

## Grip op Goed Beheer en Leefbaarheid Molenweg/Binnenduin. Indieners: PRO en CDA

De raad van de gemeente Noordwijk, in vergadering bijeen op 6 juli 2026,

### **Constateerende dat:**

- Het project Molenweg/Binnenduin voorziet in de huisvesting van maximaal 100 internationale werknemers in 36 appartementen.
- Er in het raadsvoorstel wordt verwezen naar een beheerplan en SNF+-normen, maar dat dit beheerplan op dit moment geen integraal en openbaar onderdeel vormt van de stukken waarop de raad haar oordeel baseert.
- De leefbaarheid in de buurt en het voorkomen van misstanden bij de huisvesting in belangrijke mate afhangen van robuust, transparant en handhaafbaar beheer.
- Het project ook gevolgen heeft voor de directe woonomgeving, waaronder de Victorwijk.

### **Overwegende dat:**

- De gemeenteraad bij een BOPA moet kunnen beoordelen of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
- Goed beheer, sociale veiligheid, bereikbaarheid voor omwonenden en duidelijke handhaving essentieel zijn voor een aanvaardbare gebruiksfase.
- Participatie niet eindigt bij de bouw, maar juist ook in de gebruiksfase van groot belang blijft.
- Internationale werknemers recht hebben op fatsoenlijke, veilige en onafhankelijke huisvesting.
- De Wet goed verhuurderschap sinds 1 juli 2023 gemeenten extra mogelijkheden geeft om ongewenst verhuurbedrag en ongewenste afhankelijkheidsrelaties tegen te gaan.
- Het project planologisch voorziet in een logiesfunctie voor de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers en niet in een reguliere woonfunctie.
- De Wet goed verhuurderschap bij arbeidsmigranten uitgaat van het begrip verblijfsruimte, waaronder alle vormen van huisvesting vallen waar arbeidsmigranten verblijven.
- De planologische keuze voor een logiesfunctie daarom niet afdoet aan de toepasselijkheid van de Wet goed verhuurderschap, voor zover sprake is van verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten.

- Een logiesfunctie niet mag worden gebruikt om de bescherming van arbeidsmigranten onder de Wet goed verhuurderschap te beperken of te omzeilen.
- Bij verhuur of gebruik van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten de overeenkomst voor het gebruik van die verblijfsruimte aantoonbaar los moet staan van de arbeidsovereenkomst.
- Beëindiging van het arbeidscontract op zichzelf geen grond mag vormen voor automatische beëindiging van het woon- of verblijfsrecht.

## **De raad spreekt uit:**

De volgende waarborgen vóór de feitelijke ingebruikname juridisch en praktisch te borgen, voor zover mogelijk als voorschrijf aan de omgevingsvergunning en voor het overige in de anterieure overeenkomst, het definitieve beheerplan en/of via toezicht en handhaving op grond van de Wet goed verhuurderschap:

1. **Fysiek Beheer:**  
De verplichting tot de permanente aanwezigheid van 24/7 fysiek toezicht en beheer op locatie door de aangewezen beheerders, gebruikmakend van de twee beheerderswoningen, waarbij duidelijk wordt vastgelegd wie de verantwoordelijke beheerders zijn.
2. **Bereikbaarheid Buurt:**  
De instelling van een direct, 24/7 bereikbaar telefoonnummer voor omwonenden in geval van overlast, zorgen of vragen, met een vastgelegde responstijd en opvolging.
3. **Periodiek Overleg:**  
Het instellen van een structureel 'Goede Buur-overleg' tussen de beheerder, een vertegenwoordiging van omwonenden, de gemeente en waar nodig de wijkagent, dat in het eerste jaar na ingebruikname ten minste elk kwartaal plaatsvindt.
4. **Klachtenprotocol:**  
Een transparante klachtenprocedure voor zowel bewoners als omwonenden, waarbij meldingen, incidenten, opvolging en de afhandeling daarvan worden geregistreerd en op verzoek van de gemeente inzichtelijk zijn.
5. **Wet goed verhuurderschap en verblijfsruimte arbeidsmigranten:**  
Het waarborgen dat verhuur, logiesverstrekking, beheer en het gebruik van de verblijfsruimte voldoen aan de Wet goed verhuurderschap, waarbij expliciet wordt vastgelegd dat de planologische logiesfunctie niet wordt gebruikt om de bescherming van arbeidsmigranten onder de Wet goed verhuurderschap te beperken of te omzeilen, dat bewoners beschikken over een zelfstandige schriftelijke overeenkomst voor het gebruik van de verblijfsruimte, dat deze overeenkomst aantoonbaar losstaat van de arbeidsovereenkomst, en dat beëindiging van het arbeidscontract op zichzelf geen grond vormt voor automatische beëindiging van het woon- of verblijfsrecht.
6. **Transparantie richting raad en omgeving:**  
Het definitieve beheerplan, inclusief de huisregels, het klachtenprotocol, de bereikbaarheidsgegevens, de escalatieprocedure en het handavingsprotocol, voorafgaand aan de feitelijke ingebruikname ter informatie aan de raad te sturen en in een passende publieksversie beschikbaar te stellen aan omwonenden.

En gaat over tot de orde van de dag,

Cynthia Maan,  
namens de fractie van PRO  
Max Uphoff,

namens de fractie van het CDA