

## DE BUURTKRACHT

Gemeente Bergen op Zoom,  
T.a.v. Wethouder Jeroen de Lange,  
Postbus 35,  
4600 AA Bergen op Zoom.

Bergen op Zoom, 5 januari 2021.

Betreft: Bijeenkomsten voorbereiding vaststellen huisvestingsregelgeving arbeidsmigranten

Geachte heer de Lange,

Via ons werkgroep lid mochten wij uw uitnodiging ontvangen voor de onlinebesprekingen over nieuw te formuleren huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten, waarvoor dank. Zoals per e-mail heeft gemeld kan hij aan deze onlinesessies niet deelnemen. Een ander lid van de werkgroep zijn plaats laten innemen bleek bij inventarisatie ook niet te lukken, mede omdat de meeste werkgroepleden geen ervaring met onlinebesprekingen hebben. Toch wil "De Buurtkracht", sterk betrokken zijnde bij de huisvestingsproblematiek voor arbeidsmigranten in Bergen op Zoom, graag als een buurtbewonersvertegenwoordiging invloed uitoefenen en de stem van "De Buurtkracht" laten horen in de vorm van een schriftelijke reactie.

"De Buurtkracht" is spontaan in september 2018 ontstaan toen er serieuze plannen waren om een concentratie van arbeidsmigranten te vestigen midden in een dicht bevolkte buurt/woonwijk, op het Brechterhoeflaanterrein in Bergen op Zoom.

"De Buurtkracht" heeft zich georganiseerd en omvat 162 huishoudens, die zich schriftelijk verbonden hebben samen één vuist te willen maken tegen zo'n geconcentreerde huisvestingsvorm van tijdelijk verblijvende arbeidsmigranten. Het plan bood geen enkele privacy voor de arbeidsmigranten, terwijl de bijbehorende parkeeroverlast grotendeels op de buurtbewoners werd afgewenteld. Gelukkig voor de buurtbewoners besliste de gemeente Bergen op Zoom in 2019 dat uitvoering van een dergelijk plan niet moest plaatsvinden, omdat dit voor zowel de arbeidsmigranten als de buurtbewoners alleen maar nadelen met zich meebracht.

De werkgroep van "De Buurtkracht", bestaande uit dicht omwonenden van het terrein aan de Brechterhoeflaan, heeft in de loop van zijn 2-jarig bestaan veel kennis en ervaring opgedaan m.b.t. de huisvesting van arbeidsmigranten en de daaruit vaak in de praktijk voortvloeiende nadelige gevolgen voor de leefbaarheid en woonomgeving voor de eigen plaatsgebonden, reeds in de buurt/wijk gevestigde bewoners, alsmede de arbeidsmigranten zelf.

Nu ook in Bergen op Zoom nieuw beleid ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten wordt voorbereid met het duidelijke doel het huisvesten van arbeidsmigranten in koop- en huurwoningen in het belang van de eigen Bergse buurtbewoners uit buurt/wijk/kern te weren, wil "De Buurtkracht", dat de opgedane kennis en ervaring in de afgelopen 2 jaar niet terzijde wordt geschoven, maar als belang van de reeds in buurten wonende eigen Bergse bevolking wordt meegewogen in het uiteindelijk op te stellen beleid voor de komende jaren.

Als een arbeidsmigrant uit een EU-land zich meldt bij de gemeente Bergen op Zoom om zich (en menigmaal ook zijn gezin) te laten inschrijven om een reguliere woning te huren of te kopen is dit een particuliere aangelegenheid. Hij/zij is dan bij de gemeente Bergen op Zoom bekend en heeft het recht van vrije vestiging in Nederland. Hiervoor behoeft geen regelgeving te worden opgesteld.

De situatie is anders wanneer commerciële partijen huisvestingsmogelijkheid bieden in de vorm van kamerverhuur aan niet geregistreerde, voor de gemeente anonieme, arbeidsmigranten.

Werkgevers zijn de aangevers, dat er arbeidsmigranten nodig zijn en willen de arbeidsmigranten werk aanbieden tegen een zo laag mogelijk tarief. Het economisch motief.

Uitzendbureaus dienen zich aan om van werkgevers taken over te nemen: de werving van personeel, de werkgeversfunctie, het vervoer, de huisvestingskosten ed. van de arbeidsmigrant. Ook hier met hantering van het economisch motief.

Deze constructie is aantrekkelijk voor de werkgever, doch plaatst de arbeidsmigrant in een volkomen afhankelijkheidspositie van het uitzendbureau. Hier is geen sprake meer van vrije vestiging van een arbeidsmigrant, omdat hij gewoon niet met zijn naam bij de gemeente bekend is. Het uitzendbureau bepaalt de huisvesting (waar, huurprijs, bijkomende kosten, tijdsduur, reglement, sancties, vervoer, plaatsing bij een bedrijf, loon, inhoudingen op loon ed.)

Het is niet voor niets dat een onderzoek naar misstanden bij de uitzendbureaus tot het onlangs verschenen rapport "Roemer" heeft geleid met als één van de voornaamste aanbevelingen dat de uitzendbureaus niet tegelijkertijd werkgever en huisvester kunnen zijn. Omdat er veel kaf onder het koren is bij de optredende en uitvoerende uitzendbureaus, beveelt "Roemer" bovendien aan, dat gemeenten zich alleen met gecertificeerde en te goeder naam en faam bekend staande uitzendbureaus moeten inlaten om de doelstellingen van een verantwoorde huisvesting voor arbeidsmigranten te halen, te waarborgen en te handhaven.

In de Bergse situatie is het intussen duidelijk dat een commerciële huisvestingsvorm van een concentratie van arbeidsmigranten in een dicht bewoonde buurt/wijk in geen geval moet plaatsvinden om de leefbaarheid en woonomgeving van de reeds lang daar wonende Bergse bewoners niet te schaden. Het is goed om dit expliciet vast te leggen in de nieuwe beleidsregelgeving om onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen. Ook gemeenten, die ons omringen en veel andere gemeenten in Nederland volgen dit beleid om te voorkomen dat de leefbaarheid en woonomgeving van de eigen bewoners in buurten/wijken/kernen wordt aangetast en/of in een neerwaartse belevingsspiraal wordt gebracht.

Wat wel als een oplossing wordt ervaren en door arbeidsmigranten wordt gewaardeerd is een geconcentreerde huisvestingsvorm voor deze migranten, buiten een dichtbevolkte woonbuurt/wijk gerealiseerd, waar hun privacy d.m.v. een eigen afzonderlijke kamer wordt gegarandeerd, aantrekkelijke service onderdelen voor hen 24/7 zijn ingebouwd met permanent toezicht en handhaving, alsmede ook hierbij voldoende eigen parkeerruimte. Een dergelijke huisvestingsvorm dient wel aan een bepaalde economische grootte te voldoen om efficiënt te kunnen functioneren. In de praktijk zien we hiervan, ook in onze omgevende gemeenten, goede voorbeelden.

De indruk bestaat dat in Bergen op Zoom de inzet van arbeidsmigranten door Bergse bedrijven en instellingen de huisvestingsvraag niet overstijgt. De cijfers van 2020 geven een huisvestingsoverschot van arbeidsmigranten aan en zijn op dit moment nagenoeg hetzelfde als ongeveer 10 jaar geleden. Voor 2020 was de prognose dat er  $\pm$  1500 arbeidsmigranten economisch aan Bergen op Zoom zouden zijn verbonden, terwijl er  $\pm$  2000 arbeidsmigranten zouden wonen. De bijlage, gevoegd bij de uitnodiging voor de besprekingsronden geeft ook aantallen (1900 personen gehuisvest, waarvan 1100 bij de gemeente Bergen op Zoom als inwoner ingeschreven en 800 niet ingeschrevenen). De bijlage geeft niet aan hoeveel arbeidsmigranten de bedrijven/instellingen in Bergen op Zoom nodig hebben, doch uitgaande van de meest recente gegevens voor 2020 zijn dit er  $\pm$  1500.

Er wordt gesproken over 3 job-lodges in Bergen op Zoom met, volgens de bijlage, een bezetting van  $\pm$  80 tijdelijk verblijvende arbeidsmigranten. Er zijn er 2 job-lodges in Bergen op Zoom bekend. Voor de job-lodge in de Wassenaarstraat, na uitbreiding in 2017 op 26 plaatsingsmogelijkheden gebracht, is jarenlang landelijk op internet geadverteerd met woonruimte te huur voor arbeidsmigranten. Nu is op internet te zien dat de job-lodge in de Wassenaarstraat deel uitmaakt van een hotelketen ([www.glotels.com](http://www.glotels.com)) samengevoegd met andere Bergse hotels en B&B's, om klanten te trekken, in welke vorm dan ook. Van de job-lodge aan de Parallelweg (52 plaatsen voor arbeidsmigranten) is bekend dat de overgrote meerderheid van de migrantenbewoners niet in Bergen op Zoom werkt. Uit bovenstaande gegevens kan worden geconcludeerd, dat de behoefte aan extra huisvestingsmogelijkheid er niet is. Van de  $\pm$  800 niet ingeschrevenen wonen er  $\pm$  720 (800 – 80 in job-lodges) in reguliere woningen met kamerverhuur in Bergen op Zoom terwijl er hiervan 400 (1900 – 1500) niet in Bergen op Zoom werken.

Opkopers van woningen, die niet zelf de intentie hebben om in een buurt/wijk te (komen) wonen, doch alleen streven om de woning commercieel zo optimaal mogelijk (dit betekent de maximale kamerhuur te ontvangen) aan arbeidsmigranten te verhuren (huisjesmelkers), zijn er de oorzaak van, zeker wanneer meerdere woningen in een buurt/wijk worden opgekocht, dat de bestaande sociale cohesie in een buurt/wijk wordt verstoord en/of geheel wordt weggehaald. Vaak tot gevolg hebbend dat er een negatieve woonsfeer met een neerwaartse spiraal naar verpaupering ontstaat.

Zowel buurt/wijkbewoners als arbeidsmigranten zijn gebaat bij een goed opgestelde regelgeving m.b.t. de huisvesting van arbeidsmigranten in Bergen op Zoom.

Hoe zou, vanuit de buurt/wijkbewoners standpunt gezien, de toekomstige beleidsregelgeving van de gemeente Bergen op Zoom eruit moeten zien?

---) Duidelijk aangeven dat de beleidsregelgeving huisvesting arbeidsmigranten betrekking heeft op commerciële activiteiten, waarbij arbeidsmigranten niet vrij zijn in hun keuzes. Dus niet van toepassing voor een arbeidsmigrant uit EU, die zich (mogelijk met zijn gezin) zelfstandig in Bergen op Zoom wil vestigen. Hij (en zijn gezin) heeft vrije vestigingsmogelijkheid.

--) Rekening houden met de aanbevelingen van "Roemer" n.a.v. zijn kortgeleden uitgebracht rapport over de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland.

--) Rekening houden met het opstellen van de nieuwe regelgeving van Bergen op Zoom over hetzelfde onderwerp als ons omgevende gemeenten al hebben gedaan of in voorbereiding hebben. Loop in dezelfde pas van die gemeenten en sluit daar zoveel mogelijk op aan om waterbedefferen te voorkomen.

--) Woensdrecht heeft in de huisvestingregelgeving voor arbeidsmigranten bepaald dat woningen in een buurt/wijk/kern door maximaal 2 arbeidsmigranten bewoond mogen worden, met voor elk een afzonderlijke (slaap)kamer. Tholen heeft voor een lange proefperiode geen enkele migrant in een vrijkomende woning toegelaten. Dit alles ter voorkoming van overlast en om het belang van de eigen bewoners voorop te stellen. Steenbergen weert de commerciële huisvesting van arbeidsmigranten ook uit buurten/wijken/kernen, doch zet in op huisvesting van een commerciële concentratie van arbeidsmigranten op de werkplek. Roosendaal heeft veel arbeidsmigranten (nodig) als goedkope werkrachten voor de ontwikkelingen in de logistiek op hun bedrijventerreinen. In Roosendaal zijn al enkele commerciële concentratie huisvestingsoplossingen, niet zijnde in buurten/wijken/kernen, gerealiseerd.

--) Bergen op Zoom heeft een huisvestingsoverschot. Er wonen 1900 arbeidsmigranten, terwijl er 1100 bij de gemeente zijn ingeschreven en er 1500 economisch aan Bergen op Zoom zijn gebonden. Er zijn 800 short stay migranten gehuisvest, waarvan 80 in job-lodges en 720 in reguliere woningen in woonbuurten/wijken/kernen. Om aan de doelstellingen van de nieuwe regelgeving te voldoen zouden deze laatste 720 personen, waarvan er 400 (1500-1100) een economische binding met Bergen op Zoom hebben uit de reguliere woningen in de buurten/wijken/kernen weg moeten. Dit is niet zomaar gedaan of geregeld. Een overgangsmaatregel zal hiervoor nodig zijn. Omdat het om short stay huur huisvesting gaat zou, in overleg met de eigenaars van betreffende woningen, gebruik makend van optredende mutaties, een afbouwmethode van maximaal 1 jaar kunnen worden toegepast. In de overgangsfase zou hiervoor het systeem "Woensdrecht" (maximaal 2 arbeidsmigranten per woning met elk een eigen afzonderlijke kamer) kunnen dienen en tijdelijk (maximaal 1 jaar) kunnen worden ingevoerd. Vanaf 1-1-2021 moeten er dan natuurlijk geen nieuwe verhuurmogelijkheden in reguliere woningen ontstaan, want anders blijft het dweilen met de kraan open. Er zijn echter verschillende strategieën mogelijk om deze afbouw op een zorgvuldige manier, voor alle betrokken partijen, evenwichtig op te lossen.

--) Afbouw van huisvestingsmogelijkheid van arbeidsmigranten in reguliere woningen in buurten en wijken kan wel betekenen, dat er voor de arbeidsmigranten een voorziening moet worden gecreëerd in een geconcentreerde commerciële vorm, die de arbeidsmigranten ook aantrekkelijk vinden. Echter niet in een dicht bewoonde woonbuurt/wijk/kern om de reeds lang bestaande woon- en leefsfeer van de eigen Bergse bewoners niet te doorbreken, doch zoveel en dicht mogelijk bij de werkplek van de werkgever, zijnde de aanvrager van de inzet van arbeidsmigranten.

--) Deze geconcentreerde commerciële huisvestingsvorm voor arbeidsmigranten is er nog niet. Als deze gerealiseerd wordt, is een grootte van ± 400 zelfstandig te huisvesten bewoners nodig om het tekort in Bergen op Zoom op te vangen, waarbij de veel overlast aan buurtbewoners gevende job-lodge aan de Parallelweg (52 kamers) opgeheven kan worden en de (26) bedden van de job-lodge aan de Wassenaarstraat de toch al nagestreefde functie van hotel zou kunnen krijgen.

--) Op basis van de thans bekend zijnde gegevens is meer dan ± 400 plaatsingsmogelijkheden voor Bergen op Zoom niet nodig, omdat we in de praktijk zien, dat gemeenten in Nederland hun verantwoordelijkheid nemen voor een goede huisvesting t.b.v. de aan de economisch aan een plaats gebonden arbeidsmigranten en hierbij de vraag naar en het aanbod van huisvestingsmogelijkheid voor arbeidsmigranten nauwgezet(ter) plaatselijk op elkaar afstemmen, waardoor in het verleden ontstane "overloopeffecten" naar andere gemeenten vermeden worden.

--) Bergen op Zoom heeft jarenlang meer arbeidsmigranten huisvesting geboden dan er voor eigen bedrijven/instellingen benodigd was en dit is momenteel nog steeds het geval. Ook Bergen op Zoom moet, in navolging van wat andere gemeenten doen, vraag en aanbod op elkaar afstemmen. Dit betekent o.a. dat een vraag om huisvestingsmogelijkheid voor arbeidsmigranten in Bergen op Zoom van een commercieel ingestelde persoon of organisatie door een bewijs van de aanvragende werkgever wordt gedekt (economische binding) om een duidelijke en zuivere vraagstelling naar huisvesting te waarborgen. Hiermede wordt voorkomen dat aanvragen voor dezelfde arbeidsmigrant(en) door verschillende huisvestingaanbieders meervoudig worden geregistreerd en daardoor een "vervuilde", te grote vraag ontstaat, waarop in de praktijk geen goed beleid kan worden gevoerd.

--) Het zou goed zijn dat ook tijdelijk verblijvende arbeidsmigranten in de gemeentelijke basis administratie zouden worden opgenomen en daardoor als persoon voor de gemeente hun anonimiteit verliezen., waardoor zij voor de gemeente volgbaar in hun huisvesting worden, net als iedere andere burger in de gemeente. Op die manier is er tenminste één instantie, die het overzicht kan behouden op het oneigenlijk gebruik van commercieel verhuur in reguliere woningen aan onbekenden in onze gemeente.

"De Buurkracht" vertrouwt er op, in het belang van de eigen Bergse buurt/wijk/kernbewoners, hiermede een positieve bijdrage te hebben geleverd in de ontwikkeling van een voor partijen gedegen beleidsregeling huisvesting arbeidsmigranten in Bergen op Zoom.

Indien nodig of gewenst wil "De Buurkracht" de inhoud van de brief nader mondeling toelichten.

Komt er na de inspreksessies nog een terugkoppeling in de vorm van een concept opstelling van de beleidsregelgeving huisvesting arbeidsmigranten?

Met vriendelijke groet,

Namens "De Buurkracht"

w.g.: