

Onderwerp: **Pilot afwijken van beleidskaders huisvesting arbeidsmigranten**

Samenvatting raadsvoorstel

In 2020 is er beleidskader huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld. Het verzoek is om bij wijze van pilot op twee onderdelen voor twee initiatieven in het vooronderzoek af te mogen wijken (maximaal aantal personen op een locatie en ligging van de locatie) van dit beleidskader.

Aan de raad,

Gevraagde beslissing:

1. In te stemmen met het verzoek om bij wijze van pilot voor twee initiatieven voor huisvesting arbeidsmigranten in het vooronderzoek af te mogen wijken (maximaal aantal personen op de locatie en ligging van de locatie, zoals toegelicht in het voorstel) van de vastgestelde beleidskaders huisvesting arbeidsmigranten

1. Inleiding

In februari 2020 heeft de gemeenteraad beleidskaders met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten vastgesteld (zie bijlage 1).

Noodzaak uitbreiding huisvesting

Huisvesting van arbeidsmigranten is nog steeds een actueel thema waar ook het Rijk, de VNG en de provincie Gelderland aandacht voor vragen. De urgentie is groot, zeker nu de woningmarkt zo overspannen is, mede ook door de komst van Oekraïners als ook de grotere instroom van asielzoekers en statushouders.

Er werken inmiddels ruim 1.600 arbeidsmigranten in gemeente Barneveld (vooral op Harselaar en in de agrarische sector) blijkt uit onderzoek in opdracht van provincie Gelderland (zie pagina 35/36 van bijlage 2) terwijl er iets meer dan 550 ingeschreven staan in het BRP (van de gemeente Barneveld).

De verantwoordelijkheid voor het huisvesten van arbeidsmigranten ligt primair bij de werkgevers waar de arbeidsmigranten werkzaam zijn (waaronder uitzendorganisaties), maar voor het vinden van geschikte woonlocaties is samenwerking en afstemming met de gemeente noodzakelijk. Het vinden van deze geschikte locaties blijkt in de praktijk tamelijk lastig, bijvoorbeeld vanwege milieuaspecten (geluid en geur).

Gezien de krapte van het huisvestingsaanbod en complexiteit om tot geschikte locaties te komen, heeft het college dan ook uitgesproken om de komende jaren actief mee te denken om de huisvesting van enkele honderden arbeidsmigranten te kunnen faciliteren.

Lopende initiatieven

Als gevolg van Corona is het aantal initiatieven voor nieuwbouw van grotere woongebouwen voor deze doelgroep sinds de vaststelling wat achtergebleven, maar thans liggen er 3 grotere initiatieven voor die mogelijk tot realisatie kunnen komen. Eén project past volledig binnen de kaders van het vastgestelde beleid. Daarbij gaat het om 80-100 personen in een gemengd gebied bij een grotere kern in gemeente Barneveld. Dit project zal dit jaar in procedure worden gebracht en aan de raad ter goedkeuring worden voorgelegd, indien ook contractueel tot overeenstemming wordt gekomen.

Daarnaast lopen er twee andere verzoeken die niet geheel passen in deze vastgestelde beleidskaders. Vanwege de gevoeligheid van locaties ten behoeve van arbeidsmigranten worden de locaties hier nu niet genoemd.

Eén locatie betreft een agrarische bedrijfslocatie (functieverandering) nabij een grotere kern en de andere (nog onbebouwde) locatie is eveneens gelegen aan de rand van een grotere kern. Deze twee initiatieven zijn op locaties die in eigendom zijn van derden.

Op eerstgenoemde locatie ligt een verzoek om hier een plan te mogen realiseren voor maximaal 75 arbeidsmigranten in de vorm van onzelfstandige eenheden. Het terrein is voldoende groot om dit te faciliteren. Dit verzoek is strijdig met de beleidskaders, want op basis van de beleidskaders is dit aantal op maximaal 15 personen gelimiteerd.

De bedoeling is dat hier (met inzet van sloopmeters) voor een permanente woningbouwontwikkeling wordt gekozen en dus een bestemming-planprocedure zal moeten doorlopen.

Op de andere locatie aan de rand van een grotere kern ligt een verzoek voor de huisvesting van meer dan 250 arbeidsmigranten in de vorm van nieuwbouw. Dit terrein is beduidend kleiner. In de eerder vastgestelde structuurvisie is de omgeving waarin de locatie ligt voor verstedelijking aangewezen.

De beleidskaders gaan nu van maximaal 100 personen voor dit type locatie uit in gemengd gebied. Met de initiatiefnemer zal tot een bij deze locatie passend aantal te huisvesten arbeidsmigranten moeten worden gekomen. Dit aantal zal naar alle waarschijnlijkheid ergens tussen deze 100 en 250 personen in liggen.

Op deze locatie wordt, vooruitlopend op een (andere) definitieve invulling, ten aanzien van huisvesting arbeidsmigranten voor een tijdelijke invulling gekozen, op basis waarvan met een kruimelafwijking kan worden gewerkt.

Verzoek tot afwijking van beleidskaders in de vooronderzoeksfase voor 2 initiatieven

Beide initiatieven zijn via een verzoek voor vooronderzoek binnengekomen.

Het voorstel is om bij wijze van pilot voor de behandeling van deze twee verzoeken in het *vooronderzoek* aan te geven dat hier afgeweken kan gaan worden van de vastgestelde beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten inzake maximum aantal personen op een locatie en/of ligging van de locatie. Dit betekent dus dat de plannen bij behandeling in het vooronderzoek niet direct worden afgewezen vanwege hun ligging en/of omvang. Deze verzoeken worden dan in behandeling genomen en getoetst op alle relevante planologische en ruimtelijke kaders.

Wanneer beide initiatieven hier niet aan kunnen voldoen, worden ze alsnog afgewezen (vooronderzoek) en zal een toezeggingenbrief met een principebesluit via het college niet aan de orde zijn.

Na afronding van deze vooronderzoeken zal een *evaluatie* van deze pilot plaatsvinden. Naar verwachting volgt deze evaluatie binnen 2 tot 3 maanden na het in behandeling nemen van de twee betreffende vooronderzoeken.

De uitkomst hiervan zal met het college worden gedeeld en afhankelijk van deze uitkomst wordt een voorstel gedaan om tot een aanpassing van de eerder vastgestelde beleidskaders te komen.

Deze aanpassing zal vervolgens aan de raad worden voorgelegd ter vaststelling.

Mochten beide plannen akkoord worden bevonden (positief principebesluit) dan zullen de plannen, na de evaluatie, verder in behandeling worden genomen. Bij één plan betekent dit een kruimelafwijking, bij het andere plan betekent het de opstelling van een bestemmingsplan dat via de raad zal worden vastgesteld.

In de verdere behandeling (na het vooronderzoek) van de plannen zullen de (overige) vastgestelde voorwaarden van kracht blijven zoals SNF keurmerk, beheer, voldoende parkeerfaciliteiten, de te volgen ruimtelijke procedures. Dit kan nog steeds betekenen dat een initiatief uiteindelijk wordt afgewezen.

Ook het gewenste participatietraject met de omgeving en relevante stakeholders zal door de initiatiefnemers moeten worden doorlopen.

Verder zal er met de partijen een overeenkomst over de voorwaarden worden gesloten (ook in relatie tot afbouw van verhuur van particuliere woningen waar handhavingstrajecten aan de orde zijn).

2. Door de raad gestelde kaders

In de vastgestelde beleidskaders (zie bijlage 1) is onder meer opgenomen dat er voorwaarden zijn met betrekking tot de realisatie van specifieke huisvesting voor arbeidsmigranten. In paragraaf 5.1 zijn basisvoorwaarden (ofwel 1.1. van bijgevoegd raadsbesluit) geformuleerd die onverminderd van kracht blijven. Er wordt door de ambtelijke organisatie wat meer flexibiliteit ten aanzien van de huisvestingsmogelijkheden gevraagd, mede vanwege de economische haalbaarheid en het kunnen borgen van het toezicht.

Huisvesting in bestaande woningen is onder voorwaarden in de bebouwde kom mogelijk, maar ook woningbouw in de nabijheid van bedrijventerreinen/gemengde gebieden alsook in het buitengebied van Barneveld. Verder moet worden voldaan aan een keurmerk SNF, is er sprake van beheer en zal het parkeren op adequate wijze moeten worden opgelost.

3. Effect

a) Meetbaar effect:

Door het mogelijk maken van meer nieuwbouw voor huisvesting arbeidsmigranten zal de discrepantie tussen vraag en aanbod teruglopen. Op basis van de laatste inzichten (zie rapport bijlage 2) werken er ruim 1.600 arbeidsmigranten in gemeente Barneveld terwijl het aantal ingeschreven arbeidsmigranten ruim 500 bedraagt.

b) Maatschappelijk effect:

Door het mogelijk maken van grotere locaties, vergezeld van toezicht en beheer, zal de huisvesting van alleengaande arbeidsmigranten in particuliere woningen teruglopen. Gezien de druk op de woningmarkt komen daar wellicht een aantal individuele woningen in de bebouwde kom weer beschikbaar voor reguliere woningzoekenden. Daarmee zullen de klachten van omwonenden en de daaraan gerelateerde handhavingszaken naar verwachting minder worden.

4a. Argumenten

Ondermijning tegengaan

Gemeente Barneveld vindt goede huisvesting van arbeidsmigranten relevant. Daarbij zien we toe op een acceptabele woon- en leefsituatie. Via toezicht vanuit de OddV wordt hier ook op gehandhaafd. De realisatie van grotere nieuwe ontwikkelingen, waarbij wordt voldaan aan de beleidskaders van de gemeente, zoals ook de voorwaarden van het SNF-keurmerk en het gewenste beheer van de locatie, zijn helpend om ondermijning tegen te gaan. De komst van deze grotere nieuwe ontwikkelingen biedt extra ruimte om adequaat tegen illegale (woon)situaties op te treden.

Vanwege de krapte op de woningmarkt worden thans panden in gebruik genomen die niet altijd voldoen aan de gestelde richtlijnen in de beleidskaders. Dit levert verschillende handhavingszaken op. Met de verruiming van het aanbod, door de bouw van grotere complexen, zal hier stringenter in worden opgetreden.

Per juli aanstaande gaat de Wet goed verhuurderschap in [Eerste Kamer stemt in met wetsvoorstel goed verhuurderschap | Nieuwsbericht | Home | Volkshuisvesting Nederland](#).

Dan kunnen gemeenten voorwaarden aan een vergunning stellen (zoals ook grotendeels al in de vastgestelde beleidskaders, zie bijlage 1, is opgenomen).

Diverse uitzendorganisaties, werkgevers hebben in de afgelopen jaren verzoeken ingediend, maar deze zijn vrijwel altijd afgewezen vanwege ligging en/of milieuaspecten. Dit terwijl de vraag naar huisvesting, ook vanwege de druk op de woningmarkt, alleen maar groter is geworden. Gezien het economisch belang van deze arbeidsmigranten voor de Barneveldse economie, voelt het college zich mede verantwoordelijk voor het meewerken aan oplossingen van het huisvestingsprobleem. Primair ligt deze opdracht echter bij de werkgevers/uitzendorganisaties.

Door de pilot en de evaluatie van deze pilot wordt duidelijk dat de vastgestelde beleidskaders (en het wachten op de evaluatie en aanpassing van het functieveranderingsbeleid voor het buitengebied) voor bepaalde situaties mogelijk te stringent zijn bepaald, ook vanwege de ontwikkeling van bouwkosten, energiekosten en dergelijke. Meer maatwerk, passend bij de situatie van de locatie kan helpend zijn om tot meer nieuwbouwonontwikkelingen voor arbeidsmigranten in gemeente Barneveld te komen, vooral bedoeld voor de hier werkzame buitenlandse werknemers.

4b. Tegenargumenten/kanttekeningen

Huisvesting van arbeidsmigranten blijkt in den lande een gevoelig onderwerp. Vooral in bestaande woonwijken wordt al snel overlast ervaren vanwege andere woon- en leef ritmes. De huisvesting van alleengaande mannen (en vrouwen) levert soms een andere dynamiek op dan wanneer sprake is van een gezinssituatie. Dit levert nu in de praktijk meerdere handhavingszaken op.

We zullen beter de positie van de arbeidsmigranten moeten kunnen volgen om mogelijke onderdrukking, uitbuiting, discriminatie en dergelijke te voorkomen. Afspraken met huisvesters van arbeidsmigranten over de kwaliteit en prijs van de huisvesting (SNF keurmerk, inschrijving in BRP en dergelijke) moet hun positie beter inzichtelijk maken.

5. Alternatieve scenario's

N.v.t.

6. Participatie en communicatie

a) Participatie:

Wanneer de 2 pilots positief uitpakken en ook de raad gehoor willen geven aan de realisatie van de locaties, zal conform het gestelde in de beleidskaders door de initiatiefnemers (in afstemming met de gemeente) een participatietraject met de relevante omgeving (bewoners/bedrijven) worden doorlopen.

b) Communicatie:

De evaluatie van de pilot zal aan het college en de raad worden voorgelegd.

7. Proces

Vervolg/besluitvormingsproces

Afhankelijk van de uitkomst van de pilot zal tot een voorstel van aanpassing van de vastgestelde beleidskaders worden gekomen. Deze mogelijke aanpassing zal aan de raad ter vaststelling worden voorgelegd.

Vervolgstappen/planning/uitvoering:

Na de in behandeling name van de 2 vooronderzoeken zal binnen 2 tot 3 maanden met een evaluatie van de pilot worden gekomen.

Evaluatie/controle:

De evaluatie van de pilot zal aan het college en de raad worden voorgelegd.

8. Financiële gevolgen

N.v.t.

9. Risico's

N.v.t.

Burgemeester en wethouders van Barneveld,
de secretaris, de burgemeester,
W. Wieringa J. van der Tak

Bijlagen:

1. Raadsbesluit vastgestelde beleidskaders huisvesting Arbeidsmigranten (Febr. 2020).
- 2: Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten provincie Gelderland. Decisio, economisch onderzoek en advies (Nov. 2021)