

Onderwerp: **Pilot afwijken van beleidskaders huisvesting arbeidsmigranten**

Samenvatting raadsvoorstel

In 2020 is het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Het verzoek is om voor 1 initiatief de benodigde procedures verder in gang te zetten en ten aanzien van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten te mogen afwijken van dit beleidskader.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het verzoek om 1 initiatief verder in procedure te brengen en daarmee ten aanzien van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten te mogen afwijken van de vastgestelde beleidskaders huisvesting arbeidsmigranten (128 plaatsen in plaats van 100), zoals uiteengezet in bijgevoegd niet-openbaar raadsmemo.

1. Inleiding

In februari 2020 heeft de gemeenteraad beleidskaders met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld. Hierin is een aantal randvoorwaarden geformuleerd waaraan een initiatief voor huisvesting van arbeidsmigranten moet voldoen.

Gemeente Barneveld vindt goede huisvesting van arbeidsmigranten relevant. Daarbij zien we toe op een acceptabele woon- en leefsituatie. Via toezicht vanuit de OddV wordt hier ook op gehandhaafd. De realisatie van grotere nieuwe ontwikkelingen, waarbij wordt voldaan aan de beleidskaders van de gemeente, zoals ook de voorwaarden van het SNF-keurmerk en het gewenste beheer van de locatie, zijn helpend om ondermijning tegen te gaan. De komst van deze grotere nieuwe ontwikkelingen biedt extra ruimte om adequaat tegen illegale (woon)situaties op te treden.

Per juli 2023 is de Wet goed verhuurderschap in werking getreden. Hierdoor kunnen gemeenten voorwaarden aan een vergunning stellen (zoals ook grotendeels al in de vastgestelde beleidskaders is opgenomen) en zal er verder een digitaal loket worden ingericht voor klachten en meldingen ten aanzien van de verhuur van particuliere huurwoningen (inclusief huisvesting arbeidsmigranten).

Vanwege de krapte op de woningmarkt worden thans panden in gebruik genomen die niet altijd voldoen aan de gestelde richtlijnen in de beleidskaders. Dit levert verschillende handhavingszaken op. Met de verruiming van het aanbod, door de bouw van grotere complexen, zal hier stringenter in worden opgetreden.

Diverse uitzendorganisaties, werkgevers hebben in de afgelopen jaren verzoeken ingediend, maar deze zijn vrijwel altijd afgewezen vanwege ligging en/of milieuaspecten. Dit terwijl de vraag naar huisvesting, ook vanwege de druk op de woningmarkt, alleen maar groter is geworden. Gezien het economisch belang van deze arbeidsmigranten voor de Barneveldse economie, voelt het college zich mede verantwoordelijk voor het meewerken aan oplossingen van het huisvestingsprobleem. Primair ligt de opdracht echter bij de werkgevers/uitzendorganisaties.

Afgelopen najaar en dit voorjaar liepen er twee verzoeken die niet geheel passen in deze vastgestelde beleidskaders.

Eén locatie betreft een agrarische bedrijfslocatie (functieverandering) nabij een grotere kern en de andere (nog onbebouwde) locatie is eveneens gelegen aan de rand van een grotere kern. Deze twee initiatieven zijn op locaties die in eigendom zijn van derden.

In april 2023 heeft de raad ingestemd met het verzoek om deze pilot met genoemde 2 initiatieven verder te verkennen en met het resultaat daarvan terug te komen bij de raad, alvorens de eventueel benodigde

planologische en ruimtelijke procedures verder uit te werken. In het raadsvoorstel van maart 2023 is ook op de noodzaak van meer huisvesting van arbeidsmigranten ingegaan, gezien de grote onbalans in het aantal buitenlandse werknemers dat hier werkt versus hier woont.

In bijgevoegde raadsmemo zijn beide initiatieven verder toegelicht.

Het verzoek aan de raad is om medewerking te verlenen om één initiatief verder te mogen uitwerken en in procedure te brengen aangezien (met uitzondering van het aantal bedden) aan de belangrijkste randvoorwaarden wordt voldaan. In plaats van maximaal 100 gaat het hier om een tijdelijk initiatief met 128 plaatsen. De bedoeling is dat met inzet van de Crisis- en Herstelwet voor de duur van 15 jaar hier een tijdelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt.

Het tweede bevindt zich nog in een verkennende fase, waardoor hier nog geen beslissing over genomen kan worden.

2. Door de raad gestelde kaders

In de vastgestelde beleidskaders (zie bijlage 1) is onder meer opgenomen dat er voorwaarden zijn met betrekking tot de realisatie van specifieke huisvesting voor arbeidsmigranten. In paragraaf 5.1 zijn basisvoorwaarden (ofwel 1.1 van bijgevoegd raadsbesluit) geformuleerd die onverminderd van kracht blijven. Er wordt door de ambtelijke organisatie wat meer flexibiliteit ten aanzien van de huisvestingsmogelijkheden gevraagd, mede vanwege de economische haalbaarheid en het kunnen borgen van het toezicht.

Huisvesting in bestaande woningen is onder voorwaarden in de bebouwde kom mogelijk, maar ook woningbouw in de nabijheid van bedrijventerreinen/gemengde gebieden alsook in het buitengebied van Barneveld. Verder moet worden voldaan aan een keurmerk SNF, is er sprake van beheer en zal het parkeren op adequate wijze moeten worden opgelost.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Door het mogelijk maken van meer nieuwbouw voor huisvesting arbeidsmigranten zal de discrepantie tussen vraag en aanbod teruglopen. Op basis van de laatste inzichten (Rapport van Decisio in opdracht van provincie Gelderland) werken er ruim 1.600 arbeidsmigranten in gemeente Barneveld terwijl het aantal ingeschreven arbeidsmigranten ruim 500 bedraagt.

b) Maatschappelijk effect:

Door het mogelijk maken van grotere locaties, vergezeld van toezicht en beheer, zal de huisvesting van alleengaande arbeidsmigranten in particuliere woningen teruglopen. Gezien de druk op de woningmarkt komen daar wellicht een aantal individuele woningen in de bebouwde kom weer beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Daarmee zullen de klachten van omwonenden en de daaraan gerelateerde handhavingzaken naar verwachting minder worden.

4a. Argumenten

4.1 Ondermijning tegengaan

Door medewerking te verlenen aan grotere locaties voor huisvesting arbeidsmigranten, waar ook het beheer en toezicht goed wordt geregeld en waar door middel van een overeenkomst afspraken worden gemaakt over het gebruik en de inrichting van de locatie, verwacht de gemeente dat dit tot betere huisvestingscondities zal leiden. De intentie is dat daarmee ook het aantal particuliere panden dat zal worden ingezet voor arbeidsmigranten zal afnemen, waardoor ook het woon- en leefklimaat in bestaande buurten zal verbeteren. Dit zal in afstemming met de betrokken uitzendorganisaties in gang worden gezet.

4.2 Onder voorwaarden is één locatie van de pilot voldoende en ruimtelijk aanvaardbaar om verder in procedure te brengen

Voor een tijdelijke ontwikkeling voor huisvesting arbeidsmigranten, zoals wordt voorgestaan, is het komen tot een financieel verantwoorde business case relevant. Met een termijn van maximaal 15 jaar (op basis van de Crisis- en Herstelwet) en de ophoging van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten (van 100 naar 128) is er een haalbare business case. Daarbij wordt aan een arbeidsmigrant een eigen slaapkamer toegewezen en wonen er per unit maximaal twee personen. Het participatietraject moet hiervoor doorlopen worden en er zullen nog (aanvullende) onderzoeken uitgevoerd moeten worden ten behoeve van de ruimtelijke planologische procedure.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Huisvesting van arbeidsmigranten blijkt in den lande een gevoelig onderwerp. Vooral in bestaande woonwijken wordt al snel overlast ervaren vanwege andere woon- en leef ritmes. De huisvesting van alleengaande mannen (en vrouwen) levert soms een andere dynamiek op dan wanneer sprake is van een gezinssituatie. Dit levert nu in de praktijk meerdere handhavingszaken op.

We zullen beter de positie van de arbeidsmigranten moeten kunnen volgen om mogelijke onderdrukking, uitbuiting, discriminatie en dergelijke te voorkomen. Afspraken met huisvesters van arbeidsmigranten over de kwaliteit en prijs van de huisvesting (SNF keurmerk, inschrijving in BRP en dergelijke) moet hun positie beter inzichtelijk maken.

5. Alternatieve scenario's

N.v.t.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie:

Wanneer de raad instemt met het verder in procedure brengen van één ontwikkeling zal vlak daarna met omwonenden een participatietraject doorlopen worden.

Dit zal niet alleen op het niveau van informeren zijn maar ook van meedenken/raadplegen (trede 2).

b) Communicatie:

Berichtgeving over deze pilot zal plaatsvinden, zodra hier meer concreet iets over te melden valt.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces

Van de pilot zal één ontwikkeling verder in procedure worden gebracht. Dit kan nog steeds betekenen dat de ontwikkeling de eindstreep niet haalt en dus eventueel niet gerealiseerd wordt. De andere ontwikkeling zal op een later moment aan de raad worden voorgelegd.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Eventuele aanpassing van de vastgestelde beleidskaders zal plaatsvinden nadat duidelijk is wat de pilot heeft opgeleverd.

Evaluatie/controle:

College en raad worden op de hoogte gehouden van beide initiatieven. Na afronding van de pilot met

beide ontwikkelingen zal een definitieve evaluatie aan het college en de raad worden voorgelegd.

8. Financiële gevolgen

N.v.t.

9. Risico's

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:

1. Raadsmemo (met bijlage) pilot huisvesting arbeidsmigranten, 10 augustus 2023.
2. Vastgestelde beleidskaders huisvesting arbeidsmigranten (2020).