

Onderwerp Raadsvoorstel verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten
Westelijke Mijnstreek 2025
Vergaderdatum 22 mei 2025
Zaaknummer 20250409155625

Aan de Raad

Voorstel

De gemeenteraad wordt voorgesteld:

De Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek vast te stellen.

Inleiding

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap (hierna: de wet) van kracht. Gemeenten hebben op grond van deze wet een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Een optioneel instrument dat voortvloeit uit de wet zorgt ervoor dat de gemeente een verbod kan invoeren op het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten zonder verhuurvergunning (de 'verhuurvergunning arbeidsmigranten'). Het invoeren van deze 'verhuurvergunning arbeidsmigranten' gebeurt door vaststelling van de verhuurverordening. Op basis van de verordening kunnen kwaliteitseisen worden gesteld aan de huisvesting voor arbeidsmigranten.

Voorgesteld wordt om de Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025 vast te stellen.



Argumentatie

Situatie huisvesting arbeidsmigranten in de Westelijke Mijnstreek en de gemeente Stein

In de Westelijke Mijnstreek wonen naar schatting uit eerdere onderzoeken circa 1355 arbeidsmigranten. Bij deze onderzoeken wordt echter ook vermeld dat meer dan de helft van het aantal woonachtige arbeidsmigranten zich niet laat inschrijven bij de gemeente. Dat betekent dat het voorgenoemde aantal meer dan verdubbeld moet worden om een reëlere schatting te maken van het aantal daadwerkelijke arbeidsmigranten woonachtig in de Westelijke Mijnstreek, wat uitkomt op circa 3000 arbeidsmigranten. Deze arbeidsmigranten worden momenteel gehuisvest in reguliere woningen door middel van kamerverhuur, wat druk zet op de leefbaarheid van woonwijken.

In de gemeente Stein zijn circa 15 adressen bekend waar arbeidsmigranten gehuurd wonen. Deze adressen zijn bekend vanwege gemaakte meldingen in het kader van onveilige huisvestingssituaties door omwonenden, die daarbij aangeven overlast te ervaren van de nabijgelegen huisvesting

Om kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten te kunnen waarborgen, te zorgen voor een goede inpassing met de omgeving en onveilige huisvestingssituaties te voorkomen, willen de gemeenten Sittard-Geleen, Beek en Stein gezamenlijk als Westelijke Mijnstreek een vergunningplicht invoeren voor de verhuur van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten. Hierbij gaat het vaak om een toegenomen parkeerdruk, geluidsoverlast en onveilige situaties van huisvesting, bijvoorbeeld door over-bewoning en brandveiligheidsrisico's.

Doel van de Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten

De wet heeft tot doel om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten alsmede de leefbaarheid te beschermen. Om dat te bereiken roept de wet in de eerste plaats een aantal algemene regels voor goed verhuurderschap in het leven. Deze regels stellen eisen aan het gedrag van verhuurders en bieden waarborgen om huurders tegen bepaalde gedragingen van verhuurders te beschermen. Daarnaast voorziet de wet in een meldpunt voor signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars. Door de wetgever is echter vastgesteld dat de algemene regels en het meldpunt er niet in alle gevallen voor zullen zorgen dat ongewenst verhuurgedrag wordt tegengegaan. Om die reden is in de wet ook een bevoegdheid voor gemeenten opgenomen om een vergunningplicht in te voeren. Dit betreft een vergunningplicht voor het verhuren van bepaalde categorieën van reguliere woonruimten en een vergunningplicht voor het verhuren van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Met deze verordening maakt de gemeenteraad gebruik van deze bevoegdheid. In deze verordening is voorzien in een vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten in de regio 'Westelijke Mijnstreek, te verstaan een vergunningplicht voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten de gemeenten: Sittard-Geleen, Beek en Stein'.



Uniformiteit in regelgeving in de subregio Westelijke Mijnstreek

Omwille van uniformiteit in regelgeving is in het subregionale Bestuurlijke Overleg Wonen Westelijke Mijnstreek met de gemeenten Beek, Stein en Sittard-Geleen besloten om dezelfde verhuurverordening in de hele Westelijke Mijnstreek in te voeren.

Kanttekeningen

Kanttekeningen

Met de invoering van de verordening worden niet alle misstanden verholpen. Echter, een huurder kan altijd een melding maken via het gemeentelijke Meldpunt goed verhuurderschap over misstanden door zijn of haar verhuurder.

Communicatie

De verordening treedt in werking op 1 juni 2025. De verordening wordt gepubliceerd op overheid.nl en de gemeentelijke website bij 'Meldpunt Wet goed verhuurderschap'. We communiceren voor 1 juni 2025 over de nieuwe verhuurverordening en de consequenties die dit met zich meebrengt voor huidige en nieuwe verhuurders van huisvesting voor arbeidsmigranten. We leggen ook duidelijk uit dat de verhuurvergunning naast de gebruikelijke omgevingsvergunning moet worden aangevraagd (voor nieuwe initiatiefnemers) en dat huidige verhuurders tot 1 januari 2026 de tijd hebben om alsnog een verhuurvergunning aan te vragen. Dit met verwijzing naar een aanvraagformulier.

Financiële onderbouwing

In de tarieventabel 2025 behorende bij de Legesverordening Stein is artikel 1.29 Wet goed verhuurderschap toegevoegd op basis waarvan € 413,30 in rekening gebracht wordt zijnde het tarief voor een verhuurvergunning als bedoeld in de Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025.

Als de verhuurverordening huisvesting arbeidsmigranten bij de besluitvormende raad op 22 mei wordt vastgesteld. Dan treedt deze per 1 juni 2025 in werking. Verhuurders hebben dan tot 1 januari 2026 de tijd om een vergunning aan te vragen. Om deze tijdelijke aanvullende capaciteit te dekken voor het verlenen van deze vergunningen en de handhaving daarop schrijven we het budget Wet goed Verhuurderschap aan. Structureel wordt dit gedekt door de inkomsten uit de leges.

Burgemeester en Wethouders,

de Secretaris,

de Burgemeester,

