

Aanleiding

In oktober 2021 heeft uw gemeenteraad de nota Arbeidsmigranten in Roosendaal vastgesteld. Hierin is het integrale beleid met betrekking tot arbeidsmigratie vastgelegd. Hierin zijn vijf actielijnen vastgelegd die bijdragen aan goede verblijf- en leefomstandigheden voor arbeidsmigranten:

- Registratie, informatie en communicatie
- Economie en arbeidsmarkt
- Huisvesting
- Welzijn, gezondheid en vrije tijd
- Leefbaarheid, veiligheid en handhaving.

Bij het opzetten, monitoren en uitvoeren van het beleid werken we samen met de overige gemeenten in West-Brabant.

Sinds de vaststelling van het beleid zijn er zowel lokale als nationale ontwikkelingen die tot een intensievere aanpak van knelpunten hebben geleid. Het Rijk werkt aan het uitwerken van de aanbevelingen van het rapport van de commissie Roemer, “Geen tweedehands burgers”, in wetgeving. Zo is gewerkt aan het aanpakken van misstanden (arbeidsuitbuiting, mensenhandel, slechte huisvesting), wat onder meer heeft geleid tot de Wet Goed Verhuurderschap (WGV), de – nog steeds in voorbereiding zijnde – Wet toelating terbeschikkingstelling van arbeidskrachten (Wtta) en versterkte inzet vanuit Fiod, arbeidsinspectie en justitie op het toezicht op bedrijven. Koepelorganisaties van uitzendbureaus en huisvesters werken aan het samenvoegen van certificaten voor huisvesting van arbeidsmigranten, en er zijn verschillende aanbieders op de markt gekomen die flexwooncomplexen (incl. sociaal beheer) aanbieden, die voldoen aan de nieuwe en nog komende wetgeving.

Binnen Roosendaal heeft de huisvesting van arbeidsmigranten op verschillende plekken tot toenemende woonoverlast gezorgd, onder meer doordat kamerverhuur van woningen die oorspronkelijk daar niet voor bedoeld zijn tot een zeer intensieve woondruk en druk op openbare voorzieningen. De combinatie van krappe en regelmatig ook slechte huisvesting met arbeidsuitbuiting en een afhankelijke positie van arbeidsmigranten leidde vervolgens ook tot andere sociale problemen, zowel voor arbeidsmigranten als voor omwonenden. In het kader van het Nationaal Programma Roosendaal is goede huisvesting en begeleiding van arbeidsmigranten daarom een belangrijk onderdeel.

In 2023 en 2024 heeft de gemeente middels een taskforce ingezet op een intensievere aanpak van misstanden, onder meer door de toezicht en handhaving te intensiveren. Ook zijn een paraplu-bestemmingsplan en een huisvestingsverordening opgesteld om verdere verkamering en malafide verhuur tegen te gaan. De inmiddels van kracht zijnde WGV biedt daarnaast de ruimte om toe te zien op fatsoenlijke leef- en woonomstandigheden.

Om de woondruk op de wijken te verlichten is meer nodig dan intensiever toezicht en betere leefomstandigheden. Het is ook nodig dat er buiten de wijken voldoende, betaalbare en kwalitatief goede woonruimte voor de arbeidsmigranten komt. De ontwikkeling van een grootschalige huisvestingslocatie op Majoppeveld is in gang gezet, maar komt door bezwaarprocedures moeilijk van de grond.

Voor goede huisvesting van arbeidsmigranten is een aantal zaken nodig:

- Een passende locatie, die zowel aantrekkelijk genoeg en gezond is voor degenen die daar verblijven, als voldoende ingepast om woonoverlast op de omgeving te voorkomen;
- Goed georganiseerd sociaal beheer en toezicht;
- Voldoende parkeerruimte, recreatierruimte (binnen en buiten) en ruimte voor enkele op de locatie gerichte voorzieningen;
- Een exploitatietermijn die voldoende lang is om rendabele ontwikkeling door een huisvestingsbedrijf of -organisatie mogelijk te maken.

De in het beleid opgenomen bijlage 1 “Toetsingscriteria bij (grootschalige) huisvesting” bevat criteria die de ontwikkeling van goede locaties bemoeilijken of onmogelijk maken. Daarnaast zijn enkele kwaliteitsnormen niet meer in lijn met de WGV of met de Roemer-normen. Ook zijn verschillende criteria inmiddels achterhaald door het vastgestelde paraplu-bestemmingsplan en de

huisvestingsverordening. Daarom stellen we voor het vigerende beleid te actualiseren door deze bijlage te vervangen door een nieuwe bijlage "Huisvestingscriteria 2025".

Beoogd effect

Het verbeteren van het werk-, woon- en leefklimaat voor arbeidsmigranten, het tegengaan van woonoverlast en het versterken van de leefbaarheid in woonwijken.

Argumenten

1.1 Met het aanbieden van deze actualisering geven we invulling aan een de toezegging van de wet-houder aan uw raad.

Voor de zomer 2024 is aan uw gemeenteraad een actualisering van het beleid arbeidsmigranten toegezegd. Met bijgaande geactualiseerde huisvestingscriteria bieden we dit aan.

1.2 Aanpassing van de huisvestingscriteria is nodig om voldoende passende huisvesting te kunnen realiseren.

In de oude criteria is een exploitatietermijn van maximaal 10 jaar opgenomen. De praktijk leert dat het voor huisvesters zeer moeilijk tot onmogelijk is om een rendabele huisvesting te realiseren bij een exploitatietermijn van 10 of 15 jaar. Een termijn van maximaal 20 jaar is wel haalbaar.

1.3 Door grotere locaties voor geclusterde huisvesting voor een periode van 20 jaar mogelijk te maken, worden wijken ontlast en wordt de basis onder onwenselijke verdienmodellen in de verhuur verkleind.

Een korte exploitatietermijn is niet alleen een economisch knelpunt, maar leidt ook weer snel tot de vraag om eenzelfde huisvestingsaanbod op een andere locatie te ontwikkelen, waardoor op korte termijn nieuwe ruimtelijke procedures moeten worden doorlopen en mogelijk omgevingsweerstand moet worden doorbroken. Een langere exploitatietermijn leidt tot betere en kansrijkere locaties. Grotere locaties met betaalbare en goede huisvesting zijn daarnaast aantrekkelijker voor arbeidsmigranten dan te kleine en/of niet aan de eisen voldoende woonlocaties. Door voldoende fatsoenlijk en goed beheerd aanbod wordt het verdienmodel voor slechte kamergewijze verhuur in de wijken ondergraven.

1.4 In de huisvestingscriteria zijn voldoende kwaliteitsborgen opgenomen.

De geactualiseerde criteria bevatten zowel ruimtelijke criteria als eisen aan parkeren, recreatie, voorzieningen en sociaal beheer op en bij grote locaties. Dit komt zowel de huurders op die locatie als de omwonenden ten goede, en voorkomt overlast voor de omgeving.

1.5 Onder voorwaarden kan de tijdelijke huisvesting ook voor andere doelgroepen worden benut.

Om te voorkomen dat er te veel flexibele huisvesting wordt gerealiseerd en om toekomstige pieken en dalen in de huisvestingsvraag op te kunnen vangen, wordt het ook mogelijk de tijdelijke huisvesting voor andere doelgroepen beschikbaar te stellen - mits de woonbehoeften en randvoorwaarden die die groepen stellen combineerbaar zijn. Dit voorkomt niet alleen leegstand en/of kapitaalvernietiging, maar biedt ook mogelijkheden voor tijdelijke huisvesting van mensen die op de krappe woningmarkt moeilijk aan een woning komen, zoals starters, economisch urgente woningzoekenden of statushouders.

1.6 De actualisering draagt bij aan de uitvoering van het Nationaal Programma Roosendaal.

De effecten van goede huisvesting hebben betrekking op de hele gemeente, maar hebben naar verwachting de sterkste doorwerking in de focuswijken uit het NPR.

2.1 Het vigerende beleid blijft van kracht

Buiten de huisvestingscriteria die in bijlage 1 van het beleid zijn opgenomen, biedt het vigerende beleid voldoende actuele kaders om uitvoering te geven aan het beleid.

Kanttekeningen

1.1 Een deel van de criteria is wettelijk afdwingbaar, een ander deel alleen "zelfbindend"

Wettelijke eisen zoals vastgelegd in de Wet Goed Verhuurderschap, en de eisen die in het Paraplubestemmingsplan en de Huisvestingsverordening zijn opgenomen en die in lijn zijn met de

Omgevingswet, zijn wettelijk afdwingbaar. Criteria die verwijzen naar convenanten, keurmerken, nog niet in wetten vastgelegde normen uit het “rapport Roemer” of beoogde pilots rond het langer mogelijk maken van verblijf op logies-locaties zijn (nog) niet wettelijk afdwingbaar. Evengoed nemen we deze nu toch op in ons beleid. Die regels zijn voor de gemeente zelf wel bindend, en geven daarmee aan met welke partijen we actief in zee willen gaan bij de ontwikkeling van huisvestingslocaties. Het geeft ook aan welke richting we op willen, en daarmee inhoud aan onze gesprekken met hogere overheden. Tenslotte is het een signaal aan alle externe partijen: als je onze kaders onderschrijft, ben je hier welkom. Zo niet, dan zullen we een initiatief niet actief stimuleren of faciliteren. Uiteraard volgen we wel alle ruimtelijke procedures zoals we die wettelijk verplicht zijn, maar ook niet meer dan dat.

1.2 Huisvesting voor een periode langer dan 6 maanden op een logies-locatie is op dit moment niet mogelijk

In de toelichting op de nieuwe criteria is opgenomen dat we onderzoeken of het mogelijk kan worden om langer dan 6 maanden van de huisvesting gebruik te maken. Daarmee willen we een eind maken aan het verschijnsel dat arbeidsmigranten na 6 maanden gedwongen naar een andere logies-locatie moeten verhuizen – en dan in de praktijk dus evengoed nog steeds op een logies-locatie verblijven. Wettelijk is dit echter nog niet mogelijk.

1.3 Financiële kaders maken geen onderdeel uit van deze actualisering

Het actualiseren van dit beleid heeft geen directe financiële consequenties. De ontwikkeling van nieuwe huisvestingslocaties brengt mogelijk wel kosten met zich mee. Omdat nieuwe locaties nog niet in beeld zijn is het nog niet mogelijk daar een inschatting van te maken. Op het moment dat voor specifieke locaties nieuw budget nodig is dat niet binnen de bestaande begroting is te vinden, zullen we daar een separaat voorstel voor doen.

Financiën

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Dit raadsvoorstel wordt volgens de gebruikelijke wijze via de website van uw raad en via De Bode/Stadserf 1 bekend gemaakt.

Vervolg

Het vigerend beleid biedt op dit moment voldoende kaders om lopende de sociale-, welzijns-, veiligheids- en communicatie-acties voort te zetten. Nieuwe wet- en regelgeving kan ertoe leiden dat aanpassing van ons beleid nodig is. Daarnaast bereiden we in regionaal verband een onderzoek naar de samenstelling van de doelgroep arbeidsmigranten voor. In het vierde kwartaal van 2025 starten we daarom met een integrale actualisatie van het beleid.

Bijlagen

- Raadsvoorstel
- Vervangende bijlage 1 “Huisvestingscriteria 2025” met bijbehorende toelichting
- Vigerend beleid “arbeidsmigranten in Roosendaal” d.d.7 oktober 2021