



Aan de leden van de raad

Datum : 16 december 2025
Zaaknummer : 4838596
Contactpersoon : Tobias van Dalen en
Fenna van Eeten
Telefoonnummer : 026 377 3832

Onderwerp: Schriftelijke vragen art. 44 Rvo over overlast, onveiligheid en signalen van illegale huisvesting van arbeidsmigranten in appartementencomplex Presikhaaf

Geachte voorzitter en leden,

De raadsleden Roelen en Elfrink van de fractie SP hebben ons bij brief, ingekomen 18 november 2025, schriftelijke vragen gesteld op grond van artikel 44 van het Reglement van Orde voor de Politieke Avond van de gemeente Arnhem over [overlast, onveiligheid en signalen van illegale huisvesting van arbeidsmigranten in appartementencomplex Presikhaaf](#).

Ter beantwoording van deze vragen delen wij u het volgende mee.

1. *Is het college bekend met de huidige situatie in het betreffende appartementencomplex aan het Valkhofplein (Presikhaaf), waar een appartement in strijd met de splitsingsakte en het geldende bestemmingsplan is omgebouwd tot tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten?*

Toen we uw vragen in behandeling namen waren er bij het college geen recente meldingen bekend over strijdigheid in het gebruik van deze appartementen. Jaren terug is één melding gedaan. Sinds het stellen van uw vragen is er één handhavingsverzoek binnengekomen.

2. *Is het college bekend met de huidige situatie waarin appartementen worden volgezet met stapelbedden, lockers en koelkasten, wat duidt op overbewoning, brandveiligheidsrisico's en potentieel misbruik van arbeidsmigranten?*

Bij het college waren op het moment dat we uw vragen in behandeling namen (18 november 2025) geen meldingen bekend over de signalen zoals hierboven beschreven. Dergelijke signalen zijn voor ons wel belangrijk, omdat deze aanleiding geven een adres te bezoeken. Naar aanleiding van deze gestelde vragen zijn de adressen op 25 november 2025 bezocht door de ODRA en de Huurdersbrigade.



Datum: 16 december 2025
Zaaknummer: 4838596
Pagina: 2

Tijdens dit bezoek zijn geen signalen geconstateerd die duiden op overbewoning, brandveiligheidsrisico's en uitbuiting van arbeidsmigranten. Wij hebben wel geconstateerd dat in twee woningen op dit moment arbeidsmigranten worden gehuisvest. Dit is mogelijk in strijd met het Facetplan woningsplitsing en verkamering. Daarnaast is voor deze adressen geen verhuurvergunning arbeidsmigranten aangevraagd. Om dit te corrigeren is het handhavingstraject volgens de Verhuurverordening gestart voor de verhuurvergunning arbeidsmigranten.

3. *Erkent het college dat deze vorm van huisvesting – kortdurend verblijf van maximaal 3 maanden voor arbeidsmigranten – expliciet niet is toegestaan onder het Facetplan woningsplitsing en verkamering?*

Het college erkent dat het verhuur op basis van kortdurend verblijf van maximaal drie maanden niet is toegestaan. In het Facetplan woningsplitsing en verkamering is opgenomen dat kortdurend huisvesten van werknemers, van maximaal drie maanden, reden is voor het weigeren van een omgevingsvergunning.

4. *Zo ja, waarom heeft het college de zaak tot op heden op z'n beloop gelaten?*

Zie beantwoording vraag 1 en 2.

5. *Erkent het college dat de splitsingsakte, behorend bij het betreffende appartementencomplex, expliciet verbiedt om deze appartementen als pension voor tijdelijke kamerverhuur - en daarmee voor tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten - in te richten?*

In de vraag verwijst u naar een splitsingsakte op pagina 27. De informatie die is meegestuurd geeft geen splitsingsakte weer. Een splitsingsakte is daarbij een overeenkomst die wordt gesloten binnen een VvE, tussen woningeigenaren. De gemeente is geen partij in dergelijke overeenkomsten en kan hier dus niet op toezien of handhaven. Ook niet als we zouden willen.

6. *Is het college bekend met het feit dat de verhuurder van de appartementen recent een aanvraag heeft gedaan voor de verbouw van drie appartementen in dit complex?*

Het aanvragen van een omgevingsvergunning is altijd een mogelijkheid voor een woningeigenaar. Een aanvraag indienen betekent niet dat een vergunning daadwerkelijk verstrekt wordt. Hiervoor dient de aanvrager eerst te voldoen aan gemeentelijke en landelijke regelgeving. We zijn bekend dat de aanvrager een vergunningaanvraag heeft ingediend. Deze is nog in behandeling.

7. *Deelt het college de opvatting van de SP-fractie dat de verhuurder hiermee een thans illegale situatie alsnog lijkt te willen legitimeren?*



Datum: 16 december 2025
Zaaknummer: 4838596
Pagina: 3

Het legaliseren van kortdurend verblijf is niet mogelijk door het door de raad vastgestelde Facetplan woningsplitsing en verkamering. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning dient een aanvrager te voldoen aan gemeentelijk beleid. Verhuur op basis van kortdurend verblijf, zoals logies, is uitgesloten en daarmee is het ook niet mogelijk om hier een omgevingsvergunning voor te krijgen. Lastig aspect bij handhaving en vergunningverlening is vaak wel om aan te tonen dat woningen kortdurend worden verhuurd.

8. *Is het college bereid om NMG VvE Beheer, het bestuur van de VvE in het appartementencomplex, te sommeren vervolgstappen te ondernemen tegen de eigenaar, iets dat tot op heden vanuit bewoners zelf moest komen?*

Het college kan niet in een privaatrechtelijke rechtsverhouding van anderen treden. Dit is namelijk een privaatrechtelijke aangelegenheid. Omdat wij het belangrijk vinden dat iedereen prettig woont in Arnhem zullen wij de beheerder een het bestuur van de VvE op de hoogte brengen van deze beantwoording.

9. *Welke concrete (juridische) acties is het college bereid te nemen richting de betrokken uitzendbureaus Covebo en Experts without borders, indien daadwerkelijk blijkt dat hier sprake is van een illegale situatie rond de huisvesting van arbeidsmigranten?*

Als uit het opgestart onderzoek blijkt dat deze uitzendbureaus optreden als verhuurder, verhuurbemiddelaar of beheerder bij de verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten, en niet over de daarvoor vereiste verhuurvergunning op basis van de Verhuurverordening beschikken, dan gaat het college over tot handhaving in overeenstemming met het handhavingsbeleid voor de Wet goed verhuurderschap.

10. *Zijn de genoemde uitzendbureaus eerder (in Arnhem) betrokken geweest bij misstanden of overtredingen rond de huisvesting van arbeidsmigranten? Welke maatregelen zijn toen genomen? En wat zegt dit over mogelijk toekomstige maatregelen?*

Nee, wij zijn er niet van op de hoogte dat Covebo en/of Experts without borders betrokken zijn bij misstanden of overtredingen rond de huisvesting van arbeidsmigranten.

11. *Deelt het college de opvatting dat onder deze omstandigheden goedkeuring van een dergelijke aanvraag tot verkamering de deur openzet naar stapsgewijze transformatie van een appartementencomplex naar (tijdelijke) huisvesting voor arbeidsmigranten?*

Het legaliseren van kortdurend verblijf is niet mogelijk door het door de raad vastgestelde Facetplan woningsplitsing en verkamering. Tijdelijke huisvesting van werknemers is hiermee niet mogelijk. Dit is namelijk in strijd met het verbod op het verkameren voor kortdurend verblijf



Datum: 16 december 2025
Zaaknummer: 4838596
Pagina: 4

tot en met drie maanden. Het verhuren van een woning op basis van kortdurend verblijf is grondslag voor handhaving. Er zijn echter uitzonderingen. In bepaalde gevallen is het overgangsrecht van toepassing.

12. *Deelt het college de opvatting dat dergelijke transformaties een uiterst nadelig effect kunnen hebben op de leefbaarheid van een wijk, zeker een wijk als Presikhaaf?*

Het transformeren, woningsplitsen en toevoegen nieuwbouw in de gemeente Arnhem gebeurt volgens strakke kaders om zo de woningkwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving te borgen. Zoals aangegeven bij vraag 7 is het aanpassen van een woning op basis van kortdurend verblijf uitgesloten en daarmee is het ook niet mogelijk om hier een omgevingsvergunning voor te krijgen.

13. *Deelt het college, gezien de beschreven situatie, onze zorgen nu blijkt dat bewoners van het appartementencomplex geregeld brieven in hun brievenbus vinden waarin wordt opgeroepen om hun woningen te verkopen?*

Het versturen van geadresseerde brieven is niet verboden. Het opkopen van een woning onder de 450.000 euro WOZ-waarde om vervolgens binnen vier jaar te verhuren is in strijd met de opkoopbescherming. Het college treedt hier handhavend tegenop met boetes. Daarnaast kan een last onder dwangsom worden opgelegd om de activiteiten te beëindigen. Wij vinden het belangrijk dat overtreding van de opkoopbescherming gemeld worden bij de gemeente zodat wij over kunnen gaan tot handhaving.

14. *Is het college op de hoogte van de ontstane spanningen in de buurt als gevolg van de geschetste situatie, daarbij denkend aan onrust, overlast, dronkenschap, scheldpartijen en intimidatie naar bewoners?*

Als college zijn we voortdurend bezig met het borgen van de leefkwaliteit in onze stad. Dit doen wij met diverse samenwerkingspartners in de wijk zoals Teams leefomgeving (TLO), de Omgevingsdienst Regio Arnhem (ODRA), politie, Team Woonoverlast en diverse maatschappelijke organisaties. Elke melding aan Team Woonoverlast op basis van de Wet aanpak woonoverlast wordt behandeld volgens de uitgangspunten van de beleidsregels woonoverlast. De ODRA komt in beeld als de overlast zich richt op mogelijke illegale verkamering, strijdig gebruik van de woning of op overlast door bouwactiviteiten.

Over de betreffende locatie zijn in de afgelopen maanden een aantal meldingen van overlast binnengekomen. Deze meldingen zijn opgepakt of doorgezet naar derden. We willen benadrukken dat het college elke melding door een inwoner serieus neemt en dat wij, afhankelijk van de handhaafbaarheid acteren op de situatie.



Datum: 16 december 2025
Zaaknummer: 4838596
Pagina: 5

15. *Erkent het college dat de geschetste ontwikkelingen uiterst zorgwekkend zijn, zeker in een wijk waar de leefbaarheid al geruime tijd onder druk staat?*

In Arnhem staan we voor een inclusieve en veilige leefomgeving en ontwikkelingen zoals geschetst zijn zorgwekkend. Wij vinden het uiteraard belangrijk dat iedereen in Arnhem veilig en prettig woont. Hiervoor zetten wij ons op dagelijkse basis in samen met de bij vraag 14 beschreven partners. Zoals genoemd zijn meldingen van inwoners daarvoor zeer belangrijk. Als wij meldingen krijgen van dergelijke ontwikkelingen heeft dat onze prioriteit en zullen wij daarop acteren.

16. *Welke concrete maatregelen mogen de bewoners uit dit deel van Presikhaaf op korte termijn verwachten om verdere escalatie in hun buurt te voorkomen?*

Naar aanleiding van deze vragen zijn de adressen, zoals in de beantwoording van vraag 2 vermeld, bezocht door verschillende toezichthouders. Tijdens dit bezoek zijn een aantal buurtbewoners gesproken. Op basis van dit gesprek, het aantal Fixi-meldingen en signalen van partners, is geconcludeerd dat er op dit moment onvoldoende aanleiding is om te spreken van acute overlast.

Wij realiseren ons dat sommige buurtbewoners dit mogelijk anders ervaren. Daarom vragen wij hen melding te blijven maken zodra zich een overlastgevende situatie voordoet. Dit kan bij de gemeente via Fixi of het meldpunt woonoverlast, of bij de politie. Bij spoed via 112 of anders de wijkagent.

17. *Is het college bereid om per direct maatregelen in de betreffende buurt te nemen en de raad actief te informeren over de voortgang hiervan?*

Het college ziet geen aanleiding om verdere maatregelen te treffen in de buurt. Het Facetplan en de Verhuurverordening voorzien hierin. Op dit moment zijn de vergunningaanvragen voor verkamering in behandeling en kunnen wij geen duidelijkheid geven over of deze zullen worden verleend. Mocht de vergunning worden verleend, dan hebben buurtbewoners het recht om tot zes weken na de verlening hiertegen bezwaar te maken. Daarnaast is gebleken dat op de adressen waar arbeidsmigranten worden gehuisvest geen verhuurvergunning arbeidsmigranten is aangevraagd. Om dit te corrigeren het handhavingstraject door de gemeente gestart.

Ten slotte willen wij nogmaals benadrukken dat het belangrijk is dat inwoners zich melden bij de gemeente wanneer zich ongewenste situaties voordoen. Wij zullen dan handhavers langs sturen om dit feitelijk te constateren. Deze adressen hebben daarnaast nu onze aandacht en zullen worden meegenomen in de rondes op straat.



Datum: 16 december 2025
Zaaknummer: 4838596
Pagina: 6

18. *Hoe monitort het college of vergelijkbare situaties niet ook in andere delen van Arnhem voorkomen? Welke concrete maatregelen volgen hieruit?*

Voor het tegengaan van (woon)overlast en het verhuren zonder de juiste omgevingsvergunning werken wij samen met onze samenwerkingspartners via de reguliere kanalen. De ODRA is verantwoordelijk voor handhaving van omgevingsvergunningen en de gemeente is verantwoordelijk voor handhaving van de verhuurvergunning. Naast proactieve handhaving is de gemeentelijk ook afhankelijk van meldingen van inwoners en onze samenwerkingspartners in de wijken.

19. *Hoe gaat het college ervoor zorgen dat bewoners uit de buurt en de raad actief geïnformeerd worden over de voortgang inzake deze kwestie?*

Zodra er ontwikkelingen zijn rondom de aangevraagde vergunningen wordt iedereen hiervan op de hoogte worden gesteld via de algemene bekendmakingen.

20. *Is het college bereid deze vragen, gezien de uiterst zorgwekkende situatie, met spoed te beantwoorden?*

We hebben naar aanleiding van uw vragen direct actie ondernomen door het bezoek van ODRA en de huurdersbrigade. De uitkomst van deze actie wilden we nog meenemen in de beantwoording van deze vragen.

Hoogachtend,
het college van burgemeester en wethouders van Arnhem,
de secretaris, de burgemeester,

P. Sennema

A. Marcouch