MOERDIJK

Raadsvoorstel

Portefeuillehouder(s)	wethouder A.M.J. Dingemans Med
Datum commissiebehandeling	13 juni 2024
Datum raadsbehandeling	4 juli 2024
Zaaknummer	1086642
Onderwerp	Verhuurverordening arbeidsmigranten Moerdijk

Voorgesteld besluit

1. Verhuurverordening arbeidsmigranten Moerdijk vast te stellen.
2. De verordening huisvesting arbeidsmigranten in te trekken

Publiekssamenvatting

De gemeente Moerdijk heeft in 2021 de huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig gemaakt met de verordening huisvesting arbeidsmigranten. Deze verordening moet worden aanpast aan de Wet goed verhuurderschap die sinds juli 2023 van kracht is. In deze wet zijn landelijke regels opgenomen voor goed verhuurderschap. Belangrijkste aanvullende voorwaarde die we als gemeente kunnen stellen in de verordening is 1 persoon per kamer. In de verordening mag niet meer worden opgenomen dat we initiatieven alleen in behandeling nemen als deze in een bepaalde termijn zijn ingediend. De raad heeft besloten om de verhuurverordening arbeidsmigranten vast te stellen.

Inleiding

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap [1] in werking getreden. De Wet goed verhuurderschap heeft tot doel om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten alsmede de leefbaarheid te beschermen. In de wet is een bevoegdheid voor gemeenten opgenomen om een vergunningplicht in te voeren. Uw raad heeft op 16 december 2021 met een verordening de huisvesting van arbeidsmigranten al vergunningplichtig gemaakt. Volgens het overgangsrecht van de wet, vervalt deze verordening op 1 juli 2024.

Beoogd effect

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

Argumenten

1.1 In de Wet goed verhuurderschap worden landelijke regels gesteld aan goed verhuurderschap

In de Wet goed verhuurderschap worden landelijke regels gesteld aan goed verhuurderschap. De regels zijn:

- Maximale borg van twee maanden kale huur
- Geen dubbele bemiddelingskosten
- Servicekosten: daadwerkelijk gemaakte kosten en jaarlijks overzicht geven
- Schriftelijke huurovereenkomst
- Informatieverstrekkingsplicht: rechten en plichten op schrift
- Verbod op intimidatie en discriminatie
- Werkwijze om woondiscriminatie te voorkomen
- Aanvullende regels bij verhuur aan Europese arbeidsmigranten:

[1] Wet goed verhuurderschap | Home | Volkshuisvesting Nederland

Als de huurder vanuit een Europees land naar Nederland is gekomen om hier tijdelijk te werken, dan gelden voor de verhuurder de volgende aanvullende regels:

- De huurovereenkomst staat los van de arbeidsovereenkomst. De arbeidsmigrant hoeft niet te verhuizen als het werk ophoudt. Dit geldt voor huurovereenkomsten die zijn ingegaan vanaf 1 juli 2023.
- De verhuurder moet de informatie over de woonruimte aan de arbeidsmigrant schriftelijk geven in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt of waar hij de voorkeur aan geeft.

1.2 De verhuurverordening sluit aan op de Wet goed verhuurderschap.
In de verordening van 2021 hadden we bepaald dat we alleen initiatieven in behandeling nemen die binnen een bepaalde termijn ingediend worden. Hiermee hebben we de regie genomen en een uitvraag gedaan naar goede initiatieven voor de huisvesting van 1500 arbeidsmigranten. Initiatieven konden op een groot aantal criteria extra punten krijgen indien ze hogere kwaliteit zouden leveren. De ingediende initiatieven waren kwalitatief prima en de initiatieven met de hoogste scores hebben we als kansrijk benoemd en zijn hun plannen aan het uitwerken.

In de wet goed verhuurderschap is bepaald wanneer initiatieven mogen worden geweigerd. Op basis van deze wet mogen we een aanvraag alleen weigeren indien:

1. Er een omgevingsvergunning nodig is maar die niet kan worden verleend;
2. De aanvrager eerder een boete of bestuursdwang heeft opgelegd gekregen wegens handelen in strijd met (kort gezegd) regels van goed verhuurderschap;
3. Als er een lopende inbeheername is en die nog niet is beëindigd;
4. Als er een negatief advies is vanuit de Wet BIBOB.
5. Als de aanvraag niet voldoet aan de algemene vereisten op grond van de Wet goed verhuurderschap.

Dit betekent dat in een nieuwe verordening niet meer mag worden opgenomen dat initiatieven worden geweigerd indien ze niet binnen een bepaalde termijn worden ingediend. Het heeft dan ook geen zin meer om een uitvraag te organiseren naar nieuwe initiatieven waarbij we de beste initiatieven als kansrijk gaan bepalen, omdat we buiten de uitvraag initiatieven niet meer mogen weigeren.

We houden als gemeente uiteraard nog wel beleidsvrijheid bij de omgevingsvergunning en de ruimtelijke afwegingen die hiervoor gemaakt moeten worden. We hebben dit vastgelegd in ons afwegingskader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten.[2] Dit ruimtelijk kader blijft gewoon in stand.

1.3 Door de verhuurverordening blijft de huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig
Met de Wet goed verhuurderschap zijn landelijke regels vastgesteld om arbeidsmigranten te beschermen. Een aanvullende verhuurverordening door gemeenten is niet verplicht. Voor de kansrijke initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten is in het participatie traject steeds aan omwonenden aangegeven dat voor de verhuur van huisvesting van arbeidsmigranten een vergunning noodzakelijk is en dat we daar als gemeente op kunnen handhaven als dat nodig is. Indien we geen nieuwe verordening opstellen, is de huisvesting van arbeidsmigranten niet meer vergunningplichtig per 1 juli. Ook niet voor de initiatieven die nu lopen. Dit is niet in lijn met wat we omwonenden hebben aangegeven.

[2] Afwegingskader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk

1.4 In de verhuurverordening kunnen extra voorwaarden worden gesteld aan de huisvesting van arbeidsmigranten

In de Wet goed verhuurderschap zijn landelijke regels vastgesteld waar huisvesting arbeidsmigranten aan moet voldoen. De belangrijkste regels zijn een zelfstandig, schriftelijk huurcontract, het informeren van arbeidsmigranten in een voor hen begrijpelijke taal en een verbod op discriminatie en intimidatie. Door de huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig te maken met een verordening kunnen door de gemeente extra voorwaarden gesteld worden aan initiatiefnemers voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Belangrijkste extra voorwaarde hierbij is dat in de verordening kan worden opgenomen het maximaal aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden, dus 1 persoon of huishouden per slaapkamer. Daarnaast kunnen we voorwaarden stellen aan de voorzieningen die aanwezig moeten zijn ten behoeve van voedsel en hygiëne en aan de wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap.

a. Max. 1 persoon per slaapkamer, max. 2 indien relatie

In de aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan is in 2020 door de commissie Roemer geadviseerd als norm 1 persoon per slaapkamer te hanteren.[3]

In de 'Integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020'[4] heeft de gemeenteraad als uitgangspunt gesteld dat goede huisvesting goed personeel aantrekt. Hoe beter de kwaliteit, hoe sterker de lokale verbondenheid en continuïteit. Gekozen is daarmee voor een hoge kwaliteit huisvesting in Moerdijk. In de Regeling huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk 2022 is dan ook vastgelegd dat "een zelfstandige verblijfsruimte bestemd is voor 1 persoon, of voor 2 personen indien er een relationeel verband is". [5]

De privacy van een eigen kamer wordt erg belangrijk gevonden door arbeidsmigranten. [6] Voor de mensen zelf is dat een groot voordeel, maar als ze graag op hun eigen kamer zijn, zal er ook minder overlast zijn van arbeidsmigranten die rondhangen in de omgeving.

De mogelijkheid om maximaal 1 persoon per slaapkamer te verplichten, of 2 personen bij relationeel verband, is de belangrijkste reden om een verhuurverordening vast te gaan stellen.

b. Max. 4 personen per badkamer

In de verhuurverordening kunnen we voorwaarden stellen aan de voorzieningen die aanwezig moeten zijn ten behoeve van voedsel en hygiëne. In de Regeling huisvesting arbeidsmigranten hebben we als voorwaarde max. 4 personen per badkamer gesteld. Vergelijkbaar met "een standaard huishouden in een standaard woning" wordt deze voorwaarde overgenomen in de verordening en max. 4 personen per badkamer als voorwaarde gesteld.

c. Wijze invulling goed verhuurderschap

We kunnen als gemeente voorwaarden stellen in de verhuurvergunning over hoe de verhuurder moet aantonen invulling te geven aan de regels van goed verhuurderschap. Voorgesteld wordt hier vooralsnog geen aanvullende voorwaarden aan te stellen en de algemene voorwaarden uit de Wet goed verhuurderschap te hanteren.[7]

---

[3] https://open.overheid.nl/repository/ronl-404846f9-9f80-400f-90c3-0c9a8b0fd036/1/pdf/Geen%20tweederangsburgers-Interactief.pdf (blz. 42)

[4] INTEGRALE AANPAK arbeidsmigratie raad 14072022.pdf (blz. 16)

[5] Regeling huisvesting arbeidsmigranten 24052022.pdf (blz. 6)

[6] avond arbeidsmigranten 14 april 2021.docx

[7] Landelijke regels van goed verhuurderschap | Wet goed verhuurderschap | Home | Volkshuisvesting Nederland

d. Bestaande huisvesting arbeidsmigranten

Op het moment dat een verhuurverordening van kracht wordt in een gemeente geldt er een overgangstermijn voor verblijfsruimten die dan al verhuurd worden. In de wet is gesteld dat dit verbod niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding ervan geldt. Voorgesteld wordt bestaande huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig te maken vanaf 1-7-2026.

In de wettekst staat in artikel 8 lid 4 "De voorwaarde van 1 persoon per kamer, kan uitsluitend aan de vergunning worden verbonden voor verblijfsruimte die in gebruik wordt genomen na inwerkingtreding van deze wet. Voor verblijfsruimte die reeds in gebruik was voor inwerkingtreding van deze wet of waarvoor een vergunning is verstrekt voor inwerkingtreding van deze wet, **kunnen** burgemeester en wethouders de voorwaarde aan de vergunning verbinden dat de desbetreffende verblijfsruimte binnen drie jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de voorwaarde, bedoeld in het tweede lid onderdeel b, moet voldoen."

Het college heeft hiermee een discretionaire bevoegdheid om deze regel al dan niet voor bestaande huisvesting van toepassing te verklaren. Gezien de verplichte korte overgangstermijn om voor 1-7-2026 aan deze voorwaarde dan te moeten voldoen, is er een mogelijkheid op schade voor bestaande huisvesters, die ze willen verhalen op de gemeente. Voorgesteld wordt dan ook om bestaande bouw uit te sluiten van de verplichting tot 1 per kamer en max. 4 per badkamer.

1.5 De vergunningplicht geldt niet voor woningcorporaties.

Gezien de wettelijke taak om woningen te verhuren, hoeven corporaties geen verhuurvergunning aan te vragen.

1.6 De gespreksleidraad "gezond woon- en leefomgeving arbeidsmigranten West-Brabant" zal als leidraad gebruikt worden bij gesprekken met eigenaren/exploitanten van nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten

In de uitvraag die gehouden is op grond van de oude verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk hebben we een groot aantal criteria omschreven waar we de initiatieven in de uitvraag op beoordeeld hebben. Nu de uitvraag op grond van deze verordening niet meer mogelijk is, gelden alleen nog de voorwaarden uit de Wet Goed Verhuurderschap met de aanvullende criteria uit de nieuwe verordening van 1 persoon per kamer en 4 per badkamer.

Regionaal is een gespreksleidraad opgesteld wanneer een gezonde woon- en leefomgeving voor arbeidsmigranten wordt bereikt. Deze criteria kunnen veelal niet worden afgedwongen, maar willen we vooraf gaan bespreken met de initiatiefnemers van nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten en opnemen in de anterieure overeenkomst.

1.7 De verhuurverordening is noodzakelijk en proportioneel op gemeenteniveau

Het instellen van een vergunningplicht voor de verhuur van bepaalde categorieën van woon- en verblijfsruimte is noodzakelijk ter bescherming van de rechten en grondrechten van woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten indien een algemene verplichting om te beschikken over een werkwijze en deze te implementeren niet volstaat. Daarbij kan gedacht worden aan het in gebruik geven van verblijfsruimte voor arbeidsmigranten of categorieën van woonruimte waarvan bekend is dat ze meestal verhuurd worden aan kwetsbare huurders of die gelegen zijn in gebieden waar door ongewenst verhuurgedrag de leefbaarheid in het geding kan zijn. Het doel van de vergunningplicht is dus het beschermen van huurders en het behouden of verbeteren van de leefbaarheid. Belangrijk hierbij is dat de situatie rondom de bescherming van huurders en het effect op de leefbaarheid en de openbare orde per gemeente verschillen. Daarom moet de gemeenteraad de noodzaak van het instellen van een vergunningplicht ook onderbouwen met feiten en cijfers over de lokale situatie. Hiervoor is de integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020 en het afwegingskader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten opgesteld.

2.1 De verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk vervalt van rechtswege op 1-7-2024

De Wet goed verhuurderschap bepaalt wat een gemeente nog bij verordening mag regelen. Dit wijkt af van hetgeen we in onze huidige verordening en regeling hebben opgenomen. Op het moment dat wij onze verordening hebben opgesteld, was de Wet goed verhuurderschap er nog niet en hebben we op basis van onze autonome verordenende bevoegdheid de verordening vastgesteld. Dit betekent dat we destijds nog alle vrijheid hadden om de regels te stellen die wij voor het doel nodig achtten. Nu de wet echter hetzelfde onderwerp en doel heeft als onze verordening, betekent dit dat onze verordening niet op deze wijze in stand kan blijven omdat hij in strijd is met de wet.

In de verordening huisvesting arbeidsmigranten met bijbehorende regeling hadden we een groot aantal criteria bepaald waar initiatieven aan moesten voldoen. Zo hadden we bijvoorbeeld gesteld dat maximaal 6 personen per verblijfseenheid was toegestaan, er minimaal 15 m2 gebruiksoppervlakte per persoon moest zijn, minimaal 20% zelfstandige huisvesting, goede wifi, goede vrije tijdsvoorzieningen, beschikbaar vervoer met busjes/fietsen, services voor de arbeidsmigranten door goede informatievoorzieningen, hulp bij registratie BRP en medische zorg, het zijn van een goede buur, dat spoedzoekers niet uitgesloten worden, voorrang voor arbeidsmigranten uit illegale huisvesting in de gemeente en meerjarige afspraken met bedrijven uit de gemeente cq. regio.

Een aantal voorwaarden zijn nu landelijk opgenomen in de wet goed verhuurderschap, zoals een zelfstandig huurcontract en goede informatievoorziening. Zie de toelichting onder 1.1. Andere voorwaarden zoals het minimaal m2 gebruiksoppervlakte kunnen in de toekomst worden meegenomen in het omgevingsplan of staan al in de APV zoals een goede nachtregistratie. In de nieuwe verhuurverordening mogen zoals aangegeven alleen nog aanvullende voorwaarden worden gesteld aan 1 persoon per kamer en voorwaarden voor voedsel en hygiëne. Streven is de overige voorwaarden uit de Regeling in een anterieure overeenkomst vast te leggen.

In de bijlage staat aangegeven welke voorwaarden uit onze oude Regeling huisvesting arbeidsmigranten nog gesteld mogen worden en op welke gronden.

Volgens het overgangsrecht van de Wet goed verhuurderschap vervalt onze verordening 1 jaar na inwerkingtreding van deze wet op 1 juli 2024. Voorgesteld wordt deze verordening officieel in te trekken nu de nieuwe verhuurverordening wordt vastgesteld.

Kanttekeningen en risico's

1.1 De wet goed verhuurderschap is niet geheel duidelijk of de voorwaarden van 1 per kamer per 1-7-2026 verplicht moeten gelden voor bestaande huisvesting van arbeidsmigranten.

Indien de gemeente aan de verhuurvergunning voor arbeidsmigranten de voorwaarde verbindt die luidt 'één persoon of huishouden per slaapkamer', dan geldt deze voorwaarde direct voor nieuwe locaties die na 1 juli 2023 voor het eerst in gebruik zijn genomen. Voor locaties die vóór 1 juli 2023 in gebruik zijn genomen of voor locaties waarvoor al een omgevingsvergunning vóór 1 juli 2023 is verleend, staat aangegeven dat burgemeester en wethouders de voorwaarde aan de vergunning kunnen verbinden dat de desbetreffende verblijfsruimte binnen drie jaar na inwerkingtreding van deze wet aan de voorwaarde moet voldoen

Het wordt voor de bestaande vergunde huisvesting in de pensions, hotel Port of Moerdijk en bij de agrariërs een wel heel grote opgave om max. 1 persoon per kamer te gaan huisvesten voor 1-7-2026. Het lijkt niet realistisch dat in 2 jaar alle huisvesting aan de voorwaarden kan voldoen. Vanwege de korte overgangstermijn is er een mogelijkheid op schade voor bestaande huisvesters die ze willen verhalen op de gemeente.

Zoals aangegeven onder argument 1.4d staat in de wettekst het woordje "kunnen". Na overleg met VNG, afgestemd met BZK, is de gezamenlijke stelling dat het college kan besluiten om bestaande

bouw uit te sluiten van deze verplichting. De wettekst laat echter ruimte voor interpretatie over en aangezien sprake is van nieuwe wetgeving is hierover nog geen jurisprudentie beschikbaar.

Middelen
Financiële middelen
N.V.T.

Personele middelen
Door de Wet goed verhuurderschap mogen geen initiatieven meer geweigerd worden omdat ze buiten de uitvraagtermijn zijn ingediend. Dit betekent dat initiatieven weer volgens de gebruikelijke procedure in behandeling moeten worden genomen. De werkzaamheden zijn daarmee niet meer inplanbaar.

Communicatie
In de verordening mag niet meer worden gesteld dat initiatieven buiten de uitvraagtermijn geweigerd worden. Dit betekent dat er weer via de gebruikelijke procedure nieuwe initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten in behandeling zullen worden genomen. In de verordening worden wel extra voorwaarden gesteld aan de huisvesting. Deze zullen gepubliceerd worden in de nieuwsbrief arbeidsmigratie en op de website.

Vervolg
Deze verhuurverordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk zal op de gebruikelijke wijze worden gepubliceerd in het digitale Gemeenteblad. De verordening huisvesting arbeidsmigranten 2021 zal hiermee vervallen. We gaan hiervoor een extra nieuwsbrief uitgeven voor betrokkenen bij arbeidsmigratie zoals huisvesters, uitzendbureaus, ontwikkelaars etc.. In deze nieuwsbrief zullen we ook de "leidraad gezonde woon- en leefomgeving arbeidsmigranten West-Brabant" toelichten.

De eigenaren/exploitanten van de bestaande huisvesting voor arbeidsmigranten zullen we apart gaan informeren over deze nieuwe verhuurverordening.

Bijlagen
1. Verhuurverordening arbeidsmigranten Moerdijk
2. De gespreksleidraad "gezonde woon- en leefomgeving arbeidsmigranten West-Brabant"
3. Overzicht voorwaarden uit oude Regeling huisvesting arbeidsmigranten die wel/niet nog gesteld mogen worden en op welke gronden.

Mocht u vragen hebben over dit voorstel, dan kunt u contact opnemen met de griffier via e-mail griffie@moerdiik.nl.

Zevenbergen, 28 mei 2024
Burgemeester en wethouders van Moerdijk,
de loco-gemeentesecretaris, de burgemeester,

drs. M.E. de Groot A.J. Moerkerke

Verhuurverordening arbeidsmigranten Moerdijk
Raadsvergadering van 4 juli 2024

De raad van de gemeente Moerdijk,

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 28 mei 2024;

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 artikelen 5, eerste lid onderdeel b en 19, tweede lid van de Wet goed verhuurderschap

BESLUIT

1. Vast te stellen de Verhuurverordening arbeidsmigranten Moerdijk.
2. In te trekken de Verordening huisvesting arbeidsmigranten Moerdijk.

Vastgesteld in de raadsvergadering d.d. 4 juli 2024,

de griffier, de voorzitter,

H.M. Vonk-Schenkel A.J. Moerkerke