

Aan de raad van de gemeente Lingewaard

Onderwerp	Vaststellen Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025
Portefeuillehouder	M.J.A. van den Bos
Zaaknummer collegevoorstel	ZS-887869

Beslispunten

De Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025 vast te stellen.

Inleiding

De gemeente Lingewaard wil internationale tijdelijke medewerkers (ITM) die in de gemeente werken goed en veilig huisvesten, zodat onze bedrijven nu en in de toekomst voldoende gekwalificeerde ITM kunnen aantrekken. Door ITM goed te huisvesten, houden wij onze lokale economie op pijl en behouden wij de leefbaarheid in onze gemeente. De gemeente realiseert zelf geen huisvesting, maar faciliteert marktpartijen in de realisatie van huisvestingslocaties door het opstellen van duidelijke kaders.

Op 12 december 2023 is het 'Actieplan huisvesting tijdelijke internationale werknemers' (hierna: Actieplan) vastgesteld. De Wet goed verhuurderschap en het 'Beleidskader huisvesting tijdelijke internationale medewerkers' (hierna: Beleidskader), door de gemeenteraad vastgesteld in mei 2022, zijn aanleiding geweest voor het opstellen van het Actieplan. Het Actieplan heeft geleid tot een aantal deelopdrachten om kamerverhuur voor onder andere ITM te reguleren. Het betreft de volgende acties:

1. het instellen van het 'Meldpunt problemen met verhuurders' (is inmiddels gebeurd);
2. het invoeren van verblijfsbelasting voor ITM (wordt voorgelegd aan de raad in december 2024);
3. het vaststellen van een verhuurdersverordening (voorliggend voorstel);
4. het opstellen van ruimtelijke regels (wordt op dit moment nog onderzocht).

Verhuurverordening en opstellen van ruimtelijke regels

Vanaf 1 juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Gemeenten hebben op grond van deze wet een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Wat goed verhuurderschap inhoudt is terug te lezen in bijlage 4 (visual). Zo moet iedere gemeente een meldpunt inrichten voor klachten over ongewenst gedrag van verhuurders en moeten gemeenten de algemene regels waaraan verhuurders zich op grond van de wet moeten houden om zich als goed verhuurder te gedragen, handhaven.

Ook krijgt de gemeenteraad in de Wet goed verhuurderschap de mogelijkheid om een verbod in te voeren op het zonder vergunning verhuren van verblijfsruimte voor de specifieke doelgroep ITM. Het invoeren van dit vergunningstelsel gebeurt door het vaststellen van een verhuurverordening door de gemeenteraad. Naast het toetsen aan de verhuurderverordening dient ook getoetst te worden of het initiatief voor het huisvesten past binnen het omgevingsplan. In het Beleidskader is al een voorzet gegeven voor deze ruimtelijke regels. Dit wordt momenteel gecontroleerd op leesbaarheid en handhaafbaarheid. Uiteindelijk zijn er voor een verhuurder dus twee vergunningen nodig: een verhuurvergunning (op grond van de Verhuurverordening) en een omgevingsvergunning (voor het handelen in strijd met het omgevingsplan). Momenteel wordt onderzocht of de ruimtelijke regels worden vastgelegd in een beleidsregel of in het omgevingsplan.

Verordening voor specifieke doelgroep

De Wet goed verhuurderschap geeft de mogelijkheid om voor de doelgroep ITM een verordening vast te stellen en een vergunningstelsel te realiseren. De wetgever heeft dit gedaan omdat ITM in de samenleving een zeer kwetsbare doelgroep is. De overheid heeft daarom in 2020 het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten ingesteld. Uit de onderzoeken van het Aanjaagteam komt naar voren dat er bij ITM veel sprake is van uitbuiting en malafide verhuurpraktijken. De vaststelling van de verhuurverordening voor ITM

wordt gezien als een pilot. Na invoering van de verhuurverordening voor ITM, zal worden geïnventariseerd of invoering voor overige doelgroepen wenselijk is.

Beoogd effect

Een juridische basis vaststellen voor het verlenen van verhuurdersvergunningen zodat misstanden bij het verhuren van verblijfsruimte aan ITM worden voorkomen en het woon- en leefklimaat in de gemeente wordt verbeterd.

Argumenten

1.1. De Wet goed verhuurderschap geeft de mogelijkheid om specifiek voor de doelgroep ITM een verhuurverordening vast te stellen.

In artikel 5, eerste lid, onder b van de Wet goed verhuurderschap is het mogelijk om de verhuurverordening vast te stellen specifiek voor ITM. Hiermee kan de verblijfsruimte voor ITM beter geregeld worden door middel van een vergunningenstelsel.

Het risico op onbetrouwbare en/of kwalijke verhuurpraktijken is voor deze doelgroep namelijk groot. ITM worden vaak onder erbarmelijke omstandigheden gehuisvest en zijn voor huisvesting afhankelijk van hun (tijdelijke) werkgever (doorgaans een uitzendbureau), die vaak onredelijke huurvoorwaarden hanteert. Dit wordt in de hand gewerkt door de meervoudige afhankelijkheid (werk, huisvesting en zorgverzekering) van de ITM ten opzichte van het uitzendbureau. De woonsituatie die hierdoor ontstaat kan ook gevolgen hebben voor de leefbaarheid in een wijk of kern. Daarom wordt de vergunningplicht voor specifiek de verhuur van verblijfsruimte aan ITM voor het gehele grondgebied van de gemeente ingevoerd. In Lingewaard is het aantal woningen dat (illegaal) wordt verhuurd aan ITM groot. Vanaf 2022 zijn al rond de 70 adressen in beeld gebracht waar mogelijk sprake is van illegale of onjuiste verhuur aan ITM. Daarom wordt gebruik gemaakt van de mogelijkheid uit de Wet goed verhuurderschap om voor deze specifieke doelgroep een vergunningsplicht in het leven te roepen.

1.2. Met de verhuurvergunning kan voorafgaand aan de verlening van de vergunning een toetsing van de verhuurder plaatsvinden en wordt het mogelijk om een verhuurder van voortdurend slecht gedrag te weren.

De verhuurverordening en de bijbehorende verhuurvergunningplicht is een doeltreffend middel om te bereiken dat malafide verhuurders de mogelijkheid tot verhuren ontzegd wordt, terwijl bonafide verhuurders een vergunning kunnen krijgen. Daarom is de invoering van de verhuurvergunning een goede aanvulling om de leefbaarheid in de gemeente te waarborgen. Zo worden ITM beter juridisch beschermd.

1.3. Met de verhuurvergunning kunnen aanvullende eisen gesteld worden aan verhuurders en verblijfsruimten.

Met de komst van de Wet goed verhuurderschap krijgen gemeenten meer specifieke instrumenten met betrekking tot de huisvesting van ITM. De Wet goed verhuurderschap draagt daardoor bij aan het bevorderen van verantwoordelijk verhuurgedrag in de huisvesting van ITM en het realiseren van een beter voorzieningenniveau.

Daar waar sprake is van strijdigheid met het Omgevingsplan, is tot nu toe handhaving mogelijk geweest. Maar er zijn ook situaties waar geen sprake is van strijdigheid met het Omgevingsplan, maar waar ITM wel worden gehuisvest onder gevaarlijke of erbarmelijke omstandigheden. In deze situaties was tot heden geen instrument beschikbaar om onbetrouwbaar en/of kwalijk verhuurgedrag aan te pakken en handhavend op te treden. Dit kan leiden tot slechte leefomstandigheden van ITM en mogelijke overlast in de buurt. Door het instellen van een verhuurvergunning worden hier eisen voor gesteld en kunnen deze ook worden gecontroleerd.

1.4. Met de verhuurvergunning krijgen we inzicht in de verhuur aan ITM, waaronder de locaties en de wijze waarop ITM wordt gehuisvest.

Door het verplicht maken van een verhuurvergunning krijgen we meer inzicht in de hoeveelheid ITM en de verhuurders in de gemeente en de locaties waar zij worden gehuisvest. Hiermee krijgen we een beter zicht

op de verhuur en kan meer worden gestuurd op de leefbaarheid in de wijk. De verhuurvergunning is daarom noodzakelijk om excessieve huurprijzen, verloedering, achterstallig onderhoud, overbewoning, discriminatie en intimidatie ten aanzien van ITM aan te kunnen pakken.

Kanttekeningen

1.1 Kamerbewoning is een strijdig gebruik op basis van het tijdelijk omgevingsplan.

In het grootste gedeelte van het grondgebied van de gemeente Lingewaard geldt een verbod op kamerverhuur. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan is opgenomen dat kamerbewoning niet is toegestaan. Op een perceel met een woonfunctie is een woning bedoeld voor het huisvesten van één afzonderlijk huishouden. Bij kamergewijze verhuur is in het algemeen sprake van meerdere huishoudens. Ook is in de specifieke gebruiksregels expliciet bepaald dat kamerbewoning 'strijdig gebruik' is. Dit betekent dat wanneer een initiatiefnemer kamerverhuur voor ITM wil realiseren, er in ieder geval een omgevingsvergunning handelen strijdig gebruik moet worden aangevraagd (BOPA). Op basis van de voorliggende verhuurverordening worden aanvragen voor een verhuurvergunning geweigerd als initiatiefnemers geen vergunning voor kamerverhuur op basis van het tijdelijk omgevingsplan hebben. In die gevallen wordt verder niet meer getoetst aan de Verhuurverordening en stopt het proces. Er zijn dus twee separate vergunningstelsels. Wanneer de ruimtelijke regels uiteindelijk van kracht zijn, krijgt de verhuurder uiteindelijk een omgevingsvergunning en een vergunning op grond van de Verhuurverordening voor het verhuren van de verblijfsruimte.

1.2 De leges moeten nog bepaald worden.

Aandachtspunt is de hoogte van de leges. Het mag 100% kostendekkend zijn ten opzichte van de dienstverlening die geboden wordt, maar ook niet te hoog om te voorkomen dat het kamerverhuurders afschrikt en zij onder de radar blijven. In 2025 zal in de legesverordening hierover een voorstel worden gedaan aan de gemeenteraad.

Financiën

Via het Gemeentefonds ontvangen we een structurele uitkering voor de uitvoering van de Wet goed Verhuurderschap (meicirculaire 2023). Deze middelen zijn bedoeld voor de implementatie (invoering regelgeving en instellen meldpunt) en uitvoering (handhaving) van deze wet. Voor de implementatie en uitvoering hebben we middelen als uitgaven geraamd in onze begroting.

Daarnaast zullen leges worden geheven voor de afhandeling van de aanvragen van de vergunning. Bij de tariefstelling streven we naar een 100% kostendekking.

Communicatie en participatie

De Wet goed verhuurderschap verplicht gemeenten die een verordening invoeren om dit te overleggen met omliggende gemeenten. Dit om uniformiteit in regelgeving te bevorderen en waterbedeffecten te voorkomen tussen gemeenten. Op 16 oktober 2024 is tijdens een bestuurlijk overleg aan de wethouders wonen in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen meegedeeld dat een verhuurverordening wordt ingevoerd en gevraagd of hier bezwaar tegen bestaat. Dit is daarna nogmaals schriftelijk gevraagd aan deze gemeenten. Er zijn geen bezwaren binnen gekomen.

De Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025 treedt in werking op 1 januari 2025 en wordt officieel bekend gemaakt via het Elektronisch Gemeenteblad.

Voortgang

Door het college van burgemeester en wethouders zal voor 1 januari 2025 de 'Beleidsregel Wet goed verhuurderschap gemeente Lingewaard 2025' worden vastgesteld. In deze beleidsregel wordt het boetebeleid voor de Wet goed verhuurderschap uitgewerkt. Omdat dit een bevoegdheid is van het college van burgemeester en wethouders, wordt dit niet als bijlage aan de Verhuurverordening gevoegd.

Bijlagen

1. Raadsbesluit
2. Verhuurverordening verblijfsruimte gemeente Lingewaard 2025

3. Visual Wet goed verhuurderschap (Vereniging Nederlandse Gemeenten)

Bemmel, 29 oktober 2024

burgemeester en wethouders van de gemeente Lingewaard,
de secretaris, de burgemeester,

drs. I.P. van der Valk

dr. P.T.A.M. Kalfs