de Geul kent een grote particuliere huurvoorraad, maar daarnaast ook een groot aantal hotels die niet meer worden ingezet ten behoeve van toerisme. De hotels zijn vaak eigendom (geweest) van uitbaters die de laatste jaren niet meer genoeg hebben geïnvesteerd om de hotels hiervoor te kunnen inzetten. De vaak verouderde hotels zijn in de praktijk goed in te zetten voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit gebeurt dan ook. Investeerdere kopen de hotels ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Vanwege de aanwezigheid van veel van dergelijke hotels in Valkenburg, een situatie die redelijk uniek is binnen de regio, wonen er in Valkenburg naar verhouding veel meer arbeidsmigranten dan elders in de regio en is de verhouding tussen wonenden in werkenden in Valkenburg ook scheef.

Horecabestemming maakt inschrijven onmogelijk

De hotels hebben deels de bestemming wonen, maar vaak is de bestemming nog horeca of is de bestemming logies. Dit leidt tot de situatie dat arbeidsmigranten die in de hotels wonen zich niet kunnen inschrijven in de BRP, omdat hun verblijfsplek voor de gemeente geen woning is. Het beeld dat uit gesprekken met uitzendbureaus en huisvesters naar voren komt, is dat arbeidsmigranten vaak langer dan 4 maanden in de hotels verblijven. Met betrekking tot enkele hotels hebben we begrepen dat binnen de regels van de horecabestemming wordt geopereerd. Dit betekent dat de faciliteiten aanwezig zijn die in een hotel met een horecabestemming aanwezig moeten zijn en dat niet langer in een kamer wordt gewoond dan op grond van de horecabestemming is toegestaan (4 maanden). Als deze periode ten einde is verkast de arbeidsmigrant en begint een nieuwe periode van verblijf in het hotel of een ander hotel.

Toeristenbelasting

Het feit dat arbeidsmigranten formeel als 'toerist' in Valkenburg verblijven, betekent ook dat er toeristenbelasting wordt betaald. Dit levert de gemeente inkomsten op. Daar staat tegenover dat inschrijving in de BRP leidt tot een hoger inwonertal. Het inwonertal is een van de verdeelmaatstaven voor het Gemeentefonds. Meer inwoners betekent doorgaans dat een gemeente een hogere uitkering uit het Gemeentefonds ontvangt.

Grote en toenemende behoefte aan huisvesting

Uitzendbureaus en huisvesters zien een grote behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten en verwachten dat deze vraag zich de komende jaren voortzet en toeneemt. Partijen met wie is gesproken zien diverse grote ontwikkelingen in de regio die de komst van meer arbeidsmigranten met zich meebrengen. Zo worden verschillende nieuwe distributiecentra voorzien, komt er volgens de gesprekspartners een uitbreiding van de fabrieken van Mora in Maastricht en wordt een uitbreiding voorzien van de activiteiten van Otto Workforce. Dit betekent duizenden extra arbeidsmigranten in de regio.

Malafide verhuurders

Uitzendbureaus en huisvesters met wie in het kader van dit onderzoek is gesproken, geven aan dat in de gemeente verhuurders actief zijn die verblijfsruimte aan arbeidsmigranten verhuren en daarbij regels van goed verhuurderschap niet respecteren. Dan gaat het met name om het huisvesten van te veel mensen in een ruimte. De afdeling VTH van de gemeente heeft daarnaast bij controles vastgesteld dat het geregeld voorkomt dat arbeidsmigranten worden gehuisvest op locaties waar dat op grond van het bestemmingsplan niet mag. Van de 107 in 2022 onderzochte locaties was in 26 gevallen sprake van een overtreding van het bestemmingsplan. Dit is 24% van de onderzochte locaties. Op de locaties waar het bestemmingsplan werd overtreden, woonden op het moment van controle in totaal 64 arbeidsmigranten.

Inschatting werkelijk aantal in de gemeente wonende arbeidsmigranten: 850

De afdeling Vergunningverlening, toezicht en handhaving van de gemeente voert controles uit op plaatsen waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest. Vaak zijn dit locaties die hier niet voor zijn bestemd. Daarbij wordt nagegaan hoeveel plekken voor de huisvesting van arbeidsmigranten er op een locatie zijn. Op basis van deze controles en de inzichten die daaruit naar voren komen, de informatie die er is over de huisvesting van arbeidsmigranten in voormalige hotels en de in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten, kan een inschatting worden gemaakt van het daadwerkelijke in Valkenburg aan de Geul woonachtige aantal arbeidsmigranten. Op basis van deze analyse ramen wij het aantal in Valkenburg aan de Geul woonachtige arbeidsmigranten die niet zijn ingeschreven in de BRP op ongeveer 650. Samen met de 200 in de BRP ingeschreven arbeidsmigranten komt het aantal in de gemeente woonachtige arbeidsmigranten op 850. Daarbij is ervan uitgegaan dat in appartementen in de reguliere particuliere huurvoorraad gemiddeld 3 arbeidsmigranten wonen.

Vakantieparken

Ook moet worden aangetekend dat van drie vakantieparken bekend is dat er arbeidsmigranten worden gehuisvest. De aantallen waar het om gaat zijn onbekend en de arbeidsmigranten die op de drie parken wonen zijn daarom nog niet meegenomen bij de geraamde 850 woonachtige arbeidsmigranten in de gemeente. Het is belangrijk deze situatie nader te onderzoeken.

Seizoensarbeid

Gedurende het jaar is sprake van pieken in het aantal arbeidsmigranten dat werkzaam is in Zuid-Limburg. Werk in de land- en tuinbouw is seizoensgebonden, maar ook in de distributiecentra is sprake van piekmomenten. Op basis van de gesprekken met de uitzendbureaus stellen we vast dat de piek in de land- en tuinbouw loopt van maart/april tot half oktober. In de distributiecentra neemt de behoefte aan

capaciteit af na 'black Friday', eind november. Dit betekent dat het aantal arbeidsmigranten over het jaar fluctueert en daarmee ook de huisvestingsvraag en de druk op de beschikbare huisvesting.

4 Sturen op huisvesting arbeidsmigranten

Hoofdstuk 4 gaat over de mogelijkheden om met de Wet Goed Verhuurderschap te sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten in Valkenburg aan de Geul.

Samenvatting

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

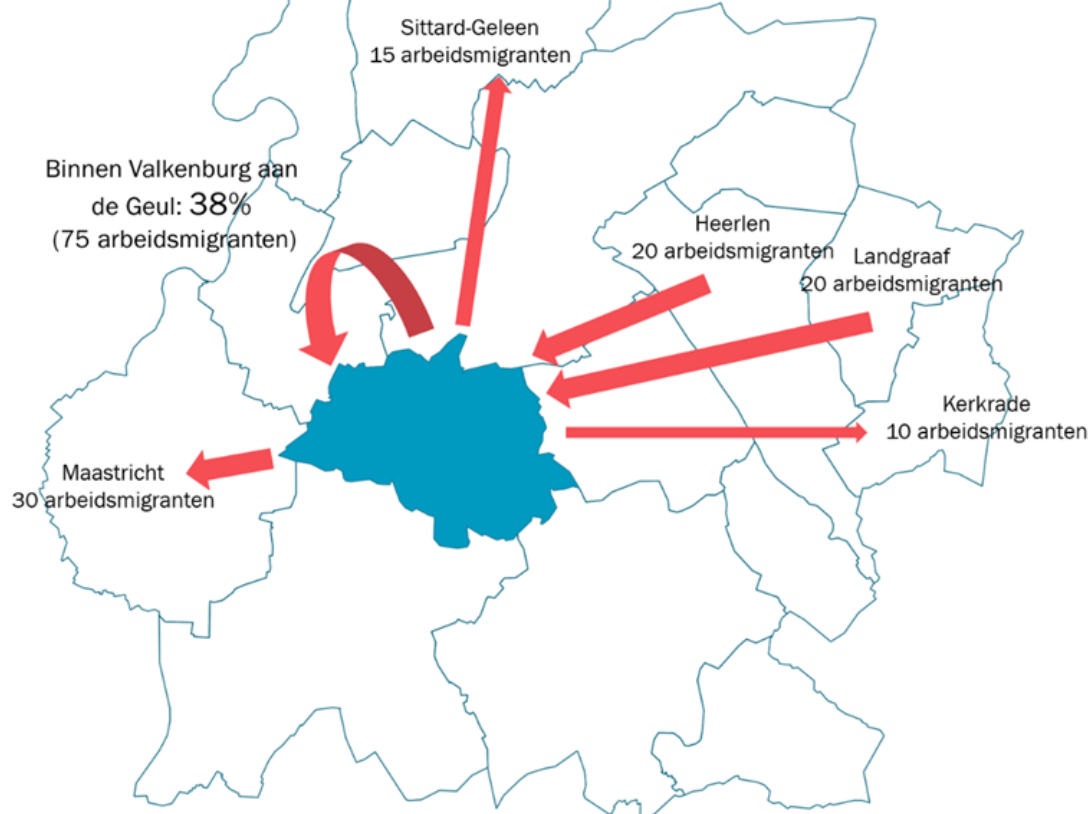
4.1 De lusten en de lasten

De regio Zuid-Limburg vergrijsst. De verhouding tussen het aantal werkenden en niet-werkenden verandert, wat betekent dat de arbeidscapaciteit onder druk staat. Buitenlandse werknemers zijn een belangrijke groep die de arbeidscapaciteit invult waar steeds minder Nederlandse werknemers beschikbaar zijn. Ook voor de gemeente Valkenburg geldt dat buitenlandse werknemers van groot belang zijn voor de lokale economie. De beroepsbevolking van Valkenburg aan de Geul neemt in de periode tot 2050 af met bijna 30%¹. In Valkenburg is echter de specifieke situatie dat er veel hotels aanwezig zijn die niet meer als hotel fungeren maar goed bruikbaar zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze hotels staan vaak niet op locaties die gezien worden als aantrekkelijk of geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Er is in de gemeente ook sprake van overlastsituaties die samenhangen met de huisvesting van arbeidsmigranten, zeker waar het huisvesters betreft die vooral winst gedreven werken en minder begaan zijn met het welzijn van de arbeidsmigranten en de omwonenden. Valkenburg huisvest daarbij in relatie tot het aantal in de gemeente werkenden veel arbeidsmigranten die elders werken. En draagt daarmee een naar verhouding groot deel van 'lasten' die de aanwezigheid van arbeidsmigranten met zich meebrengt.

¹ Etil, 2021

Van de 200 BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in de gemeente Valkenburg aan de Geul kunnen de belangrijkste woonwerkrelaties inzichtelijk gemaakt worden.

Figuur 4.1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Overzicht pendelrelaties Valkenburg aan de Geul, 2021



Bron: Decisio (2023), op basis van CBS Microdata

- Ongeveer 38 procent van deze groep woont en werkt binnen de gemeente. In absolute zin gaat het om 75 arbeidsmigranten.
- Uitgaande pendel is er vooral naar wat grotere omliggende gemeenten, zoals Maastricht, Sittard-Geleen en Kerkrade. Van 55 arbeidsmigranten is bekend dat zij (dagelijks) pendelen tussen Valkenburg en een van deze steden.
- Inkomende pendel is er uit de gemeenten Heerlen en Landgraaf. In totaal gaat dit om 40 arbeidsmigranten.

Van de 650 arbeidsmigranten die in de gemeente verblijven maar niet zijn ingeschreven is het beeld dat een groot deel van hen buiten de gemeente werkt. Een goed beeld hiervan ontbreekt echter. Er is meer zicht nodig op waar deze groep daadwerkelijk werkt en hoe de pendel verloopt.

Uit de gesprekken met uitzendbureaus blijkt dat arbeidsmigranten met de fiets, de auto of een busje naar hun werk gaan. Arbeidsmigranten die minder dan 10 kilometer van hun werk wonen gaan vaak met de fiets. Wanneer zij met een auto of busje naar werk rijden, is het de lijn dat dit maximaal 30 minuten duurt. Wanneer de arbeidsmigranten op hetzelfde adres wonen, reizen ze vaak samen. Uitzendbureaus geven aan dat de arbeidsmigranten die in regio Zuid-Limburg wonen ook voornamelijk binnen de regio werken. Er wordt dus niet veel gependeld tussen verschillende regio's.

4.2 Wet Goed Verhuurderschap

Algemeen

De Wet Goed Verhuurderschap biedt gemeenten de handvatten om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan, om woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten en de leefbaarheid te beschermen. De Wet is 1 juli 2023 van kracht geworden. Een verplicht onderdeel van de Wet is het inrichten van een Meld- en informatiepunt waar ongewenst gedrag door verhuurders gemeld kan worden. Dit meldpunt met per 1 januari 2024 zijn ingericht.

Verhuurvergunning

Daarnaast biedt de Wet mogelijkheden om het verhuren van woningen vergunningplichtig te maken voor particuliere verhuurders. Dit kan een algemene verhuurvergunning zijn, of een vergunningplicht voor verhuur aan arbeidsmigranten. In dat laatste geval heeft de vergunningplicht betrekking op het verhuren van verblijfsruimte. Hier vallen de hotels waar in Valkenburg in wordt gewoond dus onder. De vergunningsplicht voor het verhuren aan arbeidsmigranten mag gemeentebreed worden ingevoerd en leefbaarheid hoeft geen grondslag te zijn. Het invoeren van de vergunningplicht gebeurt door het vaststellen van een verhuurverordening door de gemeenteraad. Als de vergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten is ingevoerd, dan beoordeelt het college van burgemeester en wethouders met de in de wet gestelde eisen en mogelijke voorwaarden of de vergunning verleend of geweigerd moet worden. De gemeente kan geen eigen weigeringsgronden toepassen. Verder moet het college van B&W een ingevoerde vergunningplicht handhaven. Bij het invoeren van een vergunningplicht geldt een periode van zes maanden waarin verhuurder voor bestaande verhuurovereenkomsten de juiste vergunningen kunnen aanvragen.

Weigeringsgronden²

De volgende vier weigeringsgronden zijn in de wet opgenomen:

1. Eén of meerdere noodzakelijke andere vergunningen ontbreken en zijn niet aangevraagd. Als de verhuurder niet in het bezit is van een ook noodzakelijke omgevingsvergunning (als bedoeld in artikel 2.1, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht) of een vergunning inzake woonruimtevoorraadbeheer (als bedoeld in artikel 21 van de Huisvestingswet 2014), wordt de aanvraag van de verhuurvergunning aangehouden totdat er een beslissing is genomen op de aanvraag van de andere vergunningen. Als zo'n vergunning vereist is maar niet verleend en niet aangevraagd is, wordt de aanvraag voor de verhuurvergunning geweigerd.
2. De verhuurder heeft in strijd met andere wetgeving gehandeld. Een verhuurvergunning kan geweigerd worden als een verhuurder binnen een tijdvak van acht jaar voorafgaand aan de aanvraag (de terugkijkperiode) een bestuurlijke boete of last onder bestuursdwang opgelegd heeft gekregen voor het handelen in strijd met:
 - a. de algemene regels van goed verhuurderschap;
 - b. een verbod inzake:
 - i. het verhuren van een aangewezen woonruimte zonder verhuurvergunning of in strijd met de aan die vergunning verbonden voorwaarden;
 - ii. het verhuren van een aangewezen woonruimte aan een persoon die niet in het bezit is van een huisvestingsvergunning (artikel 8, tweede lid, van de Huisvestingswet 2014¹²); het zonder vergunning onttrekken, samenvoegen, omzetten en/of verbouwen van woonruimte (artikel 21, eerste lid, van de Huisvestingswet 2014) of in strijd met de aan die vergunning verbonden voorwaarden en voorschriften (bedoeld in artikel 24 van de Huisvestingswet 2014);
 - iii. het verbod op het zonder omgevingsvergunning verrichten van bouwactiviteiten of planologische gebruiksactiviteiten (artikel 2.1, eerste lid, onderdeel a of c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht);

² VNG - Handreiking Goed Verhuurderschap

- iv. de voorschriften uit het Bouwbesluit 2012 over het bouwen, de staat van bestaande bouwwerken en het gebruik ervan (artikel 1b, eerste tot en met vierde lid, van de Woningwet);
 - c. de zorgplicht als bedoeld in artikel 1a, eerste en tweede lid, van de Woningwet.
3. Inbeheername van woon- of verblijfsruimte. De vergunning kan ook geweigerd worden op het moment dat ten aanzien van de verhuurder een besluit is genomen tot inbeheername van de woon- of verblijfsruimte en het beheer nog niet is geëindigd (meer hierover hieronder). Op het moment dat het beheer van de betreffende woon- of verblijfsruimte is beëindigd, vervalt automatisch ook deze weigeringsgrond.
 4. Weigeringsgronden voortvloeiend uit de Wet Bibob. De vergunning kan geweigerd worden in het geval en onder de voorwaarden van artikel 3 van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur. Voordat een vergunning op deze grond wordt geweigerd, kan het college het Bureau bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur om een advies vragen. Een dergelijk advies is niet nodig, als het college op basis van eigen onderzoek tot de conclusie komt dat deze weigeringsgrond van toepassing is.

Vergunningsvoorwaarden

De voorwaarden die de gemeente aan een vergunning arbeidsmigranten kan stellen zijn:

1. de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap;
 2. de eisen die zien op het maximale aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden;
 3. de eisen die zien op de voorzieningen die aanwezig moeten zijn ten behoeve van voedsel en hygiëne;
- Als arbeidsmigranten wonen in een woonruimte, kunnen daar de volgende voorwaarden aan worden verbonden:
4. de maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage als het een zelfstandige woonruimte betreft die in de gereguleerde sector valt;
 5. het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

De gemeente mag geen eigen (aanvullende) voorwaarden stellen.

Maximaal aantal personen

Aan de verhuurvergunning kan de voorwaarde gekoppeld worden dat een arbeidsmigrant of een huishouden een afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimte (slaapkamer) krijgt die voldoet aan de daarvoor geldende eisen van het Bouwbesluit. Hiermee kan voorkomen worden dat een situatie van overbewoning ontstaat, worden eisen gesteld aan de (bouw)kwaliteit van de verblijfsruimte en wordt de privacy van de arbeidsmigrant bevorderd. Deze voorwaarde is een sterke aanbeveling door de commissie Roemer. De kwaliteitseis van één persoon of huishouden per slaapkamer geldt direct voor nieuwe locaties waarvoor een vergunning wordt aangevraagd. Voor bestaande locaties geldt een overgangstermijn van drie jaar.

Voorzieningen ten behoeve van voedsel en hygiëne

Het gebouw waarin de verblijfsruimten zich bevinden moet voldoende voorzieningen hebben voor het bewaren en bereiden van voeding, wasruimte en doucheruimte. Hierbij moet rekening worden gehouden met het maximaal aantal arbeidsmigranten dat in het gebouw wordt gehuisvest. Het verdient daarbij aanbeveling te sturen op het gebruik van de keurmerken van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) of hierbij zoveel mogelijk aan te sluiten op het vlak van de voorzieningen. Gemeenten kunnen vooralsnog het gebruik van een van de keurmerken niet juridisch verplicht stellen.

Noodzaak en proportionaliteit

Voor het invoeren van een verhuurvergunning arbeidsmigranten hoeft leefbaarheid niet onder druk te staan. Wel moeten noodzaak en proportionaliteit voor het invoeren van de vergunningplicht worden

onderbouwd. Dit betekent dat bescherming van arbeidsmigranten als huurders nodig is. Er moet dus in beeld worden gebracht dat slecht verhuurderschap zich in de gemeente voordoet en in welke mate.

4.3 Noodzaak om te sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten

Rechtvaardigt de ernst van de problematiek het instellen van een verhuurvergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten in Valkenburg aan de Geul?

Schaarste van woonruimte voor arbeidsmigranten

Er sprake van veel werkgelegenheid in Zuid-Limburg die moet worden ingevuld met arbeidsmigranten. Er wordt momenteel in de regio op grote schaal gebruik gemaakt van de inzet van arbeidsmigranten en de vraag neemt de komende jaren toe. De prognose van Decisio laat voor de komende jaren een jaarlijkse groei van 7% tot 10% zien van het aantal arbeidsmigranten dat in de regio werkzaam is. Ook voor de gemeente Valkenburg aan de Geul geldt dat het aantal arbeidsmigranten in de komende jaren gaat toenemen. Er is in Valkenburg sprake van een situatie dat de vraag naar woonruimte voor arbeidsmigranten veel groter is dan het aanbod dat aan de eisen voor de goede huisvesting voldoet. Het gevolg is dat arbeidsmigranten worden gehuisvest in hotels en op vakantieparken. Er is sprake van een grote schaarste aan kwalitatief volwaardige huisvesting voor arbeidsmigranten.

Groot deel arbeidsmigranten niet geregistreerd

Er zijn in Valkenburg aan de Geul zo'n 200 arbeidsmigranten die staan ingeschreven in de BRP. We ramen het totale aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente woont op zo'n 850. Het betreft deels mensen die kort blijven en zich daarom niet hoeven te registreren, maar het beeld uit de gesprekken is dat veel arbeidsmigranten die in de hotels wonen er langer verblijven van 4 maanden, maar geregeld verhuizen om aan de wettelijke termijnen te kunnen voldoen.

Resultaat toezicht en handhaving

De afdeling Vergunningverlening, toezicht en handhaving voert geregeld controles uit in panden in de gemeente waar vermoed wordt dat er arbeidsmigranten worden gehuisvest. Hierbij worden geregeld misstanden geconstateerd, situaties waarbij arbeidsmigranten worden gehuisvest op locaties waar dit volgens het bestemmingsplan niet is toegestaan. In 2022 was op een kwart van de onderzochte locaties sprake van een bestemmingsplanovertreding.

Meldingen van overlastsituaties, overbewoning en ondermijning

Overlast

Bij de gemeente zijn tientallen meldingen van overlast rond locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten bekend. Deze meldingen gaan over zaken als:

- Drank- en drugsgebruik
- Lawaai op straat van voertuigen
- Parkeeroverlast
- Geluidsoverlast
- Slechte huisvesting/onveiligheid
- Onhygiënische situaties rond huisvestingslocaties.

Overbewoning

De commissie Roemer adviseert dat een arbeidsmigrant of een huishouden een afzonderlijke verblijfsruimte ter beschikking krijgt. Uit de informatie over de huisvesting van arbeidsmigranten in voormalige hotels in de gemeente komt naar voren dat er doorgaans twee arbeidsmigranten op een kamer verblijven. In een enkel geval zijn dit er meer.

Verder ziet de gemeente dat diverse locaties waar nu arbeidsmigranten zijn gehuisvest zijn opgekocht door investeerders of investeringsmaatschappijen uit de Randstad of Noord-Brabant. De arbeidsmigranten worden gehuisvest door uitzendbureaus, waarbij er een afhankelijke relatie is tussen woonruimte en werk. Hierbij zit de huur verdisconteerd in het loon en weet men vaak niet precies hoeveel huur men betaalt. De omstandigheden in de panden zijn niet altijd goed (hygiëne, brandveiligheid, bouwkundige staat). Deze omstandigheden worden vaak pas verholpen tot een minimaal vereist niveau wanneer de gemeente ter plekke is geweest. Dit zijn signalen die duiden op mogelijke ondermijning.

Ondermijning

Over ondermijning is geen concrete informatie beschikbaar. Enkele pandeigenaren/exploitanten zijn momenteel onderwerp van onderzoek.

Zaken bij de Huurcommissie

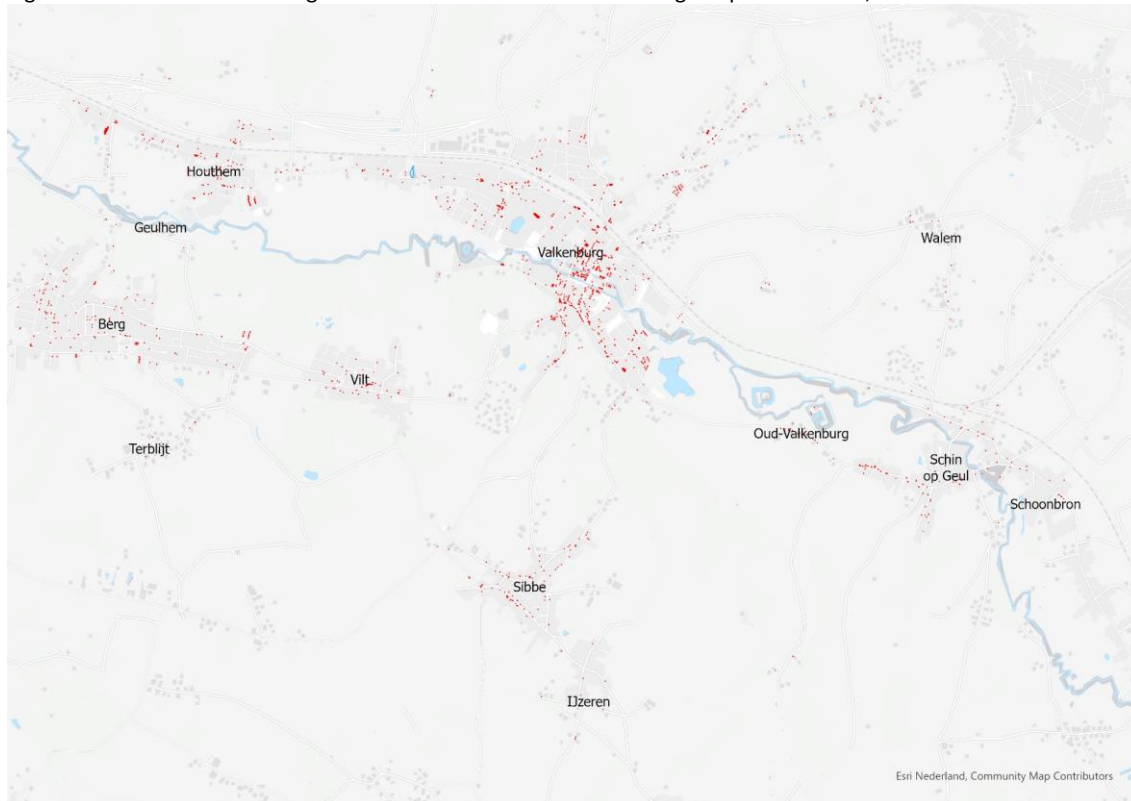
Voor verdere onderbouwing is het mogelijk interessant om te kijken naar het aantal meldingen van huurders over particuliere verhuurders bij de Huurcommissie. Immers, als er veel huurders een geschil melden met hun particuliere verhuurder zou dat kunnen duiden op misstanden. Het aantal zaken bij de Huurcommissie waarbij particuliere verhuurders zijn betrokken is echter zeer beperkt in Valkenburg aan de Geul. Het gaat om enkele gevallen per jaar. Het sterke vermoeden is daarbij dat arbeidsmigranten de weg naar de Huurcommissie niet weten te vinden. Dit is een aandachtspunt.

Conclusie

Er is in de gemeente Valkenburg aan de Geul op grote schaal sprake van huisvesting van arbeidsmigranten op locaties die hier niet voor bestemd zijn. Een groot deel van de huisvesting van arbeidsmigranten speelt zich af buiten het blikveld van de gemeente. Slechts naar schatting een kwart van de in de gemeente gehuisveste arbeidsmigranten staat ook in de gemeente ingeschreven. Er zijn signalen dat sprake is van slecht verhuurderschap rond de huisvesting van arbeidsmigranten. Bij controle worden geregeld misstanden vastgesteld. Op plekken waar arbeidsmigranten worden gehuisvest maar de ruimte waar verbleven wordt geen woonbestemming heeft, doen zich ook geregeld overlastsituaties voor. Deze bevindingen rechtvaardigen naar ons oordeel dat de gemeente gaat sturen op de huisvesting van arbeidsmigranten door deze huisvesting in de gemeente vergunningplichtig te maken.

Bijlage 1: Verdiepende tabellen en kaartbeelden

Figuur 2: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Particuliere huurwoningen op adresniveau, 2023



Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2023

Tabel 1: Gemeente Valkenburg aan de Geul. Gemiddelde WOZ-waarde naar deelgebied, 2023

	Gemiddelde WOZ-waarde
Berg en Terblijt - Vilt	€ 275.800
Schin op Geul - Oud-Valkenburg - Walem	€ 292.050
Valkenburg	€ 221.600
Broekhem Noord	€ 208.000
Broekhem Zuid	€ 247.900
Centrum/Cauberg	€ 211.700
Houthem - Sint Gerlach	€ 235.600
Overige buurten in Valkenburg	€ 205.950
Sibbe - IJzeren	€ 240.850
Valkenburg Oost	€ 217.300
Valkenburg West	€ 216.000
Gemeente	€ 234.400

Bron: WOZ-registratie gemeente Valkenburg aan de Geul, 2023