

Huisvestingsbeleid



Arbeidsmigranten Lansingerland

Inhoud

| | | |
|-------|--|----|
| 1 | Inleiding | 4 |
| 1.1 | Huidige situatie | 4 |
| 1.2 | Samenwerking met andere partijen | 4 |
| 1.3 | Bestaande samenleving | 4 |
| 1.4 | Leeswijzer | 5 |
| 2 | Feiten | 6 |
| 2.1 | Aantal personen | 6 |
| 2.2 | Huidige huisvestingscijfers | 6 |
| 2.3 | Regels en handhaving | 6 |
| 2.4 | Aanbieders van huisvesting..... | 6 |
| 2.5 | Omliggende gemeenten..... | 7 |
| 3 | Rollen en verantwoordelijkheden ketenpartners | 8 |
| 4 | Mogelijkheden voor huisvesting arbeidsmigranten..... | 9 |
| 4.1 | Aantal plekken | 9 |
| 4.2 | Afsprakenkader: | 9 |
| 4.3 | Huisvestingsvarianten: | 10 |
| 4.3.1 | Kamergewijze bewoning in het binnenstedelijke gebied. | 10 |
| 4.3.2 | Kamergewijze bewoning in het buitengebied..... | 10 |
| 4.3.3 | Omvorming van leegstaande kantoren/bedrijfspanen tot woonunits..... | 11 |
| 4.3.4 | (Tijdelijke) nieuwbouw(woonunits) op perceel glastuinbouwer | 12 |
| 4.3.5 | Grootschalige woonunits op gemeenteground/grond ontwikkelaar..... | 12 |
| 5 | Samenwerking met partijen | 14 |
| 5.1 | Brancheorganisatie LTO..... | 14 |
| 5.2 | Provincie Zuid-Holland | 14 |
| 5.3 | Convenant ketenpartners..... | 14 |
| 6 | Handhaving: organisatie en inzet instrumentarium | 15 |
| 6.1 | Huidige situatie | 15 |
| 6.2 | Vergroten van het effect van handhaving | 15 |
| 7 | Registratie..... | 16 |
| 7.1 | Afspraken over registratie..... | 16 |
| 8 | Communicatieplan naar burgers en politiek | 17 |
| 8.1 | Burgerparticipatie | 17 |
| 8.2 | Specifieke locaties..... | 17 |
| 9 | Uitvoeringsprogramma | 18 |
| 9.1 | Beleidskeuzes..... | 18 |
| 9.1.1 | Hoofdstuk 4:Mogelijkheden voor huisvesting arbeidsmigranten | 18 |
| 9.1.2 | Hoofdstuk 5: Samenwerking met partijen | 19 |
| 9.1.3 | Hoofdstuk 6 Handhaving: toezicht en inzet instrumentarium | 19 |
| 9.1.4 | Hoofdstuk 7: Registratie..... | 19 |
| 9.1.5 | Hoofdstuk 8: Communicatieplan naar belanghebbenden en burgers algemeen | 19 |

| | | |
|-------|---|----|
| 9.1.6 | Instellen samenwerkingsverband gemeente, marktpartijen en externe expert..... | 20 |
|-------|---|----|

1 Inleiding

1.1 Huidige situatie

Arbeidsmigranten zijn niet meer weg te denken uit de Nederlandse maatschappij. De bijdrage van arbeidsmigranten aan het draaiend houden van de economie is onmisbaar (**meerwaarde en noodzaak**). Ook de Lansingerlandse glastuinbouwsector kan niet meer zonder arbeidsmigranten. Temeer omdat werkgevers steeds meer moeite hebben voldoende gemotiveerde en betaalbare Nederlandse werknemers te vinden.

Een ruwe schatting geeft aan, dat er dagelijks in de glastuinbouw binnen Lansingerland 2000 tot 3000 arbeidsmigranten werkzaam zijn. Voor Lansingerland, in de top tien van economisch best presterende gemeenten, is daarmee het belang voelbaar om huisvesting van arbeidsmigranten optimaal te faciliteren. Vooral ook omdat de houding van de arbeidsmigrant verandert. Dichtbij de werkplek kunnen wonen is in toenemende mate een eis (**behoefte**). Dit vormt steeds meer een concurrerende factor met andere gebieden en landen als Duitsland en Denemarken (bieden beide kwalitatief betere en goedkopere huisvesting) om voldoende arbeidsmigranten te binden.

Een relatief beperkt aantal arbeidsmigranten is in Lansingerland zelf gehuisvest. Voor het grootste gedeelte in tuinderswoningen in het buitengebied. Voor een klein gedeelte in woningen in de kernen. Om kwantitatief en kwalitatief te kunnen sturen op de groeiende behoefte aan passende huisvesting is beleid noodzakelijk.

1.2 Samenwerking met andere partijen

Diverse gesprekken met werkgevers, detacheerders, brancheorganisatie LTO en Provincie Zuid-Holland hebben zichtbaar gemaakt dat de partijen die gericht zijn op de glastuinbouwsector op constructieve wijze, samen met de gemeente, de handen ineen willen slaan om inhoud te geven aan concrete huisvesting voor de arbeidsmigrant. De beeldvormende avond van de gemeenteraad op 29 mei heeft daarbij versterkend gewerkt op het besef dat huisvesting binnen de gemeente Lansingerland nadrukkelijk gewenst is en kansrijk is gezien de houding van alle partijen.

Om als samenwerkende partijen tot resultaten te komen is het van belang met elkaar dezelfde taal te spreken. Doelstellingen van beleid helpen daarbij. Een drietal vormen met elkaar het focuspunt. Ten eerste het versterken van continuïteit van inzetbaarheid van arbeidsmigranten in onze lokale (tuinbouw)economie. Ten tweede het terugdringen van ongewenste (over)bewoning met onveilige en overlast gevende problematiek¹. Ten derde het nemen van verantwoordelijkheid in solidariteit met buurgemeenten om huisvesting binnen de eigen gemeente te faciliteren. Deze drie doelstellingen sluiten volledig aan bij de 'Nationale Verklaring' uit 2012 van het Rijk en samenwerkingspartners als de VNG, Aedes, werkgeversorganisaties en vakbonden. Deze verklaring is opgesteld in het besef dat de verschillende ketenpartners elkaar keihard nodig hebben om in constructieve samenwerking voldoende kwantitatieve en kwalitatieve huisvesting te realiseren en misstanden tegen te gaan.

1.3 Bestaande samenleving

Huisvesting van arbeidsmigranten binnen Lansingerland vraagt ook om een goede inbedding en integratie in de bestaande samenleving. Zorgvuldigheid is dus geboden de samenleving te betrekken bij voorgenomen huisvestingsprojecten. Burgerparticipatie is daarom een vast onderdeel binnen het proces van elk afzonderlijk huisvestingsproject.

¹ Het aantal meldingen in Lansingerland neemt de laatste paar jaar beduidend toe en in het verlengde daarvan het aantal handhavingszaken. Dit toenemende aantal handhavingszaken toont de urgentie aan van het voeren van een faciliterend huisvestingsbeleid.

1.4 Leeswijzer

Deze beleidsnota behandelt diverse aspecten die samenhangen met het thema huisvesting arbeidsmigranten. Hoofdstuk 2 beschrijft een aantal feiten die een beeld schetsen van de huidige situatie. Om tot een goede samenwerking te komen is het belangrijk ieders rol en verantwoordelijkheid te kennen en te onderscheiden. Die rollen en verantwoordelijkheden staan in Hoofdstuk 3. Hoofdstuk vier beschrijft vijf verschillende opties waar huisvesting gerealiseerd kan worden. Met daarbij een weergave van voor- en nadelen per optie. In de daarop volgende hoofdstukken komen onderwerpen aan bod als samenwerking met de ketenpartners, registratiewerkwijze arbeidsmigranten en de opstelling van de Provincie Zuid-Holland naar gemeenten ter ondersteuning van het huisvestingsvraagstuk.

De beleidsnota sluit af met het **uitvoeringsprogramma**. Dit uitvoeringsprogramma omvat de definitieve beleidskeuzes en werkwijze van de gemeente Lansingerland.

2 Feiten

2.1 Aantal personen

- In Lansingerland werken dagelijks 2000-3000 arbeidsmigranten in de glastuinbouwsector(schatting op basis van gevoerde gesprekken).
- De trend is dat het aantal arbeidsmigranten in Nederland blijft groeien. In 2017 waren er bij benadering 400.000 arbeidsmigranten werkzaam. Voor 2040 ligt de schatting op 600-700.000 arbeidsmigranten. De voorziene groei houdt mede verband met de daling van de Nederlandse beroepsbevolking tot 2050 met 500.000 personen. De tegenkracht bestaat eruit dat robotisering zijn intrede doet. Desondanks overheerst toch de mening in de markt dat ook in de toekomst onverkort een grote behoefte aan arbeidsmigranten blijft bestaan.
- Het grootste deel van de arbeidsmigranten werkt via een uitzendbureau, een klein deel is in loondienst bij een werkgever.
- Omdat veel teelten tegenwoordig het jaar rond zijn verblijven steeds meer arbeidsmigranten voor langere tijd. Zijn zij langer dan vier maanden binnen Nederland, dan zijn zij op basis van de Wet BRP verplicht zich in te schrijven bij de gemeente. Zij zijn vooral op zoek naar snel toegankelijke, goedkope en veilige woonruimte met een Wifi omgeving.

2.2 Huidige huisvestingscijfers

- Momenteel is de ruwe schatting dat in Berkel en Rodenrijs 70 woningen, in Bleiswijk 70 woningen en in Bergschenhoek een lager aantal woningen in gebruik is voor huisvesting door arbeidsmigranten. Totaal zo'n 170 woningen, in bezit van glastuinbouwers en uitzendbureaus of ze worden gehuurd van derden. Hieruit blijkt dat werkgevers en uitzendbureaus hun verantwoordelijkheid (willen) nemen. De meeste woningen zijn in het buitengebied gelegen. Maar ondanks dat kamergewijze bewoning binnen de bebouwde kom niet is toegestaan, zijn ook hier woningen in gebruik voor huisvesting. De 170 woningen bieden huisvestingsmogelijkheden voor zo'n 800 arbeidsmigranten.

2.3 Regels en handhaving

- In het 'buitengebied' is bestemmingsplantechnisch geregeld dat een ontheffing kan worden verleend voor maximaal 6 personen kamergewijze huisvesting in een bedrijfswoning, binnen de gestelde kaders door de gemeente (bouwbesluit, parkeervoorzieningen, overlast). Veel bedrijfswoningen worden hiervoor ingezet, omdat glastuinbouwers vanwege toegenomen technologie niet meer dicht bij het bedrijf hoeven te wonen.
- Het huidige handavingsinstrument werkt als volgt: zowel op basis van het 'piepsysteem' (melding van overlast door omgeving) als door eigen waarneming wordt onderzoek verricht naar excessen, klachten of meldingen m.b.t. een huisvestingssituatie. Bij overtreding van het bestemmingsplan, de regels van het bouwbesluit of overlast in de buitenruimte wordt ingegrepen. Met als eventuele uiterste consequentie dat tot ontruiming wordt overgegaan. De praktijk laat zien dat na ontruiming recidieven optreden. Het ontbreekt op dit moment aan de mogelijkheid om middels een bestuurlijke boete recidivering te ontmoedigen. Of voor een langere periode de verhuurder de mogelijkheid tot verhuur te ontfeggen.

2.4 Aanbieders van huisvesting

- Er zijn meerdere initiatiefnemers binnen de gemeente die willen investeren in huisvesting op grotere schaal (50-250 bedden).

2.5 Omliggende gemeenten

- Met de Oostlandgemeenten (Pijnacker-Nootdorp, Zuidplas, Waddinxveen) vond in april een eerste ambtelijk Oostlandgemeenten overleg plaats. Voor Lansingerland is het gewenst dat ook de regio het vraagstuk oppakt zodat er sprake is van solidariteit en iedere gemeente een bijdrage levert aan het huisvestingsvraagstuk. De Oostlandgemeenten blijken ieder voor zich met positieve intenties met het vraagstuk bezig.

Pijnacker-Nootdorp:

De gemeente heeft positieve intenties tot het faciliteren van huisvesting. Zij verkeert momenteel in de onderzoeksfase hoe omvangrijk het thema arbeidsmigranten is. Navraag heeft duidelijk gemaakt dat er zo'n 700-1000 arbeidsmigranten dagelijks werkzaam zijn waarvan de werkzaamheden voor bijna 90% 'jaarrond' van karakter zijn. Een overweging is om vrijkomende plekken a.g.v. reconstructie glastuinbouw te benutten voor huisvesting.

Zuidplas:

De gemeente heeft positieve intenties tot het faciliteren van huisvesting. Er werken zo'n 1250 tot 1500 arbeidsmigranten binnen de gemeente. In het kader van de A12 corridor ziet de gemeente een gedeeld belang en ook als taak met de Oostlandgemeenten huisvesting te faciliteren. Momenteel verkeert dit proces in de fase van ambtelijke beleidsverkenning.

Waddinxveen:

De gemeente oriënteert zich momenteel ambtelijk-bestuurlijk op de vraag of via een politieke bestuursopdracht het vraagstuk huisvesting arbeidsmigranten beleidsmatig opgepakt gaat worden. Een jaar geleden is al wel met beleidsregels geregeld onder welke voorwaarden arbeidsmigranten kamergewijs in woonwijken mogen wonen.

3 Rollen en verantwoordelijkheden ketenpartners

Hieronder volgt een beschrijving van de rollen en verantwoordelijkheden van de afzonderlijke ketenpartners.

- **Arbeidsmigranten**

Arbeidsmigranten zoeken zelf huisvesting, veelal in overleg met uitzendbureaus en werkgevers. Als ze langer blijven leren ze de Nederlands taal en doen zoveel mogelijk mee in de maatschappij (inburgering).

- **Gemeente**

De gemeente creëert beleid, schept voorwaarden en faciliteert huisvesting en houdt toezicht op het naleven van wet- en regelgeving en beleidskaders.

- **Huisvesters**

Commerciële huisvesters (bv. uitzendbureaus, werkgevers) dienen huisvesting aan te bieden die voldoet aan de overeengekomen kwaliteitsnormen. Dit zijn in elk geval de Bouwbesluitbepalingen en mogelijk kan worden overeengekomen dat de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF keurmerk)² worden toegepast. Mits deze laatste niet in strijd zijn met het Bouwbesluit.

- **Werkgevers**

Omdat werkgevers er belang bij hebben de arbeidskracht die zij nodig hebben te kunnen inhuren, hebben zij de taak de arbeidskracht te ondersteunen bij het vinden van goede huisvesting. Huisvesting die voldoet aan de normen die de gemeente beleidsmatig stelt.



² Van de huidige 400.000 bedden in Nederland zijn 80.000 bedden gecertificeerd

4 Mogelijkheden voor huisvesting arbeidsmigranten

4.1 Aantal plekken

Omdat niet voor iedere arbeidsmigrant geldt dat hij/zij bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de werkplek woont, maar bijvoorbeeld liever in het bruisender leven van de stad, hoeft het aantal te faciliteren huisvestingsplekken niet gelijk te zijn aan het aantal werkplekken binnen Lansingerland. Zonder ons direct op een getal of percentage vast te leggen, kan als uitgangspunt worden gekozen voor een faciliterend beleid dat zich richt op een substantiële toename van het aantal huisvestingsplekken en dat communiceren naar de ketenpartners.

Om een goed beeld te hebben volgt hieronder een cijfermatige schets. De +/- 170 woningen die momenteel in gebruik zijn, bieden voor zo'n 800 arbeidsmigranten huisvesting binnen Lansingerland. Kanttekening hierbij is dat het merendeel van de 170 woningen niet gelegaliseerd is. Het alsnog controleren, toetsen en eventueel vergunnen kan ertoe leiden dat het genoemde aantal van 800 zich naar beneden bijstelt. Wanneer we aannemen dat 75% van de dagelijks in Lansingerland werkzame arbeidsmigranten (2000-3000) langere tijd verblijven, is in theorie de kwantitatief maximale huisvestingsbehoefte 1500-2250 'bedden'. Na aftrek van de 800 of minder reeds ingevulde plekken, blijft er een behoefte van 700-1450 bedden.

Door met de werkgevers en uitzenders in gesprek te gaan, kan duidelijk worden hoe sterk door hen die behoefte onderkend wordt. Initiatieven door de markt voor realisatie van huisvesting kunnen met verschillende huisvestingsvarianten of een combinatie ervan gefaciliteerd worden. Verschillende mogelijkheden worden hieronder opgesomd.

4.2 Afsprakenkader:

Door het vast te stellen beleid niet direct planologisch te faciliteren, kan elk initiatief voor huisvesting afzonderlijk getoetst en beoordeeld worden. Hiermee houdt de gemeente de regie.

Voor alle hieronder geschetste vijf huisvestingsvarianten geldt eenzelfde afsprakenkader waarmee de kwaliteit geborgd wordt en de leefbaarheid voor arbeidsmigranten en de omgeving garanties krijgt.

Dit afsprakenkader omvat:

1. Wet- en regelgeving zijn van toepassing, waaronder de Wabo en het Bouwbesluit.
2. Toetsing aan parkeernormen.
3. Huiseigenaar in bezit van SNF (Stichting Normering Flexwonen) keurmerk. Een nader te bepalen extract uit het keurmerk wordt onderdeel van het gemeentelijk beleid en als zodanig als vereiste opgenomen in de af te geven vergunning.
4. Schriftelijke afspraken over toezicht, beheer en onderhoud door de huiseigenaar
5. Er is een communicatieprotocol en een klachtenregistratie.
6. Vereiste van een onttrekkingsvergunning en omgevingsvergunning in het geval het een woning uit de woningvoorraad betreft. Daarmee behoudt de gemeente de regie en overzicht over het adressenbestand waar huisvesting arbeidsmigranten plaatsvindt.

4.3 Huisvestingsvarianten:

4.3.1 Kamergewijze bewoning in het binnenstedelijke gebied.

Nu:

Voor woonwijken in de kernen geldt gemeentebreed dat kamergewijze bewoning in strijd is met de bestemmingsplannen. Desondanks vindt dit momenteel wel plaats doordat uitzenders of werkgevers huizen kopen of huren voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Hier treedt de gemeente niet tegen op. Het piepsysteem geeft regelmatig meldingen van overlast. Hier reageert het team Bouwen en Milieu op met inspectie en eventueel maatregelen. Ongeveer 20% van de 170 in gebruik zijnde woningen bevinden zich in woonwijken.

Faciliteren:

Maximaal 4 personen per woning wanneer zij geen duurzame relatie met elkaar hebben. Hoewel dit document zich richt op arbeidsmigranten, moet gerealiseerd worden dat het mogelijk maken van kamergewijze bewoning ook andere doelgroepen als studenten kan stimuleren dit te willen in Lansingerland. Om controle te houden over het maximaal gewenste aantal woningen waar kamergewijze bewoning toegestaan wordt, wordt geformuleerd hoeveel woningen in een buurt of wijk met een bepaalde onderlinge afstand mogen worden ingezet hiervoor.

Sterkte:

- Sociale inbedding c.q. sociale integratie (goede samenwerking woningeigenaar, arbeidsmigranten en buurtbewoners vereist)
- Draagt sterk bij aan de kwantitatieve opgave
- Afstand woning tot voorzieningen
-

Zwakte:

- Relatief veel toezicht vanuit gemeente nodig op naleving van gemaakte afspraken vanwege gespreid kleinschalig wonen
- Parkeerproblematiek
- Kans op terugkerend overlast in algemene zin (geluid, verloedering buitenruimte woning, huisvuil) mede door kans op frequente wisseling van degenen die op het adres verblijven (short stay). Daarmee ongunstige invloed op het woon-/leefklimaat van de buurt.
- Juist die woningen worden opgekocht waar ook de doelgroep starters belangstelling voor heeft (verdringing).

Voorstel: Met name vanwege de verdringing voor starters en de druk op het woon-/leefklimaat van de omgeving niet of in beperkte mate overgaan tot het bieden van deze mogelijkheid. Bij toepassing in beperkte mate dit concretiseren. Bijvoorbeeld in de vorm van een percentage woningen per CBS wijk. En regels over spreiding binnen een wijk.

4.3.2 Kamergewijze bewoning in het buitengebied

Nu:

Voor het buitengebied geven de bestemmingsplannen de mogelijkheid voor een ontheffing tot het toestaan van kamergewijze bewoning voor bestaande (bedrijfs)woningen. Het aantal personen in een woning is gemaximeerd op 6. Het piepsysteem geeft regelmatig meldingen van overlast. Hier reageert het team Bouwen en Milieu op met inspectie en eventueel maatregelen. Ongeveer 80 procent van de 170 in gebruik zijnde woningen bevinden zich in het buitengebied.

Faciliteren:

Maximaal aantal personen in een woning niet limiteren, maar koppelen aan de bouwbesluitseis van minimaal 12 m² vloeroppervlakte per persoon en de beschikbaarheid van parkeerfaciliteiten.

Sterkte:

- Relatief weinig kans op overlast vanwege de lage bevolkingsdichtheid/ vrijstaande bedrijfswoningen
- Draagt sterk bij aan de kwantitatieve opgave
- Parkeerproblematiek nihil

Zwakte:

- Sociale afzondering
- Relatief veel toezicht vanuit gemeente nodig op naleving van gemaakte afspraken vanwege gespreid kleinschalig wonen
- Afstand woningen tot voorzieningen
- Verloedering van de directe omgeving van de woning (verwaarlozing tuin, afval)

Voorstel: Continueren van deze mogelijkheid onder loslaten van de maximering van 6 personen. Het algemene afsprakenkader en dan met name de bouwbesluitbepalingen en parkeernorm gelden als toets voor het aantal personen dat toestemming krijgt in de betreffende woning te verblijven. Bij meer dan 10 personen is een gebruiksvergunning vereist.

4.3.3 *Omvorming van leegstaande kantoren/bedrijfspannen tot woonunits*

Nu:

Momenteel zijn er geen kantoorpanden binnen Lansingerland in gebruik voor huisvesting van arbeidsmigranten.

Faciliteren:

De gemeente faciliteert de eigenaar van een kantoor-/bedrijfspannend over te gaan tot omvorming van het pand naar woonunits.

Sterkte:

- Relatief weinig toezicht vanuit gemeente op naleving van gemaakte afspraken nodig vanwege de grotere schaal van wonen, exploitant gebruikt (deeltijd) huismeester
- Parkeerproblematiek nihil
- Verdringing op de bestaande woningmarkt wordt tegengegaan.

Zwakte:

- Sociale afzondering
- Afhankelijk van de locatie: afstand tot voorzieningen
- Doorlopen bestemmingsplanprocedure
- Relatief kleine bijdrage aan de kwantitatieve opgave

Voorstel: Deze mogelijkheid openhouden, in de praktijk zal deze zich niet snel aandienen.

4.3.4 (Tijdelijke) nieuwbouw(woonunits) op perceel glastuinbouwer

Nu:

Momenteel zijn er geen locaties waarop dit plaatsvindt, wel toont de markt belangstelling.

Faciliteren:

Daar waar glastuinbouwers naast de aanwezigheid van een bedrijfswoning ook nog een perceel vrijliggende grond hebben, én zij de wens hebben tijdelijke woonunits/woonaccommodatie voor hun werknemers te willen plaatsen, gaat de gemeente daar onder voorwaarden mee akkoord.

Deze voorwaarden zijn aanvullend op het eerdergenoemde afsprakenkader en dienen ter beveiliging van de hoogwaardige uitstraling van de omgeving. Dit ontwikkelkader heeft betrekking op:

- Locatiespecifieke eisen
- De omvang van de locatie
- Vormgeving en materiaalgebruik van het gebouw

Afhankelijk van de perceelgrootte kan er op kleine tot grotere schaal realisatie plaatsvinden van woonunits/woonaccommodatie. Het nog te specificeren ontwikkelkader zal per locatie sturend werken op het aantal te realiseren huisvestingsplekken. Er bestaat een relatie tussen de grootschaligheid van de accommodatie, de mate van kwaliteit van de huisvesting en de tijdelijkheid dan wel permanentheid van de accommodatie. Keuze voor permanent vereist de overtuiging dat de vraag naar arbeidsmigranten ook in de verre toekomst hoog zal blijven.

Sterkte:

- Relatief minder toezicht nodig op naleving van gemaakte afspraken vanuit gemeente vanwege de grotere schaal van wonen.
- Relatief weinig kans op overlast vanwege de lage bevolkingsdichtheid.
- Draagt (sterk) bij aan de kwantitatieve opgave indien op meerdere locaties.
- Verdringing op de bestaande woningmarkt wordt tegengegaan.
- Kans op gedeelde huismeesterfunctie bij enkele van dit soort projecten in elkaars nabijheid

Zwakte:

- Indien deze alternatieve huisvesting weinig wordt toegepast, draagt deze beperkt bij aan de kwantitatieve opgave.
- Sociale afzondering.
- Afstand woonunits tot voorzieningen.
- Alert op parkeerproblematiek.
- Verloedering van de directe woonomgeving (verwaarlozing groen, afval).

Voorstel: Deze mogelijkheid openhouden. Zorgvuldig initiatieven beoordelen door toetsing aan de aanvullende voorwaarden(ontwikkelkader). Deze behoeven nog nadere specificering.

4.3.5 Grootschalige woonunits op gemeentegrond/grond ontwikkelaar

Nu:

Momenteel zijn er geen locaties binnen de gemeente waar dit plaatsvindt.

Faciliteren:

De gemeente faciliteert aan derden op gemeentegrond of grond van een bereidwillige ontwikkelaar grootschalige huisvesting in de vorm van meerlaagse woonunits/meerlaagse woonaccommodatie. Dit kunnen bijvoorbeeld glastuinbouwers zijn die op hun bedrijfslocatie geen beschikbare m² hebben. Er bestaat een relatie tussen de grootschaligheid van de accommodatie, de mate van kwaliteit van de

huisvesting en de tijdelijkheid dan wel permanentheid van de accommodatie. Keuze voor permanent vereist de overtuiging dat de vraag naar arbeidsmigranten ook in de verre toekomst hoog zal blijven. Voor een goede businesscase moet gedacht worden aan minimaal 80 huisvestingsplekken tot een maximum van 250 (beheersbaarheid en mogelijkheid van aanstellen huismeester).

Ook voor deze huisvestingsvariant gelden specifieke voorwaarden, aanvullend op het algemene afsprakenkader. Deze luiden als volgt:

- Geen belemmeringen voor herstructureringsmogelijkheden voor de glastuinbouw.
- Bij voorkeur dicht bij de bebouwde kom van een van de kernen.
- Geen generieke woonbestemming.
- Omvang locatie bij voorkeur circa 1 hectare of groter omdat dit een capaciteit van +/- minimaal 100 personen mogelijk maakt met een goed beheersplan, waaronder een huismeester.
- Goede ontsluiting naar de omgeving en bereikbare voorzieningen.
-

Sterkte:

- Weinig toezicht vanuit gemeente op naleving van gemaakte afspraken nodig vanwege de schaalgrootte, exploitant gebruikt huismeester.
- Bij excentrische ligging weinig overlast voor de omgeving door lage bevolkingsdichtheid.
- Parkeerproblematiek nihil door parkeerfaciliteiten als vereiste te stellen.
- Draagt substantieel bij aan de kwantitatieve opgave.
- Verdringing op de bestaande woningmarkt wordt tegengegaan.
-

Zwakte:

- Sociale afzondering.
- Afstand tot voorzieningen.
- Doorlopen bestemmingsplanprocedure.
- Kans op slechte beeldvorming bij de bevolking.

Voorstel: Deze mogelijkheid openhouden. Zorgvuldig initiatieven beoordelen door toetsing aan de aanvullende voorwaarden. Deze behoeven nog nadere specificering.

Notie: Deze keuze vraagt nog om een concretisering van het ontwikkelkader om te inventariseren welke locaties geschikt zijn en waar initiatiefnemers aan moeten voldoen. Ook de beoordeling en de toetsing door de gemeente hoort hierbij. Dit willen we samen oppakken met een externe expert en in samenwerking met de marktpartijen.

5 Samenwerking met partijen

De opvattingen van verschillende organisaties zijn van belang om te kennen. Daardoor kan rekening gehouden worden met hun opvattingen en kunnen gesprekken hierover bijdragen aan het uiteindelijke gemeentelijke beleid en draagvlak hiervoor bij die partijen. Met dit doel is gesproken met de brancheorganisatie LTO en de Provincie Zuid-Holland.

5.1 Brancheorganisatie LTO

1. Goede huisvesting hoort bij goed werkgeverschap, incl. inburgering
2. Voorkeur voor hergebruik leegstaande panden in kern of aan de rand van bedrijventerrein
3. Maatwerk (bijv. waar dat kan voormalige bedrijfswoningen benutten)
4. Toezicht en handhaving erg belangrijk: voorkom overlast en zie toe op correcte bewoning

5.2 Provincie Zuid-Holland

De Provincie onderkent het belang van voldoende en goede huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. Het huidige provinciale instrumentarium geeft nog veel beperkingen om nieuwe huisvestingsvormen in het buitenstedelijk gebied te ontplooiën. De provincie is met een kernteam gestart (verschillende disciplines waaronder wonen, economie en veiligheid). Dit kernteam gaat de komende twee jaar een provinciale koers ontwikkelen die aansluit en zoveel mogelijk ondersteunend is aan de realisatie van de opgave van huisvesting voor gemeenten. Samenwerking met gemeenten wordt gezocht en de gedeputeerde plaatst het onderwerp op de agenda van besprekingen met gemeentelijke bestuursorganen.

5.3 Convenant ketenpartners

De gemeente wil positief en constructief samenwerken met de ketenpartners aan kwalitatief verantwoorde huisvesting. Zij zoekt daarvoor primair samenwerkingsrelaties met solide en betrouwbare partijen die hetzelfde gedachtengoed als de gemeente willen omarmen.



De samenwerking wordt concreet geformuleerd. Een convenant wordt opgesteld en ondertekend. Dit kan een positieve en enthousiasmerende uitstraling hebben op partijen om toe te groeien naar eenzelfde constructieve en kwalitatieve samenwerking. Nieuwe samenwerkingspartners kunnen toetreden tot het convenant.

6 Handhaving: organisatie en inzet instrumentarium

6.1 Huidige situatie

In de huidige werkwijze handhaven we op basis van excessen, klachten of een (burger)melding van overlast. De toezichthouders van het team Bouwen en Milieu onderzoeken feiten en omstandigheden waaronder de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt. De uiterste consequentie bij een overtreding is ontruiming op basis van bestuursdwang of last onder dwangsom.

6.2 Vergroten van het effect van handhaving

Het effect van handhaving op een correcte huisvesting op basis van regels en gemaakte afspraken, kan vergroot worden met de volgende maatregelen:

- Onderzoek naar de manier waarop het effect van handhaving vergroot kan worden.
- Legalisatietoets voor de huidig in gebruik zijnde panden. Dit kan er al dan niet toe leiden dat alsnog een vergunning wordt verstrekt.
- Instellen van verplichte melding aan gemeente door eigenaar/exploitant die huisvesting aan arbeidsmigranten aanbiedt en daarmee de procedure van vergunningaanvraag in werking zet. Deze eigenaar voldoet aan het afsprakenkader en is primair verantwoordelijk voor toezicht en handhaving (beheersplan). Het gemeentelijke team Bouwen en Milieu voert periodieke controles uit bij alle geregistreerde panden op naleving van bouwbesluitregels, parkeernormen en andere gemaakte afspraken met de aanbieder van huisvesting. Hieronder is een aantal uit het SNF keurmerk overgenomen bepalingen die in de afgegeven vergunning zijn opgenomen. Bovenvermelde inspanningen vragen om (tijdelijke) uitbreiding van de formatie toezichthouders. Bij de uitwerking van het benodigde handhavingsinstrumentarium wordt duidelijk welke formatie (tijdelijk) nodig is. Hiervoor wordt krediet gevraagd.
- In de gemeentelijke Verordening Woonruimtebemiddeling wordt de bepaling opgenomen over het opleggen van een bestuurlijke boete en de omstandigheden waaronder dit toegepast wordt (per geval wordt de hoogte van het bedrag bepaald). Dit financiële instrument kan sterk bijdragen aan ontmoediging tot overtreding van de gemeentelijke regels en/of recidivering van overtredingen.
- Na recidive verbieden we de eigenaar van de woning voor een nader te bepalen tijdsduur huurovereenkomsten aan te gaan voor die woning. We onderzoeken hoe we hier uitvoering aan kunnen geven.



7 Registratie

7.1 Afspraken over registratie

Met de uitzendbureaus maken we vaste afspraken over de werkwijze van inschrijving en uitschrijving (model Westland). Inschrijving van arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in Nederland verblijven is om verschillende redenen van belang en bewerkstelligt de legale aanwezigheid van de arbeidsmigrant. Door de inschrijving wordt een bsn nummer verkregen en daarmee kan de arbeidsmigrant een bankpas aanvragen. Daarmee wordt giraal betalingsverkeer mogelijk wat bijdraagt aan correcte en legale betalingen aan bijvoorbeeld huisvesters.

Ingeschreven arbeidsmigranten dragen op de teldatum 'aantal inwoners Lansingerland' bij aan het totaal aantal inwoners in Lansingerland. Hierop worden gemeentefondsuitkeringen gebaseerd.

Vorstel voor de procedure:

1. De gemeente is op regelmatig terugkerende tijdstippen, bij voorkeur in de avonduren, specifiek beschikbaar voor de inschrijvingen en uitschrijvingen van de tijdelijke arbeidsmigrant.
2. De uitzendbureaus doen al het voorwerk. Zij dragen zorg voor de aanwezigheid van de benodigde ingevulde papieren waarmee de arbeidsmigrant zich inschrijft en zodoende een minimum aan tijd vraagt.
3. De uitzendbureaus dragen zorg voor ondertekening van uitschrijving door de arbeidsmigrant en leveren deze uitschrijvingen in bij de gemeente.

Het concretiseren van de werkwijze voor in- en uitschrijven van arbeidsmigranten in het BRP vindt in de tweede helft 2019 plaats.

8 *Communicatieplan naar burgers en politiek*

8.1 **Burgerparticipatie**

De twee grootste barrières voor het gestalte geven aan huisvesting voor arbeidsmigranten zijn politiek draagvlak en maatschappelijk draagvlak. Intensief communiceren met beide doelgroepen is van doorslaggevend belang om positief draagvlak te behalen en invulling te kunnen geven aan huisvesting. Beeldvorming over de arbeidsmigrant (wegnemen generalisaties) en inzicht bieden in de beleidskaders die eraan gaan bijdragen dat excessen voorkomen worden helpt bij het creëren van draagvlak bij de burgers. Burgerparticipatie aan de voorkant kan sterk bijdragen aan een beleidskader dat de instemming van de diverse belanghebbenden heeft.

8.2 **Specifieke locaties**

Voor specifieke locaties kunnen de omwonenden gericht benaderd worden. Met elkaar kennismaken en het doornemen van ideeën en afspraken over parkeren, geluid, huisvuil e.d. kan dan de inzet van het contact zijn. Gemeentebreed wordt via de media informatie verstrekt over de uiteindelijke gemeentelijke beleidskaders. Indien een centraal meldpunt voor klachten is ingesteld, wordt ook deze informatie gedeeld. Gemeente en verhuurder maken afspraken over hun rollen hierin.



9 Uitvoeringsprogramma

In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende aandachtsvelden van de huisvesting van arbeidsmigranten geschetst. Definitief beleid vraagt om beslissingen nemen. Welke keuzes vinden plaats waarmee de gemeente zichtbaar maakt waar zij voor staat.

Dit uitvoeringsprogramma benoemt deze keuzes. Keuzes die zorgdragen voor de kwantitatieve en kwalitatieve huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente Lansingerland.

9.1 Beleidskeuzes

Onderstaand wordt per voorafgaand hoofdstuk geformuleerd en geconcludeerd wat die beleidskeuzes inhouden.

9.1.1 Hoofdstuk 4: Mogelijkheden voor huisvesting arbeidsmigranten

Overweging van de eerder geschetste huisvestingsmogelijkheden leidt tot de volgende standpunten:

1. Binnenstedelijk

Niet overgaan tot het faciliteren van kamergewijze bewoning. De woningen die hiervoor in het goedkope en middeldure segment worden aangekocht beperken de mogelijkheden van starters om toe te treden tot de woningmarkt. Daarnaast is eventuele ongunstige invloed op het woon-/leefklimaat van de buurt reden deze huisvestingsvorm niet te faciliteren.

Voor de huidige woningen die in het binnenstedelijk gebied in gebruik zijn wordt een overgangperiode overeengekomen. In deze overgangperiode dient de eigenaar wel aan wet- en regelgeving en gemeentelijke beleidskaders te (gaan)voldoen. Daartoe vindt een legalisatietoets plaats. Vanaf eind 2020 wordt toezicht en handhaving ingezet om deze huisvestingsvorm niet langer te gedogen.

2. Buitenstedelijk

De mogelijkheid om op basis van het bestemmingsplan een ontheffing te verlenen voor kamergewijze bewoning in bedrijfswoningen wordt gecontinueerd. De huidige maximering van 6 personen wordt losgelaten. Toetsing van individuele aanvragen tot ontheffing maken duidelijk hoeveel personen in de betreffende woning kunnen verblijven en vergund worden. Aanvragen voor ontheffing m.b.t. bedrijfswoningen worden verruimd met de categorie plattelandswoningen.

3. Kantoorpanden

In de praktijk is er geen tot nauwelijks sprake van leegstaande kantoorpanden. Daarom focust de gemeente hier niet op. Indien een initiatiefnemer zich meldt voor transformatie van kantoorruimte, vindt toetsing van het initiatief plaats door toepassing van het algemene afsprakenkader en het ontwikkelkader.

4. Woonunits/woonaccommodatie op kleine schaal op percelen van glastuinbouwers en woonunits/woonaccommodatie op grote schaal

Deze beide huisvestingsvormen worden gefaciliteerd onder voorwaarden.

Allereerst wordt het algemene afsprakenkader toegepast:

1. Wet- en regelgeving zijn van toepassing, waaronder de Wabo en het Bouwbesluit
2. Toetsing aan parkeernormen
3. Huiseigenaar in bezit van SNF(Stichting Normering Flexwonen) keurmerk. Een nader te bepalen extract uit het keurmerk wordt onderdeel van het gemeentelijk beleid en als zodanig als vereiste opgenomen in de af te geven vergunning.
4. Schriftelijke afspraken over toezicht, beheer en onderhoud door de huiseigenaar
5. Er is een communicatieprotocol en een klachtenregistratie.

6. Vereiste van een onttrekkingsvergunning en omgevingsvergunning in het geval het een woning uit de woningvoorraad betreft. Daarmee behoudt de gemeente de regie en overzicht over het adressenbestand waar huisvesting arbeidsmigranten plaatsvindt.

Ten tweede dienen initiatieven aan het ontwikkelkader te voldoen. Dit ontwikkelkader werken we nog nader uit. Te denken valt aan criteria als minimale omvang van de locatie, verplicht parkeren op eigen terrein, uitstraling van en eisen aan de woonaccommodatie, eisen aan professioneel beheer en het communicatieproces met belanghebbenden.

In de tweede helft van 2019 concretiseert de gemeente in samenwerking met marktpartijen en een externe expert (op het terrein van gestalte geven aan arbeidsmigranten huisvesting) het ontwikkelkader waarmee bepaald wordt welke locaties geschikt zijn en waar initiatiefnemers aan moeten voldoen. De beoordeling en toetsing ligt bij de gemeente. Deze samenwerkingsgroep neemt de concretisering van meerdere acties ter hand. De opsomming hiervan staat in paragraaf 9.1.6 van dit uitvoeringsprogramma.

9.1.2 Hoofdstuk 5: Samenwerking met partijen

Initiatiefnemers tot het realiseren van huisvestingsplekken worden getoetst aan het algemene afsprakenkader, het kader voor zoekcriteria en het ontwikkelkader. Indien vergund wordt, wordt deze initiatiefnemer uitgenodigd deelnemer te worden in een nader op te stellen convenant door gemeente Lansingerland. Actie: Convenant wordt opgesteld in tweede jaarhelft 2019.

9.1.3 Hoofdstuk 6 Handhaving: toezicht en inzet instrumentarium

Voor het kwalitatief op orde brengen en houden van de huisvesting worden de volgende acties uitgevoerd:

1. Onderzoek vindt plaats op welke manier het effect van handhaving vergroot kan worden. Specifieke aandacht gaat uit naar het invoeren van een bestuurlijke boete en het tijdelijk aan de woningeigenaar ontzeggen van de mogelijkheid het betreffende pand te verhuren. Onderzoekresultaten worden aan het college voorgelegd in de tweede jaarhelft 2019.
2. Er vindt een legalisatietoets plaats voor de huidige (illegaal) in gebruik zijnde panden. Dit leidt al dan niet alsnog tot vergunning. Voor het binnenstedelijk gebied geldt een uiterste periode van vergunning tot eind 2020.
3. Ketenpartners verplichten zich tot melding en vergunningaanvraag wanneer zij het voornemen hebben een pand voor huisvesting arbeidsmigranten in gebruik te nemen. Het gemeentelijk team Bouwen en Milieu voert periodieke controles uit bij alle geregistreerde panden op naleving van wet- en regelgeving en gemeentelijke kaders.
4. De acties 3 en 4 vereisen (tijdelijke) uitbreiding van de formatie toezichthouders.

9.1.4 Hoofdstuk 7: Registratie

Een belangrijk onderdeel van een transparante en kwalitatief verantwoorde werkwijze is het instellen van een registratieplicht. Hiervoor wordt in de tweede jaarhelft een werkwijze opgesteld.

9.1.5 Hoofdstuk 8: Communicatieplan naar belanghebbenden en burgers algemeen

Om huisvesting voor arbeidsmigranten succesvol te laten verlopen is zorgvuldige communicatie met belanghebbenden en goede informatieverstrekking over het gemeentelijk beleid naar de inwoners van de gemeente een vereiste. In de tweede jaarhelft 2019 wordt een communicatieplan opgesteld.

9.1.6 *Instellen samenwerkingsverband gemeente, marktpartijen en externe expert*

Bij de zojuist opgesomde aandachtsvelden beschreven we een aantal acties we uitvoeren in een in te stellen samenwerkingsverband. Naast gemeentelijke medewerkers vindt bemensing plaats met marktpartijen en een extern aan te trekken expert. Dit samenwerkingsverband levert voor eind 2019 concrete voorstellen op voor onderstaande acties. De voorstellen worden aan het college voorgelegd en daarna aan de raad. De volgende acties werken we nader uit:

1. Opstellen lijst van zoekcriteria voor locaties
2. Opstellen ontwikkelkader
3. Opstellen procedure voor registratie arbeidsmigranten
4. Opstellen communicatieplan
5. Opstellen convenant samenwerking ketenpartners
6. Opstellen lijst van onderwerpen uit het SNF keurmerk die als na te komen eisen worden opgenomen in de af te geven gemeentelijke vergunning
7. Adviseren over de handelwijze inzake het opleggen van een bestuurlijke boete en het tijdelijk ontzeggen van de verhuurmogelijkheid voor een pand van verhuurder