Verslag technisch beraad 2 mei 2019 inzake beleidsvoornemens huisvesting arbeidsmigranten
Aanwezig: M. Michielsen-Goyvaerts (voorzitter), J. Mathijssen, J. Beunk, R. Gaarkeuken, C. Schellekens-Jaspers, M. Bolders, M. Bakker, A. Pijnen, R. Schuurbiers, R. Adriaansen, A. Buijsen, A. van Zweden, A. Gelten, N. van Essen, Th. de Heer, E. van Wezel, L. de Waal, P. de Waal en L. de Vos
Namens het college: Wethouder H. de Waal, C. de Bie en R. van Heeringen.

De voorzitter opent de vergadering. Mevrouw Michielsen-Goyvaerts meldt in het kader van integriteit dat zij zelf een pand hebben waarin arbeidsmigranten worden gehuisvest, maar dat dit per 1 januari 2020 wordt beëindigd.

1. Introductie door wethouder De Waal op het thema.

Wethouder de Waal licht toe dat het college het nieuwe beleid aan de raad wil voorleggen. Dat heeft zijn oorsprong in het feit dat er teveel woonhuizen komen waarin arbeidsmigranten worden gehuisvest. Nu zijn arbeidsmigranten waardevol voor de economie, zorgen zij middels inschrijving in het bevolkingsregister of via de toeristenbelasting voor inkomsten voor de gemeente en dragen bij aan lokale economie. De heer De Bie geeft de keerzijde aan. Doordat teveel huizen wordt bezet door arbeidsmigranten gaat de sociale cohesie verloren in sommige straten, worden er vaak veel auto's geparkeerd en is en de manier waarop met huisvuil wordt omgegaan bron van ergernissen. Door de eigenaren wordt het onderhoud aan deze panden tot een minimum teruggeschroefd en blijft achter bij regulier bewoning. Een straat verandert van karakter omdat arbeidsmigranten geen echte "buren" zijn.
De heer De Waal geeft aan diverse congressen en landelijke bijeenkomsten bijgewoond te hebben waarin de problematiek van huisvesting van arbeidsmigranten is besproken. Wat kun je daar nu aan doen? Een brede conclusie is dat vormen van grootschalige huisvesting een oplossing in hotel/pensionachtige vorm kunnen zijn. Hij is zelf gaan kijken bij Stella Maris in Steenbergen. Terugdringen van het aantal arbeidsmigranten in de kernen kan door een economische ontmoediging van de eigenaren van panden door alleen nog ontheffingen te verlenen voor maximaal 2 personen (die geen huishouden vormen) per pand.
In Woensdrecht vinden er verschillende vormen van huisvesting van arbeidsmigranten plaats. Dat komt door de ligging van Woensdrecht tussen de havengebieden van Antwerpen en Rotterdam. Dat geeft een mix van huisvestingvragen: kenniswerkers in hotels en op de recreatieparken, in pensions en huisvesting in woningen van veelal arbeidsmigranten die in de landbouw, bouw of logistiek werkzaam zijn. Een zijdelings effect daarvan was dat gezinsvestigingen er toe hebben geleid dat Woensdrecht geen krimpgemeente is geworden, anders dan een aantal jaren gelden werd voorspeld.

De heer Buijsen vraagt of er bij het nieuwe beleid alsnog vergunningen kunnen worden aangevraagd als nu illegale situaties worden gevonden en of er dan bezwaarmogelijkheden zijn. De heer De Waal geeft aan dat bij een melding altijd eerst wordt onderzocht of legalisatie mogelijk is. Het maken van bezwaar heeft beperkt effect omdat alleen aan het bouwbesluit kan worden getoetst en parkeren is een lastig aspect.
De heer Schuurbiers merkt op dat vaak parkeeroverlast wordt ervaren door de inwoners. Kan dat worden gehandhaafd. Wethouder De Waal geeft aan dat dit in de praktijk niet is te handhaven.
De heer Bolders vraagt of er bij het verlenen van een ontheffing door omwonenden planschade kan worden geclaimd. Wethouder De Waal geeft aan dat dit niet kan omdat er geen sprake is van een wijziging van het bestemmingsplan, maar ontheffing van een regel.
De heer P. de Waal vraagt wanneer je een ontheffing aan moet vragen. De heer De Bie geeft aan dat een ontheffing aangevraagd moet worden zodra je geen huishouden bent.

Wethouder De Waal geeft aan dat het college het probleem onderkent en aan wil pakken. In nieuw beleid wil het college nog maximaal 2 personen huisvesten om de kernen te gaan ontzien. Het is niet uit te sluiten dat huishoudens kostwinners/kamerverhuur doen. Oude ontheffingen kunnen niet worden ingetrokken, en panden waarvoor nog geen ontheffing was aangevraagd kunnen deels worden aangepast. De keuze voor maximaal 2 personen is ingegeven door uit te gaan van een gemiddelde normale gezinsgrootte in woonhuizen van 2,2 personen. In woonhuizen worden nu afhankelijk van het aantal kamers vaak 4,6 of 8 personen gehuisvest met een uitschieter tot 16. De heer De Bie geeft aan dat de ontheffing als sturingsmiddel kan worden gebruikt omdat de negatieve effecten van het huisvesten van arbeidsmigranten in woonhuizen een ruimtelijke relatie hebben.

Terugdringen arbeidsmigranten op recreatieparken.
De heer De Bie geeft aan de hand van een aantal slides de stand van zaken weer van het in 2025 door de raad ingezette beleid om het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatieparken tegen te gaan. Wethouder De Waal geeft aan dat het terugdringen van arbeidsmigranten uit hotels en recreatieparken een stimulans kan zijn voor de toeristische ambities van Woensdrecht en in Brabantse Walverband. Dat betekent dat door de gemeente(n) moet worden geïnvesteerd in bijvoorbeeld een fietsroute langs de Brabantse Wal en in de naamsbekendheid van de Brabantse Wal. De parken zien er goed uit, er wordt door eigenaren geïnvesteerd. En door de parkeigenaren is aangegeven de raad graag een keer te willen ontvangen om de situatie in ogenschouw te kunnen nemen.
De heer Gelten vraagt of het bij Hazeduinen alleen om het park gaat en hij vraagt of het zoneren en clusteren van arbeidsmigranten en toeristen ruimtelijk geregeld kan worden. Dat wordt bevestigd.

Huisvesting in hotels en pensions
Wethouder De Waal geeft aan dat het college geen aanpassing van het beleid hierin wil. Formeel is huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan omdat in hotels en pensions overnachtingen worden aangeboden. Het college staat wel open voor initiatieven voor nieuwbouw en uitbreiding. Hotel De Jonckheer is Ossendrecht wordt nu uitgebreid en de Tasty Wok in Hoogerheide denkt hier over na.
Het college heeft een bezoek gebracht aan Stella Maris in Steenbergen. Daar zijn in een voormalig klooster 400 arbeidsmigranten gehuisvest. De exploitatie van Stella Maris vindt plaats door een uitzendbureau. Er zijn daar vormen van medegebruik van het restaurant/bistrogedeelte door inwoners van de Welberg. Verder hebben zij met buren gesproken en nagegaan welke ergernissen het centrum oplevert. De heer De Bie geeft aan dat die voornamelijk de verkeerafwikkeling betreft in de ochtend en avond. In overleg zijn toen rijroutes aangeduid waarvan de arbeidsmigranten gebruik moeten maken.
De heer De Waal geeft aan dat de gedachten van het college uitgaan naar lokaties in het buitengebied, die zelfvoorzienend zijn en waarvan de exploitatie in handen is van dezelfde organisatie waarvoor de arbeidsmigranten werken. Het beheer is een belangrijk issue en dat wordt versterkt als de verhuurder ook werkgever is.

De heer De Bie geeft aan dat binnen de Regio West-Brabant onderzoek wordt gedaan naar de regionale huisvestingsopgave. Daar wordt op heel korte termijn geen uitslag van verwacht. De norm uit 2014 heeft Woensdrecht gehaald.

Vragen
Gevraagd wordt hoe het beleid in Steenbergen en Bergen op Zoom er uit ziet.
Antwoord: Steenbergen heeft nog geen beleid vastgesteld, Bergen op Zoom steekt in op joblodges, niet op grootschalige opvang
Vraag: Zijn vier familieleden, bijvoorbeeld broers een huishouden?
Antwoord: ja
Vraag: zijn de bestaande eigenaren en huisvestende organisaties betrokken bij het opstellen van het nieuwe beleid?
Antwoord: dat is niet gebeurd
Vraag: Wat is de bestaande situatie, zijn dat bijvoorbeeld 250 woningen en hoe wordt dit gehandhaafd?
Antwoord: Het nieuwe beleid maakt illegale verhuur zonder vergunning handhaafbaar, maar het is niet uit te sluiten dat zich dubbele situaties voordoen
Hoeveel aanvragen lopen er nog voor ontheffingen voor woningen?
Amtwoord: dat is niet paraat, wordt uitgezocht (toezegging)
Hoe zorg je dat de gewenste situatie dat zich in de woningen gezinnen vestigen bereikt wordt
Antwoord: Met het nieuwe beleid zal dat langzaam gaan, er wordt een afname van bewoning door arbeidsmigranten verwacht in de loop van een aantal jaren.
Vraag: mag je in een gezinssituatie onderverhuren, bijvoorbeeld man/vrouw en 2 onderhuurders?
Antwoord : ja, en het is moeilijk te handhaven zodra er sprake is van een gezinssituatie. Het nieuwe beleid richt zich op de niet-huishoudens. Toevoeging: geldt ook voor kamerverhuur.
Vraag: wat is de kruimelgevallenregeling waaronder soms omgevingsvergunningen worden verstrekt
Antwoord: op basis van ruimtelijke ordeningswetgeving heeft het college bevoegdheden af t mogen wijken van bestemmingsplannen
Vraag: worden ontheffingen verleen voor een bepaalde periode?
Antwoord: er is een mix ontstaan van tijdelijke (10 jaar) en permanente ontheffingen
Vraag: hoe is de huisvesting in de oude Rabobank in Ossendrecht geregeld:
Antwoord: dat valt buiten het arbeidsmigrantenbeleid en is middels een omgevingsvergunning met een looptijd van 10 jaar.
Vraag: Zijn er al ideeën waar een mogelijke vestiging plaats kan vinden?
Antwoord: het college wil dat aan de markt overlaten en zelf geen locaties aanwijzen, er zijn twee mogelijke locaties langs de Putseweg waar geïnformeerd is
Vraag: gaan woningen waar veel wisselingen van arbeidsmigranten plaatsvinden onder de nieuwe regeling vallen?
Antwoord: nee, bestaande ontheffingen blijven doorlopen
Vraag: staat de afkoop toeristenbelasting via forfait in verhouding met dagtarieven toeristenbelasting?
Antwoord: ja, er zijn minder perceptiekosten zoals de verplichting een nachtregister bij te gaan houden, eventueel afschaffen van het forfaittarief kan de raad zelf doen middels aanpassing van de verordening.
Vraag: is bekend hoeveel arbeidsmigranten van B&B faciliteiten gebruik maken?
Antwoord: Het is bekend dat enkele B&B’s dat doen, het zijn geen grote getallen en ze zijn geen specifiek onderdeel van het beleid.
Vraag/reactie: de infrastructuur rondom sommige recreatieparken en hotels laat te wensen over. Bijvoorbeeld op de Groene Papegaai ontbreken voetpaden en er is overlast van parkeren bij hotel Dekkers. De wethouder wordt uitgenodigd dat in ogenschouw te komen nemen.
Vraag: Is er nagedacht over samenwerking met Bergen op Zoom?

Antwoord: deze problematiek wordt besproken met Bergen op Zoom, Steenbergen, Roosendaal en Halderberge. Zoals gezegd lijkt Bergen op Zoom in te willen steken op joblodges, en bezien de andere gemeenten of de aanpak van Woensdrecht bij hen past.
Vraag: wanneer wordt dit beleid aangeboden aan de raad.
Antwoord: voor de zomer
Vraag: hoe is Stella Maris in Steenbergen planologisch geregeld?
Antwoord: dat is niet bekend maar wordt nagezocht
Vraag: wat is het doel van het beleid, arbeidsmigranten uit de kern of uit de woonhuizen
Antwoord: Doel is te doorbereken dat uitzendbureaus en anderen huizen kopen met het oogmerk daar arbeidsmigranten in te huisvesten.
Vraag: komt er ook beleid op Air-bnb achtige constructies en kan dat worden afgedwongen
Antwoord: dat lijkt op dit moment nog niet actueel in Woensdrecht, maar kan eventueel wel door ook hier het maximum van twee te stellen.
Vraag: hoe realistisch is het plan huisvesting op camping te halveren en trekt dat toeristen?
Antwoord: in Brabantse Walverband wordt gewerkt aan plannen de toeristische aantrekkelijkheid te vergoten, daarover zij contacten met de ondernemers die aangeven dat zelf ook te willen.
Vraag: Verkopen woningcorporaties ook aan uitzendbureaus?
Antwoord: Zover bekend mogen zij dat statutair niet.
Vraag: Worden er nacontroles gedaan of steekproeven gedaan of men zich aan de ontheffing houdt?
Antwoord: Nee, alleen bij klachten, de brandweer controleert wel op brandveiligheidseisen
Vraag: Verlies je de ontheffing als je deze overtreedt?
Antwoord: dat behoort tot de mogelijkheden
Vraag: In de oude Rabobank in Ossendrecht worden tot 130 personen gehuisvest, zijn er nog meer van dit soort objecten in de gemeente en als dat niet bekend is kan dat in beeld worden gebracht?
Antwoord: woningen worden nu geïnventariseerd, er zijn geen soortgelijke situaties bekend. Zoals al eerder gezegd is de Rabobank een aparte categorie.
Vraag: worden aanvragen op adres van het pand toegekend of op naam en is dat overdraagbaar?
Antwoord: alle verleende ontheffingen worden nu in beeld gebracht, er is een mix van formuleringen maar op dit moment is daar nog geen duidelijk beeld van, in algemene zin worden de ontheffingen op een pand verleend.
Vraag: worden er aan ontheffingen bepalingen gekoppeld over bijvoorbeeld huisvuil en afvalscheiding? Je ziet vaak dat er door onwetendheid niets aan gedaan wordt door de betrokkenen. Verder zien panden er vaak verloederd uit, de tijdelijk bewoners doen bijvoorbeeld niet aan de tuin
Antwoord: dat is niet mogelijk, feitelijk is afvalscheiding niet af te dwingen, datzelfde geldt voor bepalingen over grasmaaien ed.
Vraag: In de presentatie is aangegeven dat het om 5 klachten gaat over een periode van drie jaar. Klopt het dat daarin de meldingen over huisvesting niet in meegeteld zijn
Antwoord: dat klopt
Vraag: Kan de verbeter de buurt app nogmaals worden gepromoot zodat misstanden kunnen worden gemeld?
Antwoord: het college staat voor dat er eerst nieuw beleid wordt vastgesteld, en daarna gemonitord wordt op bijvoorbeeld parkeren, huisvuil en staat van de tuinen.
Vraag: het lijkt er op dat er meer dan 2000 arbeidsmigranten in Woensdrecht verblijven, en dat is exclusief de Rabobank in Ossendrecht. Klopt dit?

Antwoord: De schatting is dat er tot 2500 arbeidsmigranten in Woensdrecht verblijven, bijvoorbeeld Steenbergen verwacht dat zij er meer dan 2500 hebben tot zo'n 12-13% van de bevolkingsomvang. Het specifieke aspect van huisvesting bij boerenbedrijven op eigen terrein is nu geen onderdeel van het beleid, maar kan op beperkte schaal mogelijkheden bieden.
Vraag: is het college voornemens een maximum aantal te stellen bij huisvestingslocaties
Antwoord: nee, dat is niet het geval, wat kan dient planologische onderbouwd en verantwoord te zijn
Vraag: zijn er al gesprekken geweest met mogelijke initiatiefnemers:
Antwoord: Nee, het college wil wachten tot er beleid is vastgesteld
Vraag: om welke recreatieparken gaat het
Antwoord: Familyland, Hazeduinen en de Emmahoeve
Vraag: is er een limiet per chalet op een vakantiepark
Antwoord: dat is per chalet anders
Vraag: wordt er rekening gehouden met arbeidsmigranten in het Antwerpse havengebied of zijn we alleen verplicht te zorgen voor huisvesting van migranten die binnen de gemeentegrenzen werken?
Antwoord: dat is juridisch niet te controleren of handhaven, het college wil geen ongebreidelde opvang
Vraag: sommige parken moeten om aan de toeristische norm te gaan voldoen parken in delen opknippen
Antwoord: dat is nu al de feitelijke situatie en het is juridisch mogelijk de clustering verplicht te stellen
Vraag: wanneer wordt beleidsvoornemen bekend gemaakt?
Antwoord: zodra het wordt aangeboden aan de raad volgt de nodige publiciteit
Vraag: legt de provincie verplichtingen in aantal te huisvesten arbeidsmigranten
Antwoord: nee, de provincie doet wel nieuwe onderzoek naar de huisvestingsbehoefte, die stijgt. Mogelijk wordt er een passage aan gewijd in het nieuw coalitieakkoord voor de provincie.
Vraag: is het mogelijke dat sneller uit woonhuizen wordt getrokken op vrijwillige basis
Antwoord: dat is niet bekend maar mogelijk kan iets bereikt worden in de afsprakensfeer
Vraag: kunnen huiseigenaren nu straks nog snel een aanvraag doen voor het nieuwe beleid van kracht is?
Antwoord: dat is niet het geval, de raad heeft eind maart een voorbereidingsbesluit genomen wat dat verhindert, aanvragen worden aangehouden tot beleid en de parapluherziening van de bestemmingsplannen gereed is.
Vraag: Mag je bijvoorbeeld 3 Aviolanda-studenten in een woonhuis zetten?
Antwoord, nee op basis van het nieuwe beleid mogen dat er twee zijn
Vraag: regelmatig wordt geconstateerd dat er andere uitzendbureaus gebruik maken van panden, gaan ontheffingen mee naar die nieuwe organisaties.
Antwoord: dat is het effect doordat ontheffingen op pand worden verstrekt, niet op naam
Reactie: afvalbeheer en het handhaven daarvan is belangrijk, mensen beschikken niet over Saverpasjes en is er voor ieder pand een SAVER-pas
Antwoord: er is voor ieder pand een pasje en wordt aan de beheerders beschikbaar gesteld
Vraag: wordt bij overlast gebruik gemaakt van buurtbemiddeling?
Antwoord: dat is niet bekend maar dat wordt niet gezien als een primaire taak van de gemeente
Vraag: treedt handhaving bemiddelend op?
Antwoord: ja, maar dat vindt plaats via de verhuurder
Vraag: klopt de veronderstelling dat als er geen klachten zijn er geen handhaving plaats vindt
Antwoord: ja

Vraag: nemen inkomsten gemeenten toe als arbeidsmigranten zich massaal gaan inschrijven?
Antwoord: dat zou een welkom onbedoeld neveneffect kunnen zijn
Vraag: Kunnen alle permanente en tijdelijk ontheffingen in beeld worden gebracht?
Antwoord: dat wordt toegezegd
Vraag: kan en bezoek aan Stella Maris georganiseerd voor de (opinie)raadsleden)?
Antwoord: dat wordt toegezegd
Vraag: Kan ook een bezoek aan de recreatieparken worden georganiseerd en hoe reëel is de veronderstelling dat zij teruggaan naar 50% toeristische bezetting?
Antwoord: dat kan de raad bij een bezoek aan deze parken, die de raad graag verwelkomen worden toegelicht. Bij Familyland is dit al ingezet en is de mix nu zo'n 80-20
Vraag: is het nodig om extra financiële middelen in te zetten?
Antwoord: afval wordt via de verhuurders geregeld
Vraag: is het bekend hoe vaak recreatieondernemingen moeten melden dat zij vol zitten
Antwoord: Nee, dat is niet bekend maar wordt nagevraagd
Vraag: kunnen de ingediende klachten ingezien worden?
Antwoord: Ja
Opmerkingen/suggesties:

- Denk goed na over de communicatie naar de inwoners
- Deze aanzet lijkt van belang om woningen beschikbaar te houden voor eigen inwoners
- In Goes is er een vorm van centrale bemiddeling, informeer daar eens naar
- Kijk toch nog eens naar buurtbemiddeling via Traverse
- Er zijn nog twijfels over de getallen en de eventuele financiële gevolgen
- Bij bijvoorbeeld Mozart is e.e.a. perfect geregeld, er is ook een duidelijke economisch belang voor de lokale ondernemers in de gemeente

Griffie, 8 mei 2019