Memo huisvesting arbeidsmigranten

1. Algemeen

1.1 Aanleiding

Deze memo is de opmaat voor het nog op te stellen beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit resulteert in een raadsvoorstel. Deze memo behandelt de aanleiding, een situatieschets en de mogelijke kaders. In Gorinchem leidt de huisvesting van arbeidsmigranten tot een aantal vraagstukken en uitdagingen. Bijvoorbeeld als het gaat om de huisvesting van deze arbeidsmigranten: voldoet deze aan de eisen voor veiligheid en een menswaardig bestaan? Wat betekent de huisvesting van arbeidsmigranten voor de leefbaarheid voor onze inwoners? Hoe verhoudt deze woonbehoefte zich tot krapte op de woningmarkt? Hebben we voldoende instrumenten in de verschillende wijken en in het bijzonder de binnenstad om te sturen op ongewenste ontwikkelingen zoals leefbaarheidsproblemen, parkeeroverlast en mobiliteitsproblemen.

Op dit moment ontbreekt op dit thema vanuit de gemeente een afwegingskader. Het bestemmingsplan alleen is niet toereikend. Dat merken we bij de beoordeling van initiatieven en aanvragen, maar ook bij handhavingszaken.

1.2 Proces tot nu toe

De raad heeft in april 2019 het rapport over flexwonen ontvangen. Uit dit rapport blijkt dat arbeidsmigranten de grootste groep vragers naar flexwonen is. Flexwonen heeft vervolgens een plek gekregen in de Woon- en Transformatievisie uit september 2019. Daarna hebben wij met de gemeenten Molenlanden, Vijfheerenlanden en Hardinxveld-Giessendam een onderzoek uitgevoerd naar de mogelijkheid voor regionale samenwerking en gemeenschappelijk beleid. De samenwerking tussen de gemeenten beperkt zich nu tot afstemming en informatie-uitwisseling, zodat iedere gemeente haar eigen lokale beleid opstelt.

2. Situatieschets

2.1 Aantallen arbeidsmigranten in Gorinchem

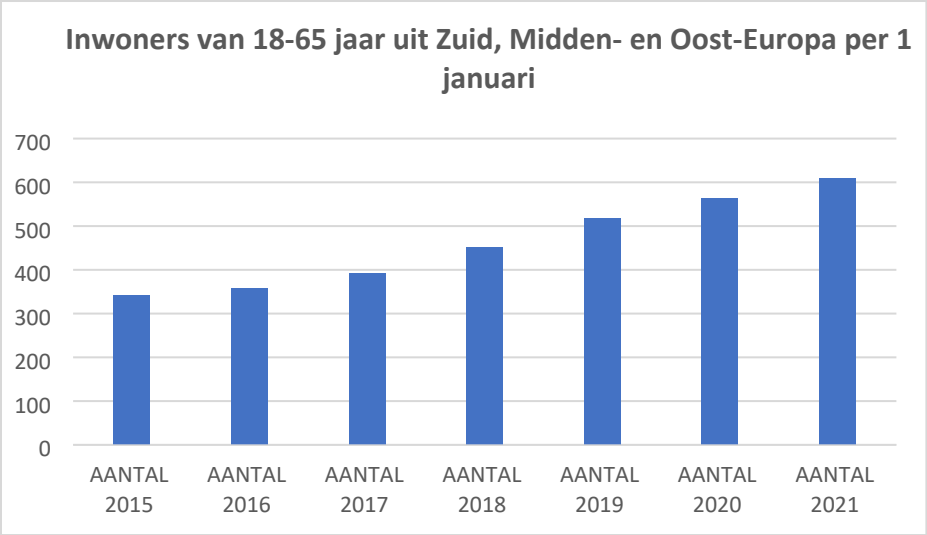
Het aantal in Gorinchem woonachtige of werkzame arbeidsmigranten kan niet met zekerheid vastgesteld worden. Op basis van de huidige regelgeving ontbreekt goede registratie. Landelijk worden voorstellen gedaan om dit verbeteren (zie paragraaf 4.1). Registratiebronnen als de BRP (Basisregistratie personen) of de RNI (Registratie niet-ingezetenen) hebben een beperkte betekenis, omdat met name arbeidsmigranten, die hier kort verblijven zich niet registreren.

Het regionale onderzoek naar flexwonen bevat een onderbouwde aanname naar aantallen. Ook is daarbij een prognose gemaakt voor de komende jaren, die vooral afhankelijk is van de conjunctuur.

	actuele omvang	jaarlijkse instroom of toename	prognose omvang over 5 jaar in 2023
Werkzame arbeidsmigranten in Gorinchem (basisjaar 2018)	1.269	5%	1.620

Bron: Rapport flexwonen in Alblasserwaard-Vijfheerenlanden

In de volgende tabel is weergegeven hoeveel personen met een Zuid-, Midden- of Oost-Europees paspoort wonen in Gorinchem. Deze inwoners hoeven overigens niet allemaal arbeidsmigranten te zijn. De kort verblijvende arbeidsmigranten zijn niet meegenomen in deze aantallen, omdat het RNI geen adres registreert.



Bron: BRP gemeente Gorinchem

2.2 Type arbeidsmigrant

Het is goed om oog te hebben voor de verscheidenheid binnen de groep die ‘arbeidsmigrant’ wordt genoemd; dat varieert bijvoorbeeld van hoogopgeleide ict’er tot stukadoor. Een arbeidsmigrant is een inwoner komend uit een ander land dan Nederland, die legaal (met een geldig paspoort en/of arbeidstoestemming) tijdelijk in Nederland verblijft. Deze EU-burgers maken gebruik van het vrij verkeer van werknemers en diensten. Arbeidsmigranten, die zich hier permanent vestigen, worden aangeduid als longstay arbeidsmigrant. Deze longstay arbeidsmigranten worden niet verder meegenomen in deze memo.

Dat geldt niet voor shortstay en midstay arbeidsmigranten. De shortstay arbeidsmigrant verblijft hier minder dan één jaar. Midstay kent een verblijfsduur tussen de één en de drie jaar. Eén van de effecten van corona is dat zowel de shortstay en midstay arbeidsmigranten nu een voorkeur hebben voor een eigen slaapkamer. Midstay arbeidsmigranten wensen nog wel meer kwaliteit.

3. Kaders voor huisvesting arbeidsmigranten

3.1 Bestemmingsplannen, nu en in de toekomst

Of de huisvesting van arbeidsmigranten is toegestaan volgt uit de bestemmingsplannen. In onze bestemmingsplannen ontbreekt een specifieke bestemming voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hierdoor wordt gezocht naar de mogelijkheden binnen de geldende bestemmingen, zoals “Wonen” of “Horeca” voor de hotel en logies functies.

In bijna alle bestemmingsplannen wordt voor het begrip ‘wonen” verwezen naar het gebruik als “woning”. Onder “woning” wordt een complex van ruimten uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden verstaan. Een huishouden heeft continuïteit in de samenstelling van de bewoners en onderlinge verbondenheid. Bij arbeidsmigranten is dat, net als bij studenten, meestal niet het geval.

In enkele bestemmingsplannen is het begrip "wonen" niet gedefinieerd. Dit is o.a. het geval voor delen van de binnenstad. Dan wordt aansluiting bij het algemeen spraakgebruik gezocht. Huisvesting van arbeidsmigranten of studenten is dan wel mogelijk. Hierdoor kunnen wij niet sturen en kan de leefbaarheid in het geding komen door b.v. aan overbewoning, geluidsoverlast en parkeerdruk.

Om zo snel mogelijk ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan, kan de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit nemen ter voorkoming dat woningen zonder vergunning gesplitst dan wel gebruikt kunnen worden voor kamergewijze bewoning. Dit wil niet zeggen, dat wij de intentie hebben woningsplitsing en kamergewijze bewoning te verbieden, maar wel dat wij hier grip op willen hebben. Het nemen van een voorbereidingsbesluit geeft het college en raad de gelegenheid om de

bestemmingsplannen waar nodig op het onderdeel ‘wonen’ aan te passen. Hierdoor kunnen we sturen op nieuwe situaties.

3.2 Kaders voor huisvesting

In deze I&O-sessie willen we met u van gedachten wisselen, welke kaders u mee wilt geven voor het op te stellen beleid. Tevens kunnen wij aanvragen, die nu al binnenkomen aan deze kaders toetsen.

Gegeven de korte verblijfsduur is de reguliere woningmarkt voor de huisvesting van arbeidsmigranten die een woning delen minder geschikt zoals al eerder is aangegeven. Wij zien voor de huisvesting van arbeidsmigranten vooral kansen voor de transformatie van niet woongebouwen. Het gaat dan om vrijstaande kantoorpanden, bedrijfsgebouwen, et cetera. Naast het bieden van goede huisvesting wordt tevens beoogd de mogelijke overlast in woonwijken terug te dringen/tegen te gaan en ook de woningen weer terug te geven aan de reguliere woningmarkt.

De belangrijkste punten waar we met u van gedachten willen wisselen zijn:

<u>Algemeen</u>
1. Gecombineerde huisvesting met de andere doelgroepen/spoedzoekers is mogelijk.
2. Huisvesting in (sta)caravans, tenten e.d. is niet toegestaan.
3. Huishoudens met kinderen wonen in een reguliere woning.
4. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het voeren van een omgevingsdialoog.
5. Als een werkgever of verblijfsbieder huisvesting wil realiseren, dient hij aan te tonen, dat eventuele woningen in kernen waar hij werkzame arbeidsmigranten huisvest of laat huisvesten, ter beschikking komen en blijven voor de reguliere woningmarkt.
6. Als minimale kwaliteitseisen wordt het SNF-keurmerk gehanteerd (zie ook paragraaf 4.2).

<u>Ruimtelijk</u>
1. Nieuwbouw voor huisvesting van arbeidsmigranten is in beginsel niet toegestaan buiten het bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD).
2. Huisvesting arbeidsmigranten is toegestaan in bestaande gebouwen, tijdelijk vergunde gebouwen, of waar bestaande bebouwing is toegestaan op basis van het huidige bestemmingsplan.
3. Nieuwe kamergewijze verhuur in reguliere woningen is niet toegestaan m.u.v. hospitaverhuur van max. 1 kamer.
4. Woonvormen die gelijk te stellen zijn met één huishouden zijn wel toegestaan (te denken valt aan twee arbeidsmigranten die samen een huis bewonen).
5. Het initiatief past binnen de aard en schaal van de omgeving.
6. De huisvesting levert geen onevenredige belemmeringen op voor de gebruiksmogelijkheden en ontwikkelmogelijkheden van omliggende percelen en/of bedrijven.

<u>Voorzieningen</u>
1. De buitenruimte is ingericht.
2. Er is gelegenheid voor ontspanning, sport en spel (passend bij omvang voorziening).
3. Afstand tot voorzieningen zoals winkels (inclusiviteit) is .

<u>Verkeer en vervoer</u>
1. Er is voldoende parkeergelegenheid.
2. Er is een goede verkeersontsluiting (indien nodig vervoersplan).
3. De locatie is goed bereikbaarheid voor hulpdiensten.

<u>Beheer</u>
1. Er is 24/7 toezicht en/of beheer.
2. Er is eén contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente).
3. Er is een huis- en gedragsreglement aanwezig.
4. De binnen- en buitenruimten zijn schoon, heel en veilig.

De punten die genoemd worden onder de kopjes voorzieningen, verkeer en vervoer en beheer willen wij borgen door met de huisvester een convenant te sluiten.

4 Gemeentelijk handelen

4.1 Registratie en communicatie

Gemeenten hebben de verplichting om ingezetenen op grond van de Wet Basisregistratie personen in te schrijven op het feitelijke verblijfsadres. Het verbeteren van de registratie van arbeidsmigranten is vooral een taak van de Rijksoverheid. Als gemeente willen we als eerste stap de arbeidsmigrant gaan voorlichten. Dat doen we door op de gemeentelijke site door te linken naar de site www.workinholland.nl. Op deze site krijgt de arbeidsmigrant actuele informatie van de Rijksoverheid, zo mogelijk in de eigen taal. De tweede stap die we gaan ondernemen, is het maken van een brochure voor de arbeidsmigrant. Deze wordt verstrekt bij de balie als de arbeidsmigrant zich inschrijft. Het grote voordeel voor de gemeente is dat de arbeidsmigrant als inwoner is geregistreerd, zodat de bijdrage vanuit het gemeentefonds hierop is aangepast.

4.2 Handhaving en toezicht

Het gemeentelijke toezicht beperkt zich tot de huisvesting. Het is belangrijk om bij het bepalen van het beleid en de regelgeving rekening te houden met mogelijkheden om te kunnen handhaven om zodoende illegale situaties tegen te gaan. Dit vraagt om goed en helder ruimtelijk beleid. Maar toezicht moet altijd als sluitstuk van de regelgeving worden gezien. Door het hanteren van het SNF-keurmerk staan we goede huisvesting voor. Stichting Normering Flexwonen beheert de registers van de ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en onderhoudt deze normen. Zij werkt hiertoe met certificaten. Registratie bij SNF waarborgt de kwaliteitseisen bij de huisvester. Als er niet meer wordt voldaan aan de kwaliteitseisen, verliest de huisvester het keurmerk.

Voor de bestaande en nieuw te realiseren locaties kan al dan niet tijdelijk een omgevingsvergunning worden verleend. Het is van belang dat vervolgens goede controle en zo nodig handhaving plaatsvindt. Volgens het Bouwbesluit is de eigenaar verplicht om in het kader van brandveiligheid te melden wanneer overnachting wordt geboden aan vijf of meer personen. Bij bedrijfsmatige verhuur of verhuur aan meer dan 10 personen is een omgevingsvergunning brandveilig gebruik vereist.

Niet vergunningplichtige handhaving kan ook aan de orde zijn als het gaat om meldingen die bij de gemeente binnenkomen zoals overlast en illegale bewoning. De gemeente handhaaft bij overlast op basis van de Wet aanpak woonoverlast en APV. Bij illegale bewoning wordt op basis van het bestemmingsplan gehandhaafd.

Daarnaast neemt de gemeente Gorinchem deel aan het landelijke project adresfraude. Het project is binnen de gemeentelijke organisatie een onderdeel van de werkzaamheden van burgerzaken en boa's. Doelstelling van het project adresfraude is het verbeteren van de kwaliteit van de BRP en het aanpakken van adres gerelateerde fraude. Primair leidt het project adresfraude tot mutaties in de BRP, die bijdragen aan het zuiverder maken en houden van deze administratie. Daarnaast leiden de verbeterde BRP-gegevens tot:

1. Stopzetten en terugvorderen van ten onrechte verstrekte uitkeringen en/of toeslagen;
2. Signalen over overbewoning/leegstand;
3. Vermindering van overlast en veiligheidsrisico's door overbewoning.

5. Monitoring

Om het beleid en de ontwikkelingen in beeld te houden is monitoring essentieel. Na een jaar na inwerkingtreding van het beleid wordt een monitor opgesteld. Hierin komen in ieder geval aan bod:

1. Actuele cijfers over arbeidsmigranten;
2. 0-meting adresfraude onderzoek
3. Melding overlast en handhavingszaken over huisvesting van arbeidsmigranten.

Uit deze monitor kunnen zaken komen, die aanpassing vragen van het beleid.

6.Pilot

Parallel aan de opstelling van het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten zouden wij aan de slag willen gaan met een pilot om de realisatie van een grootschalige voorziening voor de huisvesting van arbeidsmigranten en andere doelgroepen/spoedzoekers te onderzoeken. De raad wordt uiteraard op de hoogte gehouden van het te doorlopen proces.