

Datum : 4 mei 2021

Aan de gemeenteraad van Gennep

Zaaknummer : 435154

Onderwerp : Vaststelling nota Internationale Werknemers - Huisvesting

Geachte raad,

De gemeente Gennep krijgt in toenemende mate te maken met internationale werknemers (arbeidsmigranten) die de bedrijvigheid en lokale economie ondersteunen. Dit stelt onze gemeente echter ook voor huisvestings- en integratievraagstukken. De huisvestingsvraagstukken hebben wij in een eerdere raadsvergadering met u besproken op 25 januari 2021 en op uw verzoek nader uitgediept in een raadsinformatiebijeenkomst op 22 maart 2021, waarbij ook inwoners en andere belanghebbenden konden inspreken. Wij hebben de opbrengst van de twee discussies verwerkt in de concept beleidsnota, die wij u bijgaande ter vaststelling voorleggen en in een voorstel voor aanpassing van de verordening.

Gelet op het voorgaande, stellen wij aan u voor:

1. De beleidsnota "Internationale Werknemers – Huisvesting" vast te stellen;
2. De vierde aanpassing van de Algemene Plaatselijke Verordening vast te stellen.

ARGUMENTEN

We gaan in het navolgende nader in op de vragen die over de nota gesteld zijn.

Beleidsnota betreft niet alle kamerbewoningssituaties – de verordening echter wel

De beleidsnota betreft alleen de huisvesting van internationale werknemers en geen andere huisvestingsvraagstukken.

In januari is een deel van dit beleid vertaald in handhaafbare beleids- en verordeningsregels, die uiteraard juridische geldigheid hebben voor alle inwoners en alle huisvestingssituaties binnen de gemeente. Er zijn op dit moment een vijftal kamerbewoningssituaties bij ons bekend die niet worden ingezet voor internationale werknemers. Dit zijn situaties die niet onder de beleidsnota vallen, maar wel kwalitatief en formeel moeten voldoen aan de juridische normen uit bestemmingsplan, beleidsregels en verordening. Alle inwoners worden gelijkkelijk beschermd.

Koppeling van huisvesting aan werkgeverschap

Wij hebben eerder een fundamentele keuze gemaakt, om werkgeverschap en het bieden van huisvesting van elkaar los te koppelen.



Wij vinden hierin steun in het rapport "Geen Tweederangs Burgers" van het aanjaagteam Huisvesting (commissie Roemer) uit oktober 2020. Dit geeft als vierde aanbeveling in hoofdstuk 4 het volgende aan: "... door arbeidscontract en wooncontract te ontkoppelen, worden arbeidsmigranten zelfredzamer en beter beschermd tegen kwaadwillende ondernemer..." (p. 38).

Hierover zijn twee gedachten aan ons meegegeven. Ten eerste is aangegeven dat in de huidige woon- en werkmarkt de werkgevers een incentive hebben om met elkaar te concurreren voor schaarse arbeidskrachten. Dit betekent vooral dat kortdurende seizoenswerkers in de agrarische sector het juist op prijs stellen dat zij met woonopties worden ontzorgd. Dit zou voor hen eerder een pré zijn, dan een risico. Voor deze werkgevers is dit niet een-twee-drie op een andere manier even goed te regelen. Ten tweede is de vraag voorgelegd of het wooncontract niet juist zou kunnen worden gebruikt als instrument om tegen eventueel wangedrag op te treden en te zorgen dat mensen die elders werk aanvaarden, niet in Gennep blijven wonen.

Wij onderkennen de aangegeven voordelen. Maar anderzijds zien we ook dat wantoestanden - wáár die elders zijn ontdekt - vaak een relatie hadden met de vermenging van wonen en werken. Op termijn willen we daarom zeker vasthouden aan de splitsing tussen werkgeverschap en verhuurderschap. Voor de bestaande situaties begrijpen we dat er tijd nodig is om de situatie aan de eisen aan te passen. Wij stellen u daarom voor om in dergelijke situaties een overgangstermijn toe te passen. Zo krijgen werkgever/verhuurders de tijd om een kwalitatief goede nieuwe oplossing te vinden. Deze overgangstermijn doet geen afbreuk aan de mogelijkheden om tegen gebreken in de woonsituatie handhavend op te treden.

Handhaving in handen leggen van het SNF-keurmerk?

In onze notitie hebben we aangegeven dat we ons bij de normstelling oriënteren op landelijk erkende normen, zoals die van het SNF. Dit is niet een een-op-een gelijk aan ons beleid, want op verzoek van uw raad hebben we een strengere norm voor het minimale vloeroppervlak gesteld.

Tijdens de raadsinformatieavond is aangegeven, dat er een audit plaatsvindt wanneer ondernemers zich aansluiten bij het SNF-keurmerk. Op die manier zou je als gemeente niet zelf hoeven te investeren in toezicht en handhaving.

Wij ervaren toezicht en handhaving echter als een gemeente-eigen taak. Wij zien een extra toegevoegde waarde in een audit vanuit het keurmerk, maar dit kan de gemeentelijke verantwoordelijkheid niet vervangen.

Geen gedetailleerde normstelling maar maatwerk hanteren

Er zijn verschillende aanbevelingen gedaan over het stellen van gedetailleerde normen voor de vergunbaarheid van locaties, zoals het benoemen van een maximaal percentage aan internationale werknemers per kern, buurt of straat.

Gennep werkt aan de invoering van de nieuwe Omgevingswet (2022) en uw raad heeft samen met stakeholders de Omgevingsvisie "Samen maken we Gennep" opgesteld.



Deze is in september 2019 vastgesteld. Hierin besteedde u al aandacht aan de kwalitatieve en kwantitatieve opgave voor het huisvesten van internationale werknemers.

De Omgevingsvisie gaat uit van samenwerking en dialoog tussen alle stakeholders bij concrete initiatieven, zodat inwoners, ondernemers en gemeente partners zijn die samen onze samenleving toekomstgericht en toekomstbestendig houden.

Binnen de Omgevingsvisie past het daarom niet goed, om a priori de ruimtelijke inpasbaarheid te normeren zónder dit op de concrete situatie af te stemmen. Bij het beoordelen van initiatieven willen we naar de volledige context kunnen kijken; Zo kunnen we maatwerk bieden, zowel in het toestaan als in het weigeren van initiatieven. De dialoog met (oftewel participatie van) omwonenden en belanghebbenden is daarbij een groot goed.

Huisvestingsinitiatieven met een grotere omvang en gevoeligheid zal ons college uiteraard expliciet bij uw raad toetsen.

We onderkennen ondertussen zeker ook de noodzaak om concentratie te voorkomen van woningen die verkamerd worden voor verhuur aan internationale werknemers. Bij nieuwe initiatieven zal dan ook bij de toepassing van de dialoog ruimtelijke initiatieven nadrukkelijk worden getoetst of dit leidt tot een onaanvaardbare concentratie. Van een onaanvaardbare concentratie is in ieder geval sprake als het aantal verkamerde woningen in een straat meer dan 5% zou gaan bedragen.

WOZ waarde hanteren?

Ook hebben wij gekeken naar de mogelijkheid om de omgevingsvergunning mede afhankelijk te stellen van de WOZ waarde van de betrokken woning.

In het kader van het omgevingsrecht is dat naar ons oordeel juridisch niet mogelijk: de WOZ waarde is immers geen ruimtelijk omgevingscriterium en een ruimtelijke beleidsregel die de WOZ waarde van toepassing maakt, zal door de rechter onverbindend worden verklaard.

De WOZ waarde wordt op sommige plaatsen in Nederland wel gehanteerd vanuit een Huisvestingsverordening. Een Huisvestingsverordening is echter een zwaar reguleringsmiddel in de woningmarkt, dat alleen is toegestaan "indien dat noodzakelijk en geschikt is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van de schaarste aan woonruimte" (artikel 2 Huisvestingswet). Een Huisvestingsverordening is in de Gennepse situatie géén proportioneel, wettelijk toegestaan, middel.

Parkeren

Er leven vragen over adequate parkeergelegenheid. We onderkennen dat er nu onvergunde situaties bestaan waar parkeeroverlast een rol speelt. Alle situaties zullen alsnog een vergunning moeten aanvragen. Het niet-voldoen aan de parkeernorm in de bestaande parkeernota is dan een afwijzigingsgrond. De parkeernorm in de parkeernota is landelijk getoetst en adequaat; Deze voorkomt dat er te weinig parkeergelegenheid is, maar óók dat er een overmaat aan parkeergelegenheid ontstaat ten koste van bijvoorbeeld de openbare ruimte. We hebben de notitie op dit punt verduidelijkt.



Zijn de aantallen goed in beeld?

Een van de sprekers gaf uit eigen ervaring aan, dat naar zijn mening en vanuit zijn ervaring de in opdracht van de provincie verrichte onderzoeken, mogelijk geen correct beeld geven van de aantallen internationale werknemers. Wij hebben bekeken of voor dit standpunt feitelijke en onderbouwing kon worden gevonden. De gegevens uit het geciteerde onderzoek zijn op dit moment echter het meest uitgebreide en betrouwbare feitenmateriaal dat voorhanden is. De bezoeken die wij aan de in Gennep bekende locaties hebben gebracht, leverden een bevestiging op van de in de onderzoeken genoemde omvang.

Juridische vertaling van het beleid

In de eerdere raadsvergadering en tijdens de raadsinformatieavond zijn door sprekers en inzenders kanttekeningen geplaatst bij de juridische vormgeving van de beleids- en verordeningregels en van bestemmingsplannen. Die aspecten zijn in januari al getoetst bij het vaststellen van die documenten en wij hebben in de opmerkingen inhoudelijk geen aanleiding gevonden om daarover wijzigingsvoorstellen te formuleren.

KANTTEKENINGEN EN RISICO'S

De huisvesting van internationale werknemers is een onderwerp dat sterk in beweging is. Er zijn vele belangen, die soms op gespannen voet met elkaar staan. Met deze visie proberen we, gehoord de raad en de belanghebbenden in de samenleving, op een goede manier aan alle belangen recht te doen. We zorgen in ieder geval dat we grip krijgen op de ontwikkeling en misstanden kunnen aanpakken en voorkomen. De uitvoering daarvan is al ter hand genomen. Het college zal dit nauwgezet volgen en alert reageren op nieuwe feiten en gewijzigde omstandigheden.

WAT BETEKENT DIT VOORSTEL VOOR DE INWONERS?

We werken samen aan een veilige en kwalitatief goede woonomgeving waar het voor alle inwoners goed toeven is.

EXTERN ADVIES, INSPRAAK EN DRAAGVLAK

Via de raadsinformatieavond van 22 maart jl. zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om aandachtspunten naar voren te brengen.

COMMUNICATIE EN BEKENDMAKING

De beleidsnota wordt op de gebruikelijke wijze bekendgemaakt via website, lokale en sociale media.

Met verhuurders, exploitanten en eigenaren van betreffende woningen, heeft ons college in januari en februari actief het persoonlijk gesprek gezocht. Zij worden daarin persoonlijk op de hoogte gebracht.



JURIDISCHE PARAGRAAF

De nota is getoetst aan de wetgeving en jurisprudentie in het omgevingsrecht en het huisvestingsrecht.

FINANCIËN

Het beleid maakt vergunningverlening en handhaving noodzakelijk. Beiden vragen om extra personele inzet en brengen kosten met zich mee. De vergunningverlening ramen we op een bedrag van € 50.000, gedekt uit de opbrengst van kostendekkende leges.

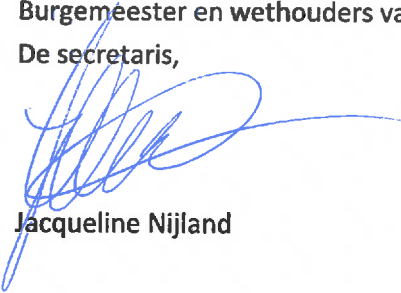
Voor de handhaving en waar mogelijk legalisatie vragen wij in het reguliere begrotingsproces om aanvullende middelen van € 75.000 per jaar in 2021 en 2022 (een incidentele inhaalslag). De structurele uitvoering zal daarna plaatsvinden binnen de bestaande budgettaire kaders.

Eveneens via het reguliere begrotingsproces zal een incidenteel bedrag van € 12.000 worden gevraagd om eenmalig de achterstallige inschrijvingen van internationale werknemers op orde te brengen. Het gaat daarbij om bijna 100 personen.

UITVOERING EN VERVOLG

Voor de noodzakelijke vervolgstappen in vergunningverlening en handhaving, zijn de benodigde voorbereidingen getroffen.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Gennep,
De secretaris,


Jacqueline Nijland

De burgemeester,


Hans Teunissen

BIJLAGEN

1. Beleidsnota Internationale Werknemers – Huisvesting;
2. Voorstel tot derde wijziging van de Algemene Plaatselijke Verordening.

