

Raadsvoorstel



Datum raadsverg.: donderdag 13 maart 2025

Agendapunt:

Zaak - documentnummer: Z24/175982 - D - 240956

Datum B&W-verg.: dinsdag 21 januari 2025

Portefeuillehouder(s): P.H.J. Pustjens
G.H.C. Frische

Onderwerp

Verhuurverordening verblijfsruimten arbeidsmigranten Echt-Susteren 2025

Samenvatting

In het kader van de Wet goed verhuurderschap hebben gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap gekregen. Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen. In het kader van deze wet kan de gemeenteraad een verhuurverordening met verhuurvergunningstelsel vaststellen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in een algemene verhuurvergunning voor woonruimten en een verhuurvergunning voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. De gemeente Echt-Susteren wil - als aanvulling op het bestaande arbeidsmigrantenbeleid en ter vervanging van de huidige exploitatievergunning voor huisvesting van arbeidsmigranten - een verhuurverordening met een verhuurvergunningstelsel voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten vaststellen.

Na inwerkingtreding van de Verhuurverordening kunnen verhuurders van arbeidsmigrantenhuisvesting een aanvraag voor een verhuurvergunning indienen. Voor deze aanvraag worden leges geheven. Er dient hiervoor een nieuw belastbaar feit te worden toegevoegd aan de 'Verordening op de heffing en invordering van leges 2025' (hierna: legesverordening). Om dit te formaliseren dient tegelijk met de vaststelling van de verhuurverordening ook de legesverordening te worden gewijzigd. De wijziging van de legesverordening is eveneens en bevoegdheid van de raad.

Voorstel

1. De bijgesloten 'Verhuurverordening verblijfsruimten arbeidsmigranten Echt-Susteren 2025' vast te stellen en deze te publiceren op de gebruikelijke wijze;
2. De bijgesloten 'Eerste wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2025' vast te stellen en deze te publiceren op de gebruikelijke wijze.

Inleiding

Op 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Met de invoering van deze wet hebben gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap gekregen. De Wet goed verhuurderschap (Wgv) is een reactie op problemen die zich voordoen op de huurmarkt zoals discriminatie, intimidatie en bedreiging, excessief hoge huren, hoge servicekosten en onrechtmatige huurcontracten. Deze wet komt ook tegemoet aan de wens van gemeenten om te kunnen optreden bij misstanden op de lokale huurmarkt. Het doel van de wet is om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan bij alle groepen huurders, waaronder arbeidsmigranten. Daarbij stelt de wet het gedrag van de verhuurder centraal.

Om de doelstelling te kunnen bereiken, introduceert de wet drie instrumenten:

1. instellen meldpunt (verplicht), dit is reeds gebeurd via het Servicecentrum-MER;

2. handhaven bij strijdigheid met de Wet/niet voldoen aan normen (verplicht);
3. vaststellen van een verhuurverordening met verhuurvergunningstelsel (optioneel).

De onder 1 en 2 genoemde verplichtingen vallen buiten de scope van dit raadsvoorstel en worden hier verder niet behandeld. Dit voorstel ziet op de mogelijkheid die de Wgv biedt tot het vaststellen van een verhuurverordening door de raad van de gemeente Echt-Susteren (artikel 5 Wgv). Deze verhuurverordening kan bedoeld zijn voor het invoeren van twee soorten verhuurvergunningen:

1. de algemene verhuurvergunning voor te bepalen categorieën reguliere woonruimten. Deze is gebiedsgebonden en geldt alleen voor specifiek aangewezen gebieden.
2. de verhuurvergunning arbeidsmigranten voor verblijfsruimten*. Deze vergunning kan alleen ingevoerd worden voor het gehele grondgebied van de gemeente.

** Volgens artikel 1 Wgv wordt de verhuur van woonruimten aan arbeidsmigranten altijd aangeduid als 'verblijfsruimte', ongeacht of deze huisvesting in een reguliere woning plaatsvindt of in een ander gebouw.*

De gemeenteraad kan besluiten één of beide verhuurverordeningen vast te stellen. Er wordt geen noodzaak gezien tot het vaststellen van een verhuurverordening voor algemene verhuurvergunningen. Er wordt wel noodzaak gezien tot het vaststellen van een verhuurverordening die ziet op het invoeren van verhuurvergunning voor verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. De redenen daarvoor zijn in het navolgende aangegeven.

Op basis van deze Verhuurverordening kunnen verhuurvergunningen worden afgegeven, waarover leges worden geheven. Om dit mogelijk te maken dient de legesverordening gelijktijdig te worden aangepast

Inhoudelijke toelichting

Noodzaak verhuurverordening

Er is een aantal redenen te benoemen waarom de gemeente Echt-Susteren gebaat is bij het vaststellen van een verhuurverordening.

1. Arbeidsmigrantenbeleid Echt-Susteren

De gemeente Echt-Susteren voert al sinds 2017 beleid aangaande de huisvesting van arbeidsmigranten. Dat beleid functioneert goed en biedt een duidelijk afwegingskader voor aanvragen tot ontwikkeling van arbeidsmigrantenhuisvesting. Het beleidskader is een aantal keren geactualiseerd op basis van nieuw inzichten, nieuwe wet- en regelgeving en aangepaste normen. Dit geeft aan dat de ontwikkelingen op het gebied van arbeidsmigrantenhuisvesting nauwlettend worden gevolgd en dat de gemeente Echt-Susteren dit onderwerp onverminderd belangrijk vindt. Daarbij wil de gemeente graag de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten, de locaties waar zij gehuisvest zijn en hun verblijfs carrière beter kunnen volgen. Dat is een verlengstuk van het beleid, dat thans nog te weinig handen en voeten heeft. De verhuurvergunning vormt hierop een goede aanvulling (zie ook punt 3).

2. Verhuurvergunning als nieuw instrument en ter vervanging van exploitatievergunning

In het arbeidsmigrantenbeleid van onze gemeente is de verplichting opgenomen om bij huisvesting van vijf of meer arbeidsmigranten - naast de planologische vergunning - ook een exploitatievergunning op basis van de APV aan te vragen. Hiermee heeft de gemeente een instrument om actie te ondernemen bij eventuele overlast afkomstig van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten. De achtergrond van een exploitatievergunning vanuit de APV is het waarborgen van de openbare orde en het voorkomen van overlast. Het doel van de verhuurvergunning is met name het borgen van zekerheden omtrent het goed verhuurderschap, oftewel er wordt uitgegaan van de borging van de plichten die een verhuurder heeft. Er is wel enige overlap tussen de exploitatievergunning en de verhuurvergunning, maar de doelstelling is een

andere. Bestaande bepalingen met betrekking tot een verhuurvergunning, bijvoorbeeld vastgelegd in de APV, zijn van rechtswege komen te vervallen per 1 juli 2024. Dit betekent dat de aspecten die thans verweven zijn in de exploitatieverordening en die een relatie hebben met (goed) verhuurderschap nu in de verhuurvergunning hun grondslag dienen te vinden. De gemeenteraad heeft de mogelijkheid om zaken die niet aan het verhuurderschap gerelateerd zijn alsnog via een exploitatievergunning in de APV vast te leggen. Echter, in dat geval zouden er drie vergunningen nodig zijn: de planologische vergunning, verhuurvergunning én de exploitatievergunning. Daarmee wordt de vergunningslast onnodig verzwaard dat is ongewenst in het kader van het creëren van voldoende verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Immers, initiatiefnemers zouden dan kunnen afhaken.

3. Monitoren aantal en verblijfplaatsen arbeidsmigranten

Omdat arbeidsmigranten zich lang niet altijd inschrijven is het lastig een overzicht te krijgen van het aantal arbeidsmigranten dat in onze gemeente verblijft. Door de verhuurvergunningplicht van toepassing te maken op *alle* arbeidsmigrantenhuisvestigingslocaties (dus niet alleen de locaties waar vijf of meer arbeidsmigranten verblijven, zoals dat onder de exploitatievergunning het geval was) is de gemeente beter in staat om een totaalbeeld te genereren.

Verhuurvergunning

Om deze mogelijkheid van extra toezicht op de verhuur aan arbeidsmigranten te continueren is het gewenst dat er een verhuurvergunning voor het verhuren van verblijfsruimten aan arbeidsmigranten beschikbaar komt. Dit kan worden geregeld door het vaststellen van een verhuurverordening voor de verhuur van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. De VNG heeft hiervoor een modelverordening gepubliceerd. Op basis van deze modelverordening is de voorliggende verordening opgesteld. In de verhuurverordening bepaalt de gemeenteraad welke voorwaarden aan deze verhuurvergunning(en) verbonden worden. Deze voorwaarden volgen uit de wet en mogen niet meer omvatten dan daarin is aangegeven. Is een vergunningplicht eenmaal ingevoerd, dan beoordeelt het college van B&W met de in de wet gestelde eisen en mogelijke voorwaarden of de vergunning verleend kan worden. De in de verhuurverordening opgenomen vergunningplicht geldt overigens niet voor woningcorporaties.

Een exploitatievergunning die is verleend vóór 1 juli 2024 op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening 2022 Echt-Susteren geldt als een verhuurvergunning verleend op grond van de nieuwe Verhuurverordening. Dat betekent dat verhuurders die al over een exploitatievergunning beschikken nu geen nieuwe verhuurvergunning hoeven aan te vragen. Dat hoeft pas weer bij het verlopen van de bestaande exploitatievergunning arbeidsmigrantenhuisvesting (deze is altijd tijdelijk van aard).

De op het moment van inwerkingtreding van een verhuurverordening actieve verhuurders van woon- en verblijfsruimten waarop de verhuurverordening van toepassing is en die nog geen (exploitatie)vergunning hebben, dienen vóór 1 januari 2026 alsnog een verhuurvergunning aan te vragen. Dit betreft dus óók de verhuurders die minder dan vijf arbeidsmigranten huisvesten.

Verhuurverordening

De 'Verhuurverordening verblijfsruimten arbeidsmigranten Echt-Susteren 2025' vormt de basis voor de af te geven verhuurvergunningen. Deze verhuurverordening is, zoals aangegeven, opgesteld op basis van de Modelverordening van de VNG. In het navolgende worden de artikelen kort toegelicht.

Artikel 1: definities

In dit artikel zijn de begrippen die relevant zijn voor de verordening uitgeschreven. Hierin zijn onder meer begripsbepalingen opgenomen voor verhuurvergunning, arbeidsmigrant en verblijfsruimte.

Artikel 2: vergunningplicht

In dit artikel is aangegeven dat voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten een verhuurvergunning vereist is; deze vergunningplicht geldt niet voor woningcorporaties en hun dochtermaatschappijen en voor verhuurbemiddelaars.

Artikel 3: aanvraagvereisten

Dit artikel geeft aan hoe een aanvraag moet worden ingediend en welke gegevens daarbij moeten worden overlegd. De basis daarvan wordt gevormd door het aanvraagformulier dat door het college van burgemeester en wethouders dient te worden vastgesteld.

Artikel 4: toetsingskader

Dit artikel geeft de weigeringsgronden aan bij een aanvraag verhuurvergunning. Daarin wordt verwezen naar de weigeringsgronden die in artikel 7 lid 1 en lid 2 van de Wgv zijn opgenomen. Deze weigeringsgronden hebben betrekking op het niet beschikken over andere benodigde vergunningen (zoals een 'planologische' omgevingsvergunning op basis van de Omgevingswet) en op het eerder hebben ontvangen van een bestuurlijke boete of last onder bestuursdwang met betrekking tot het niet voldoen aan de regels van goed verhuurderschap en/of het handelen in strijd met andere vergunningen inzake de huisvesting van arbeidsmigranten.

Artikel 5: bestuurlijke boete

In dit artikel zijn bepalingen over bestuurlijke boetes en de hoogte daarvan opgenomen die gelden bij overtreding van de geboden van de wet en/of van de aan de verhuurvergunning verbonden voorwaarden.

Artikel 6: overgangsrecht

In dit artikel is aangegeven dat een verleende exploitatievergunning huisvesting arbeidsmigranten op basis van de APV geldt als een verhuurvergunning op basis van deze verordening. Wel kunnen B&W voorwaarden, beperkingen en verboden vervangen door op grond van artikel 8, eerste lid Wgv aan de verhuurvergunning te verbinden voorwaarden.

Artikel 7: inwerkingtreding en vervallen oude regeling

In dit artikel is aangegeven dat de Verhuurverordening met terugwerkende kracht in werking treedt vanaf 1 juli 2024. Verhuurders die vóór die datum verblijfsruimten voor arbeidsmigranten verhuurden en die op basis van de APV niet vergunningplichtig waren, dienen vóór 1 januari 2026 alsnog een verhuurvergunning aan te vragen.

Artikel 8: citeertitel

Dit artikel bevat de naam van de verhuurverordening.

Wijziging legesverordening

Na inwerkingtreding van de Verhuurverordening kunnen verhuurders van arbeidsmigrantenhuisvesting een aanvraag voor een verhuurvergunning indienen. Voor deze aanvraag worden leges geheven. Er dient hiervoor een nieuw belastbaar feit te worden toegevoegd aan de 'Verordening op de heffing en invordering van leges 2025' (hierna: legesverordening). Om dit te formaliseren dient tegelijk met de vaststelling van de verhuurverordening ook de legesverordening te worden gewijzigd. De wijziging van de legesverordening is eveneens een bevoegdheid van de raad.

De legesverordening wordt als volgt gewijzigd:

- aan Paragraaf 3.6 ('Huisvestingswet 2014 en Wet goed verhuurderschap') van hoofdstuk 3 van de in de legesverordening behorende tarieventabel wordt het volgende nieuwe artikel 3.11 toegevoegd:

Artikel 3.11	Verhuurvergunning verblijfsruimte arbeidsmigranten	
1.	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, van de Wet goed verhuurderschap voor een verhuurvergunning verblijfsruimte:	€ 220,95
2.	Indien de aanvraag om een verhuurvergunning betrekking heeft op de legalisatie van illegaal gestarte activiteiten zijn, naast de reguliere legeskosten, extra legeskosten verschuldigd. Deze extra legeskosten bedragen 100% van de reguliere legeskosten. De reguliere legeskosten worden vermeerderd met deze extra legeskosten.	

- het bestaande artikel 3.11 uit Paragraaf 3.7 ('Huisvesting arbeidsmigranten') van hoofdstuk 3 van de in de legesverordening behorende tarieventabel wordt verwijderd:

Artikel 3.11	Huisvestingsvoorziening arbeidsmigranten	
1.	Het tarief bedraagt voor het in behandeling nemen van een aanvraag om een exploitatievergunning voor de huisvesting van arbeidsmigranten op grond van artikel 2:80 van de Algemene Plaatselijke Verordening	€ 220,95
2.	Indien de aanvraag om een exploitatievergunning betrekking heeft op de legalisatie van illegaal gestarte activiteiten zijn, naast de reguliere legeskosten, extra legeskosten verschuldigd. Deze extra legeskosten bedragen 100% van de reguliere legeskosten. De reguliere legeskosten worden vermeerderd met deze extra legeskosten.	

Communicatie

Bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van de verhuurverordening verplicht de wet dat het college van burgemeester en wethouders met de andere gemeenten uit de woningmarktregio overleg pleegt. In het bestuurlijk overleg Werkveld Wonen van de Samenwerking Midden-Limburg (SML) van 22 april 2024 is dit afgesteld met de regionale partners.

Daarnaast is het van belang goede communicatie naar de burger en andere verhuurders van verblijfsruimten voor arbeidsmigranten te verstrekken. Daartoe zal - naast de verplichte publicatie in het elektronisch gemeentebblad - op de website van de gemeente informatie worden verstrekt over deze nieuwe Verhuurverordening

Financiële toelichting

Door de gelijktijdige vaststelling van de 'Eerste wijziging Verordening heffing en invordering leges 2025' kunnen er leges worden geheven voor een op basis van de Verhuurverordening in te dienen aanvraag om een verhuurvergunning.

Juridische toelichting

Conform artikel 147 Gemeentewet is de raad het bevoegd gezag om gemeentelijke verordeningen vast te stellen. Deze verordeningen treden in werking met ingang van de eerste dag na die van de bekendmaking.

Duurzaamheid / Cittaslow

Niet van toepassing.

Risico's

Niet van toepassing.

Burgerparticipatie

Niet van toepassing.

Bijgevoegde stukken

- Raadsbesluit
- Verhuurverordening verblijfsruimten arbeidsmigranten Echt-Susteren 2025
- Eerste wijziging van de Verordening op de heffing en invordering van leges 2025

Ter inzage liggende stukken

Niet van toepassing.

Burgemeester en wethouders van Echt-Susteren,


secretaris


voorzitter