

Voorstel aan Gemeenteraad

Registratienummer:
Z/24/563849

Onderwerp

Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025.

Voorstel

De gemeenteraad besluit:

1. De 'Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025' vast te stellen.

Inleiding

Op 15 juni 2023 heeft de gemeenteraad de 'definitieve beleidskaders huisvestingsbeleid arbeidsmigranten' vastgesteld. Dit vanwege de wens om goede kwalitatieve huisvesting te garanderen en te voorkomen dat arbeidsmigranten in onwenselijke situaties terechtkomen als gevolg van onder meer de afhankelijkheid van werkgevers. Daarom zijn kaders opgesteld voor huisvestingsbeleid specifiek voor de doelgroep arbeidsmigranten.

In de 'definitieve beleidskaders huisvestingsbeleid arbeidsmigranten' is een uitvoeringsparagraaf opgenomen. Hierin staan acties beschreven om de beleidskaders daadwerkelijk uit te voeren. Een van de acties houdt in: "Het college dient een voorstel in bij de raad om de APV te wijzigen ten behoeve van het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten". Dit met het idee om bij een APV-wijziging een exploitatievergunning te verplichten voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Daarmee wordt de woonkwaliteit voor arbeidsmigranten gewaarborgd en eventuele overlast voor de omgeving tegengegaan.

Inmiddels is vanaf 1 juli 2023 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. Zo moet iedere gemeente een meldpunt inrichten voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders. Daarnaast moeten gemeenten de algemene regels handhaven waaraan verhuurders zich op grond van de wet moeten houden. Optioneel kan de gemeente een verbod 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.

Burgemeester,

mr. J.Th.C.M. Verheijen

Gemeentesecretaris,

J.A.M. Heesen

Bij wet is bepaald dat het uitsluitend bij verhuurverordening (en niet meer bij APV) mogelijk is om een (gebiedsgerichte) vergunning in te stellen, met strengere eisen aan verhuurders. Deze strengere eisen staan in de wet. Dat betekent dat de gemeente geen APV-wijziging meer mag doorvoeren om kwaliteitseisen van huisvesting te borgen. Daarom wordt in plaats daarvan voorgesteld om een verhuurverordening vast te stellen om zo de kwaliteit van huisvesting voor arbeidsmigranten conform de beleidskaders te borgen.

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

Beoogd effect

De gemeente Sittard-Geleen heeft een verhuurverordening vastgesteld. Deze stelt een, verhuurvergunning verplicht voor initiatieven die zien op huisvesting van arbeidsmigranten. Hiermee wordt de kwaliteit van de huisvesting voor arbeidsmigranten beter geborgd.

Argumenten

1.1 We geven uitvoering aan de door de raad vastgestelde beleidskaders huisvestingsbeleid arbeidsmigranten.

In de beleidskaders staat dat het garanderen van kwalitatief goede huisvesting belangrijk is. Door het invoeren van een vergunningplicht kunnen die woonomstandigheden van de arbeidsmigrant beter worden gewaarborgd. Ook kan eventuele overlast voor de omgeving tegen worden gegaan. In de beleidskaders staat beschreven om dit via een exploitatievergunning te regelen in de APV. Dit is met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap niet meer mogelijk. De wet komt in de plaats van elke gemeentelijke regeling die verhuurders verplichtingen oplegt en/of het gedrag van verhuurders normeert. Dit betekent dat de wet een uitputtende wettelijke regeling is, die niet mag worden doorkruist door lagere regelgeving zoals de APV. Het primaire doel van een wijziging van de APV wordt nu dus vervangen door invoering van een verhuurvergunning via een verhuurverordening.

1.2 Een verhuurvergunning maakt borging van bepaalde kwaliteitseisen mogelijk.

Het is mogelijk om kwaliteitseisen aan de huisvesting van arbeidsmigranten vast te leggen in een verhuurverordening. Door invoering van een verhuurverordening kunnen kwaliteitseisen die limitatief zijn opgesomd in artikel 8 van de wet wel worden meegenomen via een verplichte verhuurvergunning. Het gaat dan om kwaliteitsaspecten. Denk aan voorzieningen die getroffen moeten worden voor het bewaren en bereiden van voeding, wasruimte en doucheruimte. Of denk aan de kwaliteitseis van één persoon per slaapkamer. De verhuurvergunning moet worden aangevraagd naast een omgevingsvergunning.

1.3 De vergunningplicht geldt ook met terugwerkende kracht.

Op het moment dat een verhuurverordening van kracht wordt in de gemeente zijn er al verblijfsruimtes die worden verhuurd aan arbeidsmigranten. Ook deze locaties moeten aan de nieuwe kwaliteitseisen voldoen. De verhuurders krijgen conform artikel 5 lid 1 van de verhuurverordening een jaar de tijd om de verhuurvergunning aan te vragen. Zo geldt de kwaliteitseis van één persoon of huishouden per slaapkamer ook voor deze verhuurders. In de praktijk is het echter niet mogelijk en wenselijk om deze kwaliteitseis direct voor reeds bestaande locaties van toepassing te verklaren. Artikel 8 lid 4 van de wet biedt deze verhuurders een

overgangstermijn van drie jaar om alsnog aan de kwaliteitseis van 1 persoon per slaapkamer te voldoen. Verhuurders hebben dus de tijd om – indien er meer dan één persoon per slaapkamer wordt gehuisvest – dit aan te passen door bijvoorbeeld een verbouwing van de locatie. Op deze manier zijn zowel bestaande huisvestingslocaties als nieuwe huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten aan dezelfde kwaliteitseisen gebonden. De gemeente kan dus ook handhavend optreden bij bestaande locaties als niet aan de nieuwe kwaliteitseisen (oftewel de verhuurvergunningplicht) wordt voldaan.

Kanttekeningen

1.1 Er komt extra druk op de capaciteit bij team Vergunningen, team Openbare Orde en Veiligheid en Handhaving.

Invoering van een verhuurverordening geeft extra werk voor de vergunningverleners en handhaving. Alle panden die op dit moment via een omgevingsvergunning huisvesting aan arbeidsmigranten aanbieden moeten op korte termijn alsnog een verhuurvergunning aanvragen binnen de in de verordening gestelde termijn. Dit geeft een piek in het aantal vergunningaanvragen en mogelijk daaruit voortvloeiende procedures. Voor de afdeling Openbare Orde en Veiligheid (OOV) binnen de gemeente betekent dit een piek in de Bibob-toetsingen. Voor dit laatste is een incidentele claim gedaan van 50.000 euro om dit op te vangen (zie paragraaf Financiën voor verdere toelichting). Team Vergunningen heeft aangegeven eerst af te wachten of zij de extra taken kunnen opvangen binnen de huidige capaciteit.

1.2 Niet alle misstanden worden door invoering van de verordening verholpen.

Gezien de vele handavingsverzoeken/signalementen (circa 100) heeft de gemeente geconstateerd dat er redelijk veel arbeidsmigranten illegaal worden gehuisvest in panden waarvoor geen vergunning is aangevraagd of afgegeven. Deze verhuurverordening voorkomt dit probleem niet. Er zijn altijd verhuurders die geen vergunningen aanvragen. Daarom is het van belang dat ook de andere acties uit de beleidskaders worden uitgevoerd, zoals het opstellen en uitvoeren van een breder handhavingstraject.

Inclusie

Met de vaststelling van een verhuurverordening wordt betere kwaliteit van huisvesting voor arbeidsmigranten gewaarborgd. Daarmee wordt deze groep mensen gelijkwaardiger behandeld doordat de huisvesting aan bepaalde kwaliteitseisen moet voldoen.

Duurzaamheid

Bij de vergunningverlening moet voor nieuwbouw de geldende duurzaamheidseisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving in acht worden genomen.

Financiën

Met dit besluit komen er extra taken bij voor in ieder geval de afdeling Openbare Orde en Veiligheid binnen de gemeente.

Er wordt een piek verwacht aan Bibob-toetsingen bij invoering van een verhuurvergunningplicht. Dit komt omdat de vergunningplicht voor de verhuurvergunning ook met terugwerkende kracht geldt. Momenteel zijn er circa 150 panden met arbeidsmigrantenhuisvesting waarvoor een verhuurvergunning aangevraagd moet worden. Gelet op het karakter van deze panden wordt een Bibob-toets gedaan. De verwachting is dat voor circa 5-10% een nadere toetsing door team OOV nodig is. Dit wordt ingevuld met tijdelijke inhuur bij team OOV, kosten € 50.000,-.

De incidentele lasten van € 50.000,- kunnen worden gedekt uit de ontvangen rijksmiddelen 2023 bedoeld voor de implementatie van de Wet.

De administratieve verwerking in de begroting 2024 wordt meegenomen in de 3^e rapportage 2024.

Communicatie en Participatie

We communiceren voor 1 januari 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. We doen dit via de gebruikelijke communicatiekanalen van de gemeente.

Vervolg

Het invoeren van een verhuurverordening is een van de punten uit de uitvoeringsparagraaf van de vastgestelde beleidskaders. Ook de andere punten – het instellen van een beleidsregel onzelfstandige kamerverhuur en het opstellen van een breder handhavingstraject – zijn gereed voordat de verhuurverordening wordt ingevoerd.

Na invoering van de verhuurverordening op 1 januari 2025, wordt voor bestaande huisvestingslocatie voor arbeidsmigranten een inhaalslag gemaakt in de toekenning van verhuurvergunningen met terugwerkende kracht.

Tot slot wordt na een paar jaar geëvalueerd in hoeverre met de invoering van de verhuurverordening de beoogde effecten wat betreft de kwaliteit van de huisvesting voor arbeidsmigranten zijn behaald.

Bijlagen

01 Verhuurverordening verblijfsruimte arbeidsmigranten Westelijke Mijnstreek 2025

Voorstel aan Gemeenteraad	
Steller: 	Reg. nummer :
E-mail:  @sittard-geleen.nl	Reg. datum : 24 september 2024
Team: Ruimtelijke Ontwikkeling	Reg.nummer(s) bijlagen :
Portefeuillehouder: L.G.A.J. Geilen	