

Beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten

A. Grondslag

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid tot het verlenen van een omgevingsvergunning/Bopa. Om die reden ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een beleidsregel over toepassing van die bevoegdheid eveneens bij hen.

De grondslag voor deze beleidsregel is de Omgevingswet. In deze beleidsregel geven wij aan hoe gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid tot toepassing van artikel 5.1 lid 1 onder a Omgevingswet, de Buitenplanse Omgevingsplan activiteit (Bopa).

B. Toepassing

Deze beleidsregel is van toepassing op initiatieven inzake de huisvesting van arbeidsmigranten in andere typen bebouwing, dan woningen en agrarische bebouwing. Inzake het begrip 'arbeidsmigranten' hanteren wij de definitie, zoals opgenomen in de Wet goed verhuurderschap.

Huisvesting van twee of meer arbeidsmigranten in een reguliere woning is niet toegestaan. Een groep arbeidsmigranten vormt namelijk geen huishouden als bedoeld in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan laat maar één huishouden per woning toe. Gaat het om een arbeidsmigranten-koppel of gezin dan is huisvesting op grond van het bestemmingsplan dus wel toegestaan (1).

Het huisvesting van de tijdelijke arbeidskrachten op agrarische bedrijven is al met een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan geregeld. Dat kent nu een eigen afwegingskader. Bij een volgende herziening wordt dat afwegingskader in deze beleidsregel geïntegreerd.

C. Volgorde exploitatievergunning en Bopa

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

1. een exploitatievergunning op basis van de Verordening. Deze vindt haar grondslag in de Wet goede verhuurderschap. 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 Bopa (zie hierboven onder A), 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 komt ook tot uitdrukking in de onder 1.2 opgenomen procedure.

Hoofdstuk 1 Ruimtelijke toestemming

WVG bevat een gesloten systeem voor exploitatievergunning (verordening). Daarnaast is er echter ook behoefte aan een ruimtelijk kader. Daarin voorziet deze beleidsregel.

1.1 Afwegingskader

De initiatiefnemer dient inzake een locatie voor het huisvesten van arbeidsmigranten aan de volgende voorwaarden te voldoen:

1. de locatie is op basis van het relevante beleid van gemeente (bv. parkeren), provincie en rijk geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
2. aantoonbaar is door de initiatiefnemer afgestemd met de omgeving voordat de aanvraag voor de huisvesting wordt ingediend (2). Zie ook paragraaf 1.2, onder punt 4;
3. de initiatiefnemer zorgt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor buurtbewoners én arbeidsmigranten. Locatie moet aan dezelfde voorwaarden voldoen, als een locatie voor een reguliere woning;
4. de initiatiefnemer zorgt dat de huisvesting voldoet en blijft voldoen aan de op het moment van de aanvraag actuele SNF-norm (3). De minimaal gebruiksoppervlakte van 12 m² gebruiksvloeroppervlak GBO per persoon voor iedere verblijfsvorm genoemd in de SNF, met maximaal twee personen per kamer, en;
5. de initiatiefnemer draagt er voor zorg dat de maximale verblijfsduur voor arbeidsmigranten in short stay huisvesting 12 maanden is. Als de arbeidsmigrant langer wil verblijven op dezelfde locatie in onze gemeente, moet hij/zij kijken naar een meer permanente woonvorm. Daarbij houden we rekening met de omstandigheden van de individuele arbeidsmigrant. Permanent verblijven in short stay huisvesting is niet wenselijk. Langdurig verblijf stelt andere eisen aan een woonomgeving, dan kortdurend.

1.2 Procedure

Een initiatiefnemer dient de navolgende stappen te doorlopen om tot een ontvankelijke aanvraag te komen:

1. Vooroverleg: met initiatiefnemer worden alle relevante onderdelen van het beleid doorgenomen;
2. Omgevingstafel: initiatiefnemer presenteert aan de betrokken ambtenaren op compacte wijze zijn initiatief met locatie en beschrijving van hoe wordt voldaan aan onze visie en deze beleidsregel;
3. Bibob, geldt voor zowel de vergunninghouder als de beheerder:

De gemeente Valkenburg stelt standaard bij iedere aanvraag een eigen onderzoek met betrekking tot de wet Bibob in. De wet Bibob staat voor de wet bevordering integriteits-beoordelingen door het openbaar bestuur. Op basis van de wet Bibob mag de gemeente bij het behandelen van de aanvraag uitgebreid onderzoek doen naar de onderneming of de eigenaar en/of beheerder.

Wanneer uit dit eigen onderzoek blijkt dat er sprake is van onduidelijke financiering of bedrijfsorganisatie dan kan de gemeente het dossier voor nader onderzoek doorsturen naar het Landelijk Bureau Bibob (LBB). De gemeente moet een aanvrager hiervan op voorhand in kennis stellen. Het LBB heeft meer mogelijkheden dan de gemeente om de integriteit te onderzoeken.

Dit betekent dat de indiener bij de vergunningaanvraag inzicht moet geven in de financiële administratie, de eigendoms-verhoudingen in het bedrijf, het personeelsbeleid en de herkomst van vermogen. De gemeente heeft hiervoor een vragenlijst opgesteld, het bibob formulier (4).

4. Participatie omgeving: initiatiefnemer gaat in gesprek met de omwonenden over zijn initiatief om in een locatie arbeidsmigranten te huisvesten. De initiatiefnemer heeft een inspanningsverplichting om te komen tot draagvlak voor zijn plan;

5. Principeverzoek: initiatiefnemer vraagt aan de gemeente of die in principe medewerking wil verlenen aan een locatie voor huisvesting op een locatie met een bepaalde omvang;
6. Intake: na goedkeuring van het principeverzoek wordt een intake gehouden om de aanlevering van alle relevante gegevens, onderzoeken en onderdelen van de aanvraag in te kunnen dienen;
7. Formele aanvraag omgevingsvergunning: deze dient alle relevante stukken te bevatten en wordt digitaal ingediend. Van de aanvraag dient altijd een beheerplan deel uit te maken, dat de in hoofdstuk 3 genoemde onderwerpen bevat.
8. Tegen het besluit is bezwaar en beroep mogelijk;
9. Aanvraag exploitatievergunning op basis van de verordening.

1.3 Op te nemen voorwaarden

Aan een ruimtelijke toestemming worden altijd minimaal de volgende voorwaarden verbonden:

1. Naleving ingediende beheerplan (zie Hoofdstuk 2)
2. Bijhouden nachtregister & inschrijven BRP

Nachtregister

Het is van belang om een goede registratie van alle aanwezige personen in de gemeente te hebben. Bij calamiteiten is het voor politie, brandweer en andere hulpverleners noodzakelijk om te weten wie er in een woning, chalet of iedere andere slaapgelegenheid verblijft.

Bevolkingsregister (BRP)

Iedereen die het voornemen heeft 4 maanden te verblijven in Nederland (over een periode van 6 maanden) is verplicht om zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Daarmee wordt men ingezetene van de gemeente. Men heeft dan een officieel adres en maakt deel uit van de gemeenschap met bijbehorende rechten en plichten. Iedereen die in het bevolkingsregister staat, is voor de hulpdiensten hierin te vinden.

Gemeenten baseren veel op dit inwonertal. Niet alleen de basisvoorzieningen worden erop berekend (woningen, scholen, winkels, etc) ook de financiering vanuit de Rijksoverheid is erop gebaseerd. Zolang men niet in het BRP staat ingeschreven wordt dan ook verblijfsbelasting geheven (5).

Hoofdstuk 2 Beheer en toezicht

Openbare orde en veiligheid spelen een rol in het begrip goede ruimtelijke ordening en worden dus getoetst bij een aanvraag voor een ruimtelijke toestemming. Goed beheer zorgt voor draagvlak in de omgeving. Valkenburg aan de Geul gaat daarom bij elke aanvraag voor een ruimtelijke toestemming beoordelen hoe de initiatiefnemer het toezicht en beheer heeft georganiseerd. Er moet bekend zijn wie de exploitatie op zich neemt en welke maatregelen er komen om overlast voor zowel de arbeidsmigranten (onderling) als omwonenden te voorkomen. De aspecten die minimaal een plaats krijgen in de beoordeling zijn:

- a. tegen gaan gebruik van drugs (hard/soft), prostitutie en alcoholmisbruik;
- b. parkeren van voertuigen;

- c. zwerfafval;
- d. geluid;
- e. vechtpartijen (onderling) en/of geweldsincidenten;
- f. brandveiligheid (vluchtwegen, vindplaats blusmiddelen);
- g. beschikbaarheid van belangrijke telefoonnummers (hulpdiensten, exploitant);
- h. beschikbaarheid van een huisreglement inclusief de taal waarin het reglement beschikbaar is.

Daarnaast beoordeelt Valkenburg aan de Geul ook de exploitatie (vorm van het beheer) en de persoon van de beheerder. De beheerder is degene die verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op de huisvestingslocatie. De beheerder is altijd (dus 24/7) bereikbaar voor de arbeidsmigranten, omwonenden, hulpdiensten en de gemeente, ook tijdens vakanties. De aanvraag moet daarnaast borgen dat de beheerder (of zijn vervanger bij gerechtvaardigde afwezigheid zoals vakantie) op de huisvestingslocatie aanwezig kan zijn als dat nodig of vereist is (door bijvoorbeeld de hulpdiensten).

Ook moet altijd een persoon op de huisvestingslocatie aanwezig zijn die de Nederlandse, Duitse of Engelse taal en de moedertaal van de verblijvende arbeidsmigranten machtig is (dit kan dus een arbeidsmigrant zijn) die als aanspreekpunt/tolk dient. De beheerder moet bij klachten uit de omgeving in elk geval ter plaatse te komen en moet bevoegd zijn om antwoorden te geven op vragen en zo nodig maatregelen kunnen nemen om klachten op te lossen. Ook moet de beheerder beschikken over een Verklaring omtrent het gedrag (VOG) of het equivalent daarvan uit het land van herkomst.

Hoofdstuk 3 Handhaving

Daar waar huisvesters op een goede manier met de geboden ruimte omgaan en de omgeving weinig merkt van de huisvesting, moet omgekeerd de omgeving beschermd worden tegen huisvesters die het niet goed voor elkaar krijgen.

Valkenburg aan de Geul treedt daarom handhavend op tegen huisvesters die de voorwaarden en voorschriften van de exploitatievergunning en de ruimtelijke toestemming niet nakomen of huisvestingslocaties waar ingrijpen door de politie nodig is. Daarnaast wordt beleid ontwikkelt om vergunningen te kunnen intrekken (6).

Het college en de burgemeester zijn de bevoegde gezagen bij de handhaving van de ruimtelijke toestemming respectievelijk de exploitatievergunning. Het spreekt voor zich dat de huisvester die zich niet aan het beleid en de regels van de ruimtelijke toestemming houdt, niet voor een nieuwe ruimtelijke toestemming in aanmerking komt, ook niet op een andere locatie.

Hoofdstuk 4 Evaluatie

Valkenburg aan de Geul zal de werking en gevolgen van deze beleidsregel monitoren en evalueren. Het college informeert de raad als daarvoor aanleiding is, maar tenminste eenmaal per jaar. De rapportage bevat tenminste de onderwerpen: aantal meldingen en vergunningen locaties huisvesting, naleving inschrijving BRP en Nachtregister, aantal meldingen/klachten, bezwaarschriftprocedures, Woo-verzoeken en andere noemenswaardige effecten die van belang zijn bij de Visie huisvesting arbeidsmigranten. Zo nodig bevat de evaluatie tevens voorstellen tot aanpassing.

Aldus vastgesteld door burgemeester en wethouders van de gemeente Valkenburg aan de Geul, in de vergadering van 6 februari 2024

De burgemeester

D.M.M.T. Prevoo

De secretaris,

Mr. G.S. Reehuis

(1) Zie ook definitie omgevingsplan: 1.256 woning/wooneenheid: een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

(2) Dit zijn: bedrijven en omwonenden die wat kunnen gaan merken van de huisvesting. Zij hebben geen veto-recht. Is geen afzonderlijke weigeringsgrond.

(3) Stichting Normering Flexwonen. Zie: <https://www.normeringflexwonen.nl/de-norm>

(4) Het bibob formulier is terug te vinden op de gemeentelijke website. Ga naar de website www.valkenburg.nl klik vervolgens op -> voor inwoners en ondernemer -> horecabedrijf beginnen.

(5) Hoe hiermee in onze gemeente om te gaan, maakt onderdeel uit van het op te stellen uitvoeringsprogramma.

(6) Dit moet in het kader van de nieuwe Omgevingswet worden uitgezocht.