

Gemeente Bergen op Zoom - Beleidsregels Huisvesting Arbeidsmigranten short/mid stay

1.1 Doelstelling

De overkoepelde doelstelling van de beleidsregels Huisvesting Arbeidsmigranten short / mid stay van de gemeente Bergen op Zoom luidt: Het welkom, legaal, goed en veilig huisvesten van de voor de arbeidsmarkt noodzakelijke arbeidsmigranten in de regio.

De gemeente realiseert de huisvesting niet zelf, maar faciliteert de ontwikkeling op basis van kwalitatieve voorwaarden en een ruimtelijke afweging. De overkoepelende doelstelling willen we als volgt concretiseren:

De komende vijf jaren (2022-2026) beogen we in totaal voor circa 1050 arbeidsmigranten short en midstay huisvestingsplaatsen mogelijk te maken. Ieder jaar na vaststelling van deze nota en beleidsregels zal gemonitord worden op het aantal huisvestingsplaatsen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend, die in aanbouw zijn genomen en die gereed zijn gekomen. Ook zal gekeken worden hoe de locaties functioneren en of bijstelling van beleid en of het aantal te huisvesten arbeidsmigranten noodzakelijk is. Al deze zaken worden onderdeel van de eindevaluatie van dit beleid in 2027.

1.2 Subdoelstellingen

1. Kwaliteit Huisvesting: de gemeente streeft goede, humane huisvesting voor arbeidsmigranten short en mid stay na.
2. Locatie Huisvesting: de gemeente wil huisvesting arbeidsmigranten short en mid stay op passende locaties mogelijk maken. Passend betekent zowel passend voor de arbeidsmigrant, als voor de omgeving.
3. Toezicht: de gemeente wil bij het realiseren van huisvesting van arbeidsmigranten short en mid stay afspraken maken over het toezicht.
4. Integratie & Huisvesting: de gemeente wil -als die behoefte bij arbeidsmigranten er is- integratie van arbeidsmigranten in de Bergse samenleving bevorderen.

1.3 Begripsbepalingen

- a. Short stay arbeidsmigrant: arbeidsmigrant die korter dan ca. 6 maanden tot een jaar verblijft in de gemeente.
- b. Mid stay arbeidsmigrant: arbeidsmigrant die tussen de ca. 6 maanden tot circa 3 jaar verblijft in de gemeente
- c. Long stay arbeidsmigrant: arbeidsmigrant die langer dan ca. 3 jaar woont in de gemeente.

1.4 Beleidsregels

Beleidsregel 1: Kwaliteit huisvesting

- a. Huisvesting moet voldoen aan de reguliere wet- en regelgeving
- b. Huisvesting voldoet minimaal aan keurmerk SNF of AKF. Voor een uitgebreide beschrijving van de normen wordt verwezen naar www.normeringflexwonen.nl
- c. Initiatiefnemer zorgt voor beheerafspraken over orde en netheid in en rondom de huisvesting waarin de verschillende verantwoordelijkheden en rollen van betrokken partijen zijn vastgelegd. In de beheerafspraken worden in ieder geval afspraken gemaakt over: registratie, afval inzameling, gebruik eigen buitenruimte, gebruik openbare ruimte, aanspreekpunt 24/7 en klachtenregeling.
- d. Exploitant houdt in de huisvesting rekening met de privacy van bewoners en toont dit aan bijvoorbeeld door middel van een privacyreglement.
- e. Initiatiefnemer, exploitant en gemeente maken alleen afspraken met gecertificeerde uitzendbureaus die aangesloten zijn bij de branchevereniging ABU of NBBU én beschikken over het keurmerk SNA.

Beleidsregel 2: Locatie Huisvesting

- a. Een long stay arbeidsmigrant is als zelfstandig huishouden welkom op de reguliere woningmarkt. Voor het verblijf van short en mid stay arbeidsmigranten is er een voorkeur voor grootschalige huisvesting met beheer. Geschikte locaties zijn: zie b, c, d, e.

- b. Een locatie aan de rand van de stad.
- c. Een locatie aan randen van woonwijken bijvoorbeeld in een overgangsgebied met gemengde functies.
- d. Een locatie aan randen van bedrijfsterreinen of dichtbij het werk op een agrarisch bedrijf mits voor eigen seizoenmedewerkers.
- e. Een locatie die geschikt is voor transformatie: leegstaande kantoren, maatschappelijk vastgoed e.d. Omdat het hier bestaand vastgoed betreft, kan wat betreft locatie worden afgeweken van c. en d. mits de locatie positief beoordeeld wordt op stedenbouwkundige en welstandsaspecten en op woon- en leefklimaat.
- f. De gemeente zal bij het beoordelen van het initiatief de draagkracht van kwetsbare wijken in ogenschouw nemen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Leefbaarheidsmonitor: <https://www.lemon-onderzoek.nl/index.php/gemeenten/bergen-op-zoom/>
- g. De gemeente zal bij het beoordelen van het initiatief de spreiding van locaties over de gemeente in ogenschouw nemen.
- h. Vlakbij uitvalswegen heeft de voorkeur.
- i. Op loopafstand van voorzieningen heeft de voorkeur (circa 1,2 km - 20 minuten)
- j. De gemeente staat geen structurele huisvesting voor arbeidsmigranten in het buitengebied en op recreatieterreinen toe.

Beleidsregel 3: Toezicht

- a. Arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden verblijven in de gemeente zijn verplicht zich te registreren in de Basis Registratie Personen (BRP). De exploitant ziet hier op toe. Arbeidsmigranten die korter dan 4 maanden verblijven kunnen zich inschrijven bij Registratie Niet-Ingezetenen (RNI).
- b. Indien men niet is ingeschreven in het BRP dient de exploitant toeristenbelasting af te dragen en houdt een nachtregister bij conform Algemene Plaatselijke Verordening (APV).
- c. Het gedoogbeleid voor kamerbewoning voor maximaal 4 personen in reguliere woningen wordt bij de vaststelling van de Nota en beleidsregels Humane Huisvesting Internationale Werknemers Bergen op Zoom ingetrokken gelijktijdig met het moment van bekendmaking van de beleidsregels. Vanaf 2023 zal de gemeente actief handhaven in gevallen van onzelfstandige bewoning van panden (kamerbewoning) waarvoor geen ontheffing of vergunning is verleend. Tot die tijd zullen nieuwe vergunningaanvragen kamerbewoning worden geweigerd in afwachting van nieuw beleid inzake kamerbewoning.
- d. Als er meldingen zijn, voert de gemeente een controle en eventueel handhaving uit.
- e. Bij grootschalige locaties is een klachtenregeling als onderdeel van de beheerafspraken verplicht (zie beleidsregel 1c). Als er klachten zijn, is dit een gezamenlijke verantwoordelijkheid: een samenspel van arbeidsmigrant, exploitant, inwoners en gemeente om tot een oplossing te komen. De verantwoordelijkheden en rollen van de verschillende partijen worden in de beheerafspraken beschreven en vastgelegd.
- f. Exploitant zorgt voor een aanspreekpunt voor de buurt. Dit wordt in de beheerafspraken vastgelegd (zie beleidsregel 1c).

Beleidsregel 4: Integratie en huisvesting

- a. EU burgers hebben geen verplichting tot integratie in de vorm van inburgering. De gemeente ziet het als een taak van werkgever/uitzendbureau de arbeidsmigrant wegwijs te maken in de Nederlandse samenleving bijvoorbeeld via www.WorkinNL.nl.
- b. Het perspectief van de arbeidsmigrant bepaalt de behoefte aan integratie. Belangrijk is dat men op de hoogte is van de mogelijkheden. Arbeidsmigranten kunnen hierbij op weg geholpen worden bijvoorbeeld via het Taalhuis www.bibliotheekwb.nl/educatie/taal-voor-het-leven-west-brabant.html of via WijZijn Traversegroep <https://www.wijzijnbergenopzoom.nl>
- c. Indien initiatiefnemer het voornemen heeft om naast arbeidsmigranten ook andere doelgroepen te huisvesten, dient initiatiefnemer aan te geven hoe wordt omgegaan met de selectie van bewoners, de verhouding tussen doelgroepen en welke maatregelen met betrekking tot het sociaal beheer er worden genomen.
- d. Het verdient aanbeveling om als exploitant samen met de buurt en gemeente een plan te maken hoe de buurt en arbeidsmigranten nader kennis kunnen maken met elkaar, zodat arbeidsmigranten zich meer welkom kunnen voelen op de huisvestingslocatie.

1.5 Processtappen

1 Advies kansrijkheid initiatief

De gemeente geeft een advies geven of het kansrijk is om een principeverzoek bij de gemeente in te dienen op basis van de Checklist kansrijkheid huisvestingsinitiatieven en een gesprek met initiatiefnemer.

2 Verkenning omgeving

Het verdient de aanbeveling om alvorens een principeverzoek in te dienen het gesprek met de omgeving aan te gaan en de eerste reacties te peilen.

3 Principeverzoek

Nadat de gemeente de locatie als advies kansrijk heeft meegegeven, kan de initiatiefnemer een zogenaamd principeverzoek indienen bij de gemeente. De gemeente gaat dan aan de hand van het complete principeverzoek een vooroverleg aan met de initiatiefnemer. Op basis van het principeverzoek en de beleidsregels besluit de gemeente om al dan niet medewerking aan een initiatief te verlenen. Bij een positief besluit verleent de gemeente tevens haar medewerking aan de omgevingsdialoog.

4 Afweging

De gemeente zal ieder initiatief in eerste instantie op eigen merites afwegen. Bij de afweging wordt -met het oog op spreiding- tevens gekeken naar eventuele effecten vanuit de nabijheid van andere logiesvoorzieningen of logiesinitiatieven. Ook de mate waarin het initiatief bijdraagt aan het terugdringen van kortdurende kamerbewoning in de wijken en kernen zal worden meegewogen.

5 Concept-Beheerafspraken

Initiatiefnemer legt concept-beheerafspraken vast in een beheerovereenkomst met andere betrokken partijen zoals verhuurder, exploitant, werkgever, uitzendbureau en gemeente. Zie beleidsregel 1c.

6 Omgevingsdialoog

De eerste verantwoordelijkheid voor draagvlak en communicatie over een initiatief en de ontwikkeling van een locatie ligt bij de initiatiefnemer. De gemeente heeft een verbindende rol en ondersteunt de initiatiefnemer bij de omgevingsdialoog voorafgaand aan de vergunningverlening en de ontwikkelfase van de locatie. Voor het opzetten van de omgevingsdialoog heeft de gemeente spelregels opgesteld. Zie bijlage.

7 Vergunningaanvraag en bestemmingsplanwijziging

Het indienen van de vergunningsaanvraag en een eventueel verzoek tot bestemmingsplanwijziging is na een succesvolle omgevingsdialoog de volgende stap. Als een kansrijk huisvestingsinitiatief niet past binnen de huidige bestemming of afwijkt van het gebruik, de gebruikelijk procedures via de bevoegdheden van het college c.q. raad moeten worden gevolgd. Na indiening zal de gemeente binnen de gestelde termijnen een besluit nemen tot het al dan niet verlenen van de vergunning en de eventuele bestemmingsplanwijziging. Hierbij worden de gebruikelijke inspraaktermijnen gevolgd.

8 Beheerafspraken

De initiatiefnemer legt in overleg met betrokken partijen de definitieve beheerafspraken vast. Ook zorgt de initiatiefnemer ervoor dat de afspraken gecommuniceerd worden naar de direct belanghebbenden zoals arbeidsmigranten, omwonenden en nabijgelegen bedrijven e.d.

9 Aanbevelingen bij in gebruik name

Het verdient aanbeveling om als exploitant samen met de buurt en gemeente een plan te maken hoe de buurt en arbeidsmigranten nader kennis kunnen maken met elkaar. Ook verdient het de aanbeveling om regelmatig de beheerafspraken te evalueren met betrokken partijen.

Ondertekening

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

op 30 november 2021

secretaris, burgemeester,

mr. Drs. Ing. M. van Vliet Dhr. dr. F.A. Petter