

Fractie van Belang van Bergen op Zoom
T.a.v. de heer Maikel de Bekker
p/a Griffie BERGEN OP ZOOM
brief gepubliceerd via RaadsInformatieSysteem



Uw kenmerk	Ons kenmerk	U24-003152
Uw brief	Beh. door	
Onderwerp	Afdeling	RO Vergunningverlening

Datum	29 februari 2024
Doorkiesnr.	
Bijlage(n)	

Beste heer De Bekker,

In uw brief van 4-12-2023 stelt u ons vragen over 'Migrantenhotel aan de Havendijk' in relatie tot actieve handhaving van de regel dat arbeidsmigranten niet in (eensgezins)woningen zouden mogen worden ondergebracht. Hieronder leest u uw vragen en onze antwoorden:

Vragen:

1

a. Als de gemeente wenst dat de arbeidsmigranten uit huis worden gezet, waar moeten zij dan wel onderdak vinden?

Antwoord:

Alvorens in te gaan op de gestelde vragen worden een drietal inleidende kanttekeningen geplaatst, namelijk:

- (1) Dat arbeidsmigranten die één huishouden vormen wel degelijk permanent in woningen mogen verblijven. De in het omgevingsplan bepaalde eis van één huishouden geldt niet alleen ten aanzien van arbeidsmigranten, maar voor een ieder die in onze gemeente wilt wonen (in een woning die bestemd als 'Wonen');
- (2) Er wordt niet als zodanig en per se actief gehandhaafd op illegale bewoning door arbeidsmigranten. Wél wordt actief gehandhaafd wanneer sprake is van gebruik van een woning in strijd met de regels van het Omgevingsplan. In geval van arbeidsmigranten geldt dat dit in lijn is met de 'Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom inhoudende Nota & Beleidsregels Humane Huisvesting Internationale Werknemers 2021-2027 Ten behoeve van de lokale en regionale economie'. In beleidsregel 3, sub d is namelijk bepaald dat "Als er meldingen zijn, (...) de gemeente een controle en eventuele handhaving uit[voert]";
- (3) Mede ook om te voorkomen dat arbeidsmigranten op straat belanden, wordt, in geval van het nemen van bestuursrechtelijke (handhavings)maatregelen, per geval bekeken wat een redelijke begunstigingstermijn is om de strijdige situatie op te lossen. De praktijk is dat vanaf het moment van het constateren van het strijdig gebruik en de daadwerkelijk datum waarop het strijdig gebruik opgeheven moet zijn een tijdspanne beslaat van 6 maanden. Daarnaast dat huisvestingsbureaus, wiens bedrijfsactiviteit zich richt op huisvesting van arbeidsmigranten, ervoor zorgen dat arbeidsmigranten tijdig elders geplaatst worden. Zie in dat verband ook de beantwoording onder vraag 1b.

Met de visie en beleidsregels humane huisvesting internationale werknemers 2021-2027, geven we richting aan ons huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten voor de komende jaren.

Zie: Beleidsregel van het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom inhoudende Nota & Beleidsregels Humane Huisvesting Internationale Werknemers 2021-2027 Ten behoeve van de lokale en regionale economie | Lokale wet- en regelgeving (overheid.nl)

De komende jaren beogen we in totaal voor circa 1050 arbeidsmigranten short en midstay huisvestingsplaatsen mogelijk te maken. We zetten hierbij in op grootschalige locaties. We willen de kortdurende kamerbewoning in reguliere woningen terugdringen. De uitvoering van de visie kent een aantal sporen:

1. Het faciliteren van grootschalige huisvestingsinitiatieven conform de beleidsregels
2. Het intrekken van de uitvoeringsnota beleid onrechtmatige bewoning uit 2010/2017 per 3/12/2021
3. Het opstellen van nieuwe regelgeving voor kamerbewoning in 2023. Tot die tijd worden er geen nieuwe aanvragen voor een vergunning kamerverhuur in behandeling genomen.

De visie en beleidsregels zijn op te vragen via communicatie@bergenopzoom.nl en digitaal beschikbaar via [Overheid.nl](https://overheid.nl) ([externe link](#)).

b. Hoe rechtvaardigt het college de inbreuk op eigendom die wordt gemaakt door bewoning door anderen dan zij die behoren tot hetzelfde huishouden te verbieden, terwijl daardoor de woningmarkt maatregel verslechtert?

Antwoord:

Die rechtvaardiging zit in de vastgestelde visie en beleidsregels humane huisvesting internationale werknemers 2021-2027. De aanpak van onrechtmatige (kamer)bewoning van reguliere woningen binnen bestaande woonbuurten is daar onderdeel van. Daarmee komen reguliere woningen binnen bestaande woonbuurten weer beschikbaar voor reguliere doelgroepen. Hiervoor is inmiddels het ontwerp bestemmingsplan 'Parapluplan Kamerbewoning' ter inzage gelegd (zie: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl/view?planidn=NL.IMRO.0936.MFA-VA01>)

De gevolgen van het handhavingsbeleid van de gemeente hebben geen verslechtering van de woningmarkt tot gevolg. Sterker nog, het handhavingsbeleid leidt ertoe dat de woningmarkt in Bergen op Zoom verbetert. Dit verklaart zich als volgt.

Uit de praktijk blijkt dat arbeidsmigranten een korte duur in een woning verblijven om vervolgens een andere woning te betrekken. Deze kortdurende periode varieert van 1 week tot 4 maanden. Daarbij wijzigt ook de samenstelling van wie er in de woning verblijft. Met andere woorden, er is sprake van continu roulerend systeem van tijdelijke bewoners van een woning. Bovendien is, feitelijk beschouwd, geen sprake van bewoning maar van logies (vergelijkbaar met een hotel of pension). Door deze wisselende, zeer tijdelijke bewoning van deze arbeidsmigranten in reguliere woningen kan er tussen de arbeidsmigranten en "de wijk" geen binding ontstaan, waarbij – zo blijkt uit de meldingen en signalen die bij onze gemeente binnenkomen – ook overlast van arbeidsmigranten wordt ervaren. Het moge duidelijk zijn dat deze praktijk niet bijdraagt aan een verbetering van de woningmarkt.

Dat handhavingsbeleid leidt tot een verbetering van de woningmarkt in Bergen op Zoom komt mede ook doordat de tijdelijke huisvesting (logies) van arbeidsmigranten in reguliere woningen tot gevolg heeft dat deze woningen aan de woningmarkt worden onttrokken. Door te handhaven komen de woningen beschikbaar in de reguliere huursector en worden zij betrokken door bewoners waarvoor de woning bestemd is.

c. Hoe verhoudt vorenbedoeld beleid van de gemeente (handhaving en doen uitzetten) zich tot het Europees Verdrag van de Rechten van de Mens (EVRM) dat het recht op ongestoord wonen garandeert? Wat is de reden dat (kennelijk) het recht op wonen ondergeschikt is?

Antwoord:

Zie beantwoording onder a. Daarbij wordt opgemerkt dat het recht op een woning, zoals verwoord in artikel 8 EVRM, niet door ons handhavingsbeleid ten aanzien van arbeidsmigranten wordt geschonden. De inmenging middels handhaving in de door artikel 8 van het EVRM gewaarborgde recht(en) is immers bij wet voorzien, te weten de Awb, de Omgevingswet, en het omgevingsplan. De in deze nationale regelgeving neergelegde wettelijke voorschriften hebben een legitiem doel.

Zij dienen onder andere ter bescherming van de rechten en vrijheden van anderen. In dit geval gaat het om de naleving van het omgevingsplan.

d. Hoe denkt de gemeente met dit beleid bij te dragen aan een verbetering van de woningmarkt?

Antwoord:

Er wordt ingezet op uitbreiding van het aantal en de kwaliteit van logieseenheden voor internationale werknemers. Parallel daaraan wordt ingezet op het beheersbaar maken van kamerbewoning binnen de bestaande woningvoorraad. Zie tevens beantwoording onder a en onder b.

2.

a. Wat heeft het college tot nu toe gedaan om ervoor te zorgen dat men wél dat werk wil doen zodat we arbeidsmigranten niet meer nodig hebben?

Antwoord:

De gemeente is via de ISD Brabantse Wal actief op de mogelijke inzetbaarheid van mensen die zoeken naar een geschikte plek op de arbeidsmarkt.

De gemeente is via de ISD-BW actief om de inwoners met een uitkering op grond van Participatiewet (PW) te bemiddelen naar een geschikte plek op de arbeidsmarkt. Het UWV doet dit voor de inwoners met een werkloosheidsuitkering.

Een landelijke tendens bij de bemiddeling richting werk van de inwoners die een uitkering PW ontvangen, is dat zij een steeds grotere afstand hebben tot de arbeidsmarkt. Hierdoor zijn zij niet direct inzetbaar. Dat komt enerzijds door het gunstige arbeidsklimaat (voor wie kan en wil werken, is er immers voldoende werk beschikbaar), anderzijds zien we dat de problemen die spelen bij de groep inwoners met een uitkering PW steeds complexer is geworden.

Gelet op het aantal mensen in de bijstand en hun afstand tot de arbeidsmarkt, dan zien we er anno 2024 in Bergen op Zoom 1830 uitkeringen worden verstrekt op grond van de Participatiewet. Van deze groep is ongeveer 2 % direct bemiddelbaar naar de arbeidsmarkt. Zij worden o.a. bemiddeld naar werk door het Werkcentrum. Ongeveer 20 % is bemiddelbaar met ondersteuning. Voor deze groep worden trajecten en instrumenten ingezet om ze richting werk te begeleiden, bijvoorbeeld ontwikkeltrajecten of een stukje omscholing.

De groep die op dit moment niet bemiddelbaar is naar de arbeidsmarkt is 78%.

De kenmerken van deze groep zijn (veelal 2,3 of zelfs meerdere kenmerken samen):

- Duurzaam niet in staat het wettelijk minimumloon te verdienen.
- Geen structurele groei mogelijk in arbeidsontwikkeling vanwege medische en/of sociale belemmeringen.
- Alleen met ondersteuning maatschappelijke activiteiten mogelijk zoals vrijwilligerswerk en sociale activering.
- Ernstige verslavingsproblematiek, waarvoor (nog) geen behandeling is gestart.
- Beheersing van de Nederlandse taal is onvoldoende.
- Schuldenproblematiek: schuldhulpverlening is nog niet gestart.
- Indicatie beschut werken van het UWV.

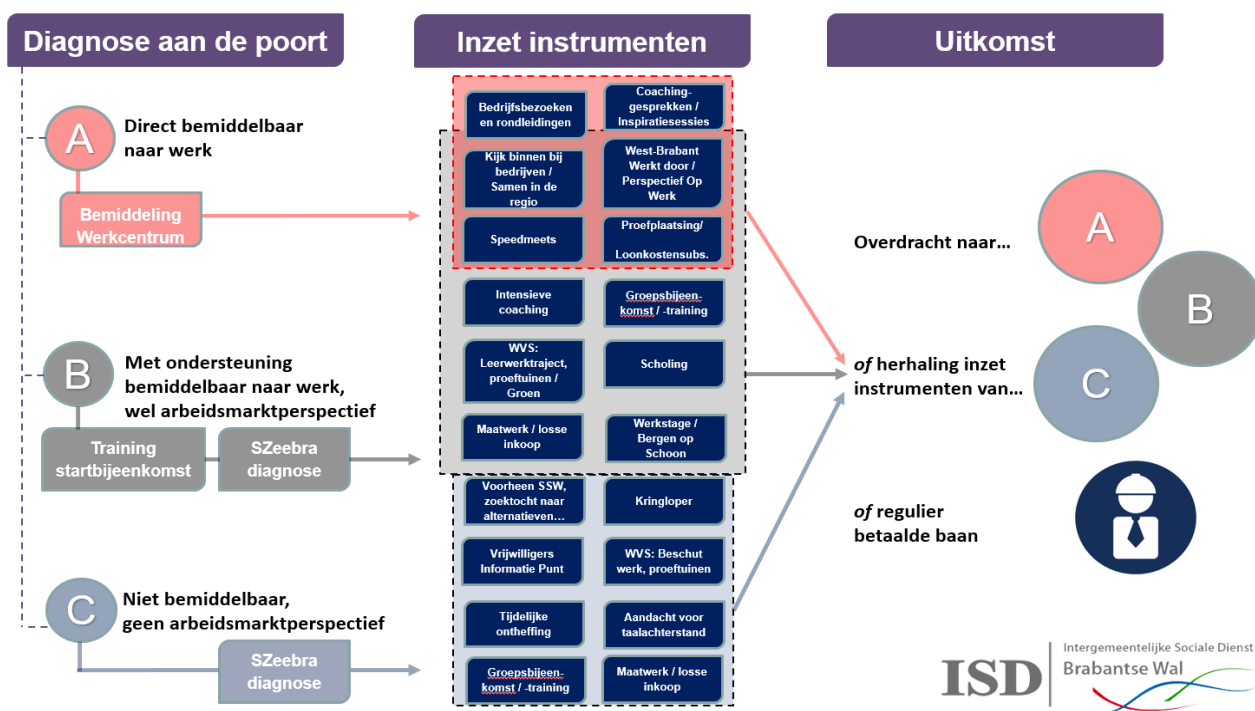
Voor deze groep is momenteel geen arbeidsmarktperspectief en wordt er ingezet op activering en zorg.

b. Welke resultaten hebben de inspanningen van de gemeente aantoonbaar opgeleverd?

Vriendelijk verzoek om bij elke maatregel aan te geven welk resultaat dit exact heeft opgeleverd.

Antwoord:

Onderstaand de activiteiten welke vanuit de ISD-BW worden opgepakt:



3.

a. Voor hoeveel gronduitgiftes en andere vastgoed relateerde rechtshandelingen heeft de gemeente tot op heden en behoefte van geïnteresseerden mededinging verleend (tenders uitgegeven) door een openbare mededingingsprocedure te voeren? Welk aandeel maakt dit aantal uit van het totaal?

Antwoord:

Deze vraag kan op meerdere manieren worden geïnterpreteerd. We nemen aan dat in beide vragen bedoeld wordt het aantal gevoerde onderhandelingen c.q., gepubliceerde grondaanbiedingen sinds november 2021 (uitspraak Didam-arrest) voor gebiedsontwikkelingen en grotere kavels/vastgoedonderdelen volgens een openbare mededingingsprocedure. Sinds november 2021 (uitspraak Didam-arrest) betreft dat 21 op een totaal van 26 transacties.

b. Voor hoeveel gronduitgiftes en andere vastgoed relateerde rechtshandelingen heeft de gemeente tot op heden gebruik gemaakt van de uitzondering (er is maar een serieuze gegadigde) die in het Didam arrest is opgenomen? Welk aandeel maakt dit aantal uit van het totaal?

Antwoord:

Ook deze vraag kan op meerdere manieren worden geïnterpreteerd. We nemen ook hier aan dat in beide vragen bedoeld wordt het aantal gevoerde onderhandelingen c.q., gepubliceerde grondaanbiedingen sinds november 2021 (uitspraak Didam-arrest) voor gebiedsontwikkelingen en grotere kavels/vastgoedonderdelen waarbij gebruik is gemaakt van uitzondering die in het Didam-arrest is opgenomen.

Sinds november 2021 (uitspraak Didam-arrest) betreft dat 5 op een totaal van 26 transacties.

c. Waar worden de Didam publicaties die de gemeente in het verleden heeft gedaan aan het publiek (openbaar) ter beschikking gesteld?

Antwoord:

Die staan sinds medio 2022 op de gemeentelijke website: <https://www.bergenopzoom.nl/publicaties-voorgenomen-verkoop-verhuur-en-erfpacht>

d. Wat zijn de Didam-aspecten aan de ontwikkeling van het migrantenhotel aan de Havendijk? Heeft publicatie plaatsgevonden? Waar vinden wij deze publicatie? Is gelegenheid tot mededinging verleend? Welke partijen hebben zich gemeld? Op grond van welke objectieve, meetbare en redelijke criteria is voor deze werkwijze gekozen? Er waren drie partijen geselecteerd voor grond Havendijk. Hoe is deze selectie tot stand gekomen? Wie zijn de andere 2 partijen die het niet zijn geworden? Wat is de reden dat Covebo het beste uit de selectie is gekomen?

Antwoord:

Er is bij de Havendijk sprake geweest van een meervoudige uitvraag aan drie marktpartijen, gedaan in de periode voorafgaand aan de Didam-uitspraak. Deze betreffende partijen hadden zich bij de gemeente gemeld, mede naar aanleiding van de consultatie over de visie en beleidsregels humane huisvesting internationale werknemers 2021-2027. Partijen zochten naar mogelijkheden voor logieshuisvesting binnen de gemeente, waaronder het perceel aan de Havendijk. Dit perceel was gedurende 2018-2019 al bij eerdere initiatieven al in beeld. Vanuit de intake is de locatie Havendijk eveneens op hoofdlijnen als geschikt beoordeeld, mede op basis van bijgevoegde checklist. De locatie ligt in de rand van een bedrijventerrein, op voldoende afstand van regulier woongebied maar wel voldoende nabij voorzieningen. Aan drie partijen is daarop eenzelfde uitvraag gedaan mbt het perceel aan de Havendijk. Van de drie partijen hebben er twee een planinitiatief en bieding op de grond ingediend. Deze zijn op diverse aspecten beoordeeld, zoals ruimtelijke inpassing en omgevingskwaliteit, programma en betaalbaarheid, financiële bod op de grond. De gedane uitvraag, beoordeling van de planinitiatieven en de college omslag behorende bij het genomen besluit zijn bijgevoegd. Met de gedane uitvraag aan drie partijen is in voldoende mate voorzien in mededinging en onderlinge concurrentie om te komen tot een marktconforme aanbidding. Het college heeft 18 april 2022 besloten over de aanbiddingen en dat collegebesluit is op gangbare wijze openbaar gepubliceerd. Ook heeft dat besluit tot veel publiciteit geleid (informatiebijeenkomst, persberichten, beantwoording raadvragen). Sindsdien hebben zich echter geen andere partijen meer als potentieel gegadigde met een concurrerend voorstel gemeld. Daarvoor wordt overigens een (Didam)-termijn van 20 dagen in acht worden genomen, na publicatie van het genomen besluit.

4.

a. Op welke manier geeft de gemeente in zijn algemeenheid uitvoering aan de verplichting tot actieve transparantie zoals die voortvloeit uit de WOO? Welke informatie wordt nu en in de toekomst standaard openbaar gemaakt? Op welke manier geschiedt dat?

Antwoord:

Alle besluiten vanuit college en gemeenteraad worden openbaar gepubliceerd, veelal met verwijzing naar betreffende plandocumenten of nota's. Op vragen daarover wordt naar beste inspanning en mogelijkheden een toelichtend antwoord gegeven.

b. Hoe heeft de gemeente dat gedaan in het bijzonder ten aanzien van de ontwikkeling van het migrantenhotel aan de Havendijk?

Antwoord:

Naar aanleiding van de besluitvorming over het huisvestingsbeleid en de logieshuisvesting aan de Havendijk zijn diverse vragen om informatie binnengekomen, waaronder ook een aantal WOO-verzoeken. Veelal is daarbij verwezen worden naar al openbare informatie. Aan de raad en indieners van een WOO-verzoek (medio 2022 en najaar 2022) is vanuit

transparantie tevens de college omslag en de beoordeling van de planinitiatieven beschikbaar gesteld, dat is overigens geen gangbare openbare informatie.

Mocht u over deze brief nog vragen of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met Yonna Theunis, bereikbaar via y.theunis@bergenopzoom.nl.

Met vriendelijke groet,
het college van burgemeester en wethouders van Bergen op Zoom,

secretaris



mr. drs. Ing. M. van Vliet

loco-burgemeester



D.P.E. Hopmans MSc.