

raadsvoorstel



datum vergadering 9 november 2023
volgnummer 23-111

onderwerp Beleidsregels Huisvesting Arbeidsmigranten

behandelen in raadscommissie Ruimte
portefeuillehouder Rutger Schonis
programma Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing
behandeld door Jack Doms
e-mail j.doms@middelburg.nl
telefoon 0118 675203

Conceptbesluit

De raad besluit:

1. De "beleidsregels Huisvesting Arbeidsmigranten" vast te stellen
 2. Deze op de dag van publicatie in werking te laten treden
-

Aanleiding

De commissie Ruimte heeft in haar vergadering van 11 september jongstleden aangegeven dat zij de door het college vastgestelde notitie "beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten" wil bespreken.

Effect

Een door de gemeenteraad vastgestelde notitie "Beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten" met formele beleidsregels als bedoeld in artikel 4:81 van de Algemene wet bestuursrecht. Aanvragen voor de huisvesting van arbeidsmigranten kunnen daaraan getoetst worden door het college. De beleidsregels vormen ook het handhavingskader.

Argumenten

In de Middelburgse woonagenda is bij het onderwerp huisvesting arbeidsmigranten onder andere het volgende opgenomen:

- * In kwartaal 2 van 2023 de beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten aanbieden ter besluitvorming door de gemeenteraad
- * Na vaststelling van de beleidsnotitie een keuze voor een locatie (of locaties) voor huisvesting short stay werknemers aan de gemeenteraad voorleggen.

De nu door het college aan uw raad ter vaststelling aangeboden beleidsnotitie is de uitwerking hiervan.

In de beleidsnotitie zijn regels opgenomen over huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande woningen. Ook wordt een locatie benoemd waar huisvesting in een complex plaats kan vinden, zij het onder voorwaarden. Belangrijkste voorwaarde is dat het om niet meer dan 30 arbeidsmigranten in totaal betreft in het complex. De beleidsregels gaan dus over twee situaties:

1. Huisvesting in bestaande woningen

In de beleidsregels is opgenomen dat voor de kern Middelburg een postcoderegeling geldt: per postcodegebied mag maximaal 5% van het totaal aantal woningen in dat gebied gebruikt worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Daaraan worden voorwaarden gekoppeld, die in paragraaf 3.4 van de notitie zijn uitgewerkt. Een belangrijke voorwaarde hierbij is dat voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein wordt gerealiseerd. Voor de kleine kernen (met maar 1 postcode, zoals Arnemuiden, Sint Laurens en Nieuw- en Sint Joosland) is een maximum aantal complexen voor huisvesting per kern opgenomen.

2. Huisvesting op een middelgrote accommodatie

Op een dergelijk terrein of gebouw mogen maximaal 30 personen gehuisvest worden. Zie paragraaf 3.5 en 3.6 in de beleidsnotitie voor de eisen en criteria. Belangrijk aspect hierbij is dat de huisvesting ook kan plaatsvinden op een terrein of in een gebouw met een recreatieve bestemming. In de praktijk wordt dit veelal gehanteerd omdat het in verreweg de meeste gevallen om 'short stay' van mensen gaat. Dat wil zeggen dat het gaat om een verblijf korter dan vier maanden. Tot deze grens geldt geen plicht tot inschrijving in het Basis Register Personen (BRP). In de praktijk zien we dat arbeidsmigranten vaak minder budget hebben om een woning zelfstandig te huren.

Ook hier is de parkeernorm belangrijk evenals de eis dat een initiatiefnemer een door het college goedgekeurd participatieproces moet voeren. De praktijk leert immers dat vrijwel elke locatie op weerstand zal stuiten bij omwonenden. Dit leren ook de ervaringen in buurgemeente Vlissingen.

Wanneer de gemeenteraad instemt met deze beleidsregels gelden ze als toetsingskader voor elk initiatief uit de markt. De gemeente zal overigens niet zelf een dergelijke locatie ontwikkelen. Het college ziet dat niet als gemeentelijke taak.

Kanttekeningen

De beleidsregels adresseren geen specifiek Middelburgs probleem, het is een opgave die in heel Zeeland speelt. De regels zijn daarom afgestemd met onze buurgemeenten Vlissingen en Veere. De gemeente Vlissingen is al eerder gestart met beleid en handhaving op dit dossier, Veere (nog) niet. Dat roept de vraag op of sturing door de gemeente Middelburg wel gerechtvaardigd is. Het college vindt van wel. In de praktijk zien we dat zowel verhuurders als arbeidsmigranten een lage bereidheid hebben om zich te registreren bij de gemeente. Voor zover de gemeente hier al een beeld van heeft, lijkt sprake van een relatief snelle doorstroming van arbeidsmigranten die gehuisvest worden. Mogelijk is ook sprake van een lage bereidheid van mensen om overlast bij de gemeente te melden. Daar zal op geïnvesteerd moeten worden. Ondanks het beperkte zicht wil het college, juist door het stellen van eisen en regels ervoor zorgen dat de leefbaarheid in wijken goed blijft.

Financiën

Wat mag het kosten?

De kosten voor uitvoering van dit beleid maken deel uit van de kosten die samenhangen met het wijzigen van de Middelburgse Huisvestingsverordening (HVO). Deze wijziging wordt in het raadsvoorstel over de invoering van de HVO aan uw raad voorgelegd.

Hoe gaan we dat financieren?

NVT

Zijn er significante gevolgen voor het weerstandsvermogen?

NVT

Duurzaamheid

NVT

Communicatie en participatie

Bij de opstelling van de beleidsnotitie is een participatietraject gevolgd: overleg met buurgemeenten Vlissingen, Veere en de provincie Zeeland. Ook zijn deskundigen geraadpleegd zoals het Expertisecentrum Flexwonen en in het voorjaar van 2023 is een regiotafel georganiseerd met werkgevers en huisvesters uit de regio. Tot slot is advies

ingewonnen bij de adviesraad Sociaal Domein (zie bijlagen). Als de raad de notie heeft vastgesteld, wordt deze gepubliceerd op de gemeentelijke website.

Uitvoering

Publicatie op de website. Notitie wordt onderdeel toetsingskader splitsen/omzetten van woningen, vastgelegd in de Huisvesting verordening (HVO).

Advies ingewonnen bij adviesorgaan?

Adviesraad Sociaal Domein (zie bijlagen 2 en 3).

Bijlagen

1. Beleidsregels Huisvesting Arbeidsmigranten
2. Advies Van de Adviesraad Sociaal Domein
3. Reactie college op advies van ASD
4. Verslag regiotafel in Middelburg

Middelburg, 3 oktober 2023

Burgemeester en wethouders van Middelburg

de secretaris,

mr. A. van den Brink

de burgemeester,

mr. H.M. Bergmann