

AFWEGINGSKADER PILOT TIJDELIJKE HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

INLEIDING

Aanleiding

De gemeenteraad heeft op 4 juni 2020 een besluit genomen over de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Volgens het PON (bijlage 1) zijn er 600 arbeidsmigranten in Gemert-Bakel. BKG en ZLTO geven, voor zover bekend, aan geen huisvestingsprobleem te hebben voor arbeidsmigranten.

Noodzaak

Het vraagstuk van de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten lijkt dan ook beperkt van omvang te zijn. Daar staat tegenover dat er wel initiatiefnemers zijn die bij de gemeente hebben aangeklopt om tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten te mogen realiseren. Om deze aanvragen te kunnen behandelen is een afwegingskader noodzakelijk.

Tijdelijke huisvesting en grondpositie

Het gaat om tijdelijke vergunningen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor een periode van maximaal 10 jaar.

De gemeente stelt geen grond beschikbaar, aanvragers hebben zelf de beschikking over de grond om de huisvesting te kunnen realiseren.

Ontwikkelingen

Aangezien niet nauwkeurig te bepalen is wat het aantal arbeidsmigranten in de gemeente is, is er voor gekozen het beleid vast te leggen voor een periode van drie jaar. Op basis van een evaluatie kan vervolgens worden bepaald in hoeverre het beleid voldoet, dan wel dat aanpassingen noodzakelijk zijn. Tevens biedt de tijdelijkheid de mogelijkheid een pilot in te passen voor de realisatie van 1 grootschaliger initiatief voor tijdelijke huisvesting van minimaal 100 en maximaal 150 arbeidsmigranten. Gedurende de periode van drie jaar wordt jaarlijks tussentijds geëvalueerd met BKG, ZLTO en de initiatiefnemers als input voor de eindevaluatie na drie jaar.

Besluitvorming

De gemeenteraad heeft op 4 juni 2020 besloten om de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten toe te staan op een bedrijventerrein onder nog vast te stellen randvoorwaarden. Er is besloten tot het doen van 1 pilot. In dit afwegingskader zijn deze randvoorwaarden weergegeven. Het gaat om huisvesting in het kader van logies. Het is voor de arbeidsmigrant niet toegestaan om op de locatie te wonen.

In de komende periode wordt voor maximaal één nieuw te bouwen grootschalig initiatief tijdelijk - voor een periode van tien jaar - medewerking verleend. Het gaat om de huisvesting van maximaal 150 arbeidsmigranten. De omvang van het aantal bedden is noodzakelijk om te kunnen investeren in kwaliteit en beheer. De locatie moet gelegen zijn op een bedrijventerrein.

Definitie

De definitie van een arbeidsmigrant die gehanteerd wordt, luidt als volgt:

Arbeidsmigranten zijn internationale werknemers uit andere EU-landen (met name Midden- en Oost-Europa, maar ook uit Zuid-Europa). Het zijn werknemers die laaggeschoold of uitvoerend werk doen, met een tijdelijk of flexibel arbeidscontract. Veel arbeidsmigranten zijn tijdelijk of terugkerend tijdelijk in Nederland, een gedeelte vestigt zich in Nederland (Bron: 'Arbeidsmigratie in Noord-Brabant' van Het PON (september 2018)).

Expats (kenniswerkers), grenswerkers en statushouders vallen vanwege hun afwijkende karakteristieken en beleidsmatige benadering hier niet onder. Grenswerkers hebben vaak geen huisvestingsbehoefte omdat ze over de grens wonen. Voor statushouders geldt specifieke wetgeving en zij zijn hier niet per definitie op basis van arbeidsmotieven. Kenniswerkers zijn hoger opgeleid en komen geregeld ook van buiten de Europese Unie. (Bron: 'Arbeidsmigratie in Noord-Brabant' van Provincie Noord-Brabant (september 2018)).

Het gaat om arbeidsmigranten in de groep short- en mid-stay. Arbeidsmigranten die langer verblijven in de gemeente Gemert-Bakel en er willen wonen, schrijven zich in en maken gebruik van de reguliere voorzieningen.

AFWEGINGSKADER

Op basis van het vastgestelde beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten vormen de volgende punten gezamenlijk het afwegingskader voor een Pilot in Gemert-Bakel voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Het afwegingskader is vastgesteld door de gemeenteraad en vormt het uitvoeringskader voor het College van Burgemeester en Wethouder. De gemeenteraad heeft de laatste stem in het al dan niet meewerken aan een pilot.

Algemene beleidsuitgangspunten

De pilotlocatie waar arbeidsmigranten worden gehuisvest, dient aan een aantal algemene beleidsuitgangspunten te voldoen, te weten:

1. Een aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat (zoals de geldende normen voor geluid, geur, externe veiligheid etc.) voor de arbeidsmigranten is gewaarborgd. Hiervoor worden onder meer vooraf de milieu-hygiënische situatie, de leefbaarheid van de directe woonomgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit beoordeeld. De geldende normen vormen de basis waarop toezicht en handhaving plaatsvindt en de mate waarin de werkelijke situatie overeenkomt met de vergunde situatie;
2. Een aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat voor de omgeving van de huisvesting van arbeidsmigranten moet zijn gewaarborgd. Daarnaast mogen geen onevenredige belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
3. De kwaliteit van de huisvesting dient overeen te komen met de inrichtings- en maatvoeringseisen uit het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF). De voorwaarden uit het betreffende keurmerk gelden als minimumeisen. De verblijfsbieder dient zelf aan te tonen dat hij aan het betreffende keurmerk voldoet;
4. Het verplicht registreren van de arbeidsmigranten die op de huisvestingslocatie verblijven in het gemeentelijk digitaal nachtregister. De verplichting ligt bij de verblijfsbieder. Onder deze verplichting geldt ook het actueel houden van het nachtregister;
5. Een werkgever mag niet verplichten dat zijn werknemers gebruik maken van de eventuele huisvesting die de werkgever beschikbaar heeft;
6. Bij beëindiging van de arbeidsrelatie mag de werknemer nog minimaal 4 weken op zijn (tijdelijke) logiesadres verblijven. De werknemer krijgt zo voldoende gelegenheid om een vervangende woon- of verblijfruimte te vinden;
7. De huisvestingsvoorziening dient vrij toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg (bijvoorbeeld zonder hek met sloten en/of codes). Dit is onder meer van belang voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
8. Dergelijke huisvesting wordt naar aard en inrichting niet bewoond door gezinnen met kinderen.

Een tijdelijke omgevingsvergunning verliest zijn werking na de periode waarvoor deze verleend is. Dat houdt in dat na afloop van deze periode (10 jaar na verlenen tijdelijke omgevingsvergunning) de situatie in overeenstemming moet zijn met het geldende bestemmingsplan en eventuele vergunningsplichtige bouwwerken verwijderd moeten zijn. In

een planschadeovereenkomst, voorafgaand aan de besluitvorming omtrent de omgevingsvergunning, leggen we vast hoe we bijvoorbeeld omgaan met vergunningsvrije voorzieningen die zijn gerealiseerd om bewoning van een pand mogelijk te maken. Voorbeelden van dergelijke voorzieningen zijn een toilet, douche en keukenblok.

Ruimtelijke aanvaardbaarheid

De pilotlocatie moet ruimtelijk aanvaardbaar zijn en voldoen aan eisen van een goede ruimtelijke ordening. Belangrijke onderdelen waaraan het plan in ieder geval wordt getoetst zijn:

Beleid: <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Gemeentelijk <input type="radio"/> Provinciaal
Stedenbouw
Cultuurhistorie <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Cultuurhistorie <input type="radio"/> Kwaliteitsverbetering van het landschap
Groen <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Ruimte en landschap <input type="radio"/> Kwaliteitsverbetering van het landschap <input type="radio"/> Landschappelijke inpassing
Flora en fauna
Beeldkwaliteit
Verkeer <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Verkeer en parkeren <input type="radio"/> Toetsing bereikbaarheid brandweer
Water <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Waterberging <input type="radio"/> Riolering
Milieu: <ul style="list-style-type: none"> <input type="radio"/> Bedrijven en milieuzonering <input type="radio"/> Bodem <input type="radio"/> Externe veiligheid <input type="radio"/> Geluid <input type="radio"/> Geur <input type="radio"/> Luchtkwaliteit
Volksgezondheid
Archeologie
Oppervlakte per persoon, uitgaande van de normen uit het SNF keurmerk

De initiatiefnemer heeft de verantwoordelijkheid te zorgen voor een ruimtelijke onderbouwing waaruit blijkt dat het plan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

Maatschappelijke haalbaarheid

Op 10 oktober 2017 heeft het college van burgemeester en wethouders ‘spelregels voor het voeren van een zorgvuldige dialoog’ opgesteld. Het doel van een dialoog is om in een vroegtijdig stadium met elkaar ontwikkelingsplannen en aandachtspunten te bespreken. Zo krijgen de initiatiefnemer en de gemeente inzicht in de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Voor het oprichten van de pilotlocatie wordt op initiatief van de aanvrager een omgevingsdialoog gehouden. Het is wel van belang dat de initiatiefnemer eerst met de gemeente in overleg gaat over de haalbaarheid van het plan. Het is niet wenselijk dat allerlei plannen met de omgeving worden gecommuniceerd, die bijvoorbeeld niet voldoen aan het nieuwe beleid dan wel aan de voorwaarden. Indien voorstelbaar is dat een principeverzoek

kans van slagen heeft, wordt de omgevingsdialoog pas georganiseerd. Alle relevante stakeholders worden vroegtijdig over het verzoek geïnformeerd en er wordt overleg gevoerd over de inhoud van de aanvraag, bijvoorbeeld over de locatie, de verschijningsvorm en de voorwaarden waaronder een verzoek positief kan worden benaderd. De omgevingsdialoog dient tot vergroting van het draagvlak. Dit betekent niet dat dit in alle gevallen draagvlak kan worden bereikt. Maar door communicatie over het initiatief en afspraken met de ondernemer kunnen wellicht aan de voorkant onzekerheden worden weggenomen. De uitkomsten van de omgevingsdialoog worden betrokken bij de beoordeling van de aanvraag. In het kader van economische uitvoerbaarheid van het planinitiatief wordt een planschadeverhaalsovereenkomst in het kader van artikel 6.1 Wet ruimtelijke ordening afgesloten met de initiatiefnemer van het plan.

Communicatie en Beheer

Uitgangspunt is het vinden van een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten mensen en het maatschappelijke draagvlak van de locatie. De pilot gaat uit van maximaal 150 personen. De verantwoordelijkheid hiervoor, ook naar de directe omgeving, ligt primair bij de huisvester en de arbeidsmigrant zelf. Een essentieel onderdeel voor draagvlak is de aanwezigheid van goede communicatie en adequaat beheer. Dit houdt in dat er transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met de direct betrokken omwonenden.

Verder moet de huisvester inzichtelijk maken hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat gaat beheren. De gemeente dient in te stemmen met de wijze waarop het beheer geregeld wordt en toetst dit aan de voorkant. De contact- en verblijfsgegevens van de beheerder dienen bij de gemeente en de ODZOB bekend te zijn. De beheerder is voor instanties en omwonenden het eerste aanspreekpunt bij vragen en/of overlast. Er dient dan ook een beheersplan beschikbaar te zijn.

Toeristenbelasting

De eigenaar of verhuurder van de pilotlocatie moet zorgen dat er toeristenbelasting betaald wordt voor de personen die tijdelijk in een pand van hen verblijven en die niet ingeschreven staan in de BRP. Dit wordt vastgelegd in het nachtregister of middels een forfaitaire betaling.

Sociaal-maatschappelijke aspecten

Het belang van integratie van arbeidsmigranten in de samenleving is mede afhankelijk van de duur dat zij hier zijn gevestigd. Naar mate arbeidsmigranten hier langer zijn of vaker komen, wordt integratie (zoals kennis van het Nederlands) belangrijker. Een belangrijke rol ligt hiervoor, naast die van de arbeidsmigrant zelf, bij de werkgever. Het is primair aan de arbeidsmigranten zelf om stappen te zetten om deel te nemen aan het maatschappelijk leven in hun woonomgeving. De gemeente zorgt in dat geval onder andere voor informatievoorziening voor de arbeidsmigrant. Dat zal op de volgende wijze gebeuren:

- De gemeente stelt belangrijke informatie op de website beschikbaar;
- De gemeente maakt inzichtelijk waar een arbeidsmigrant terecht kan bij eventuele misstanden.

Voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten zoals beoogd met de pilot en het beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten in dit afwegingskader is dit nu verder niet relevant.

Handhaving

Er is een boa in dienst die de controles voor het nachtregister uitvoert. Hiermee is een bedrag van € 53.000 gemoeid en er worden wekelijks controles uitgevoerd op het nachtregister/ BRP. Er zijn nu meer dan 65 controles uitgevoerd in het eerste half jaar van 2021 en 10 boetes uitgedeeld.

Vanuit toezicht worden de locaties dus actief bezocht. Dit bij bedrijven, recreatieparken en ook in de bebouwde kom. Controles worden doorgegeven aan de heffingsambtenaar.

Zie verder ook het onderdeel handhaving tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten in het HUP.

BEOORDELING PILOTLOCATIE

Er is besloten om 1 pilot toe te staan. Dat betekent dat, indien er meerdere aanvragen komen, er ook bepaald moet worden welke locatie het meest geschikt is en welke aanvraag vergund kan worden. Het proces om tot die keuze te komen, ziet er als volgt uit:

1. Afwegingskader vaststellen door gemeenteraad in november 2021.
2. Twee maanden tijd om een pilotlocatie aan te dragen door aanvragers. Hiervoor dienen aanvragers een principeverzoek in. Na het betalen van de leges wordt de aanvraag meegenomen in de beoordeling. Niet eerder dan na de sluitingsdatum in januari 2022 start de beoordeling van de aanvragen.
3. Eerste globale beoordeling naar het College van B&W.
4. De gemeenteraad ontvangt het voorgenomen besluit van het college voor wensen en bedenkingen april 2022.
5. Verder uitwerken en beoordelen van de pilotlocatie voor de omgevingsvergunning.

Om te beoordelen welke locatie het meest geschikt is, moet een aantal wegingsfactoren worden vastgesteld door de gemeenteraad. Op basis van het afwegingskader voert het college de vergunningsprocedure uit. Hieronder een opzet voor een afwegingsmatrix:

Factoren	Wegingsfactor	Oordeel
Algemene beleidsuitgangspunten		
Ruimtelijke aanvaardbaarheid		
Maatschappelijke haalbaarheid		
Communicatie en Beheer		
Sociaal-maatschappelijke aspecten		

De naleving van de voorwaarden / invulling van de aanvrager worden beoordeeld. Bijlage 2 bevat de uitgebreide scoringslijst en wordt vastgesteld door de gemeenteraad. Van belang is dat op elk onderdeel minstens een voldoende gescoord wordt.

Juridisch

Het aangaan van contracten gaat onder de volgende context:

- Als overheid is het mogelijk om afspraken te maken. Het betreft een bestuurlijke aangelegenheid wanneer dat gebeurt in het kader van een grondexploitatie overeenkomst (maatschappelijke meerwaarde functie);
- Aanvragen moeten voldoen aan de opgenomen beleidsuitgangspunten, dan kent de gemeente het oordeel voldoende of goed toe. Bij het scoren van een onvoldoende, wordt in het kader van de pilot duidelijk dat er geen bestemmingswijziging volgt voor de locatie, omdat er niet is voldaan aan de planologische maatschappelijke meerwaarde. Dit wordt vastgelegd in de overeenkomst.

EVALUATIE

De gemeente evalueert jaarlijks het beleid tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten. De gemeenteraad wordt geïnformeerd over de uitkomst en ontvang een advies vanuit het College in hoeverre aanpassingen in het nu vastgestelde beleid noodzakelijk zijn.

Bijlage 1
Arbeidsmigratiecijfers regio De Peel

Bijlage 2

Scoringslijst wegingsfactoren

Factoren	Wegingsfactor	Oordeel
Algemene beleidsuitgangspunten	Twee	
Ruimtelijke aanvaardbaarheid	Twee	
Maatschappelijke haalbaarheid	Twee	
Communicatie en Beheer	Een	
Sociaal-maatschappelijke aspecten	Een	

De naleving van de voorwaarden / invulling van het plan wordt voor alle onderdelen, behalve voor ruimtelijke aanvaardbaarheid, beoordeeld op een schaal van 1 tot 5:

1. Onvoldoende;
2. Matig;
3. Voldoende;
4. Goed;
5. Uitstekend.

Voor de 'Ruimtelijke aanvaardbaarheid' wordt voor alle relevante onderdelen beoordeeld of het plan voldoet. Voor de onderdelen Stedenbouw, Cultuurhistorie en Beeldkwaliteit wordt op basis van argumenten beoordeeld welk plan het beste voldoet.

*Onder de 24 punten is de score onvoldoende.
Tussen 24 en 31 punten is de score voldoende.
Bij 32 punten of hoger is de score goed.*

Relevant is dat op alle onderdelen minstens een voldoende gescoord moet worden.

Bij de 'Algemene beleidsuitgangspunten' worden de acht punten die in het afwegingskader benoemd zijn, beoordeeld. Deze 8 punten moeten minstens een voldoende scoren. Het totaal gedeeld door 8 is het eindcijfer voor de scoringslijst.

Bij de 'Ruimtelijke aanvaardbaarheid' wordt getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid. Hierbij is aan de voorkant niet duidelijk hoeveel onderdelen dit betreft. De pilot moet op alle onderdelen passend zijn en voldoen. Dan scoort het plan een voldoende. Indien een van de onderdelen niet voldoet, dan scoort het plan een onvoldoende. De onderdelen Stedenbouw, Cultuurhistorie en Beeldkwaliteit worden zoals hiervoor omschreven op basis van argumenten beoordeeld. Voor de 'Ruimtelijke aanvaardbaarheid' worden dus twee 'scores' verkregen: een voldoende voor een deel van de onderdelen en een deel een beoordeling op basis van argumenten.

Om de 'Maatschappelijke haalbaarheid' te toetsen, wordt een omgevingsdialoog gevoerd. De uitkomsten van deze dialoog worden beoordeeld en moeten minstens een voldoende bedragen.

Hoe de 'Communicatie en Beheer' geregeld worden, moet door de initiatiefnemer vastgesteld worden in een beheersplan. Dit plan moet minstens een voldoende scoren.

Voor wat betreft de 'Sociaal-maatschappelijke aspecten' moet de initiatiefnemer aangeven welke acties hij daarin gaat ondernemen. Ook hiervoor moet minstens een voldoende gescoord worden.