

# TOELICHTING VERHUURVERORDENING ARBEIDSMIGRANTEN MOERDIJK

## HOOFDSTUK 1: ALGEMENE TOELICHTING

De Verhuurverordening Arbeidsmigranten Moerdijk bevat het regelgevende kader voor de huisvesting van arbeidsmigranten in huisvestingsvoorzieningen in gemeente Moerdijk. Deze verhuurverordening vervangt de verordening huisvesting arbeidsmigranten 2021 en sluit aan bij de Wet goed verhuurderschap die op 1 juli 2023 in werking is getreden. In dit hoofdstuk wordt de algemene context besproken. In hoofdstuk 2 worden de artikelen waar nodig toegelicht.

### **Integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020**

Op 24 september 2020 heeft de gemeenteraad de 'Integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020' vastgesteld. In deze integrale aanpak heeft de gemeenteraad de ambitie uitgesproken te willen zorgen voor een breed spectrum aan soorten huisvesting verspreid over meerdere locaties en van meerdere huisvesters, afgestemd op de behoeften van arbeidsmigranten. Als uitgangspunt is hierbij gesteld dat goede huisvesting goed personeel aantrekt. Hoe beter de kwaliteit, hoe sterker de lokale verbondenheid en continuïteit. Gekozen wordt dan ook voor een hoge kwaliteit huisvesting in Moerdijk.

In de integrale aanpak is vastgesteld dat door de gemeente voorwaarden voor realisatie, exploitatie en beheer worden opgesteld en dat voor exploitatie een vergunning moet worden aangevraagd.

Op 21 april 2022 is door de raad de 1<sup>ste</sup> aanpassing op de integrale aanpak vastgesteld. Als aangepaste beleidskeuzen is vastgelegd: *"Tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is een logiesvoorziening voor een aaneengesloten verblijf van maximaal vier jaar. Afhankelijk van de locatie kunnen verschillende vergunningprocedures worden gevolgd. Vanuit de gemeente is een vergunning voor 20 jaar veelal denkbaar."*

### **Afwegingskader passendheid omgeving huisvesting arbeidsmigranten**

Voor de beoordeling of een locatie passend is om arbeidsmigranten te huisvesten is op 15 juli 2021 vastgesteld het ruimtelijk "afwegingskader passendheid omgeving voor de huisvesting van arbeidsmigranten in de short- en mid stay Moerdijk 2021". In dit afwegingskader is vastgelegd dat spreiding van huisvesting van arbeidsmigranten over de gemeente en afstemming tot de omvang van de kernen essentieel is voor de leefbaarheid en de sociale samenhang binnen de kernen.

### **Verordening huisvesting arbeidsmigranten 2021**

De Raad heeft op 16 december 2021 een verordening vastgesteld waardoor de huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig is geworden. Op basis van deze verordening kon het college goed verhuurderschap bevorderen en is de uitvoeringsregeling opgesteld met daarin de procedure (uitvraag) en de kwalitatieve eisen waaraan een initiatief voor de huisvesting van arbeidsmigranten moest voldoen. Deze verordening vervalt door de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2024.

## **Wettelijk kader – Wet goed verhuurderschap**

Het rapport van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten onder leiding van dhr. Roemer heeft duidelijk gemaakt dat de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland in veel gevallen goed geregeld is, maar in veel gevallen ook niet. Zo is geconstateerd dat sommige arbeidsmigranten in ondermaatse en verloederde huisvesting met weinig faciliteiten leven waarvoor zij veel geld moeten betalen. Om de problematiek rondom de huisvesting van arbeidsmigranten te adresseren heeft het Aanjaagteam diverse adviezen opgesteld, zoals het introduceren van een verhuurvergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten. Conform het advies van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten is de Wet goed verhuurderschap op 1 juli 2023 vastgesteld.

De Wet goed verhuurderschap heeft tot doel om ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en zo woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten alsmede de leefbaarheid te beschermen. Om dat te bereiken roept de wet in de eerste plaats een aantal algemene regels voor goed verhuurderschap in het leven. Deze regels stellen eisen aan het gedrag van verhuurders en bieden waarborgen om huurders tegen bepaalde gedragingen van verhuurders te beschermen. Daarnaast voorziet de wet in een meldpunt voor signalen en klachten over ongewenst gedrag van verhuurders of verhuurbemiddelaars.

Door de wetgever is ook een bevoegdheid voor gemeenten opgenomen om een vergunningplicht in te voeren. Dit betreft een vergunningplicht voor het verhuren van bepaalde categorieën van reguliere woonruimten en een vergunningplicht voor het verhuren van verblijfsruimten voor specifiek arbeidsmigranten.

De Wet goed verhuurderschap bepaalt wat een gemeente nog bij verordening mag regelen. Dit wijkt af van hetgeen we in onze huidige verordening en nadere regels hebben opgenomen. Op het moment dat wij onze verordening hebben opgesteld, was de Wet goed verhuurderschap er nog niet en hebben we dus 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.

## **Vrij verkeer van diensten**

Het verbod om zonder vergunning een verblijfsruimte te verhuren is een vergunningsstelsel als bedoeld in de Dienstenrichtlijn. Een dienst die valt onder de Dienstenrichtlijn is gedefinieerd als elke economische activiteit, anders dan in loondienst, die gewoonlijk tegen vergoeding geschiedt. Verhuur en huur van verblijfsruimten en woningen is het verrichten of ontvangen van een dienst. Een vergunningstelsel kan worden ingevoerd indien:

- dat noodzakelijk is omwille van het algemeen belang dat met deze beperking wordt gediend en dit middel geschikt is om het nagestreefde doel te bereiken en dat het niet verder gaat dan wat nodig is om dat doel te bereiken;
- het beoogde doel niet door een minder beperkende maatregel kan worden bereikt en het verbinden van voorwaarden aan de vergunning niet op willekeurige wijze kan plaatsvinden, en;
- de maatregel geen direct of indirect onderscheid maakt naar nationaliteit, en Nederlandse natuurlijke en rechtspersonen en die uit andere lidstaten gelijk behandelt.

### *Noodzakelijkheid*

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.

### *Minder beperkende maatregelen*

Naast informatie en voorlichting, zelfregulering door de sector, het stellen van de verplichting tot het beschikken over een werkwijze ter voorkoming van discriminatie, intimidatie en ongewenst verhuurgedrag, blijven er soorten woon- en verblijfsruimten bestaan waar controle achteraf onvoldoende effectief is. Dit is ook gebleken uit de pilots die een aantal gemeenten hebben uitgevoerd in het kader van de 'aanpak goed verhuurderschap'. Om te voorkomen dat er voor aanbieders van woon- of verblijfsruimte een grote differentiatie zou ontstaan tussen de regels in verschillende gemeenten, hetgeen ook een extra beperking van het vrij verkeer van diensten zou inhouden, zijn de voorschriften voor het weigeren en intrekken van verhuurvergunningen landelijk voorgeschreven. Ook zijn de voorwaarden die aan een vergunning verbonden kunnen worden landelijk bepaald.

### *Non-discriminatoir*

De maatregelen zijn dusdanig vormgegeven dat zij geen direct of indirect onderscheid maken naar nationaliteit. Eenieder die een woon- of verblijfsruimte aanbiedt kan, indien voor de woon- of verblijfsruimte een vergunningplicht geldt, een verhuurvergunning aanvragen en ook de voorwaarden die aan de vergunning verbonden kunnen worden zijn voor alle aanbieders hetzelfde. Opgemerkt zij dat het vergunningensysteem zich op de bescherming van de huurder (inclusief arbeidsmigranten) richt en geen extra eisen of voorwaarden aan hen stelt.

### **Andere regelgeving**

Deze verordening vormt een zelfstandig juridisch kader. Andere juridische kaders zoals onder andere de Algemene Plaatselijke Verordening Moerdijk, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, Algemene wet bestuursrecht en de Omgevingswet gelden onverminderd. Het verlenen van een vergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten betekent dus niet dat andere vergunningen, toestemmingen, of ontheffingen op grond van andere regelgeving niet noodzakelijk zijn.

## HOOFDSTUK 2: ARTIKELSGEWIJZE TOELICHTING

### Artikel 1 Begripsbepalingen

In artikel 1 worden de belangrijkste begrippen beschreven.

Het volgende begrip wordt nader toegelicht:

- *verhuurvergunning: vergunning als bedoeld in artikel 5, eerste lid, onderdeel b van de wet;*

In de Wet Goed Verhuurderschap staat in artikel 5 lid 1 “De gemeenteraad kan in een verhuurverordening bepalen dat het voor een verhuurder verboden is om:

- b. een in de verordening aangewezen categorie van verblijfsruimte zonder vergunning van burgemeester en wethouders te verhuren.

Met voorliggende verhuurverordening wordt op grond van dit artikel 5, eerste lid, onderdeel b gesteld dat een vergunning voor de verhuur voor verblijfsruimte voor arbeidsmigranten verplicht wordt gesteld.

### Artikel 2 Vergunningsplicht verhuur verblijfsruimte

Er wordt een onderscheid gemaakt tussen verblijfsruimte en woonruimte. Een verblijfsruimte is volgens de wet een gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Elke woonvorm is een verblijfsruimte indien hier een arbeidsmigrant verblijft, ongeacht of sprake is van een woonruimte.

### Artikel 4 Voorwaarden aan vergunning

In de wet goed verhuurderschap zijn landelijke regels vastgesteld waar huisvesting arbeidsmigranten aan moet voldoen. De landelijke 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:

Als de huurder vanuit een Europees land naar Nederland is gekomen om hier tijdelijk te werken 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.

Naast deze landelijke regels uit de wet goed verhuurderschap, kan een gemeente extra voorwaarden stellen aan initiatiefnemers door de huisvesting van arbeidsmigranten vergunningplichtig te maken met een verordening. Aan een verhuurvergunning voor de verhuur aan arbeidsmigranten mogen alleen voorwaarden worden verbonden die gaan over:

- De wijze waarop de verhuurder aantoont hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap;
- het maximaal aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden;
- de voorzieningen die aanwezig moeten zijn ten behoeve van voedsel en hygiëne.

Belangrijkste extra voorwaarde die aanvullend in de verordening kan worden opgenomen is het maximaal aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden, dus 1 persoon of huishouden per slaapkamer. Daarnaast mogen aanvullende voorwaarden worden gesteld 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.

#### *1. 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.<sup>1</sup>

In de 'Integrale aanpak arbeidsmigratie Moerdijk 2020'<sup>2</sup> 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".<sup>3</sup>

De privacy van een eigen kamer wordt erg belangrijk gevonden door arbeidsmigranten.<sup>4</sup> 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 max. 2 personen bij relationeel verband, is de belangrijkste reden om een verhuurverordening vast te gaan stellen.

In de Wet goed verhuurderschap wordt als formulering hiervoor gebruikt "Aan een vergunning kan de voorwaarde worden verbonden dat voor iedere arbeidsmigrant die geen huishouden vormt met een andere arbeidsmigrant, een afzonderlijke afsluitbare verblijfsruimte beschikbaar is die voldoet aan de eisen van de bouwregelgeving." Hiermee worden kinderen uitgesloten. Deze formulering is overgenomen.

---

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

<sup>2</sup> [INTEGRALE AANPAK arbeidsmigratie raad 14072022.pdf](#) (blz. 16)

<sup>3</sup> [Regeling huisvesting arbeidsmigranten 24052022.pdf](#) (blz. 6)

<sup>4</sup> [avond arbeidsmigranten 14 april 2021.docx](#)

*2. Max. 4 personen per badkamer (Voorwaarden aan voorzieningen voor 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”. Deze voorwaarde wordt overgenomen in deze verordening met max. 4 personen per badkamer.

*3. Geen extra voorwaarden voor wijze invulling goed verhuurderschap*

We kunnen als gemeente nog aanvullende 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.

*4. De voorwaarden uit het eerste en tweede lid worden niet verbonden aan de woon- of verblijfsruimte die voor inwerkingtreding van deze verordening verhuurd werd.*

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 veelal aangegeven dat zij tot 1 juli 2026 de mogelijkheid krijgen om aan deze vergunningsvoorwaarde te voldoen.

Het lijkt niet realistisch dat in 2 jaar alle huisvesting kan voldoen aan 1 persoon per kamer en 4 per badkamer. 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.

Er is overleg geweest met VNG, afgestemd met BZK. 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. Voorgesteld wordt dan ook om bestaande bouw uit te sluiten van de verplichting tot 1 per kamer en 4 per badkamer.

De verhuurvergunning is persoonsgebonden. Dit, omdat de wet gericht is op het gedrag van de verhuurder. Een verhuurder die in één gemeente voor de verhuur van meerdere woonruimten een verhuurvergunning nodig heeft, hoeft maar één vergunningprocedure te doorlopen. In dergelijke gevallen wordt in één procedure getoetst of én de woonruimten én de verhuurder aan alle criteria voldoen. Indien dit het geval is krijgt de verhuurder een verhuurvergunning die van toepassing is op alle woonruimten die aan de vergunningscriteria voldoen.

Als verhuurder een nieuw pand toevoegt dan moet hij een wijziging van zijn vergunning vragen en dan gelden voor dat nieuwe pand de nieuwe vereisten.

De verhuurder is niet altijd de eigenaar, het is degene die de verhuurhandelingen verricht. Dat kan een natuurlijke of rechtspersoon zijn, maar bijvoorbeeld ook een maatschap of vennootschap onder firma.

### **Artikel 5 Bestuurlijke boete**

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid om de vergunningsvoorwaarden bestuursrechtelijk te handhaven met een traject van een last onder dwangsom of bestuursdwang, bestuurlijke boete of als ultimum remedium de beheerovername. Ook kan het de vergunning in bepaalde gevallen en onder bepaalde voorwaarden weigeren of intrekken.

Voor de bestuurlijke boetes wordt verwezen naar b.v. de boete van de vierde categorie genoemd in artikel 23, vierde lid van het Wetboek van Strafrecht.

### **Artikel 6 Overgangsrecht voor al aangevraagde en voor al verleende vergunningen**

Op grond van de verordening huisvesting arbeidsmigranten en de daarbij opgestelde regeling heeft een uitvraag plaatsgevonden naar goede initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De ingediende initiatieven zijn beoordeeld en de 5 initiatieven met de hoogste scores zijn als kansrijk benoemd. Deze initiatieven hebben allemaal toegezegd te gaan voldoen aan de voorwaarden die we in de uitvraag gesteld hebben.

Er is nog geen verhuurvergunning aangevraagd op grond van de verordening huisvesting arbeidsmigranten 2021. Deze verhuurvergunning kan pas aangevraagd worden nadat de omgevingsvergunning is verleend. Het verst in procedure is het initiatief voor de huisvesting van 450 arbeidsmigranten aan de Blokdijk 1 in Moerdijk. Voor dit initiatief is in december 2023 de aanvraag omgevingsvergunning ingediend. Nu de afgesproken extra voorwaarden niet meer in de verhuurverordening mogen worden vastgelegd, wordt een anterieure overeenkomst opgesteld waarin deze afspraken worden vastgelegd.

Zodra deze omgevingsvergunning verleend is kunnen ze de verhuurvergunning aanvragen. Verwacht wordt dat deze aanvraag niet voor inwerkingtreding van voorliggende verhuurverordening zal zijn. Als de aanvraag desondanks toch voor 1 juli 2024 zou worden aangevraagd, zal over de aanvraag worden besloten op grond van voorliggende verhuurverordening 2024.

### **Artikel 7 Invoeringsregeling verhuurvergunning**

In dit artikel wordt bepaald dat bestaande huisvesting voor arbeidsmigranten ook verplicht wordt om een verhuurvergunning te hebben. Hierbij dienen we de voorwaarden te volgen uit de Wet goed verhuurderschap. In artikel 24 staat dat *“Indien de gemeenteraad een verhuurverordening vaststelt, geldt voor verhuurders die een woon- of verblijfsruimte voor de inwerkingtreding van het verbod verhuurden, dat dit verbod niet eerder dan zes maanden na de inwerkingtreding ervan geldt.”*

Zoals toegelicht onder artikel 4 lid 4 is het niet realistisch om bestaande bouw te verplichten om voor 1 juli 2026 nog 1 persoon per kamer te huisvesten. Het is niet toegestaan deze overgangstermijn aan te passen. Voorgesteld wordt om bestaande huisvesting wel vergunningplichtig te maken, maar dan zonder de voorwaarden van 1 per kamer en 4 per badkamer.

### **Artikel 8**

De huidige verordening vervalt van rechtswege per 1 juli 2024, een jaar na de inwerkingtreding van de wet goed verhuurderschap. De verhuurverordening wordt 4 juli 2024 ter vaststelling aangeboden aan de raad.

### **Artikel 9 en 10 Inwerkingtreding en citeertitel**

In dit laatste artikel wordt vastgelegd wanneer deze verordening in werking treedt en dat deze verordening wordt aangehaald als: "Verhuurverordening arbeidsmigranten Moerdijk"