

Afwegingskader Huisvesting arbeidsmigranten 2020

CONCEPT 2 april 2020

INLEIDING

In de motie Huisvesting arbeidsmigranten van 16 mei 2019 constateert de gemeenteraad dat de komst van arbeidsmigranten leidt tot verdringing op de woningmarkt. De gemeenteraad is van mening dat arbeidsmigranten recht hebben op fatsoenlijke huisvesting. Deze huisvesting mag echter niet ten koste gaan van de wachttijd van starters en huurders. De gemeenteraad roept het college daarom op om zelf adequate huisvesting te realiseren. Deze huisvesting mag echter niet ten koste gaan van het woongenot van omwonenden. Tot slot roept de gemeenteraad het college op om deze opgave te verwerken in een plan van aanpak

Deel 1 van dit afwegingskader gaat over de opgave, wie zijn de arbeidsmigranten die werken in Harderwijk en aangrenzende gemeenten, wat is hun woonbehoefte en hoe groot is de opgave.

Deel 2 bevat het eigenlijke afwegingskader: aan welke voorwaarden moet huisvesting voor arbeidsmigranten voldoen en op welke locaties past dat?

DEEL 1 OPGAVE EN WONINGBEHOEFTE ARBEIDSMIGRANTEN

Opgave

Bedrijven hebben steeds meer behoefte aan buitenlandse werknemers

Bedrijven in Harderwijk en omgeving maken steeds meer gebruik van internationale werknemers. Ze werken vooral in de uitzendbranche, groot- en detailhandel, zakelijke dienstverlening en industrie, omdat er onvoldoende geschikte werknemers te vinden zijn. In Nederland gaat het in totaal om ongeveer 500.000 internationale werknemers (schatting expertisecentrum Flexwonen). De verwachting is dat de komende jaren de noodzaak tot het inzetten van arbeidsmigranten alleen maar groter wordt door het afnemen van de omvang van de Nederlandse beroepsbevolking. Sectoren als Horeca en de zorg zullen in toenemende mate buitenlandse werknemers in moeten zetten wegens een tekort aan Nederlandse werknemers.

Er is onvoldoende geschikte huisvesting

De woningmarkt biedt onvoldoende geschikte woonruimte voor arbeidsmigranten. Dat leidt tot verdringing op de woningmarkt door bijvoorbeeld kamerverhuur aan arbeidsmigranten in woonbuurten, illegale bewoning op bijvoorbeeld vakantieparken, huisvesting van slechte kwaliteit en uitbuiting. Ook komt het voor dat ontwikkeling van bedrijven wordt belemmerd doordat er geen huisvesting beschikbaar is voor de gewenste arbeidsmigranten.

Uitbreiding van het aanbod aan kwalitatief goede huisvesting is noodzakelijk

Extra aanbod aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten is noodzakelijk om de ontwikkeling van de Harderwijkse bedrijven te ondersteunen en te zorgen dat arbeidsmigranten terecht kunnen in fatsoenlijke huisvesting. Een goede woonsituatie is een belangrijke voorwaarde om goed te kunnen functioneren. Huisvesting die goed is geregeld, is ook belangrijk voor het draagvlak onder Harderwijkers voor de inzet van buitenlandse werknemers.

Verantwoordelijkheden

Het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten ligt bij de marktpartijen. De gemeente ondersteunt de ontwikkeling van kwalitatief goede huisvesting op geschikte locaties. De gemeente analyseert samen met stakeholders de ontwikkeling van de behoefte en stelt op basis daarvan ruimte voor nieuwe huisvesting vast.

De Doelgroep

Wie zijn de buitenlandse werknemers?

Internationale werknemers worden onderscheiden in arbeidsmigranten en kenniswerkers. Verdien je meer dan € 30.000 als je jonger bent dan 30 jaar of meer dan €40.000 als je ouder bent dan 30 jaar, dan hoor je tot de kenniswerkers. Behoor je niet tot deze categorie, dan word je gezien als arbeidsmigrant. In Harderwijk is circa 85% van de werkenden arbeidsmigranten, voor de regio ligt dat aandeel op 75%.

De werknemers die in Harderwijk en omringende gemeenten werken komen voor ongeveer de helft uit Polen. Andere belangrijke herkomstlanden zijn Roemenië, Syrië, Duitsland en Litouwen.

Een deel van de arbeidsmigranten komt voor korte tijd anderen blijven langer en vestigen zich soms definitief in Harderwijk.

Hoeveel arbeidsmigranten wonen er in Harderwijk?

In 2018 stonden 750 arbeidsmigranten in de gemeentelijke BRP geregistreerd. Een groot deel van de arbeidsmigranten schrijft zich echter niet in bij een gemeente. Adviesbureau Companen schat in dat dit in Harderwijk voor zo'n 60% van de arbeidsmigranten geldt. Dat betekent dat er daadwerkelijk 1.220 arbeidsmigranten woonachtig zijn. Zij wonen vooral in de reguliere woningvoorraad (bijvoorbeeld in verkamerde woningen) en op een aantal (voormalige) vakantieparken in het buitengebied.

De aantallen moeten vooral agenderend worden gezien en zijn niet geschikt voor het stellen van kwantitatieve kaders.

Hoeveel arbeidsmigranten werken in Harderwijk?

In 2018 werkten er 1.120 arbeidsmigranten in Harderwijk. Sinds 2010 verdubbelde het aantal arbeidsmigranten bijna: in 2010 waren het er namelijk 460. Gemiddeld groeit deze groep jaarlijks met 12 procent. De arbeidsmigranten in Harderwijk werken vooral in de uitzendbranche, groot- en detailhandel, zakelijke dienstverlening en industrie.

Wat is de woonbehoefte van arbeidsmigranten? Shortstay-Midstay-Longstay

De woonbehoefte van arbeidsmigranten is afhankelijk van de periode die ze in Nederland verblijven en kan worden onderverdeeld in 3 categorieën:

Shortstay: Werknemers die voor het eerst in Nederland komen kiezen in eerste instantie voor een verblijf van enkele maanden tot een jaar. Integratie is (nog) niet aan de orde. Huisvesting met gedeelde keuken en sanitair zijn voldoende. Er is dan sprake van logies. Goed beheer en ondersteuning door de huisvesters en goede recreatieve voorzieningen zijn belangrijk. Hierbij passen huisvestingsvormen van voldoende schaalgrootte om de gewenste voorzieningen mogelijk te maken. Middelgrote (20-50 personen) of grote locaties (50 tot 150 personen) kunnen het beste voorzien in passende huisvesting met gelijkgestemden en goede voorzieningen en beheer. Shortstay in kamerverhuur in woningen heeft daardoor minder de voorkeur.

Midstay: Werknemers die langer in Nederland verblijven krijgen meer behoefte aan privacy en minder aan gedeelde voorzieningen. De woningbehoefte gaat op die van de Nederlanders lijken. Meer leefruimte en eigen sanitair en kookgelegenheid worden belangrijker. Kleine zelfstandige woonunits voor 1 of 2 personen passen hierbij. Dat kan in de vorm van specifieke huisvesting, evt. in combinatie met shortstay, maar kan ook goed in kleine huisvestingsvormen in woonwijken (kamerverhuur of kleine appartementen).

Longstay: De woonwensen van buitenlandse werknemers die langer dan 3 jaar in Nederland verblijven, is niet anders dan die van de Nederlanders. Ze kopen of huren een eigen woningen en integreren in onze samenleving. Voor deze groep is geen specifieke huisvesting meer nodig. Wel is het zaak te zorgen dat de woonbehoefte van arbeidsmigranten in voldoende mate meegenomen wordt in de bevolkings- en huishoudensprognoses.

In Harderwijk blijft de helft van de Arbeidsmigranten korter dan 1 jaar. Circa 20% van de arbeidsmigranten blijft langer dan 3 jaar

Voor hoeveel arbeidsmigranten moet Harderwijk de komende jaren huisvesting bieden?

De verwachting is dat het aantal arbeidsmigranten tot 2030 gemiddeld 6% tot 8% per jaar zal groeien. De komende drie jaar betekent dat een groei van 200 tot 250 nieuwe arbeidsmigranten. Daarnaast woont een groot deel van de arbeidsmigranten in reguliere woningen. Als we de druk op de woonwijken willen verlagen is het bieden van extra aanbod een voorwaarde. Hoe goed de doorstroming zal lukken (worden de leegkomende plekken in woningen niet even snel weer opgevuld door andere arbeidsmigranten?) is afhankelijk van voldoende goed en betaalbaar aanbod en bijvoorbeeld de medewerking van de uitzendbureaus die vaak voor de huisvesting zorgen.. Het maken van afspraken met uitzendbureaus en het monitoren van de gevolgen zijn noodzakelijk. Als we alle nieuwkomers goed willen huisvesten en ook een alternatief willen bieden voor kamerverhuur in woonwijken, dan zullen er de komende drie jaar 300 tot 400 plekken bij moeten komen. De huisvesting die gelegaliseerd wordt in vakantieparken (Dennenhoek en Schaapskamp) speelt daarin geen rol, daar vindt nu ook al bewoning door arbeidsmigranten plaats. Uitgaande van de huidige verdeling voor shortstay, midstay en longstay komt de behoefte aan extra plekken in de periode 2020-2022 uit op

- Shortstay: 150-200
- Midstay: 90-120
- Longstay: 60-80

De behoefte kan groter zijn als we in woonwijken de kamerverhuur fors willen beperken. Ook na 2022 blijft de behoefte groeien en zal meer huisvesting noodzakelijk zijn. Daarvoor is het gewenst om een proces op te starten van monitoring en in overleg met stakeholders inspelen op de ontwikkelingen van de vraag (aantallen en gewenste kwaliteit).

DEEL 2 VOORWAARDEN HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN HARDERWIJK

Locaties en typen huisvesting

Longstay arbeidsmigranten, die minimaal 3 jaar in Nederland verblijven zijn wat betreft woningbehoefte gelijk te stellen aan Nederlanders. Ze huren of kopen een woning en integreren in de Nederlandse samenleving. Hiervoor hoeft geen specifieke huisvesting gerealiseerd te worden.

Schaalgrootte

Huisvesting van arbeidsmigranten is in Nederland te vinden in verschillende soorten bebouwing. Van kamerverhuur in individuele woningen tot grootschalige complexen met 400 slaapplekken. Grootschalige locaties zijn vooral geschikt voor shortstay verblijf: ze bieden weinig privacy maar mogelijk wel goede voorzieningen en beheer. De grote schaal van locaties tot 400 personen past niet bij de ruimtelijke schaal van Harderwijk. Een maximum van 150 bedden is meer passend bij de ruimte die Harderwijk te bieden heeft, zowel in de bebouwde kom als in het buitengebied.

Permanente versus tijdelijke huisvesting

Of huisvesting in de vorm van tijdelijke of permanente bebouwing moet zijn is afhankelijk van de locatie. Tijdelijke voorzieningen bieden meer flexibiliteit om op toekomstige ontwikkelingen in te kunnen spelen. Ook een tussenvorm om huisvesting tijdelijk toe te staan in permanente bebouwing (bijvoorbeeld leegstaand commercieel of maatschappelijk vastgoed) behoort tot de mogelijkheden.

Locaties

In tabel 1 is weergegeven welk type huisvesting in Harderwijk is toegestaan op verschillende soorten locaties.

	Kleinschalig <20 personen	Middelgroot 20-50 personen	Groot 50-150 personen
Shortstay Logies Verblijf max. 1 jaar	Randen woonwijken Randen bedrijventerrein. ¹ Gemengd gebied Buitengebied	Randen bedrijventerrein. Gemengd gebied Buitengebied	Randen bedrijventerrein. Gemengd gebied Buitengebied
Midstay Wonen Verblijf tot 3 jaar	Woonwijken Randen woonwijken Gemengd gebied	Woonwijken Randen woonwijken Gemengd gebied	Randen woonwijken Gemengd gebied

Tabel 1.

Kwaliteit huisvesting

Gebouw en omgeving

Algemeen:

- De bebouwing is SNF-(Stichting Normering Flexwonen) gecertificeerd (of gelijkwaardig)
- De bebouwing en inrichting van de buitenruimte voldoet aan hoge eisen ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit (landschappelijke/stedenbouwkundige inpassing en een aantrekkelijke leefomgeving voor de bewoners);

¹ Randzones op bedrijventerreinen (dus grenzend aan andere functies) die milieutechnisch geschikt zijn voor logies. Dus een acceptabel leefmilieu voor de bewoners en geen belemmeringen voor de aangrenzende bedrijven.

- De locatie voldoet aan hoge eisen ten aanzien van duurzaamheid (bouwwerken voldoen aan de normen voor Energie-neutrale Gebouwen).

Voorwaarden voor shortstay huisvesting:

- Privacy: per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest
- Op het terrein van de locatie moet, aangeboden door de exploitant van het gebouw, zowel binnen maar ook buiten gelegenheid zijn voor samenkomst en ontspanning, passend bij de omvang van de locatie;
- De locatie beschikt over goede voorzieningen voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed of de beheerder maakt dit op een andere manier voor alle gebruikers van het pand mogelijk.
- De ruimten voor ontspanning en wassen van kleding tellen niet mee bij de berekening van het aantal m² GBO zoals gehanteerd in de SNF certificering.
- Op de locatie biedt de huisvester voorlichting en informatie aan de bewoners, bij voorkeur in de taal van de bewoners maar in ieder geval ook in de Nederlandse en Engelse taal. Naast de informatie als opgenomen in de SNF norm dient ook informatie ter beschikking te zijn over (de samenvatting van) cao voor uitzendkrachten, informatie over scholing, gezondheidszorg en sociale voorzieningen in de gemeente Harderwijk;
- De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten van het parkeerbeleid en in het pand of op eigen terrein is bovendien voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-)fietsen en containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand;
- De slaapvertrekken voldoen aan een binnenniveau van 33 dB.
- De bebouwing krijgt de bestemming Wonen-Flexwonen.

Aanvullende eisen Midstay

In aanvulling op de shortstay gelden voor de midstay de volgende eisen:

- De bebouwing krijgt de bestemming Wonen (en voldoet aan bijbehorende eisen ten aanzien van milieu, geluidhinder etc.);
- Minimaal de helft van de bedden betreft een zelfstandige wooneenheid voor 1 of 2 personen;
- Voor onzelfstandige huisvesting geldt dat de omvang van een slaapvertrek minimaal 6,5 m² GBO per persoon bedraagt;
- Voor gezinnen met kinderen geldt dat de wooneenheid over minimaal 2 kamers moet beschikken.

Beheer

- In het logiesverblijf worden arbeidsmigranten gehuisvest die hoofdzakelijk werkzaam zijn in Harderwijk, Ermelo of Zeewolde
- Voor iedere locatie dient een beheerder te worden aangewezen. Deze zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder gemeente);
- Binnen het beheer valt onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners en bijhouden van een adequate financiële en huuradministratie;
- In een complex van gebouwen met een capaciteit voor de huisvesting van 100 personen of meer is minimaal 1 beheerder continu aanwezig;
- De huisvesting beschikt over een huisreglement (Nederlands, Engels en bij voorkeur ook in de taal van de bewoners) waaruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen;
- In het huisreglement is opgenomen wie namens de exploitant verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per

week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Harderwijk;

- De beheerder wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden;
- De locatie beschikt over een klachtenreglement waarin o.a. is opgenomen: aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in vakantieperiode etc.) van een vast aanspreekpunt/beheerder en een registratie van klachten en meldingen;
- Huisvesting voor shortstay is qua aard en inrichting niet geschikt voor personen onder de 18 jaar en daarmee is het ook niet toegestaan personen onder deze leeftijdsgrens te huisvesten;
- De bezetting dient te worden bijgehouden in een register van verblijf waarin minimaal opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting;
- Indien gewenst/noodzakelijk zijn voor de locatie in aanvulling op bovenstaande punten maatwerkoplossingen van toepassing.

Samenwerking met partijen

Met de ontwikkelaar/exploitant van nieuwe huisvesting sluit de gemeente een overeenkomst waarin minimaal de volgende zaken geregeld zijn:

- Verhuurder is SNF gecertificeerd (minimaal)
- Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt dient te beschikken over het keurmerk c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU, SNA of gelijkwaardig. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.
- De gemeente neemt de regie in het bepalen van het communicatietraject en de omgevingsdialoog op locatieniveau. De gemeente stelt voor iedere locatie een projectleider aan die verantwoordelijk is voor het proces en optreedt als intermediair tussen de betrokken partijen. De gemeente maakt met de initiatiefnemer afspraken over de rol en inhoudelijke/financiële bijdrage in de communicatie met de omgeving. De initiatiefnemer dient zich te conformeren aan de lijn die de gemeente uitzet.
- In afstemming met de gemeente en overige partijen stelt de eigenaar/exploitant een plan op voor de momenten waarop tijdens de aanvraagprocedure overleg wordt gevoerd met de omgeving. De eigenaar/exploitant betreft daarin de bedrijven die de arbeidsmigranten inhuren.
- In afstemming met de gemeente en overige betrokken partijen stelt de eigenaar/exploitant tijdens de aanvraagprocedure een plan op voor de momenten waarop tijdens de exploitatieperiode (formeel en indien gewenst informeel) overleg wordt gevoerd met de omgeving?
- eventuele maatwerkoplossingen ten aanzien van de locatie die in overleg met de omgeving tot stand zijn gekomen en de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt om deze te bewaken;
- Alle verhuurders die 20 of meer plekken verhuren nemen deel aan een halfjaarlijks overleg met stakeholders in de gemeente en tekenen een convenant?

Overige bepalingen

1. Deze uitgangspunten zijn een aanvulling op vigerende landelijke en plaatselijke regelgeving (WABO, Bouwbesluit, Burgerlijk Wetboek, BRP, Parkeerbeleid etc.)
2. Alle geldende - plaatselijke - ruimtelijke procedures, beleidskaders en verordeningen met wettelijke bepalingen ten aanzien van woon- en leefklimaat, ontheffingsmogelijkheden, bezwaar en beroepstermijnen blijven onverminderd van kracht.
3. De uitgangspunten verbinden we aan het verstrekken van een omgevingsvergunning voor zover daarbij wordt afgeweken van het bestemmingsplan c.q. het herzien van een bestemmingsplan.

4. Het bevoegd gezag zal indien en voor zover vereist ter bestrijding van overlast en onveiligheid, gebruik maken van zijn bevoegdheid om handhavend op te treden.

Convenant tussen betrokken partijen

Partijen die huisvesting bieden aan 20 of meer arbeidsmigranten ondertekenen een convenant conform het voorbeeld van het expertisecentrum Flexwonen. Doelen van het convenant zijn:

- Te komen tot voldoende aanbod van huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten, die tenminste voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de normen van SNF en het Bouwbesluit, waarbij partijen ook oog hebben voor de betaalbaarheid en de duurzaamheid van de voorzieningen
- Mede met het oog op het maatschappelijk draagvlak te zorgen dat zowel nieuw te realiseren als bestaande huisvestingsvoorzieningen zodanig worden beheerd dat arbeidsmigranten goed en veilig kunnen wonen en belasting van de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.
- Zorgen dat arbeidsmigranten volgens de in Nederland geldende wet- en regelgeving te werk worden gesteld.
- Zorgen dat arbeidsmigranten naar mate zij langer in Nederland blijven, meer geïntegreerd raken in de samenleving en de taal leren.
- Faciliteren dat arbeidsmigranten zich registreren in BRP dan wel RNI (Registratie niet ingezetene).
- Zorgen dat huisvestingssituaties die niet aan de SNF normen en/of lokale voorschriften voldoen z.s.m. beëindigd worden, echter in een tempo dat past bij de urgentie van de overtreding en waarbij voorkomen wordt dat arbeidsmigranten de dupe worden van die beëindiging