

RAADSVOORSTEL

Onderwerp: Verordening huisvesting arbeidsmigranten

Verantwoordelijke portefeuillehouder(s) : A.M.J. Dingemans en D.J. Brummans
Datum commissiebehandeling : 24 november 2021
Datum raadsbehandeling : 16 december 2021
Agendering en agendanummer : RA 0805
Fase raadsbehandeling : Besluitvormend
Zaaknummer : 330099

Bijlagen:

1. Verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk
2. Toelichting verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk

Gevraagd raadsbesluit

Vast te stellen de "verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk".

(Publieks)Samenvatting

In de [Integrale aanpak arbeidsmigratie](#) Moerdijk 2020 is geconcludeerd dat Moerdijk een flinke opgave heeft in de huisvesting van arbeidsmigranten. In deze integrale aanpak is vastgelegd dat de gemeente voorwaarden zal gaan opstellen voor de realisatie, exploitatie en het beheer van huisvesting van arbeidsmigranten. Ook is vastgesteld dat voor de exploitatie van de huisvesting een vergunning verplicht gesteld zal worden. De raad wordt geadviseerd de "verordening huisvesting arbeidsmigranten" vast te stellen. Door deze verordening wordt de huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig. Op basis van deze verordening kan het college goed verhuurderschap bevorderen en de uitvoeringsregeling uitwerken met daarin de procedure (tender) en de kwalitatieve eisen waaraan een initiatief voor de huisvesting van arbeidsmigranten moet voldoen.

Inleiding: reden van het voorstel

Aanleiding

In de integrale aanpak arbeidsmigratie is vastgesteld dat we in Moerdijk streven naar een breed spectrum aan soorten huisvesting verspreid over meerdere locaties, afgestemd op de behoeften van arbeidsmigranten. Voor de short stay en mid stay huisvesting is vastgelegd dat de gemeente gaat opstellen:

- Een "afwegingskader passendheid omgeving",
- Voorwaarden voor realisatie, exploitatie en beheer, met verplichte vergunning voor de exploitatie
- Een inventarisatie van mogelijke locaties.

Om goed verhuurderschap te bevorderen en misstanden met betrekking tot verhuur van huisvesting aan arbeidsmigranten tegen te gaan, wordt met deze voorgestelde verordening de exploitatie van de huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig gesteld. Op basis van deze verordening is het verboden om zonder vergunning van het college een huisvestingsvoorziening in gebruik te geven en te exploiteren voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

Het vaststellen van de verordening is een bevoegdheid van de raad en wordt nu voorgelegd ter besluitvorming. Deze verordening vormt de juridische basis voor de regeling met uitwerking van de procedure en te stellen voorwaarden aan de realisatie, exploitatie en het beheer van initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De vaststelling hiervan is een bevoegdheid van het college. Deze regeling zal direct na vaststelling van de verordening in de raad, aan het college worden voorgelegd.

Voor beide documenten dient de door de raad vastgestelde "integrale aanpak arbeidsmigratie" als basis.

Het [Afwegingskader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten](#) is vastgesteld op 15 juli jl. Met dit kader kan getoetst worden of een locatie passend is voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierbij is aangegeven dat als vervolgstap onderzocht zal worden wat de mogelijkheden zijn om een tender uit te zetten om de wenselijke spreiding te kunnen borgen. Om een tender uit te kunnen zetten op gronden die geen gemeentelijk eigendom zijn, is het vaststellen van deze verordening noodzakelijk.

Belang

In de integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020 zijn een aantal uit te werken beleidskeuzes opgenomen. Voor de kwaliteit van de huisvesting is vastgesteld: "Door de gemeente worden voorwaarden voor realisatie, exploitatie en beheer opgesteld. Voor exploitatie zal een vergunning moeten worden aangevraagd."

Alle aanvragen voor een vergunning dienen een zogenaamde Bibob-toets te krijgen. De Bibob-toets volgt uit de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (wet Bibob). Bij de toets wordt de integriteit van houders en/of aanvragers nagegaan. Concreet betekent dit dat de achtergronden en eventuele strafbare feiten van een aanvrager getoetst worden.

Met deze vergunning kan tevens de gewenste spreiding van huisvestingsinitiatieven worden georganiseerd. In de vergunning worden afspraken vastgelegd over beheer, communicatie, kwaliteitsnormen, registratie, onderhoud etc. Over de vergunning kan pas worden beslist als de locatie planologisch is geregeld.

Centrale vraag

Hoe kunnen we misstanden met betrekking tot verhuur van huisvesting aan arbeidsmigranten tegen gaan en spreiding van initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten organiseren ?

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een veilige en menswaardige huisvesting voor arbeidsmigranten en een veilige en aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor alle inwoners van Moerdijk.

Kaders

- [Integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020](#),
- [Afwegingskader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten](#)
- [Afsprakenkader arbeidsmigranten West-Brabant](#)
- [wetsvoorstel goed verhuurderschap](#)
- [Handreiking-huisvesting-arbeidsmigranten](#)

Argumenten

Pro

1.1 Deze verordening is de meeste geschikte juridische basis om misstanden met betrekking tot verhuur van huisvesting van arbeidsmigranten tegen te gaan

Door de huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig te stellen met deze verordening, kunnen voorwaarden gesteld worden om discriminatie, intimidatie tegen te gaan en goed verhuurderschap te bevorderen. De integriteit van de aanvrager wordt getoetst met een Bibob toets.

1.2 Deze verordening is de meeste geschikte juridische basis om de gewenste spreiding te kunnen realiseren van nieuwe initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Door het vaststellen van de verordening huisvesting arbeidsmigranten wordt de huisvesting vergunningplichtig. Het exclusieve recht (door middel van verlening van een schaarse vergunning) kan aan de initiatiefnemers worden toegekend op basis van deze verordening. Vergunningen voor de exploitatie van huisvesting van arbeidsmigranten zijn schaars, omdat in het afwegingskader is bepaald dat huisvesting van arbeidsmigranten verspreid over de gemeente en in afstemming tot de omvang van de kernen moet worden gerealiseerd voor de leefbaarheid en sociale samenhang in de kernen. Initiatieven zijn dan ook beperkt mogelijk. De verdelingscriteria van deze schaarse vergunningen (zoals vastgelegd in de verordening en regeling) worden bekend gemaakt voorafgaand aan het openstellen van de mogelijkheid de schaarse vergunningen aan te vragen.

1.3 Deze verordening is de meest geschikte juridische basis om kwalitatieve voorwaarden op te kunnen leggen aan nieuwe initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten

Door het vaststellen van de verordening huisvesting arbeidsmigranten wordt de huisvesting vergunningplichtig. De inhoudelijke toetsingscriteria (zoals vastgelegd in de verordening en regeling) worden bekend gemaakt voorafgaand aan het openstellen van de mogelijkheid de schaarse vergunningen aan te vragen. Op grond van de Verordening kan een verplichting worden vastgelegd een activiteit zoals vergund uit te voeren. Indien de activiteit niet wordt uitgevoerd kan de vergunning worden ingetrokken. De uitvoering van de vergunde activiteit kan vervolgens bestuursrechtelijk worden gehandhaafd.

1.4 De verordening past binnen het regionaal afsprakenkader arbeidsmigranten regio West Brabant.

Contra

1.1 Het wetsvoorstel goed verhuurderschap is nog niet vastgesteld.

Het wetsvoorstel goed verhuurderschap heeft ter consultatie gelegen tot 1-9-2021 en zal naar verwachting in 2022 worden vastgesteld. In dit wetsvoorstel wordt het juridisch instrumentarium bepaald om misstanden bij het in gebruik geven van woon- en verblijfsruimte te voorkomen en tegen te gaan. In de verordening is rekening gehouden met dit wetsvoorstel.

1.2 VNG raadt af om nu een verordening vast te stellen.

Door VNG wordt gemeenten afgeraden om nu al met de verhuurdersvergunning aan de slag te gaan. Hun sterke advies is dit om niet te doen, Zij geven als redenen daarvoor:

- De juridische houdbaarheid van een vergunningsstelsel dat op de gemeentelijke verordenende bevoegdheid is gebaseerd is twijfelachtig.
- Op dit moment ligt er een wetsvoorstel Goed Verhuurderschap, waarmee landelijk een grondslag wordt gecreëerd voor de verhuurdersvergunning.

- Gemeenten moeten bij inwerkingtreding van de wet verplicht het opgestelde systeem voor een verhuurdvergunning weer wijzigen, zodat dit conform die wet is. Dat kost dus extra moeite en leidt wellicht ook tot verwarring of extra lasten bij relevante partijen.

Alternatieven

Alternatief is dat gewacht wordt met het vaststellen van de verordening huisvesting arbeidsmigranten tot de wet Goed Verhuurderschap in werking treedt. Zonder verordening is het niet mogelijk om goed verhuurderschap te bevorderen en misstanden met betrekking tot de verhuur van huisvesting van arbeidsmigranten tegen te gaan. Zonder verordening is er tevens geen basis om een tender uit te zetten op niet gemeentelijke gronden en daarmee de gewenste spreiding te realiseren.

Maatschappelijk draagvlak

De zoektocht hoe op een goede wijze huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten is besproken met de klankbordgroep van de raad en er zijn avonden geweest met inwoners, arbeidsmigranten, huisvesters, uitzendbureaus en bedrijven. Er is ook een avond specifiek voor arbeidsmigranten georganiseerd.

De noodzaak voor goede huisvesting van arbeidsmigranten wordt breed onderschreven. Hierbij worden voorwaarden gesteld aan een goede spreiding en afstemming op de omvang van de kern en aan de kwaliteit van de huisvesting. Voorliggende verordening vormt de juridische basis om deze gestelde voorwaarden te kunnen uitwerken.

Financiële consequenties

Dekking

Met het vaststellen van de integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020 is budget beschikbaar gesteld voor de uitwerking van de voorgestelde beleidskeuzes in 2021. Er zijn veel onvoorziene ontwikkelingen op dit beleidsterrein waarop moet worden ingespeeld. Daarnaast blijkt o.a. het opstellen van deze verordening en het uitwerken van de regeling voor de te stellen voorwaarden en uitgiftewijze lastiger dan vooraf ingeschat. Voor het uitvoeren van een tender, het beoordelen van de initiatieven, het afgeven van de vergunningen en het uitvoeren van de Bibob toets is capaciteit nodig. Na realisatie van de huisvesting is extra capaciteit nodig op handhaving met goede periodieke afstemming. Een voorstel voor dekking wordt opgenomen in begroting 2022 die dit najaar ter vaststelling aan de raad wordt aangeboden.

Subsidievererving

N.v.t.

Communicatie

De verordening zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd. Ook zullen alle bekende stakeholders nog apart op de hoogte worden gebracht.

Realisatie: risico's, planning, evaluatie, duurzaamheid en inkoop,

Na vaststelling van de verordening in de raad zal de uitvoeringsregeling worden voorgelegd aan het college ter besluitvorming. In de regeling zullen door het college de kwalitatieve voorwaarden worden bepaald en zal worden vastgelegd of uitgifte van de vergunning middels een tender zal plaats vinden en met welke fasering.

Nadat deze documenten zijn vastgesteld en daadwerkelijk wordt besloten tot uitgifte middels een tender, kan de tender opengesteld worden en kunnen initiatiefnemers hun initiatieven indienen. Deze zullen dan aan de hand van de verordening, de regeling en het afwegingskader getoetst worden. De plannen die positief uit deze tender komen, kunnen een omgevingsvergunning aanvragen. Indien daadwerkelijk een omgevingsvergunning wordt verleend en wordt voldaan aan de gestelde voorwaarden uit de regeling, kan de vergunning worden verleend.

Tegen de verlening en weigering van de vergunningen staat de mogelijkheid open tot bezwaar en beroep. Zoals aangegeven is de juridische grondslag voor de vergunning twijfelachtig zolang de wet Goed Verhuurderschap nog niet is vastgesteld.

De vergunning wordt verleend voor een bepaalde tijd en wordt gekoppeld aan de termijn van de te verlenen omgevingsvergunning.

Tot deze verordening is vastgesteld en de verdelingsprocedure door het College nader uitgewerkt is, zullen initiatieven die binnen komen volgens de gebruikelijke procedure in behandeling worden genomen.

Bestaande locaties waarvoor een vergunning is verleend, vallen onder het overgangsrecht.

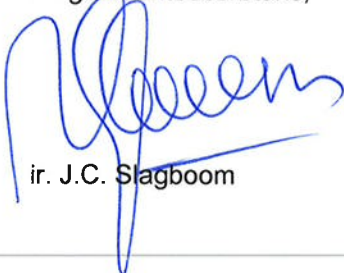
De verhuurdersvergunning lijkt een instrument te zijn om de huisvesting van arbeidsmigranten goed te regelen. Een verhuurdersvergunning wordt ingesteld door de gemeenteraad zelf op basis van de Gemeentewet. Dat kan de gemeenteraad doen zolang er geen wettelijke regeling is die dit onderwerp uitputtend regelt en hetzelfde doel dient. De verhuurdersvergunning mag geen criteria bevatten waar dit het geval is. Zo mag er geen criterium in over woningvoorraadbeheer, omdat dit al geregeld is bij de Huisvestingswet of wet Ruimtelijke Ordening. Ook geen criterium 'een inbreuk op een geordend woon- en leefmilieu in de omgeving van het betreffende pand', omdat dat al geregeld is in de Wet Ruimtelijke Ordening. Tot slot ook geen criteria die al in het Bouwbesluit zijn geregeld, zoals eisen over geluidsisolatie en uitstraling. Ook al heeft de verhuurdersvergunning een ander doel dan al deze andere wetten, de voorwaarden die in de verhuurdersvergunning gesteld worden mogen niet hetzelfde doel hebben als die wetten.

Het is niet mogelijk gebruik te maken van een verordening op basis van de Huisvestingswet. Op basis van de Huisvestingswet kan een gemeente tijdelijk sturen in de woonruimteverdeling indien er aantoonbaar sprake is van schaarste aan goedkope woningen. Dan kan onder stringente voorwaarden tijdelijk voor 50% van de vrijkomende sociale huurwoningen voorrang worden verleend aan woningzoekenden uit de regio of uit de eigen gemeente (50% van die 50%) en kunnen voorwaarden gesteld worden aan de samenstelling van de woningvoorraad met splitsing, samenvoeging of onttrekking. Op basis van de Huisvestingswet kunnen geen voorwaarden worden gesteld om misstanden tegen te gaan of om voorwaarden te stellen aan nieuwe initiatieven.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen van de griffier via telefoonnummer 0168-373414 of via e-mail: griffie@moerdijk.nl.

Zevenbergen, 2 november 2021

Burgemeester en wethouders van de gemeente Moerdijk,
de gemeentesecretaris, de burgemeester,



ir. J.C. Slagboom



A.J. Moerkerke

RAADSBSLUIT

Raadsvergadering van 16 december 2021

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 2 november 2021,

overwegende dat:

- In de integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020 is besloten om voorwaarden op te stellen voor realisatie, exploitatie en beheer van huisvesting van arbeidsmigranten en voor de exploitatie hiervan een vergunning verplicht te stellen,

gelet op:

- de gemeentelijke taak om voor haar inwoners te zorgen voor voldoende woonruimte en de zorgplicht op het gebied van welzijn,
- De gemeentelijke taak om te komen tot een goede ruimtelijke ordening,

BESLUIT

Vast te stellen de "Verordening huisvesting arbeidsmigranten".

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 16 december 2021,
de griffier, de voorzitter,

A. Goslings

A.J. Moerkerke