

Visie-en-adviesavond 'Evaluatie beleidsregel Huisvesting Arbeidsmigranten' van 10 januari 2022

Vragen PRO

1. Waarom willen wij afwijken van 15m2 zoals commissie Roemer voorstelt? Onze insteek in 2018 was immers om écht sociaal te zijn en daar zijn ook meerdere keuzes destijds op gebaseerd.

Momenteel dient een initiatiefnemer een SNF-certificaat te behalen als hij/zij een aanvraag voor de huisvesting van arbeidsmigranten wil doen binnen onze gemeente. Stichting Normering Flexwonen heeft benoemd dat 15 m2 inderdaad de stip op de horizon moet zijn, maar dat de termijn waarop dit gerealiseerd wordt ook haalbaar moet zijn. Er is een grote krapte op de huisvestingsmarkt en er zal moeten worden bijgebouwd om (landelijk) de sprong naar 15m2 te kunnen maken. Regelmatig stelt SNF haar normen bij.

Voorlopig houdt de SNF de norm 'gebruiksoppervlak wonen' (GBO) van 12m2 aan. Het slaapvertrek is minimaal 3,5 m2 als het gaat om een eenpersoonskamer en 2,7 m2 per persoon als de slaapkamer gedeeld wordt. De 12 m2 omvat voorzieningen als sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte.

Het grote verschil tussen het advies van Roemer en de norm van SNF zit hem vooral in de eisen die beide stellen aan de grootte van het slaapvertrek (2,7/3,5 tegenover 5,5 p.p.= 3x oppervlakte van een eenpersoonsbed). Vooralsnog is ervoor gekozen om de lijn van SNF te volgen. De huisvesting van arbeidsmigranten is uiteindelijk een combinatie van vele factoren. De grootte van de kamer is er één, maar dit zou enigszins kunnen worden gecompenseerd door de gemeenschappelijke ruimte of buitenruimte. Ook de locatie zelf is belangrijk.

2. Was-wordt tabel; Artikel 3.2 2.f/d Wat zou de eis moeten worden met het toevoegen van buitenruimte, welke kaders hebben we het over? kunt u concreet maken wat voldoende buitenruimte is voor Glastuinbouw én bedrijventerrein?

Het voorstel is dat er buitenruimte aanwezig moet zijn. Daarbij willen we een kwalitatieve benadering hanteren (in de geest van de Omgevingswet). Het is mogelijk om hier ook cijfers aan te verbinden. Bijvoorbeeld 2,5 m2 per verblijfsplaats of 4m2 per persoon. Enkele gemeenten hebben een dergelijke eis over buitenruimte opgenomen in het huisvestingsbeleid. In andere gevallen wordt er gesproken over voorzieningen voor ontspanning die aanwezig moeten zijn in de buitenruimte.

Het lijkt praktischer om per geval een inschatting te maken of er voldoende buitenruimte aanwezig is/ kan worden gerealiseerd. Op een grotere locatie kan het bijvoorbeeld goed zijn als er een sportveldje wordt gerealiseerd. Op kleinere locaties is het plaatsen van een bankje zodat men even kan luchten wellicht afdoende. De kwaliteit van de buitenruimte is belangrijker dan de grootte. Het is wel van belang dat de buitenruimte niet enige tijd later als een soort opslagplaats wordt gebruikt.

3. Welk kader wil de wethouder graag opnemen irt artikel 6.5 van evaluatierapport huisvesting Arbeidsmigranten en wat betekent dat precies?

De wens is om het Toetsingskader provincie Zuid-Holland zoals voorgesteld in de was/wordt-tabel op te nemen. Voor de meeste locaties waar huisvesting van arbeidsmigranten wordt gerealiseerd heeft de provincie middels de provinciale verordening

(kruimelregeling bij bestaande gebouwen) zichzelf uitgesloten om iets over een ontwikkeling te mogen zeggen. Op alle bedrijventerreinen blijft de provinciale verordening van kracht en mag de provincie dat wél.

Voor provincie Zuid-Holland is het in principe niet wenselijk is om huisvestingslocaties op bedrijventerreinen met bedrijvigheid in milieucategorie 4 en hoger in de nabijheid te realiseren. Ook zorgt het huisvesten van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen voor verlies aan vestigingslocaties voor bedrijven. Als het om een verlies aan bedrijfsruimte van minder dan 1 hectare gaat en om bedrijfsruimte waarop ten hoogste milieucategorie 3 rust, hoeft er geen compensatie plaats te vinden.

Toetsingskader

Functiemenging

Bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 lenen zich voor functiemenging. In mindere mate is functiemenging ook mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3.

Bedrijventerreinen met milieucategorie 4 en hoger verdragen zich in het algemeen niet met functiemenging, zeker niet met gevoelige functies zoals wonen.

Compensatie

Verlies aan ruimte voor hogere-milieucategoriebedrijven dient te worden gecompenseerd. Compensatie kan achterwege blijven, indien het een bestaand niet-watergebonden bedrijventerrein met ten hoogste milieucategorie 3 en een oppervlakte van minder dan 1 hectare betreft; of regionale afstemming heeft plaatsgevonden en hieruit is gebleken dat na transformatie voldoende bedrijventerrein in de regio beschikbaar zal blijven afgezet tegen de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

4. Kunt u ons uitleggen dat het u nuttig lijkt om op regionaal niveau kennis te delen en het thema regionale oplossingen huisvesting bespreekbaar te maken, maar het organiseren hiervan bij adviesorgaan laat liggen?

Het is niet zo dat er momenteel geen samenwerking plaatsvindt. Er vindt regionale samenwerking plaats onder de paraplu van de Greenport Aalsmeer. Vanuit dit kernoverleg is eerder geopperd om een handboek voor het faciliteren van arbeidsmigrantenlocaties op te stellen. Een handboek moet echter ook geïmplementeerd worden en zou dan huidige lokale regelgeving vervangen. Dit bleek bestuurlijk gevoelig te liggen. Er is vervolgens vanuit Greenport Aalsmeer gekozen voor een hele reeks kennissessies over dit thema en er werd opdracht gegeven voor het uitvoeren van een onderzoek. Uit de kennissessie kwam naar voren dat er veel weerstand is bij de verschillende initiatieven in de regio maar dat deze weerstand zéér divers is en vraagt om maatwerk per geval. Er is een situatie ontstaan waarbij samenwerking wordt gezocht, maar per geval.

Het voorstel van de adviesraad Sociaal Domein wordt gezien als een goed initiatief om kennis te delen en af te wegen wat er in regionaal verband zoal mogelijk zou zijn. Maar door eerder opgedane ervaringen binnen Greenport Aalsmeer stelt de gemeente zich hierin niet proactief op.

5. Was-wordt tabel; Artikel 2 lid 12; Hoe gaat u controleren dat er idd vervoer naar Nederland wordt gefaciliteerd en daardoor de norm voor parkeren omlaag zou kunnen van 0,7 naar 0,33?

De parkeernorm van 0,33 zal worden opgenomen als voorwaarde in de vergunning. De initiatiefnemer moet ten tijde van de vergunningaanvraag kunnen aantonen dat een parkeernorm van 0,33 afdoende is.

Indien blijkt dat 0,33 niet afdoende is, zal de initiatiefnemer verplicht worden om aanvullende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hierna zijn de gebruikelijke toezicht- en handhavingsprocedures van toepassing.

6. Was-wordt-tabel; artikel 3.2 Kunt u ons vertellen obv van welke input u deze termijn wil aanpassen? Kunt u ons vertellen welke trajecten wel doorgang zouden vinden wanneer instandhoudingstermijn van 10 naar 15 jaar aanpassen voor bestaande bouw? Kortom; kunt u concreet maken hoeveel dit ons gaat opleveren obv de huidige bekende trajecten.

Sprekend voorbeeld is een in 2019 afgegeven vergunning in het glastuinbouwgebied. Dit is nooit van de grond gekomen omdat de aanvrager de businesscase niet rond kon maken. De financiering lijkt soepeler te verlopen als er een langere termijn wordt gesteld. In sommige gevallen nemen aanvragers nu de gok dat de gemeente na de termijn van tien jaar tot het afgeven van een nieuwe vergunning overgaat.

De gemeente nodigt met het verlengen van de termijn hopelijk partijen uit die er anders geen heil in zien. Zodat dit leidt tot meer legale en gereguleerde huisvesting van arbeidsmigranten. Verdere concretisering is op dit moment niet mogelijk.

Vragen SvkB

Parkeren:

Voor het buitengebied wordt een nieuwe parkeernorm genoemd. Er worden voorbeelden gegeven van gemeenten die kiezen voor 0,33 en ook voor 0,7.

- Op welke basis wordt die 0,33 dan bepaald? Een onderbouwing voor deze nieuwe norm ontbreekt in het voorstel.
- Wat als blijkt dat ook in het buitengebied 0,33 niet voldoende is?

De norm van 0,33 komt uit het adviesrapport 'Advies parkeerbehoefte hotel arbeidsmigranten' uitgevoerd door adviesbureau Spark Parkeren in 2013. Na een uitspraak van de Raad van State heeft gemeente Aalsmeer Spark gevraagd de parkeerbehoefte te bepalen en onderbouwen. In deze specifieke casus ging het om een hotel ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten met 440 bedden. Uit het onderzoek van Spark kwam een behoefte van 0,33 parkeerplaatsen per persoon naar voren. Deels baseert het rapport zich op een eerder uitgevoerde referentiestudie door adviesbureau Goudappel Coffeng. Hierbij kwam men bij vijf huisvestingslocaties in Wateringen, Diemen, Maasdijk, Wagenborgen en Uithuizen waarbij sprake was van 140 tot 1500 bedden uit op een parkeerkencijfer van 0,22 per bed.

Dit onderzoek is enige tijd geleden uitgevoerd. De CROW-publicaties over parkeernormeringen dienen als basis voor de parkeernormen in elke gemeente. CROW heeft geen parkeerkencijfers voor deze specifieke doelgroep benoemd. De parkeernormeringen voor zelfstandige kamerverhuur (niet-zijnde studenten) van 0,5 - 0,8 parkeerplaatsen per kamer afhankelijk van de locatie zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten het meest relevant. Hier wordt door enkele gemeenten aan vastgehouden, zo ook het gegeven voorbeeld van een gemeente die een norm van 0,7 per kamer hanteert.

CROW richt zich op een gebiedsgerichte normering voor zelfstandige kamerverhuur. De uitgevoerde studies door de adviesbureaus hebben specifiek gekeken wat het parkeerkencijfer voor grote huisvestingslocaties is. Er kan worden aangenomen dat als arbeidsmigranten met touringcars van en naar Nederland naar dit soort locaties worden gebracht en zij met busjes of de fiets van en naar het werk reizen, er minder met eigen gemotoriseerd vervoer wordt gereisd. Zodoende is voorgesteld een bijpassende parkeernorm te hanteren voor grote locaties. Als uit de praktijk blijkt dat de parkeernorm niet afdoende is, zal deze bij een latere evaluatie weer moeten worden bijgesteld.

De parkeernorm van 0,33 zal worden opgenomen als voorwaarde in de vergunning. De initiatiefnemer moet ten tijde van de vergunningaanvraag kunnen aantonen dat een parkeernorm van 0,33 afdoende is. Indien blijkt dat 0,33 niet afdoende is, zal de initiatiefnemer verplicht worden om aanvullende parkeerplaatsen op eigen terrein te realiseren. Hierna zijn de gebruikelijke toezicht- en handavingsprocedures van toepassing.

Brandveiligheid:

In kleinere woning wordt nu een brandveiligheidsnorm toegevoegd.

- Waar is de eis van 1 rookmelder op gebaseerd? Als we nu eisen stellen betreft brandveiligheid zouden deze dan niet volledig moeten zijn? Bijvoorbeeld 1 per verdieping en een CO2 melder?

Het complete verhaal hierbij is dat we brandveiligheid willen toetsen volgens de gestelde normen in het Bouwbesluit voor 'nieuwbouw functie logies'. Dit betekent dat qua brandveiligheid voor huisvesting van arbeidsmigranten dezelfde eisen worden gesteld als wanneer er een nieuw hotel wordt gerealiseerd. De gestelde eisen zijn stevig en gaan veel verder dan die van een woning. Volgens deze normen moet elke logiesfunctie worden voorzien van een brandmeldinstallatie. Een brandmeldinstallatie is een kostbaar instrument en met name relevant indien er op locatie grote aantallen mensen verblijven. De gelijkwaardigheidsbepaling in het Bouwbesluit stelt dat als er met andere maatregelen dezelfde vorm van veiligheid kan worden bewerkstelligd, dit ook afdoende is. Als gemeente geven we met de voorgestelde wijziging aan dat we vanuit de gelijkwaardigheidsbepaling kiezen voor een gekoppelde rookmelder bij huisvesting tot tien personen. Huisvesting tot tien personen komt regelmatig voor binnen de gemeente en met de voorgestelde wijziging wordt getracht eenduidiger met deze aanvragen om te gaan. In overleg met de veiligheidsregio wordt altijd bekeken of er aanvullende eisen gesteld dienen te worden.

De aanwezigheid van een gekoppelde rookmelder en toetsing conform nieuwbouw functie logies impliceert dat er op diverse locaties in het pand rookmelders zijn opgehangen conform NEN 2555. De rookmelders staan met elkaar in contact en er hoeft niet benoemd te worden dat er één rookmelder per verdieping aanwezig dient te zijn. Dit wordt geborgd door middel van de NEN 2555-norm. Daarnaast zijn in de SNF-norm brandveiligheidseisen opgenomen en hiermee worden alle overige brandveiligheidsaspecten afgevangen.

Oppervlakte

- Het adviesrapport "Geen Tweederangs Burgers" wordt regelmatig benoemt in het voorstel. Zij adviseren een minimaal gebruiksoppervlak van 15m², in het voorstel wordt 12m² aangehouden. Kunt u uitleggen waarom we niet de adviezen van eerder genoemde rapport volgen?

Momenteel dient een initiatiefnemer een SNF certificaat te behalen als hij/zij een aanvraag voor de huisvesting van arbeidsmigranten wil doen binnen onze gemeente. Stichting Normering Flexwonen heeft benoemd dat 15 m² inderdaad de stip op de horizon moet zijn, maar dat de termijn waarop dit gerealiseerd wordt ook haalbaar moet zijn. Er is een grote krapte op de huisvestingsmarkt en er zal moeten worden bijgebouwd om (landelijk) de sprong naar 15m² te kunnen maken. Jaarlijks stelt SNF haar normen bij.

Voorlopig houdt de SNF de norm 'gebruiksoppervlak wonen' (GBO) van 12m² aan. Het slaapvertrek is minimaal 3,5 m² als het gaat om een eenpersoonskamer en 2,7 m² per persoon als de slaapkamer gedeeld wordt. De 12 m² omvat voorzieningen als sanitair, keuken, slaapvertrek en woonkamer of ontspanningsruimte.

Het grote verschil tussen het advies van Roemer en de norm van SNF zit hem vooral in de eisen die beide stellen aan de grootte van het slaapvertrek (2,7/3,5 tegenover 5,5 p.p. = 3x oppervlakte van een eenpersoonsbed). Vooralsnog is ervoor gekozen om de lijn van SNF te volgen. De huisvesting van arbeidsmigranten is uiteindelijk een combinatie van vele factoren. De grootte van de kamer is er één, maar dit zou enigszins kunnen worden gecompenseerd door de gemeenschappelijke ruimte of buitenruimte. Ook de locatie zelf is belangrijk.

Vergunningsduur

- Kunt u uitleggen waarom het belangrijk is om in bestaande bouw de vergunning te verlengen met 15 jaar? Rendabiliteit lijkt hier niet op te gaan omdat het om bestaande bouw gaat.

De reden hiervoor is wel degelijk de rendabiliteit. Ook als het om bestaande bouw gaat, worden panden vaak nog in pandig verbouwd en/of opgeknapt. Er is in 2019 een vergunning afgegeven voor een huisvestingslocatie in het glastuinbouwgebied. De aanvrager kon de businesscase niet rondmaken en heeft van de ontwikkeling afgezien. Financiering van projecten lijkt soepeler te verlopen als er een wat langere termijn wordt gehanteerd. In gesprekken met initiatiefnemers wordt zo nu en dan aangegeven dat men akkoord gaat met een instandhoudingstermijn van tien jaar, maar wel de stille hoop heeft dat de gemeente na de termijn van tien jaar tot het afgeven van een nieuwe vergunning overgaat.

In het verleden was een langere instandhoudingstermijn door het indertijd geldende beleid van de provincie niet mogelijk. De provincie heeft haar eisen met betrekking tot de instandhoudingstermijn losgelaten. Hierdoor is er meer ruimte ontstaan om als gemeente een andere instandhoudingstermijn te bepalen.

De gemeente nodigt met het verlengen van de termijn hopelijk partijen uit die er anders geen heil in zien. Zodat dit leidt tot meer legale en gereguleerde huisvesting van arbeidsmigranten.

Buitenvoorziening

- Kunt u aangeven hoe de buitenvoorziening moeten worden vormgegeven. Zijn hier kaders aan verbonden?

Het voorstel is dat er buitenruimte aanwezig moet zijn. Daarbij willen we een kwalitatieve benadering hanteren (in de geest van de Omgevingswet). Enkele gemeenten hebben de eis over buitenruimte opgenomen in het huisvestingsbeleid. In sommige gevallen wordt strikt een bepaald oppervlak aangehouden dat beschikbaar moet zijn voor degenen die op de huisvestingslocatie worden ondergebracht. Voorbeelden van gestelde eisen zijn 2,5 m² per verblijfsplaats of 4 m² per persoon. In andere gevallen wordt er gesproken over voorzieningen voor ontspanning die aanwezig moeten zijn in de buitenruimte. Het lijkt praktischer om per geval een inschatting te maken of er voldoende buitenruimte aanwezig is/

kan worden gerealiseerd en hier geen specifieke voorwaarden aan te hangen. Het is wel van belang dat de buitenruimte niet enige tijd later als een soort opslagplaats kan worden gebruikt.

Registratie

- Hoe zou onze gemeente een actievere rol in kunnen nemen bij de registratie. Wat heeft het college hiervoor nodig?

Als gemeente herkennen wij de situatie dat de landelijke registratie van arbeidsmigranten het soms lastig maakt om verder vorm te geven. Zo kan een arbeidsmigrant ingeschreven staan in de RNI en alsnog (tijdelijk) bij ons in de gemeente wonen. Deze betreffende arbeidsmigranten staan dan niet bij ons geregistreerd in de BRP. De afgelopen periode heeft er een inventarisatie plaatsgevonden waar arbeidsmigranten zijn gehuisvest in onze gemeente. Bij de geregistreeerde locaties voor het huisvesten van arbeidsmigranten zijn wij voornemens om het gesprek met werkgevers c.q. huisvesters aan te gaan hoe we registratie van arbeidsmigranten eenvoudig en laagdrempelig kunnen maken. Zo werken wij toe naar een nachtregister.

Iedereen die tijdelijk verblijf aanbiedt dient een doorlopend nachtregister bij te houden, daarin specifieke gegevens vast te leggen en deze op verzoek te delen met de burgemeester. Dit is verplicht gesteld in artikel 438, lid 1, Wetboek van Strafrecht. In het nachtregister registreert een verblijfsaanbieder de overnachtingen van tijdelijke verblijvers die niet (of nog niet) ingeschreven hoeven te worden in de BRP. Deze verplichting geldt dus ook voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.

In aanvulling op de landelijke wetgeving kan een gemeente in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) aanvullende verplichtingen opleggen, bijvoorbeeld welke gegevens van de gast nog meer moeten worden vastgelegd en op basis van welk model of (digitaal) registratiemiddel de gemeente de informatie vanuit het nachtregister wenst te verzamelen. Dit is in de gemeente Kaag en Braassem vastgelegd in de artikelen 2:35 - 2:38 van de APV. Op 25 oktober 2021 heeft de gemeenteraad op verzoek van het college besloten tot wijziging van artikel 2:37 en 2:38 van de APV. Door het toevoegen van artikel 2:37 kan de burgemeester nu besluiten dat het nachtregister op digitale wijze moet worden bijgehouden conform het daartoe door de gemeente beschikbaar gestelde model. En door wijziging van het artikel 2:38 dienen nu ook de gegevens van medereizigers in het doorlopend nachtregister te worden opgenomen (in plaats van uitsluitend de gegevens van de hoofdverblijver).

Als gemeente gaan wij hier de komende tijd nadrukkelijk(er) mee aan de slag. Het college c.q. de burgemeester zal in 2022 worden voorgesteld op welke wijze het nachtregister moet worden bijgehouden incl. nader beleid vast te stellen omtrent alle verplichtingen met betrekking tot het nachtregister.