

Geachte leden van het college en de commissie wonen en werken,

Vanavond bespreken jullie de huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten. Wij waarderen het dat het college zich positief opstelt ten opzichte van het huisvesten van buitenlandse medewerkers en de inspanningen die geleverd worden om hen goed te huisvesten. In plaats van nu reagerend op opgestelde beleidsstukken hadden we graag méér aan de voorkant meegedacht in het benodigde beleidskader. Desondanks willen we graag ons visie met jullie delen.

### **Inleiding**

Onze leden hechten veel waarde aan fatsoenlijke en kwalitatieve huisvesting voor buitenlandse medewerkers. We kennen hierbij enerzijds de huisvestingsvorm in burger-/ bedrijfspwoningen en anderzijds in logiesgebouwen. Het is positief dat de gemeente de landelijke SNF- en AKF-normen hanteert en dat deze normen worden geborgd in het gemeentelijke beleid. In omliggende gemeenten zien we dat er veel huisvesting bij bedrijven gerealiseerd wordt, wat de druk op de woningmarkt verlicht en de huisvesting goed beheersbaar maakt. In de praktijk blijkt bovendien dat buitenlandse medewerkers vaak de voorkeur geven aan wonen dicht bij de bedrijven, omdat zij ervaren dat onze leden de huisvesting goed geregeld hebben. Daarnaast wordt de reistijd voor de medewerkers hiermee aanzienlijk verkort. Anderzijds is ook de realiteit dat op veel plekken in het buitengebied geen geurgevoelig object kan worden toegevoegd, waardoor we qua huisvesting afhankelijk blijven van burger-/ bedrijfspwoningen.

### **Nulmeting**

Wij hebben twijfels over de beslissingsrijpheid van het herzieningsvoorstel, vooral met betrekking tot de praktische uitvoerbaarheid en de daarbij samenhangende handhaving. Wij zijn van mening dat allereerst moet worden begonnen met het vaststellen van een deugdelijke nulmeting.

Oftewel wat is nu de daadwerkelijk situatie? Om wat voor aantallen gaat het en kunnen we aan het bestaande of beoogde beleid voldoen? Dit beleidskader gaat over 'huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten'. De definitie van 'tijdelijk' is in het voorgestelde beleid verruimd, maar dit blijft slechts een onderdeel van de groep 'buitenlandse medewerkers'.

Om een voorbeeld te noemen, hoe zit dit in het centrum van Boekel? Het is ons bekend dat hier veel mensen wonen van Oost Europese afkomst. Eerder schreef de gemeente dat een afstandsnorm moeilijk werkbaar was. Ditzelfde vragen wij ons af in de handhaafbaarheid op bewoning door één huishouden of maximaal zes tijdelijke arbeidsmigranten.

Laten we zo zeggen, wij verwachten hier wel wat uitdagingen rondom:

1. Privacywetgeving
2. In- en uitschrijven
3. Meldings-/vergunningsplicht

Wat de gemeente als beleidsmaker niet zou moeten willen is dat we met een grote kop in de krant staan, omdat we niet aan ons eigen beleid voldoen. Oftewel dit is iets waar ik als lokale ZLTO voorzitter grote moeite mee zou hebben. Zeker omdat de maatschappelijke acceptatie rondom de aanwezigheid van arbeidsmigranten in Boekel juist heel goed is. Begrijp ons niet verkeerd, waar mogelijk willen onze leden als werkgever en mogelijk ook als huisvester ondersteunend zijn in de handhaafbaarheid, deze reikwijdte is echter beperkt.

Naast onze oproep tot nulmeting en het genoemde voorbeeld hierbij onze aanbevelingen:

- **Laten vervallen voorgestelde afstandsnorm:**  
Voorgesteld wordt om deze in te voeren bij volgende wijziging van het omgevingsplan

- Gemeente stelt zelf vast dat deze moeilijk werkbaar is
- We vragen ons af de beoogde afstandsnorm het huidige aantal arbeidsmigranten wel plaatsbaar is.
- **Complexiteit van huisvesting bij bedrijven**

De realisatie van huisvesting bij bedrijven zou de druk op de woningmarkt kunnen verlichten, maar het voorstel introduceert meer complexiteit in het RO-traject. Voor grootschalige huisvesting kunnen wij ons dit goed voorstellen, maar bij middelgrote huisvesting, en dus de meest gangbare huisvesting, zien wij hier geen aanleiding voor. Zowel voor ondernemers als voor de ambtelijke organisatie zal deze procedure leiden tot hogere kosten en meer tijdsbesteding. Dit terwijl de locatiemogelijkheden al best beperkt zijn. Een ontwikkeling binnen het bouwblok zou toch eigenlijk wel zonder buitenplanse procedure mogelijk moeten blijven.
- **Aantal personen per huis**

Het is ons inziens niet logisch dat er gekozen wordt voor een vaste norm per woning. We kennen kleine appartementjes en grote woonboerderijen. Waar veel studenten genoeg moeten nemen met enkele vierkante meters kennen we hier genoeg woningen waar in het verleden grote katholieke gezinnen woonachtig waren en nu een arbeidsmigrant hooguit zijn woning mag delen met vijf anderen. Het zou praktischer zijn om aan te sluiten bij de leefruimte per persoon, zoals vastgesteld in de SNF- of AKF-normen. Deze landelijke normen bieden voldoende ruimte voor de medewerkers en vormen in het voorstel ook de richtlijn voor logiesgebouwen. In de herziening van 2020 werd voor aansluiting bij de landelijke normen ook al gepleit.
- **Van meldingsplicht naar vergunningsplicht**

Er wordt voorgesteld om de meldingsplicht in het omgevingsplan te vervangen voor een vergunningsplicht. Dit samenvattend om de handhaafbaarheid te verbeteren. Van een betere handhaafbaarheid zijn wij in het beginsel voorstander, maar om hiervoor een vergunning te eisen druist tegen hetgeen waar de gemeente Boekel om bekend staat. Laten we ook hiervoor eerst de genoemde nulmeting afwachten en dan bezien wat hierin verstandig is. Met een vergunningsplicht zullen veel woningeigenaren die hun woningen kortstondig willen verhuren eerder voor leegstand kiezen terwijl daar juist met regelmaat voor arbeidsmigranten gekozen wordt. Dit belast onnodig de woningmarkt.
- **Waardering VVB huisvesting**

Er wordt in de waardering terecht rekening gehouden met 'bedrijfsgebonden huisvesting'. De bestemmingswinst wordt verder per persoon gelijkgesteld. Dit terwijl de daadwerkelijke bestemmingswinst voor seizoensgebonden bedrijven vaak lager is, omdat zij slechts enkele maanden per jaar mensen huisvesten. Dit terwijl de investeringskosten vergelijkbaar zijn. Ons voorstel is om hier een extra afslag op toe te passen.

### Afsluiting

Dank voor uw aandacht en hopelijk worden onze adviezen en aanbevelingen ter harte genomen. Ons voorstel is om nu dus eerst te starten met de nulmeting. Vervolgens schuiven we graag aan tafel om met elkaar de vervolgstappen te bepalen. Dit zal duidelijk maken op welke onderdelen van het huidige beleid een eventuele herziening nodig is.

Al met al met als doel om arbeidsmigranten op een goede manier in Boekel te huisvesten waarbij beleid zowel functioneel als qua handhaving uitvoerbaar is.

Met vriendelijke groet,

Bestuur ZLTO Boekel-Venhorst

Secretariaat: Ruud Bens Hoefstraat 7 5845 BB Sint-Anthonis <a href="mailto:ruudbens@gmail.com">ruudbens@gmail.com</a>
---