

Definitief beleidskader huisvestingsbeleid arbeidsmigranten

1. Inleiding

Krapte op de arbeidsmarkt, vergrijzing en ontgroening zorgen ervoor dat het invullen van vacatures steeds lastiger wordt voor bedrijven. Daarom wordt er vaker over de landsgrenzen heen gekeken om geschikt personeel te vinden. Deze zogeheten arbeidsmigranten zijn voornamelijk hard nodig in de sectoren waar het veelal gaat om arbeidsintensief en laaggeschoold werk zoals de logistiek, bouw en vleesverwerkingsindustrie. De vraag naar arbeidsmigranten gaat ook gepaard met een toenemende huisvestingsbehoefte. De arbeidsmigranten moeten immers ergens gehuisvest worden. Er zijn veel voorbeelden bekend waarbij de huisvesting niet in orde is omdat er onwenselijke of overlast situaties ontstaan. De afgelopen jaren is dit meer onder de aandacht gebracht door onder meer het rapport van Emile Roemer. Om te voorkomen dat dergelijke situaties zich voordoen zijn er heldere beleidskaders nodig zodat de gemeente kan handhaven.

Het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten hangt samen met het huisvesten van andere doelgroepen in onze gemeente omdat ze bijvoorbeeld ook worden gehuisvest in bestaande woningen van dezelfde woningvoorraad, is er een grote behoefte en urgentie voor het huisvesten van deze groepen en is er onvoldoende beschikbare, en daarmee betaalbare, woonruimte. Zo spelen vergelijkbare problemen bij onder meer het huisvesten van statushouders, studenten, alleenstaanden en mensen met een sociale of medische urgentie.

Desondanks heeft de arbeidsmigrant ook een aantal unieke kenmerken die samenhangen met de woonbehoefte. Een groot gedeelte van deze groep, de zogeheten short-stay arbeidsmigrant, verblijft maar voor een korte periode in Nederland en is hier puur voor het verrichten van arbeid. Daarom wordt voor deze groep vaak gedeelde huisvesting gefaciliteerd zoals de kamergewijze verhuur van een woning of op grootschalige accommodaties. Deze huisvesting wordt weer geregeld door een externe partij zoals een huisvester of een uitzendbureau. Hierdoor bevindt de arbeidsmigrant zich vaak in een afhankelijkheidspositie als het op huisvesting aankomt. Dit wordt versterkt door de vaak aanwezige taalbarrière en onbekendheid met de Nederlandse wet- en regelgeving.

Om in de specifieke woonbehoefte van de arbeidsmigrant te voorzien, goede kwalitatieve huisvesting te garanderen en voorkomen dat arbeidsmigranten in onwenselijke situaties terechtkomen als gevolg van onder meer de afhankelijkheid, is het van belang om huisvestingsbeleid specifiek voor deze doelgroep te ontwikkelen in de gemeente Sittard-Geleen. Hierin zijn een aantal stappen al gezet.

In dit stuk worden de beleidskaders huisvestingsbeleid arbeidsmigranten gepresenteerd welke op basis van verschillende soorten input zijn opgesteld en zo passend mogelijk zijn gemaakt voor de gemeente Sittard-Geleen. Deze zullen nu ter besluitvorming aan de Ronde worden voorgelegd.

2. Procesverloop

2.1 Inventarisatiefase

Tijdens de inventarisatiefase is op verschillende manieren input opgehaald. Deze input is gebruikt om het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten verder vorm te geven.

2.1.1 Overzicht arbeidsmigranten Sittard-Geleen

Op basis van eigen beschikbare data is per wijk het aantal geregistreerde inwoners uit EU11 landen (de EU uitbreidingslanden sinds 2004) in kaart gebracht. Opmerking hierbij is dat het werkelijk aantal niet volledig in kaart is te brengen vanwege onder meer de problematiek rondom het in- en uitschrijven van arbeidsmigranten en de beperkingen die de AVG oplegt.

De inventarisatie leverde de volgende resultaten op:

- in juni 2022 waren er 813 geregistreerde arbeidsmigranten woonachtig in Sittard-Geleen. Dit is een toename ten opzichte van november 2021 toen er 765 geregistreerde arbeidsmigranten in de gemeente woonden. Uit de meest recente telling, in oktober 2022, is gebleken dat het aantal is toegenomen naar 920 arbeidsmigranten;
- de wijken waar de meeste arbeidsmigranten wonen zijn Lindenheuvel (155), Geleen-Centrum (86), Kluis (58), Kemperkoul (46), Sittard-Centrum (61), OudGeleen/Haesselderveld (42) en handelscentrum Bergerweg (36).

2.1.2 Enquête bedrijven

In februari en maart 2021 is een enquête gedeeld met bedrijven en brancheverenigingen. De belangrijkste resultaten hieruit zijn:

- respondenten zijn voornamelijk actief in de detail- en groothandel, verhuur van en handel in onroerend goed en de industrie.
- de meeste arbeidsmigranten die in dienst zijn bij de respondenten zijn afkomstig uit Oost- en Zuid-Europese landen. Deze groep is voornamelijk woonachtig in de Westelijke Mijnstreek gevolgd door de rest van Zuid-Limburg. De gemiddelde verblijfsduur is 1 tot 3 jaar.
- de voornaamste reden om arbeidsmigranten in dienst te nemen is de huidige krapte op de arbeidsmarkt in combinatie met de toenemende vergrijzing. Daarnaast hebben bedrijven die met arbeidsmigranten werken behoefte aan meer hulp bij registratie, taalonderwijs en het wegwijs maken van de arbeidsmigrant.

2.1.3 Eerste meedenksessie stakeholders

Op 14 april 2022 heeft de eerste meedenksessie huisvestingsbeleid arbeidsmigranten plaatsgevonden. Hierbij waren verschillende stakeholders aanwezig waaronder werkgevers, huisvesters, uitzendbureaus en omwonenden. Tijdens de meedenksessie is het thema huisvesting arbeidsmigranten in verschillende samenstellingen besproken. De meedenksessie werd positief ontvangen en leverde onder meer de volgende inzichten op:

- volg de geldende keurmerken (SNF/AKF) bij het opstellen van kwaliteitscriteria.
- betrek omwonenden tijdig bij aanvang en tijdens het ontwikkelen van nieuwe initiatieven voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dit kan door onder meer het instellen van een klankbordgroep of het organiseren van informatiesessies.
- creëer intern en extern draagvlak bij het realiseren van huisvestingslocaties.
- Zorg voor een beheerder die tevens als aanspreekpunt voor zowel de arbeidsmigrant als omwonenden dient.
- Verken grootschalige huisvestingslocaties en neem daarbij flexibiliteit als uitgangspunt.

2.2 Bespreking en vaststelling concept beleidskaders

Tijdens de fase volgend op de inventarisatiefase zijn concept beleidskaders opgesteld. De concept beleidskaders zijn besproken met stakeholders en de raad.

2.2.1 Ronde Raad 12 januari 2023

Op 12 januari 2023 zijn de concept beleidskaders voor het eerst gepresenteerd aan en besproken met de raad. De beleidskaders zijn over het algemeen positief ontvangen met een aantal adviezen vanuit de raad op onder meer de thema's kamerverhuur en parkeren. Deze input is meegenomen in de verdere uitwerking van de beleidskaders.

2.2.2 Tweede meedenksessie stakeholders

Op 7 februari zijn de concept beleidskaders eveneens voor het eerst voorgelegd aan een groep stakeholders waaronder uitzendbureaus, bedrijven en omwonenden. De concept beleidskaders zijn met enthousiasme ontvangen en leverden nieuwe inzichten op. Enkele hiervan zijn:

- Stel beheer in op locaties
- Een doelgroepenmix is niet gewenst.
- Neem omwonenden mee wanneer er een nieuwe locatie wordt gerealiseerd.
- Zet in op positieve communicatie van de doelgroep.

2.2.3 Interne afstemming

Het huisvestingsbeleid raakt niet alleen het woonbeleid maar ook het beleidsveld van andere teams binnen de organisatie. Denk hierbij aan de werkzaamheden en taken van bijvoorbeeld de teams toezicht en handhaving, openbare orde en veiligheid, stadsdeelmanagement, economische ontwikkeling en vergunningen en parkeren. Met deze teams heeft afstemming plaatsgevonden over de concept beleidskaders en eveneens bij het opstellen van de definitieve beleidskaders. Op deze manier wordt het een intern breed gedragen stuk dat werkbaar is voor alle betrokken partijen

3. Definitieve beleidskaders

De definitieve beleidskaders zijn opgesteld aan de hand van vijf verschillende onderwerpen: doelgroep, verblijfsduur/woonvorm, kwaliteit huisvesting, locatie, leefbaarheid/openbare orde en veiligheid. De input hiervoor is opgehaald door verschillende gesprekken met stakeholders en mede-overheden, enquêtes en deskresearch. Per thema wordt er een voorstel gedaan voor een beleidskader.

3.1 Doelgroep

De term arbeidsmigranten roept verwarring op omdat het een diverse groep betreft en er bijvoorbeeld soms ook expats onder worden geschaard. Daarnaast wordt de term internationale werknemers ook vaak gebruikt wat voor nog meer verwarring zorgt. Het is belangrijk om verschillende definities voor de verschillende groepen te hanteren om zo duidelijkheid te verschaffen op wie het beleid van toepassing is. Dit wordt bijvoorbeeld ook in de gemeente Peel en Maas toegepast, waar de jarenlange ervaring is opgedaan met het thema. Daarom wordt geadviseerd om de volgende definities te hanteren voor de volgende groepen:

- **Arbeidsmigrant:** een economisch actieve migrant van tenminste 18 jaar afkomstig uit een ander EU-land die op grond van het paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland mag verblijven en arbeid verrichten en hier, al dan niet tijdelijk, arbeid en inkomen verwerft.
- **Kenniswerker:** een arbeidsmigrant of persoon van tenminste 18 jaar afkomstig van buiten de Europese Unie die op grond van een bepaalde hoogte van het inkomen gerechtigd is om legaal in Nederland te verblijven en arbeid te verrichten.
- **Internationale werknemers:** arbeidsmigranten en kenniswerkers samengevoegd zoals de definitie van de Provincie Limburg.

Het voorliggend beleidskader richt zich op de eerste groep: de arbeidsmigrant. In relatie tot huisvesting wordt deze groep onderverdeeld in drie verschillende subgroepen. Deze verdeling wordt gemaakt op basis van de verblijfsduur. Dit onderscheid is belangrijk, omdat elke groep weer specifieke woonbehoeften heeft. Het gaat om de volgende groepen:

- **Short stay arbeidsmigranten** verblijven voor een korte periode in Nederland (bijvoorbeeld een seizoen). Deze groep heeft behoefte aan specifieke woonvoorzieningen gericht op een korte verblijfsduur en kan daarom niet terugvallen op de reguliere woningmarkt.
- **Mid stay arbeidsmigranten** zijn een groep welke nog niet heeft besloten of terugkeer naar het land van herkomst een optie is of juist voor langere tijd, soms zelfs permanent, zich te vestigen in Nederland.
- **Long stay arbeidsmigranten** vestigen zich voor een langere termijn of zelf permanent in Nederland. Deze groep kan veelal terugvallen op de reguliere woning- en huurmarkt.

Er bestaat geen algemene verblijfsduur die gekoppeld kan worden aan de verschillende groepen arbeidsmigranten. Zo zijn er gemeenten die short stay arbeidsmigranten definiëren als de groep die zich korter dan de verplichte inschrijftijd in de Basisregistratie personen (BRP) (4 maanden) in Nederland bevindt. Maar er zijn ook gemeenten die de groep short stayers scharen onder de arbeidsmigranten die 1,5 jaar in Nederland werkzaam zijn. Het vaststellen van de termijnen is afhankelijk van onder meer de lokale en regionale economische structuur en de behoefte van bedrijven. Op basis hiervan wordt voorgesteld om de volgende verblijfstermijnen aan de groepen te koppelen:

- **Short stay arbeidsmigrant:** iemand die maximaal 1 jaar binnen onze gemeente of Nederland verblijft.
- **Mid stay arbeidsmigrant:** iemand die minimaal 1 en maximaal 3 jaar in onze gemeente of Nederland verblijft.
- **Long stay arbeidsmigrant:** iemand die zich langer dan 3 jaar of permanent in Nederland vestigt.

Op basis van de uitgevoerde enquête blijkt de grootste behoefte te zijn aan de groep midstay arbeidsmigranten. De groep short-stay arbeidsmigranten komt nauwelijks voor, omdat in onze gemeente weinig seizoensgebonden arbeid plaatsvindt. De meeste bedrijven in de gemeente Sittard-Geleen hebben de arbeidsmigrant dan ook structureel nodig en om de groep en de daarbij behorende huisvesting te definiëren is het van belang om bovenstaande termijnen te hanteren. Bovenstaande termijnen komen ook overeen met de termijnen zoals vastgesteld in de gemeente Moerdijk, een gemeente die qua economische structuur sterk overeenkomt met de gemeente Sittard-Geleen.

Belangrijk is om ook rekening te houden met gezinnen. Voor deze groep is de huisvestingsvorm voor short- en mid-stayers niet geschikt. Zij zullen zich ook moeten bewegen op de reguliere woning- en huurmarkt.

Voorstel beleidskader 1:

–	Een short-stay arbeidsmigrant verblijft maximaal één jaar aaneensluitend in de gemeente Sittard-Geleen.
–	Een mid-stay arbeidsmigrant verblijft minimaal 1 en maximaal 3 jaar in de gemeente Sittard-Geleen.
–	De groep short- en mid-stay zijn gelijk aan elkaar gesteld zodat de beleidskaders van toepassing zijn op een bredere groep.

Geen beleidskader op te stellen voor de arbeidsmigranten die voornemens is om langere tijd of zelfs langer permanent in Nederland te verblijven. Deze groep long-stayers kunnen terecht op de reguliere woningmarkt (koop of huur)

3.2 Woonvormen en locatie .

3.2.1 Huisvesting in de reguliere woningvoorraad.

Woningen zijn in hoofdzaak bedoeld voor permanente bewoning. Het huisvesten van arbeidsmigranten gebeurt in sommige gevallen in de reguliere woningvoorraad. Op basis van de beleidsregel kamerverhuur was het mogelijk om arbeidsmigranten middels kamergewijze verhuur in de stadscentra of andere gebieden te huisvesten. Met het intrekken van de beleidsregel kamerverhuur op 10 juni 2022 is dit alleen nog mogelijk in gebieden waar dit volgens het bestemmingsplan is toegelaten.

Door het intrekken van de beleidsregel wordt elke aanvraag voor een omgevingsvergunning kamerverhuur per geval beoordeeld. Dit betekent dat er voor de omgevingsvergunning alleen getoetst mag worden aan goede ruimtelijke ordening en er standaard wordt uitgegaan van de 'nee, tenzij toets'. Sinds intrekking is er geen enkel initiatief goedgekeurd.

Het intrekken van de beleidsregel kamerverhuur betekent niet dat de behoefte naar deze huisvestingsvorm is afgenomen. Met name de behoefte naar het op deze wijze huisvesten van arbeidsmigranten is groot in de gemeente Sittard-Geleen. Dit blijkt uit gesprekken met verschillende belanghebbenden waaronder huisvesters, uitzendbureaus en bedrijven. Daarnaast maken ook andere groepen in de gemeente gebruik van deze huisvestingsvorm zoals studenten, bewoners van zorginstellingen en personen met een sociale of medische indicatie (SMI).

Indien kamerverhuur aan een specifieke groep wordt beperkt, dient dit goed te worden gemotiveerd. Voor de omgevingsvergunning betekent dit dat er enkel mag worden getoetst aan de goede ruimtelijke ordening. Overlast moet dan kunnen worden gerelateerd aan de goede ruimtelijke ordening zoals parkeren of geluid. Het maken van onderscheid tussen verschillende doelgroepen wat betreft het wel of niet toestaan van kamerverhuur is verboden omdat dit discriminerend is en in strijd met de Dienstenwet. Dit naar aanleiding van een recente uitspraak van de Raad van State over het verbod op kamerverhuur voor arbeidsmigranten in de gemeente Bergen.

Bovenstaande ontwikkelingen betekenen dat het toestaan van kamerverhuur in Sittard-Geleen op dit moment vrijwel onmogelijk is en het verbieden van kamerverhuur voor arbeidsmigranten eveneens. Er is dus behoefte aan duidelijkheid van het gemeentelijk kamerverhuurbeleid. Daarnaast moet er ook rekening worden gehouden met de wet goed verhuurderschap welke op 1 juli 2023 zal worden ingevoerd. Deze wet is specifiek gericht op onder meer de verhuur aan arbeidsmigranten en wordt later in dit stuk uitgebreider toegelicht.

Om onzelfstandige kamerverhuur in de gemeente Sittard-Geleen mogelijk te maken wordt er verkend of er een beleidsregel onzelfstandige kamerverhuur kan worden opgesteld waarin onder meer een afstandsnorm en een percentage maximum verhuurde huizen kan worden verwerkt. Het college zal deze beleidsregel vaststellen. Dit zal verder aan bod komen in de uitvoeringsparagraaf.

Voorstel beleidskader 2:

Het college stelt een beleidsregel onzelfstandige kamerverhuur vast met daarin afstandsnormen en spreidingspercentages opgenomen.

3.2.2 Huisvesting in bestaande gebouwen, niet zijnde woningen.

Bij deze vorm van huisvesten worden arbeidsmigranten ondergebracht in leegstaande kantoorpanden, hotels of andere maatschappelijke gebouwen. Het voordeel is dat deze leegstaande panden een nieuwe functie krijgen en de leegstand wordt aangepakt. Ook zijn er in de meeste gevallen redelijk grote groepen te huisvesten, is het instellen van beheer makkelijker, verlicht het de druk op de krappe woningmarkt en vergt het minder investeringskosten. Het nadeel is dat er, afhankelijk van de situering van het pand, ook hier problemen kunnen optreden rondom overlast, verminderd draagvlak, spanningen met omwonenden en het integratie/participatievraagstuk. Daarnaast bevinden deze gebouwen zich vaak in gebieden waar er overlast voor omwonenden kan ontstaan (hotels in stadscentra) of integratie/participatie lastig is (kantoren op bedrijventerreinen).

In andere gemeenten worden deze huisvestingsvormen hoofdzakelijk toegestaan op basis van tijdelijkheid, waarbij er termijnen van 5, 10 of 15 jaar worden gehanteerd. Enkele voorbeelden zijn in de gemeente Weert waar in een kantoorpand arbeidsmigranten worden gehuisvest voor een periode van maximaal 10 jaar. Ook in de gemeente Bunschoten is een voormalig kantoorpand in gebruik genomen voor het huisvesten van arbeidsmigranten voor een periode van 10 jaar.

Voorstel beleidskader 3:

- **Het huisvesten in bestaande gebouwen, niet zijnde woningen, toe te staan door middel van een tijdelijke omgevingsvergunning voor een maximale periode van 10 jaar voor de groep mid-stay arbeidsmigranten.**
- **Het huisvesten in bestaande gebouwen, niet zijnde woningen, dient te voldoen aan de geldende kwaliteitseisen en voorwaarden zoals vastgelegd wordt in de APV.**

3.2.3 Nieuw te realiseren tijdelijke huisvesting

Naast het huisvesten in al bestaande woonvormen is er ook de mogelijkheid om nieuwe tijdelijke huisvesting te realiseren. Het gaat hierbij veelal over grootschalige huisvestingsvormen van (geclusterde) woonunits zoals de Kafra Tower in Venray die veelal gesitueerd zijn in het buitengebied of op bedrijventerreinen. Voordelen zijn dat het instellen van beheer makkelijker is, er beter toezicht kan worden gehouden en beter op kwaliteit van de huisvesting kan worden gestuurd. Daarnaast betreft het een tijdelijke huisvestingsvorm welke veelal kan worden afgebroken of voor een andere doelgroep kan worden ingezet als de behoefte naar huisvesting van arbeidsmigranten afneemt. Enerzijds vormt deze huisvestingsvorm een uitdaging voor de inclusie en daarmee de participatie en integratie van de arbeidsmigrant en strookt daarmee niet geheel met het gemeentelijke inclusiebeleid.

Anderzijds leert de praktijk dat onder meer de betrokken stakeholders aangeven dat er bij de arbeidsmigrant vaak geen behoefte is om actief te integreren en participeren.

Voorstel beleidskader 4:

- **Een pilotvorm voor nieuw te realiseren tijdelijke grootschalige huisvesting voor mid-stay arbeidsmigranten is toegestaan.**
- **Nieuw te realiseren tijdelijke grootschalige huisvesting voldoet aan de geldende kwaliteitseisen en voorwaarden zoals vastgelegd wordt in de APV.**
- **Nieuw te realiseren tijdelijke grootschalige huisvesting ligt niet in woonwijken maar kan wel in het buitengebied of op een bedrijventerrein liggen.**

3.2.4 Huisvesting bij de werkgever zelf (bijv. bij agrarische bedrijven of in vrijkomende agrarische bebouwing).

Het huisvesten van arbeidsmigranten direct bij de werkgever is een andere veelvoorkomende huisvestingsvorm. Deze vorm van huisvesting is vooral geschikt voor arbeidsmigranten die hier voor kortere periode verblijven. Voordelen zijn dat er snel kan worden ingespeeld op de behoefte van de werkgever en er lagere kosten zijn voor bijvoorbeeld vervoer. Nadelen zijn de nog steeds bestaande afhankelijkheid tussen de arbeidsmigrant en werkgever op het gebied van wonen en werken (zie ook rapport Roemer), het hebben van onvoldoende toezicht en het onvoldoende kunnen meedraaien in de maatschappij. Daarnaast is er in de praktijk ook geen behoefte aan huisvesting van arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven in Sittard-Geleen.

Voorstel beleidskader 5:

- **Huisvesting van arbeidsmigranten bij de werkgever zelf (bijv. agrarische bedrijven of in vrijkomende agrarische bebouwing) is niet toegestaan in Sittard-Geleen.**

3.3 Kwaliteit

Het garanderen van kwalitatief goede huisvesting is belangrijk. Wanneer er middels beleid goede kwalitatieve huisvesting wordt afgedwongen en gewaarborgd brengt dit verschillende voordelen met zich mee. Allereerst garandeert het kwalitatief goede huisvesting voor de arbeidsmigrant zodat deze als volwaardig lid van de samenleving kan meedraaien en zijn of haar verblijf in de gemeente prettig verloopt. Bijkomend voordeel is dat het hebben van goed huisvestingsbeleid de gemeente en, indien wordt samengewerkt, de regio een goede concurrentiepositie verschaft. Verder biedt het opstellen van kwaliteitscriteria ook handvaten om te handhaven indien er sprake is van overlasterisituaties of situaties waar de leefkwaliteit onvoldoende is. Het opstellen van deze criteria kan op verschillende manieren:

- Stichting Normering Flexwonen (SNF). De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening, brandveiligheid, toezicht en beheer. Zo zijn aangesloten organisaties verplicht om onder meer een locatieregister met de maximum capaciteit bij te houden, een aanspreekpunt/beheerder voor omwonenden in te stellen, informatievoorziening te faciliteren en zijn er normen gesteld voor het minimum aantal sanitaire voorzieningen en slaoppervlakte per persoon. Voor aangesloten uitzendondernemingen geldt dat zij staan ingeschreven in het register van gecertificeerde ondernemingen: het SNAkeurmerk (Stichting Normering Arbeid).
Het SNF-keurmerk geniet het meeste bekendheid en is in sommige gemeenten verwerkt in het beleid. Het voordeel is dat er van tevoren aanvaardbare normen zijn opgesteld welke wijdverbreid zijn toegepast en waarbij zich inmiddels veel verschillende organisaties hebben aangesloten. Echter is het verplicht stellen van het SNF-keurmerk niet mogelijk vanwege de strijdigheid van sommige normen uit het keurmerk met de regels van het Bouwbesluit. Verdergaande eisen stellen dan normen uit het Bouwbesluit is niet toegestaan. Dit raakt tevens een ander punt van het keurmerk: er wordt alleen gecontroleerd op de leefbaarheid van een accommodatie en dus niet op het Bouwbesluit. Het SNF-keurmerk moet daarom als een aanvullende controle worden gezien en niet ter vervanging van gemeentelijke controles. Verder wordt er sinds 1 september 2021 een 100% controle uitgevoerd bij alle accommodaties van de aangesloten organisaties. Nadeel is dat de controles een week van tevoren worden aangekondigd.
Voordeel van het SNF is dat er sinds 1 september 2021 een 100% controles plaatsvindt bij de huisvestingslocaties. Deze controle richt zich op het leefbaarheidsaspect en is geen vervanging van de gemeentelijke controles maar eerder een additionele controle. Het SNF kan na afloop van uitgevoerde controles signalen aan de gemeente afgeven over zaken die niet in orde zijn. Verder zijn de SNF-normen landelijk bekend en worden vaak gehanteerd als de standaard.
- Het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF). Dit keurmerk is van toepassing op bedrijven in de agrarische sector. Omdat veel van deze bedrijven afhankelijk zijn van seizoensarbeid waardoor er andere voorzieningen nodig zijn. Het AKF is daarom van toepassing op tijdelijke units en verplaatsbare huisvestingsvormen van agrarische bedrijven die hun werknemers veelal zelf in dienst hebben. Het keurmerk wordt vaak complementair gezien aan het SNF-keurmerk. Op dit moment zijn er, mede naar aanleiding van de aanbeveling in het rapport Roemer, gesprekken om het AKF- en SNF-keurmerk samen te voegen.
- Rapport Roemer. In het rapport van Emile Roemer worden er specifieke richtlijnen benoemd om de huisvestingssituatie voor arbeidsmigranten te verbeteren. Het rapport adviseert om de twee eerder genoemde keurmerken met elkaar te integreren om zo tot een algemeen keurmerk voor de gehele sector te komen. Het integreren van beide keurmerken zou tot onder meer de volgende kwaliteitseisen leiden:
 - o Het onder een dak brengen van alle woonfuncties.
 - o Het toestaan van mobiele huisvesting in het oogstseizoen. Deze huisvesting dient ook gecertificeerd te zijn.
 - o Beheer en de daarbij behorende eisen.
 - o Één persoon per slaapkamer met een minimale oppervlakte van 5.5m² en een leefoppervlakte van minimaal 15m². Een maximum van twee personen per slaapkamer wordt ook acceptabel geacht.

Voorstel beleidskader 6:

**Voor alle vormen van huisvesting zijn de geldende SNF-normen van toepassing.
Per kamer mogen er maximaal 2 personen worden gehuisvest zoals vastgelegd in het rapport Roemer.**

3.4 Leefbaarheid & openbare orde en veiligheid

Leefbaarheid, openbare orde en veiligheid zijn belangrijke aspecten bij het huisvesten van arbeidsmigranten. Het is belangrijk om dit op een goede manier vorm te geven om enerzijds een kwalitatief goede en veilige leefomgeving voor de arbeidsmigrant te garanderen en anderzijds onwenselijke situaties tegen te gaan.

3.4.1 Exploitatievergunning

In veel andere gemeenten is het aanvragen van een exploitatievergunning voor het huisvesten van arbeidsmigranten verplicht. Het doel van de exploitatievergunning is veelal het waarborgen van de woonomstandigheden van de arbeidsmigrant en eventuele overlast voor de omgeving tegen te gaan. Belangrijke aspecten die veel terugkomen bij andere exploitatievergunningen zijn eisen over onder meer het beheer van de locatie, toezicht, het instellen van een nachtregister, huisregels en regels

rondom afval, geluid, drugs en alcoholgebruik en de bereikbaarheid van de beheerder. Enkele thema's worden hier verder uitgewerkt:

- **Huisreglement:** Het tegengaan van overlast op huisvestingslocaties bij zowel omwonenden als de bewoners zelf is van belang om de openbare orde en veiligheid te garanderen. Hiervoor kunnen duidelijke en heldere regels worden vastgelegd in een huisreglement. Onderwerpen die hierin kunnen worden opgenomen zijn onder meer alcohol- en drugsgebruik, geweldsincidenten, parkeren, onderhoud (voortuin), geluidsoverlast en zwerfafval. Andere onderwerpen die opgenomen zijn, zijn een klachtenreglement, brandveiligheid, de beschikbaarheid van het reglement in een andere taal en afspraken over beheer. Het instellen van een huisreglement geeft duidelijke handvaten om te handhaven.
- **Beheer:** Een veelgehoorde klacht van omwonenden en instanties is dat het schort aan een duidelijk aanspreekpunt bij huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten. Hiervoor kan het aanstellen van een beheerder per huisvestingslocatie een oplossing zijn. De beheerder is onder meer het aanspreekpunt voor de arbeidsmigranten, omwonenden en instanties, het registreren van klachten en meldingen en verantwoordelijk voor het onderhoud. Er kunnen eisen in de exploitatievergunning worden gesteld aan de aanwezigheid van een beheerder op locatie of op een maximale afstand vanaf de locatie, het machtig zijn van het Nederlands of de moedertaal van de op de locatie woonachtige arbeidsmigranten, in het bezit zijn van een Verklaring omtrent gedrag (VOG) én de bereikbaarheid (24/7 en tijdens vakanties).
- **Nachtregister:** Zoals eerder aangegeven is het in- en uitschrijven in het BRP een lastige opgave voor arbeidsmigranten. Het wordt soms niet of onnauwkeurig bijgehouden waardoor het een onvolledig beeld van het aantal in de gemeente aanwezige arbeidsmigranten geeft. Dit kan problemen opleveren bij bijvoorbeeld calamiteiten. Het niet registreren geldt overigens niet alleen voor arbeidsmigranten maar ook voor andere groepen die zich tijdelijk in onze gemeente bevinden zoals toeristen. Om toch een overzicht te hebben is er de mogelijkheid om een nachtregister per huisvestingslocatie bij te houden. Hierin kunnen voor alle verblijvende personen de personalia, contactgegevens, datum aanvang huisvesting en beëindiging huisvesting worden opgenomen. Het verplicht instellen van een nachtregister per huisvestingslocatie kan worden opgenomen in de plaatselijke APV.
- **Meldplicht verhuur woningen:** onderdeel van de exploitatievergunning in bijvoorbeeld de gemeente Peel en Maas is het instellen van een meldplicht voor woningen die op kamergewijze manier worden verhuurd. Het instellen van een dergelijke meldplicht biedt een overzicht van het aantal verhuurde woningen waar bijvoorbeeld arbeidsmigranten worden gehuisvest. Daarbij kan er ook gericht worden opgetreden bij het tegengaan van onwenselijke situaties.
- **Gedragseisen exploitant en beheerder:** er kunnen via de exploitatievergunning ook gedragseisen aan de exploitant en beheerder worden gesteld. Zo dienen ze niet onder curatele te staan, zijn ze minimaal 21 jaar oud en niet van slecht levensgedrag. Dit wordt in de gemeente Alphen aan den Rijn toegepast. De gemeente Horst aan de Maas gaat hierin nog een stap verder en stelt dat de exploitant ook dient te zijn ingeschreven in het BRP en dat de aangeboden huisvesting voldoet aan de SNFnormering.

Een voordeel van een exploitatievergunning is dat de openbare orde veiligheid kan worden gewaarborgd. Een exploitatievergunning wordt ook aan de wet Bibob getoetst waardoor malafide huisvesters geen kans krijgen. Daarnaast biedt het instellen van exploitatievergunning een instrument om zicht, controle en, indien nodig, handhavend op te treden bij het huisvesten van arbeidsmigranten in de gemeente Sittard-Geleen. De procedure van de wijziging van de APV wordt verder toegelicht in de uitvoeringsparagraaf.

Voorstel beleidskader 7:

<p>Bij een wijziging van de APV voor specifiek het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten worden de volgende elementen opgenomen: instellen huisreglement, beheer, nachtregister, meldplicht verhuur woningen en gedragseisen exploitant beheerder.</p>

3.4.2 Wetsvoorstel goed verhuurderschap

In het rapport Roemer wordt ook over het wetsvoorstel 'Goed verhuurderschap' gesproken. Met deze wet krijgen gemeenten de bevoegdheid om landelijk geüniformeerde voorschriften en werkwijzen voor verhuurders en verhuurbemiddelaars in te stellen om goed verhuurderschap te bevorderen en malafide verhuurders aan te pakken. Dit geldt eveneens voor het huisvesten van arbeidsmigranten. In 2021 is er van 5 juli tot en met 1 september een openbare internetconsultatie voor betreffende wet geweest. Op 9 juni 2022 is het wetsvoorstel ingediend bij de Tweede Kamer. Inmiddels heeft ook de Eerste Kamer op 23 maart 2023 ingestemd met de wet en zal deze naar verwachting in werking treden op 1 juli 2023. De wet biedt gemeenten de mogelijkheid om ongewenste verhuurpraktijken te voorkomen en tegen te gaan, arbeidsmigranten te beschermen tegen slechte huur- en woonomstandigheden en overlast in de omgeving van huisvesting te verminderen en te voorkomen.

Daarnaast kunnen er twee typen verhuurdervergunningen worden ingesteld: verhuurvergunning voor de verhuur van reguliere woonruimte (gebiedsgebonden) en verhuurvergunning voor de verhuur van verblijfsruimte aan arbeidsmigranten (gemeentebreed).

Aan bovenstaande vergunningen worden landelijke geüniformeerde voorwaarden verbonden zoals bij de verblijfsruimten voor arbeidsmigranten. Dit zijn:

- Wijze waarop de verhuurder aantoont hoe invulling wordt gegeven aan de regels van goed verhuurderschap.
- De eisen op het maximaal aantal personen aan wie per verblijfsruimte verhuurd mag worden.
- Eisen aan de voorzieningen die aanwezig moeten zijn t.b.v. voedsel en hygiëne.
- - Een maximale huurprijs en het maximale huurverhogingspercentage indien het zelfstandige woonruimte betreft die in de gereguleerde sector valt. - Het hebben en uitvoeren van een onderhoudsplan.

De vergunning geldt voor alle woonruimten/verblijfsruimten voor de doelgroep arbeidsmigranten. Bestaande en toekomstige locaties worden vergunningsplichtig. Bij het niet naleven van de voorwaarden kan de gemeente op basis van de nieuwe wet handhaven via een aantal bestuursrechtelijke instrumentarium: waarschuwing, bestuursdwang, bestuurlijke boete en als ultimum remedium de beheerovername. Daarnaast wordt het instellen van een meldpunt verplicht. Hier kunnen anoniem en kosteloos meldingen van ongewenst verhuurgedrag worden gedaan. Dit is ook belangrijk in de strijd tegen malafide verhuurders.

3.4.3 Registratie

Iedereen die het voornemen heeft om 4 maanden (over een periode van 6 maanden) in Nederland te verblijven is verplicht zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). Het is voor de gemeente belangrijk dat nieuwe inwoners van de gemeente, dus ook arbeidsmigranten, zich inschrijven. De gemeente baseert onder meer de voorzieningen zoals scholen en winkels én de financiering vanuit het Gemeentefonds op de inschrijvingen. Daarnaast wordt de persoon die zich inschrijft ingezetene van de gemeente en geniet daarmee ook bepaalde rechten en plichten. Het aantal inschrijvingen biedt ook een overzicht van het aantal arbeidsmigranten woonachtig in de gemeente en de huisvestingslocaties. Zo kunnen er gerichtere controles plaatsvinden.

Arbeidsmigranten verblijven vaak voor een kortere periode in een gemeente en soms zelfs op verschillende locaties. Dit betekent dat er vaak een wisselende samenstelling en aantal arbeidsmigranten woonachtig in de gemeente is. Verschillende stakeholders geven aan dat het in- en uitschrijven van arbeidsmigranten veel tijd, middelen en administratieve handelingen vergt. Dit hoort echter geen belemmering te zijn. Het is van belang voor zowel de gemeente als de arbeidsmigrant en andere betrokken partijen om zich in- en uit te schrijven in de gemeente. Het ontbreken van het aantal ingeschreven arbeidsmigranten in de gemeente zorgt namelijk voor een onvolledig overzicht waardoor niet alleen de gemeente en arbeidsmigrant bepaalde rechten en plichten mislopen maar er ook onvoldoende kan worden gehandhaafd. Indien er niet wordt voldaan aan de inschrijvingsplicht bestaat er de mogelijkheid om toeristenbelasting te heffen.

Voor een goede inschrijving is een samenwerking met de afdelingen KCC en Burgerzaken, Openbare Orde en Veiligheid en Handhaving van belang. Deze twee instanties zijn enerzijds betrokken bij het inschrijven van nieuwe inwoners en de controles bij panden waar het vermoeden bestaat dat er, vanwege het feit dat er al een langere periode niemand staat ingeschreven, arbeidsmigranten worden gehuisvest.

3.4.4 Handhaving

Het nieuwe beleid is belangrijk omdat het gemeentelijke handvaten biedt om onder meer onwenselijke huisvestings- en overlastsituaties tegen te gaan. Er bestaan namelijk specifieke risico's die betrekking hebben op de huisvestingslocatie zelf, zoals brandveiligheid en slechte huisvesting, of aspecten die hiermee in verband kunnen worden gebracht. Denk bijvoorbeeld aan situaties rondom arbeidsuitbuiting, mensenhandel, vastgoedfraude of witwassen. Voor de gemeente is het belangrijk om dergelijke situaties te voorkomen en te verwerken in het beleid. Daarom dient de gemeente handhavend op te treden bij dergelijke situaties. Hiervoor zijn drie scenario's te bedenken:

- Bij een eerste overtreding bestaat het handhavingstraject uit drie stappen: waarschuwen dat men in overtreding is, voornemen bekend maken tot handhaven en daadwerkelijk handhaven in de vorm van het opleggen van een dwangsom of bestuursdwang.
- Bij het herhaaldelijk overtreden wordt de eerste stap (waarschuwen) overgeslagen en direct overgegaan op het voornemen bekend te maken dat er handhaving zal plaatsvinden om vervolgens, indien van toepassing, over te gaan op het daadwerkelijke handhaven.
- Elkaar opvolgende of van elkaar verschillende overtredingen.

De verantwoordelijkheid voor het toezicht houden op en, indien nodig, handhaven ligt bij team Toezicht en Handhaving waar onder meer wordt gekeken op naleving van de APV, de verleende vergunningen, brandveiligheid en bouw- of milieuaspecten.

De afdeling Openbare Orde en Veiligheid (OOV) houdt zich met name bezig met het ondermijningsvraagstuk. Hier vallen bijvoorbeeld mensenhandel en vastgoedfraude onder.

Zoals eerder aangegeven is de registratie van arbeidsmigranten niet altijd in orde. Hier ligt een taak van de bevolkingscontroleurs van de afdeling KCC en Burgerzaken. Hier komen bijvoorbeeld adressen aan het licht waar al sinds enige tijd geen personen staan ingeschreven en waar het vermoeden van bestaat dat er arbeidsmigranten zijn gehuisvest. De uitvoering van deze controles wordt gedaan door BOA's van het team Toezicht en Handhaving welke zijn gestationeerd binnen het team Openbare Orde en Veiligheid (OOV). Dit gebeurt in samenwerking medewerkers van de vreemdelingenpolitie. De vreemdelingenpolitie voert onder meer identiteitsonderzoeken uit en bestrijdt onder meer mensenhandel.

Andere organisaties die een rol spelen in het handhavingsvraagstuk zij:

- De Nederlandse Arbeidsinspectie (NLA) zorgt voor de toezicht en naleving van wettelijke regels, arbeidsomstandigheden en het opsporen van fraude, arbeidsuitbuiting of andere onwenselijke omstandigheden.
- Indien er wordt gekozen om het SNF-keurmerk verplicht te stellen in het beleid, dan neemt het SNF ook een rol op zich bij het controleren van de aangesloten huisvestingslocatie op het leefbaarheidsaspect. Belangrijk is om te benadrukken dat het over het leefbaarheidsaspect gaat en dat bijvoorbeeld de verantwoordelijkheid op het controleren van het Bouwbesluit nog bij de gemeente rust.

3.4.5 Omgevingsdialoog

Nieuwe, vooral grootschalige, initiatieven kunnen onrust en emoties bij omwonenden oproepen. Indien een nieuw initiatief succesvol wil worden zal er voldoende draagvlak vanuit de omgeving moeten zijn. In veel gemeenten wordt er een omgevingsdialoog gevoerd wanneer er de intentie ontstaat om een nieuw initiatief te realiseren. Het is op dit moment nog niet juridisch afdwingbaar maar kan wel een randvoorwaarde voor het realiseren van nieuwe huisvestingsvormen zijn. De uitkomsten kunnen worden meegenomen bij het beoordelen van een aanvraag. De Omgevingswet biedt echter wel de mogelijkheid om participatie verplicht te stellen.

Het voeren van de omgevingsdialoog is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. Het is van belang dat, voordat er überhaupt met de omwonenden wordt gesproken, eerst wordt afgestemd met de gemeente over de haalbaarheid van het plan. Daarnaast is het belangrijk dat de initiatiefnemer de plannen presenteert aan de omwonenden om vragen te stellen, op- of aanmerkingen te geven en input te leveren. Vervolgens is het ook van belang dat er een mogelijkheid is voor omwonenden dat het aangepaste plan aan hen wordt voorgelegd waarop er weer een mogelijkheid is om reacties te geven. Op deze manier kunnen de omwonenden tijdens dit traject meedenken over onder meer verbetering van de plannen of andere input leveren. Door goed te luisteren naar omwonenden en ook daadwerkelijk iets met hun input te doen wordt het draagvlak vergroot en zal de kans op een succesvol initiatief ook toenemen. Nadeel is dat het hele traject meer tijd in beslag neemt als er bijvoorbeeld sterke bezwaren en/of meningsverschillen zijn bij het realiseren van een initiatief.

Voorstel beleidskader 8:

- | |
|---|
| – Voor het realiseren van nieuwe huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten is een omgevingsdialoog verplicht. |
|---|

3.4.6 Maatschappelijke verantwoordelijkheid

Goed werkgeverschap is een belangrijke vereiste voor het op een juiste manier huisvesten van arbeidsmigranten. Er bestaat de mogelijkheid om een maatschappelijke bijdrage van een huisvester te vragen. In de gemeente Peel en Maas wordt er bij nieuwe aanvragen al gevraagd hoe een huisvester deze maatschappelijke verantwoordelijkheid gaat vormgeven. Het kan hierbij gaan over onder meer het wegwijs maken in de omgeving, taaleducatie, ontwikkelen beroepsvaardigheden, doorstromen naar permanente huisvesting of naar een vast contract. Dergelijke initiatieven vergroten de integratie en participatie van de arbeidsmigrant. Een ander voorbeeld is de gemeente Venlo waar bepaalde initiatieven meer kans van slagen hebben als het een onderscheidend vermogen heeft. Dit kan bijvoorbeeld het presenteren van energiezuinige concepten zijn maar ook het bieden van scholings- en ontwikkelingsmogelijkheden of taalcurssussen voor de arbeidsmigrant.

Voorstel beleidskader 9:

Een voorwaarde voor het realiseren van nieuwe initiatieven is dat er een maatschappelijke verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer wordt gevraagd.

3.4.7 Woon- en Leefklimaat

Belangrijk is dat er bij het realiseren van nieuwe huisvesting ook rekening wordt gehouden met het woon- en leefklimaat van de omgeving. Het woon- en leefklimaat van de arbeidsmigrant zelf is immers al vastgelegd in de zogeheten kwaliteitscriteria. Enkele aspecten die in de omgeving van belang kunnen zijn, zijn bijvoorbeeld de aantasting van de kwaliteit van het landschap, gebruikersmogelijkheden omliggende functies, verkeersontsluiting en parkeersituatie, milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding of externe veiligheid.

Voorstel beleidskader 10:

Voor de meeste huisvestingsvormen is een vergunning nodig voor het afwijken van het bestemmingsplan. Deze vergunning wordt voorzien van een ruimtelijke onderbouwing waarin (al dan niet op basis van onderzoeken) wordt aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

3.4.8 Parkeren

Het huisvesten van arbeidsmigranten vergroot de parkeerdruk in de gemeente. In veel gevallen hebben arbeidsmigranten een eigen auto. Gezien de huidige parkeerdruk en ervaren parkeeroverlast in de gemeente is het van belang om dit onderwerp ook mee te nemen in het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten. Om dit te reguleren wordt verwezen om de geldende normen uit de parkeernota over te nemen. Deze zijn op dit moment 1.7 voor het buitengebied en 1.3 voor het kerngebied. Mochten de normen in de toekomst veranderen dan ook deze geldende normen in de parkeernota weer overnemen.

Voor huisvestingslocaties van arbeidsmigranten gelden de parkeernormen zoals vastgelegd in de parkeernota SittardGeleen.

4. Uitvoeringsparagraaf

Het beleidskader huisvestingsbeleid arbeidsmigranten wordt door de raad vastgesteld terwijl het college verantwoordelijk is voor de uitvoering. Om tot uitvoering te komen zijn er een aantal acties die in gang dienen worden te gezet nodig:

- Het college stelt een beleidsregel onzelfstandige kamerverhuur vast waarin onder meer een afstandsnorm en maximaal percentage verhuurde huizen per gebied (bijvoorbeeld wijk of straat) worden opgenomen.
- Het college gaat actief aan de slag met registratie wat een onderdeel van een breder handhavingstraject is. Hiervoor wordt voorgesteld een plan van aanpak op te stellen om gebiedsgericht alle huisvestingslocaties aan te schrijven, te onderzoeken of er zicht is op legalisatie en zo nodig te handhaven.
- Tijdens de eerstvolgende reguliere wijziging van de APV zullen de wijzigingen als gevolg van het huisvestingsbeleid arbeidsmigranten ook worden opgenomen.

5. Slotwoord

De komende jaren wordt er nog meer een beroep gedaan op arbeidsmigranten om de Nederlandse economie draaiende te houden vanwege de arbeidsmarktkrapte en toenemende vergrijzing. Dit maakt onder meer het huisvestingsbeleid voor deze groep een actueel thema dat continu in beweging is met nieuwe ontwikkelingen. Het is daarom van belang om de ontwikkelingen hiervan goed te volgen zodat misstanden voorkomen kunnen worden en kwalitatief goede huisvesting en leefomstandigheden voor deze groep gegarandeerd zijn. Hiervoor is onder meer een goede interne en externe afstemming met belanghebbenden blijvend nodig. Hiermee samenhangend is het regelmatig evalueren van het beleidskader nodig. Dit is eveneens van belang om na te gaan of het nog in de behoefte voorziet en voldoet aan bijvoorbeeld nieuwe standaarden. Een eerste evaluatie van het beleid zal plaatsvinden als het nieuwe woonbeleid van de gemeente Sittard-Geleen gereed is. Er zal dan worden gekeken of het beleidskader huisvestingsbeleid arbeidsmigranten als zelfstandig beleid blijft bestaan of in het bredere woonbeleid wordt opgenomen.