

Gespreksverslag 2 april 2025

Onderwerp: Voorgenomen beleid huisvesting arbeidsmigranten; wensen/standpunten taskforce.

Aanwezig:

- ZLTO, kwekerij Moors, anthuriumkwekerij Wijnen, Snack Products, ZON Arbeidsvoorziening. Samen te noemen: taskforce. Kwekerij Aarts is verhinderd.
- Gemeente (wethouder Spoor, ambtelijke ondersteuning).

Aanleiding: voorgenomen beleidswijziging gemeente inz. huisvesting arbeidsmigranten. Ondernemers en ZLTO hebben hier per brief op gereageerd en een taskforce opgericht.

Doel overleg:

- bespreken standpunten/wensen taskforce inz. huisvesting arbeidsmigranten en beleid;
- toelichting gemeente op haar visie (waarom wijziging beleid gewenst is).

Wensen/standpunten taskforce:

1. 2 personen/kamer: taskforce ziet graag de SNF-norm als uitgangspunt, incl. de max. 2 pers./kamer. De sector huisvest hun werknemers goed. Anders vertrekken de mensen. Er is sprake van een goede band en korte lijntjes tussen werkgever-werknemer. Bij klachten of wensen (bijv. als een eigen kamer gewenst is) weten de werknemers de werkgever goed te vinden. 1 pers./kamer zal leiden tot huurprijsstijging. Wel ziet de taskforce in dat dit op termijn de norm zal worden. Voor nu wordt de gemeente gevraagd niet het braafste jongetje van de klas te zijn met het doorvoeren van deze norm: graag de SNF-norm/2 pers./kamer.
2. Onderscheid woningen kom en buitengebied: taskforce geeft aan dat SNF dit onderscheid niet hanteert en ook geen maximaal aantal per woning benoemt (de oppervlakte is doorslaggevend). De voorgenomen beperking in aantallen en de norm van 1 pers./kamer gaat "bedden kosten" en maakt het voor de werkgever moeilijker. Het is niet per direct door te voeren, ook niet binnen een termijn van 3 jaar. Voor ZLTO en de glastuinbouwbedrijven gaat het vooral om de woningen in het buitengebied. Hier graag de mogelijkheden behouden en het aantal te huisvesten personen baseren op de omvang van de woning.
3. Agrarische bedrijfswoningen: deze zijn volgens de taskforce niet aantrekkelijk voor gezinnen. De beperking tot max. 6 arbeidsmigranten is niet nodig als het om een grote bedrijfswoning gaat (zoals een langgevelboerderij). De taskforce vraagt om bij grotere huizen huisvesting van meer mensen mogelijk te maken.
4. Tijdelijkheid vergunning: de taskforce vindt een tijdelijke vergunning belemmerend als je echt iets moois wilt neerzetten en stelt voor dat de gemeente permanent vergund als er een echt gebouw wordt neergezet. Via de exploitatievergunning kan de gemeente ingrijpen als exploitatie/beheer/gebruik niet in orde blijkt. Als er geen huisvesting van arbeidsmigranten meer nodig is kan het gebouw omgeschakeld worden naar een andere functie/ander gebruik.
5. Parkeernorm: de parkeernorm is belemmerend, terwijl niet alle arbeidsmigranten een eigen auto hebben. Verwezen wordt naar de gemeente Someren, die per aanvraag vraagt om een parkeerdruk-onderzoek en op basis daarvan beslist. De taskforce stelt voor dat de voor hun werkzame arbeidsmigranten hun auto's bij het bedrijf laten staan en de woon-werk-beweging per fiets doen. Dan is er geen parkeerdruk bij de betreffende woning.

Reactie gemeente:

Algemeen: de gemeente twijfelt er niet aan dat deze ondernemers goed voor hun werknemers zorgen en is er niet op uit om ondernemers dwars te zitten. Maar er zijn meer belangen. Daarom wil de gemeente sturen op met name de reguliere woningen. Deze zijn bedoeld voor de woningmarkt en niet als huisvestingslocatie. Het beleid biedt ruimte voor andere vormen van huisvesting, zoals bij het bedrijf of op solitaire locaties.

1. 2 personen per kamer en SNF-norm:

- De Roemer-norm/1 persoon per kamer (incl de genoemde termijn van 3 jaar) zit niet in dit beleid. Was aanvankelijk wel het voorstel (verhuurverordening), maar dit was een te grote stap. Er is meer onderzoek nodig. De raad beslist hier later over, waarbij oa naar haalbaarheid/proportionaliteit wordt gekeken (termijn onbekend).
- Contact gemeente-SNF: SNF geeft aan de Roemer-norm nog niet over te nemen (ook vanwege o.a. verlies aan bedden en stijging huurprijs). Op termijn zal SNF-norm strenger worden (aansluiten bij Roemer), maar nog niet op korte termijn.
- SNF-norm: de normen (m2, sanitaire voorzieningen) zijn op zich prima en goed toetsbaar. Daar kan de gemeente wat mee. De SNF-norm blijft dan ook onderdeel van beleid (is nu ook het geval). Kanttekening norm: SNF accepteert alle ruimtes als slaapvertrek (ook woonkamer, bijkeuken etc) en kijkt niet naar de omgeving (wat voor straat, parkeren, zijn er al meer huisvestingslocaties in de buurt). Die zaken zijn ook van belang bij goede huisvesting. Alleen de SNF-norm is dus onvoldoende om goede huisvesting te borgen.
- Keurmerk: de eis dat de huisvester het keurmerk draagt wordt losgelaten. Keurmerk zegt niet zoveel: is momentopname en keuring wordt vooraf aangekondigd. In theorie kan de locatie hier tijdelijk op worden ingericht (en kunnen een dag later bedden bij worden geplaatst).

2. Reguliere woningen:

- Voorstel is het beleid strenger te maken op reguliere woningen, zowel in kom (minder personen), als buitengebied (niet meer voor huisvesting arbeidsmigranten). Dit i.v.m. met o.a. de krappe woningmarkt, de wens om de kommen voor wonen te behouden (niet voor deze vorm van logies) of het belang van de leefbaarheid in het buitengebied (staat al onder druk door de transitie). Het college wilde reguliere woningen in de kom eigenlijk ook niet meer voor huisvesting van arbeidsmigranten vergunnen, maar de raad wil deze optie wel behouden. Maar: liever niet in deze woningen als een andere oplossing mogelijk is. Voor de glastuinbouw is dit bij voorkeur een voorziening bij het bedrijf in plaats van verspreid over woningen. De wethouder verwacht een toename aan arbeidsmigranten in andere sectoren, zoals zorg. Deze komen vaak voor langere tijd. Ook voor hen zijn voorzieningen nodig. Dit is op dit moment onderwerp van gesprek met de arbeidsmarktregio.
- ZON geeft aan dat hij geen bedrijf heeft om mensen bij te huisvesten, dat het niet altijd mogelijk is om ergens een locatie te realiseren of dat dit lang duurt. De gemeente ziet dit echt primair als verantwoordelijkheid van de markt. Er zijn locaties waar het wel kan, denk aan Buizerdweg. De taskforce informeert naar stoppende boeren: de gemeente geeft aan dat zij kunnen omschakelen naar solitaire locaties voor arbeidsmigranten. ZON wijst hierbij terecht op stikstof beperking; die geldt niet overal, maar aanvragen moeten wel op milieu etc. getoetst worden.
- Er is maatwerk mogelijk (bijv. reguliere woningen buitengebied die toch voor huisvesting van arbeidsmigranten in aanmerking kunnen komen), maar beleid wordt gemaakt voor de algemeen gewenste lijn en niet voor individuele gevallen. Er is altijd een aanvraag nodig om dit te kunnen beoordelen. Aanvragen worden vervolgens ook getoetst aan zaken als parkeren, milieuregels of aansluiting nuts.

- Wat de zorg van de taskforce om het verlies aan bedden betreft: dit heeft geen impact op de vergunde situaties. Gebleken is dat er veel onvergunde situaties zijn. De gemeente is hierdoor verrast en moet er wat mee. Dit wordt ook met de raad besproken. Insteek is aansturen op passende vergunningen. De taskforce geeft aan dat dat tijd kost omdat het niet in het bestemmingsplan past en er een vergunning nodig is. Dat is inderdaad het geval. En zou ook het geval zijn als er sprake zou zijn van kamerverhuur aan studenten zijn of expats.
- 3. Agrarische bedrijfswoningen:
Voor agrarische bedrijfswoningen gaat het niet alleen om de oppervlakte waarnaar gekeken moet worden, ook al is het een grote bedrijfswoning. Maatwerk is denkbaar, afhankelijk van de situatie en de binding aan het bedrijf. De taskforce geeft aan dat de gemeente de beleidsdoelstellingen ook kan halen als er meer mensen in een agrarische bedrijfswoning worden gehuisvest en voelt nog niet veel vertrouwen bij maatwerk. Situaties moeten worden voorkomen dat er straks een unit naast de bedrijfswoning komt te staan om het verlies aan 4 bedden in de bedrijfswoning te compenseren. De wethouder benadrukt dat de gemeente net als de glastuinbouwsector zo veel als nodig arbeidsmigranten wil huisvesten, maar niet meer in woningen, maar in robuustere oplossingen. Maatwerk is wel mogelijk en wordt nadrukkelijker in het beleid vermeld (ook op verzoek van de raad).
- 4. Tijdelijkheid vergunning:
Zowel in het huidige, als in het nieuwe beleid is tijdelijkheid uitgangspunt. In het huidige beleid maximaal 10 jaar. In het nieuwe beleid 10 tot 15 jaar, waarbij ook wordt vermeld dat permanent denkbaar is afhankelijk van de situatie.
- 5. Parkeren:
De gemeente hanteert normen, zoals vrijwel alle gemeenten doen. Huisvesting van arbeidsmigranten valt onder kamerverhuur en is wat anders dan regulier wonen of een huishouden. De parkeernorm is vooral een uitdaging in de binnenkommen (in buitengebied is vaak meer plaats of op de locaties voor huisvesting bij bedrijven).

De taskforce vat samen:

- De zorg zit vooral in het direct veroorzaken van minder slaapplaatsen;
- Graag de SNF-norm hanteren: 2 personen per kamer als uitgangspunt en meer arbeidsmigranten in een agrarische bedrijfswoning mogen huisvesten als dit op grond van de SNF-normen kan;
- Blij dat maatwerk mogelijk is; het verloop van het vergunningenproces is hierbij wel van belang (zijn lange en dure trajecten);
- Roept op tot permanente omgevingsvergunning bij de plannen die zich daarvoor lenen, waarbij de exploitatievergunning als sturingsmiddel kan worden gebruikt.
- Kan er 1 contactpersoon vanuit de gemeente komen.

Wethouder dankt de taskforce voor het gesprek. Als de gesprekspartners behoefte hebben aan 1-op-1 gesprekken (bijvoorbeeld over hun eigen situatie of hun eigen plannen/wensen) dan is dit uiteraard mogelijk.

Op de vragen van de taskforce wordt nog gereageerd. Er komt nog een gesprek met Plukon. Ook heeft de gemeente nog vragenlijsten uitgezet bij ICAS en OVA.

Daarna worden de stukken voor besluitvorming voorbereid. Deze worden geagendeerd voor de commissie Ruimte van 20 mei en de raad van 3 juni.