

# Raadsinformatiebulletin

Valkenburg, 6 maart 2024

Betreft: Huisvesting arbeidsmigranten - stand van zaken beleid

Registratienummer: 24.11



Geachte leden van de raad,

Hierbij willen wij u informeren over de stand van zaken beleid huisvesting arbeidsmigranten. Op 6 februari 2024 hebben wij besloten:

1. Wethouder Weerts aan te wijzen als coördinerend portefeuillehouder.
2. Aan de raad voorstellen om vast te stellen de Verhuurverordening Arbeidsmigranten 2024.
3. Na vaststelling door de raad het afdelingshoofd VVTH te mandateren (conform artikel 4, eerste lid, van deze verordening) om een aanvraagformulier vast te stellen.
4. De Beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten 2024 vast te stellen.
5. Het aanbod van de VNG aan te nemen om te fungeren als Pilot-gemeente.
6. De coördinerend portefeuillehouder te mandateren om het startdocument te ondertekenen.

## **Aanleiding**

In het coalitieakkoord 2022-2026 “Valkenburg aan de Geul veert op” is in het onderdeel ‘Een leefbaar Valkenburg aan de Geul’ (blz. 5) als doel opgenomen:

*Om de huisvesting van arbeidsmigranten te reguleren wordt hiertoe een beleid opgesteld.*

Daarnaast vervalt het huidige exploitatievergunning verhuur aan arbeidsmigranten in de APV per 1 juli 2024 en (Afdeling 6.1 Huisvesting arbeidsmigranten, art. 2:38.1 e.v). Dit is een gevolg van de Wet Goed Verhuurderschap (WGV), van kracht per 1 juli 2023. De WGV voorziet in de mogelijkheid om opnieuw een exploitatievergunning-stelsel in te voeren. Daartoe dient uw raad een verordening vast te stellen.

De VNG heeft ons gevraagd om deel te nemen als pilot-gemeente huisvesting arbeidsmigranten. Wij stellen voor om van dit aanbod gebruik te maken. Hierdoor kunnen wij helder krijgen welk actie- & uitvoeringsprogramma noodzakelijk is. Leudal is een andere gemeente in Limburg die eveneens pilot-gemeente VNG is.

## **Beoogd effect / doel**

Ongereguleerde huisvesting van arbeidsmigranten levert ongewenste toestanden op. Mensen worden op kwalitatief slechte plekken gehuisvest, met daaraan verbonden risico's op het gebied van gezondheid, openbare orde en uitbuiting. Daarnaast is sprake van ondermijning (misbruik van vastgoed, mensenhandel, wit wassen, malafide uitzendbureaus).

Regulering moet zorgen dat arbeidsmigranten daar tegen beschermd worden en alleen daar worden gehuisvest waar de kwaliteit goed is en het in de betreffende omgeving voldoende draagkracht en draagvlak heeft. Hiermee zorgen wij voor greep op ruimtelijke ontwikkeling en bescherming van de sociale cohesie.

Door de verordening de beleidsregel en deelname aan de pilot geven we invulling aan dit doel.

### **Onderzoek toont noodzaak verordening en beleidsregel aan**

Het door Companen in 2023 uitgevoerde onderzoek (bijlage B1.2, uw raad al toegezonden in november 2023) onderbouwt de noodzaak van een verordening. In hoofdstuk 4 (blz. 24 e.v.) is onderbouwd, waarom de invoering van het vergunningstelsel noodzakelijk is. Samengevat:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. Bij een deel van de locaties is met regelmaat sprake van overlastsituaties.
5. 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.

### **Verordening ter besluitvorming (beslispunt 2)**

Aan uw raad, gepland is de vergadering van 8 april aanstaande, zal de Verhuurverordening Arbeidsmigranten 2024 ter vaststelling worden aangeboden. Met deze verordening geldt opnieuw een exploitatievergunningstelsel voor de verhuur aan arbeidsmigranten. Korthedshalve verwijzen wij naar de raadsnota die u op korte termijn wordt toegezonden.

### **Aanwijzen coördinerend portefeuillehouder (beslispunt 1)**

Formeel is er nog geen coördinerend portefeuillehouder aangewezen. Het dossier huisvesting arbeidsmigranten heeft raakvlakken met meerdere portefeuilles. In de praktijk lag deze bij wethouder Weerts. Het college heeft er voor gekozen om deze situatie nu te formaliseren.

### **Vaststelling beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten (beslispunt 4)**

De WVG bevat een gesloten systeem voor exploitatievergunning -op basis van de verordening- en is gericht op de bescherming van een arbeidsmigrant tegen uitbuiting door een huurbaas. Om te kunnen sturen op de eventuele ruimtelijke effecten en uitstraling is een ruimtelijk beoordelingskader noodzakelijk. Daarin voorziet de WVG namelijk niet. De vastgestelde beleidsregel is opgenomen in bijlage B2.

### *Verhouding tussen beide vergunningen*

Voor de activiteit 'verhuren woonruimte aan arbeidsmigranten' zijn twee vergunningen nodig:

1. een exploitatievergunning op basis van de Verordening. Deze vind haar grondslag in de Wet goed verhuurderschap (Wgv). Deze verordening treedt in de plaats van de betreffende bepalingen uit de APV, die op grond van deze wet per 1 juli 2024 vervallen;

2. een vergunning Buitenplanse omgevingsplan activiteit (Bopa), omdat de genoemde activiteit op grond van het omgevingsplan nergens in onze gemeente rechtstreeks is toegestaan.

Deze vergunningen kennen dus ieder een andere wettelijke grondslag, waarbij ten aanzien van bepaalde onderdelen sprake is van een overlap. Slechts als een initiatiefnemer over beide vergunningen beschikt, mag hij de activiteit uitoefenen. Dat is een situatie die nu ook al geldt. Het enige wat voor de exploitatievergunning verandert, is de grondslag. Nu is dat nog de APV, dat wordt dus de verordening.

De exploitatievergunning is gekoppeld aan een persoon. De exploitatievergunning kan alleen onder bepaalde voorwaarden worden ingetrokken (artikel 10, Wgv). De Wgv voorziet niet in de mogelijkheid tot het verlenen van een tijdelijke vergunning.

De Bopa is gekoppeld aan het betreffende gebouw. Intrekken van een Bopa is alleen mogelijk als de Omgevingswet en de onderliggende besluiten daarin voorzien (afdeling 10, Besluit kwaliteit leefomgeving, Bkl).

### **Pilot VNG (beslispunt 5 &6)**

De projectgroep heeft geconstateerd dat meer inzicht nodig is over welk actie- & uitvoeringsprogramma noodzakelijk is. Zo blijkt de BRP een veel grote rol te hebben in dit project, terwijl nog niet helemaal duidelijk wat nodig is. Niet voor elke gemeente is namelijk hetzelfde aan de orde.

De VNG heeft ons gevraagd om deel te nemen als pilot-gemeente huisvesting arbeidsmigranten. Wij stellen voor om van dit aanbod gebruik te maken. Hierdoor kunnen wij helder krijgen welk actie- & uitvoeringsprogramma noodzakelijk is. Leudal is de andere gemeente in Limburg die eveneens pilot-gemeente VNG is. Als eerste zal het startdocument worden opgesteld. Daarin leggen wij en de VNG de concrete afspraken en doelen vast. Dat wordt door gemeente en VNG ondertekend. Hierover zullen wij uw raad nader informeren.

Met vriendelijke groet,  
namens het college van burgemeester en wethouders van Valkenburg aan de Geul,



W.H.M.E. Weerts  
Wethouder Volkshuisvesting/Wonen

Bijlagen (nummering bijlagen raadsnota aangehouden):

B1.2. Onderzoek onderbouwning verhuurvergunning arbeidsmigranten, 8 november 2023, door Companen

B2. Beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten 2024