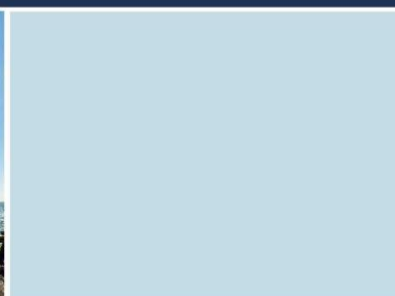
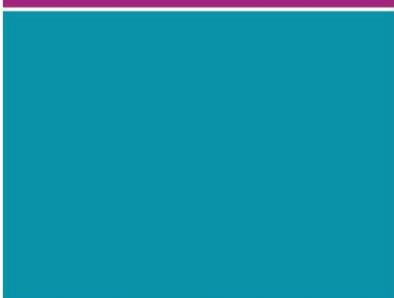


Visie

Huisvesting internationale werknemers 2019

Vlissingen, april 2019



INHOUD

Samenvatting.....	3
1. Inleiding	4
1. Internationale werknemers in vlissingen	6
2. Huisvestingsvormen	7
2.1 Categorie 1: Regulier wonen, (a) zelfstandig en (b) onzelfstandig.....	7
2.2 Categorie 2: Complexgewijze huisvesting, (a) binnen en (b) buiten woonbuurten.....	8
3. Handhaving.....	10
4. De zachte landing	11
5. Commitment	12
6. Uitvoering en evaluatie	13
Bijlage 1 Contouren van Woonbuurten	14
Bijlage 2 SNF norm	15
Bijlage 3 Impressies van complexgewijze huisvesting.....	16

SAMENVATTING

De gemeente Vlissingen ziet internationale werknemers als (tijdelijke) nieuwe inwoners van haar gemeente. Net als bij andere groepen nieuwe tijdelijke inwoners/verblijvers, zoals studenten en toeristen wil de gemeente Vlissingen dat het verblijf hier zo prettig mogelijk is.

De wijze waarop deze nieuwe Vlissingers worden ontvangen en gehuisvest moet dit uitstralen. Hierbij is expliciet aandacht voor:

1. het belang van arbeidsmigranten voor de economie van Vlissingen;
2. een veilige en menswaardige huisvesting voor (tijdelijke) arbeidsmigranten in Vlissingen;
3. een veilige en aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor alle inwoners van Vlissingen.

Om Vlissingen tot een aantrekkelijk vestigingsklimaat te maken om te wonen, werken en recreëren voor de (inter)nationale werknemer is voorliggende visie opgesteld. Deze bestaat uit vier pijlers:

1. **Huisvestingsvormen:** naast regulier wonen in woningen en kamerverhuurpanden wordt het complexgewijs verblijven geïntroduceerd in de gemeente Vlissingen. Dit is huisvesting voor personen die tijdelijk verblijven in Vlissingen.
2. **Handhaving:** door illegale kamerverhuur en overbewoning ontstaan er onder andere brandgevaarlijke situaties voor bewoners en overlast in de buurten. Door in te zetten op handhaving moet de kwaliteit van de bestaande voorraad en de woon- en leefomgeving verbeteren.
3. **De zachte landing:** het wegwijs maken van de nieuwe Vlissingers in hun omgeving, waarbij het streven is tijdelijke verblijvers om te zetten in permanente vestigers.
4. **Commitment:** het organiseren van goed werken, wonen en verblijven in Vlissingen is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheden, bedrijfsleven en inwoners. In deze pijler van de visie worden partijen gestimuleerd om hiernaar te acteren.

Huisvesting in Vlissingen

Onderstaande tabel geeft een korte samenvatting van de huisvestingsvormen, met bijbehorende kwantitatieve en kwalitatieve randvoorwaarden:

	Regulier wonen		Complexgewijs verblijven	
	1a. Zelfstandig	1b. Onzelfstandig	2a. In woonbuurten	2b. Buiten woonbuurten
# Personen	1 huishouden	1 huishouden/kamer	max. 100	locatie afhankelijk
Type	Woning	Kamerverhuurpand	Cluster verblijfseenheden van zelfstandig en onzelfstandig	
Spreidings-eisen	n.v.t.	< 5% won/postcode	Minimale afstand tussen cat. 1b en 2 en tussen 2a en 2b	
		Maximaal # personen in 1b + 2a per buurt	n.v.t.	
Bouw	Permanent	Permanent	Permanent/tijdelijk	Permanent/tijdelijk
Kwaliteit	Bouwbesluit	Bouwbesluit Huisvestingverordening	Bouwbesluit minimaal SNF-certificering + 18 m ² /persoon GBO + min. 40 m ² gemeenschappelijke ruimten/complex + nachtregister, 24/7 beheer en huisreglement	

Beleidsregels

Het college werkt voorliggende visie op de huisvesting van internationale werknemers uit in beleidsregels ten behoeve van de juridische borging en uitvoering.

1. INLEIDING

Vlissingen is van oudsher een stad die (tijdelijke) werknemers van buitenaf aantrekt. In de tijd van de VOC kwamen de scheepsbouwers en bemanning al 'uit den vreemde'. Dit is zo gebleven tot in de huidige tijd waarin scheepsbouwers onder ander gebruik maken van Oost-Europese werknemers om hun schepen afgebouwd te krijgen. Ook in andere sectoren wordt tegenwoordig veelvuldig en in toenemende mate gebruik gemaakt van werknemers uit het buitenland. Ze zijn tegenwoordig werkzaam in de logistiek, bouw, schoonmaak en zorg.

Door de aantrekkende economie en de (aankomende) vestiging en uitbreiding van grote bedrijven in het Sloegebied is de vraag naar werknemers in de Walcherse regio de laatste jaren sterk toegenomen en zal ook nog blijven groeien. Aanvullend daarop zorgt het afnemende arbeidspotentieel van Zeeland, als gevolg van de vergrijzing, eveneens voor een toenemende vraag naar arbeidskrachten.

Huisvestingsvraagstuk

De komst van deze (tijdelijke) werknemers naar onze regio brengt een (tijdelijke) vraag naar huisvesting met zich mee. In de gemeente Vlissingen zien we dit onder andere terug door de, in grote getale aanwezige kamerverhuurpanden. Daarnaast wordt de gemeente regelmatig benaderd door bedrijven die op zoek zijn naar huisvesting van hun werknemers.

De dynamiek rondom kamerverhuurpanden zoals roulatie van ploegendiensten, taxibusjes, parkeerproblemen en een andere leefstijl van de bewoners heeft in 2008 geleid tot aanscherping van de huisvestingsverordening, het opstellen van de "Beleidsnota Huisvesting arbeidsmigranten 2009" en het instellen van een moratorium voor de Scheldebuurt.

Afgelopen jaren is het relatief rustig geweest rondom de huisvesting van deze doelgroep. Echter vanaf 2017 brengt de verscherpte handhaving op kamerverhuurpanden schrijnende situaties aan het licht, waar met name de internationale werknemer de dupe van is en veiligheidsrisico's voor de omgeving ontstaan. De schattingen naar het aantal internationale werknemers die in Vlissingen verblijven variëren tussen de 1.500 en 4.000 personen. De omvang van de gesignaleerde illegale kamerverhuur en overbewoning doen veronderstellen dat de inzet van repressieve middelen alleen niet meer toereikend is.

Meer dan (tijdelijke) huisvesting...

Om onze huidige welvaart en economische groei op peil blijven houden bij een afnemende nationale beroepsbevolking is de instroom en blijvende aanwezigheid van internationale werknemers van wezenlijk belang. Dit vraagt om een beleid dat hierin faciliteert, op basis van een visie die er op gericht is om als gemeente internationale werknemers aan te trekken en aan zich te binden. Goede en betaalbare huisvesting is het begin, maar het volledig integreren en participeren in de samenleving van deze nieuwe Vlissingers is het streven.

Dat doe je niet alleen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor een geordend woon- en leefklimaat en het waarborgen van veiligheid en beheersbaarheid van woongebouwen. Dit doen zij door het opstellen van ruimtelijke en maatschappelijke kaders en voorwaarden waarbinnen ontwikkelingen mogelijk zijn. Binnen deze kaders is het aan de markt om initiatieven te ontplooiën. Daarnaast is er een rol weggelegd voor de gemeente bij het stimuleren van integratie en maatschappelijke cohesie.

De werkgevers, waaronder de uitzendorganisaties, die internationale werknemers in dienst nemen, zijn verantwoordelijk voor het aanbieden van adequate huisvesting (ABU-cao¹). Dit betekent niet

¹ De ABU-cao is algemeen verbindend verklaard door de minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid.

automatisch dat zij zelf huisvesting ter beschikking stellen. Daarvoor kan ook worden gekeken naar vastgoedontwikkelaars en –eigenaren. Met name het realiseren van veilige en passende huisvesting en het hanteren van ‘goed verhuurderschap’ zijn hierbij aandachtspunten.

Ook voor de provincie zien we een rol weggelegd op dit dossier. De vraag naar werknemers en het daaruit voortvloeiende huisvestingvraagstuk overstijgt de gemeentegrenzen. De provincie kan een rol spelen in de afstemming van ruimtelijk, volkshuisvestelijk en economisch beleid en het betrekken van het Zeeuwse bedrijfsleven bij de oplossingen voor dit vraagstuk.

Als laatste is er de internationale werknemer zelf, die in zijn zoektocht naar het verkrijgen van inkomen ook een verantwoordelijkheid heeft richting de maatschappij waarin hij terecht komt. Het principe van ‘goed nabuurschap’ is hierbij leidend. Als (tijdelijk) inwoner in Vlissingen is hij zelf medeverantwoordelijk voor zijn eigen woon- en leefomgeving.

De internationale werknemer in Vlissingen

Er is niet één soort internationale werknemer. Voor het opstellen van de gemeentelijk visie gaan we uit van 2 hoofdgroepen gebaseerd op het type van werk waarvoor ze naar Vlissingen komen:

1) De uitvoerende vaklieden: werknemers die op basis van kortlopende contracten via onderaannemers naar Nederland komen om uitvoerend technisch werk te doen. Omdat het niet zeker is hoe lang ze werk hebben in de regio is deze groep over het algemeen op zoek naar flexibele huisvesting. Het doel van hun verblijf is in eerste instantie geld te verdienen. Goedkope huisvesting is daarom gewenst. Dit leidt er toe dat deze werknemers in sommige gevallen onder erbarmelijke omstandigheden verblijven of op plaatsen die niet voor verblijven geschikt zijn. Ook komt deze groep werknemers in een kwetsbare positie doordat werken en wonen direct aan elkaar gekoppeld worden, soms met misstanden tot gevolg.

2) Het kantoor- en kennispersoneel: werknemers die vaak voor langere trajecten naar Vlissingen komen. Ze worden rechtstreeks ingehuurd door de opdrachtgever of hoofdaannemer van een project, waarbij ze veelal hooggeschoold werk verrichten en een hoger salaris ontvangen. De huisvesting wordt vaak geregeld door de opdrachtgever, waarbij minimaal wordt uitgegaan van zelfstandige studio’s. Zo niet dan is de werknemer in staat om zelf in het duurdere segment zijn huisvesting regelen.

De voorliggende visie beschrijft de wijze waarop de gemeente Vlissingen invulling geeft aan het ontvangen van internationale werknemers als (tijdelijke) ‘nieuwe Vlissingers’, met aandacht voor:

1. Het belang van arbeidsmigranten voor de economie van Vlissingen;
2. Een veilige en menswaardige huisvesting voor (tijdelijke) arbeidsmigranten in Vlissingen;
3. Een veilige en aantrekkelijke woon- en leefomgeving voor alle inwoners van Vlissingen.

Hierbij wordt invulling gegeven aan het coalitieprogramma “Samen zijn we Vlissingen” waarin programma Aantrekkelijke stad wordt gesteld:

“9. Voor de economische ontwikkeling zijn onze inwoners en ondernemers nodig voor de arbeidsmarkt. Ook kijken wij naar nieuwe inwoners die zich in Vlissingen kunnen vestigen. Wij willen dat zij goede huisvesting en scholing aangeboden krijgen. Hier zien wij samen met onze ondernemers een verantwoordelijkheid.”

1. INTERNATIONALE WERKNEMERS IN VLISSINGEN

De gemeente Vlissingen ziet internationale werknemers als (tijdelijke) nieuwe inwoners van haar gemeente. Net als bij andere groepen nieuwe tijdelijke inwoners/verblijvers, zoals studenten en toeristen wil de gemeente Vlissingen dat het verblijf hier zo prettig mogelijk is. Adequate huisvesting in een prettig woon- en leefmilieu is hiervan een belangrijk onderdeel. Huisvesting in de bestaande voorraad en binnen de woongebieden ligt hiermee het meest voor de hand om te voorzien in de vraag. Echter deze vorm van reguliere bewoning is niet altijd passend bij de huisvestingsvraag van internationale werknemers, onder andere door de beperkte verblijfsduur en/of budget voor huisvesting. Ook conflicteert de huidige omvang van de huisvestingsvraag met de mogelijkheden in de bestaande woningvoorraad, verdringing van regulier woningzoekenden ligt op de loer.

Huisvesting en meer

De gemeente Vlissingen zet daarom in op een palet aan huisvestingsmogelijkheden voor internationale werknemers voor veilige en passende huisvesting binnen haar gemeentegrenzen.

Hierbij wordt expliciet onderscheid gemaakt tussen wonen en verblijven:

Verblijven: de groep werknemers die niet de intentie heeft om voor een langere tijd te blijven. Deze groep heeft behoefte aan een voorziening voor tijdelijk huisvesting.

Wonen: de groep werknemers die voor langere tijd wil blijven of zich hier wil vestigen. Deze groep onderscheidt zich niet van de reguliere woningzoekenden en ze kunnen in principe van reguliere woningmarkt instrumenten (kopen, huren, zelfstandig of onzelfstandig) gebruik maken.

Conform de wet Basisregistratie personen (BRP) is er sprake van een 'langere tijd' als de verwachting is dat de persoon in kwestie 4 maanden of langer zal zijn.

Vanuit het streven naar een geordend woon- en leefmilieu voor alle Vlissingse inwoners (tijdelijk of niet) zet de gemeente sterk in op het Handhaven van illegale huisvestingssituaties. Het terugdringen van deze situaties draagt bij aan het beeld van Vlissingen als een stad met kwalitatief goede huisvesting voor internationale werknemers.

Om het wonen en verblijven van internationale werknemers zo prettig mogelijk te laten zijn en de overweging om zich definitief te vestigen te stimuleren wordt ook ingezet op de 'zachte kant' van de huisvesting: de nieuwe (tijdelijke) inwoners laten integreren in de Vlissingse samenleving.

Een aantrekkelijke gemeente zijn voor internationale werknemers vraagt van alle partijen inzet. Zowel werkgevers als huisvesters hebben een rol bij het terugdringen van illegale huisvestingssituaties. Overheden bieden de kaders en faciliteren het prettig samenleven in een geordend woon- en leefklimaat. Commitment van deze organisaties is nodig om daadwerkelijk dat aantrekkelijke vestigingsklimaat te kunnen bieden, waarmee we voldoende arbeidskrachten weten te trekken om onze huidige welvaart en economische groei in stand te kunnen houden.

Dit leidt tot een visie met vier pijlers:

1. Huisvestingsvormen
2. Handhaving
3. De zachte landing
4. Commitment

In de volgende hoofdstukken worden deze pijlers verder uitgewerkt.

2. HUISVESTINGSVORMEN

De gemeente Vlissingen kent op dit moment enkel huisvesting bestemd voor regulier wonen, zelfstandig in een eengezinswoning of appartement, of onzelfstandig in een kamerverhuurpand. Deze vorm van huisvesting is per definitie bestemd voor inwoners die hier permanent willen wonen. Dit sluit niet altijd aan bij de huisvestingsvraag van internationale werknemers als zij (voor het eerst) naar Vlissingen komen. Voor deze doelgroep is er behoefte aan huisvesting die rekening houdt met:

- De tijdelijkheid van het verblijf in Vlissingen;
- Het beperkte budget van veel werknemers;
- Een relatief snelle realisatie;
- De beheersbaarheid en inpassing in de omgeving.

Om te kunnen voorzien in deze gedifferentieerde vraag naar huisvesting binnen een prettig woon- en leefklimaat introduceert de gemeente Vlissingen naast het regulier wonen, de huisvesting in complexen die expliciet zijn ingericht en bestemd voor personen die tijdelijk in Vlissingen verblijven. Hierbij is de doelgroep de (inter)nationale werknemer. Indien een initiatief mogelijkheden ziet om ook andere tijdelijke verblijvers te huisvesten wordt dit gezien als maatwerk en vraagt dit instemming van de gemeente op het concept. Aan de gecombineerde huisvesting van werknemers en (internationale) studenten in complexen wordt geen medewerking verleend.

Er wordt hierbij nadrukkelijk gesproken over ‘verblijven’ en niet over ‘wonen’. De huisvesting is kwalitatief goed, maar sober en alleen geschikt voor tijdelijk verblijf. Daarnaast wordt in het kader van inpasbaarheid in een geordend woon- en leefklimaat onderscheid gemaakt tussen complexen binnen en buiten woonbuurten. Woonbuurten worden gedefinieerd als het geheel van aansluitende straten binnen het bestaand bebouwd gebied waar hoofdzakelijk gewoond wordt. De contouren van deze indeling zijn opgenomen in bijlage 1. De Binnenstad en locaties waar binnen 10 jaar woningbouw plaatsvindt worden ook gerekend tot de woonbuurten.

Dit leidt tot de volgende mogelijkheden van huisvesting voor (inter)nationale werknemers in Vlissingen:

1. regulier wonen
 - a. zelfstandige woonruimte (woningen)
 - b. onzelfstandige woonruimte (kamerverhuurpanden)

2. complexgewijze huisvesting
 - a. binnen woonbuurten
 - b. buiten woonbuurten

2.1 Categorie 1: Regulier wonen, (a) zelfstandig en (b) onzelfstandig

Kwalitatieve randvoorwaarden huisvesting

Regulier wonen, zowel zelfstandig als onzelfstandig betreft huisvesting met verwachte verblijfsduur langer dan 4 maanden aaneengesloten. De bewoners zijn dan ook verplicht om zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen. Dit geldt ook voor de bewoning van kamers in een kamerverhuurpand. De minimale eisen waaraan een reguliere woonruimte moet voldoen zijn opgenomen in het Bouwbesluit. De gemeente toetst hierop bij de realisatie van woningen.

Voor de onzelfstandige woonruimten, de kamerverhuurpanden, zijn in de vigerende gemeentelijke Huisvestingsverordening aanvullende randvoorwaarden opgenomen om de kwaliteit van het wonen

te waarborgen. Beide subcategorieën van regulier wonen worden gerealiseerd in de vorm van permanente bouw op een permanente bestemming.

Ruimtelijke randvoorwaarden locatie en spreiding

Voor de realisatie van zelfstandige woonruimten zijn externe ruimtelijke randvoorwaarden van toepassing bij de locatiekeus. Zaken als hindercirkels van bedrijven en veiligheidscontouren kunnen wonen op bepaalde locaties onmogelijk maken. Vanuit de voorliggende visie worden geen randvoorwaarden gesteld aan de spreiding van reguliere zelfstandige woningen.

Voor kamerverhuurpanden zijn voor de locatie en spreiding regels opgenomen in de Huisvestingsverordening. Er is onder andere een maximum gesteld aan het aantal kamerverhuurpanden per postcode gebied. Voor het exploiteren van een kamerverhuurpand dient de eigenaar in het bezit te zijn van een omzettingsvergunning van de gemeente.

2.2 Categorie 2: Complexgewijze huisvesting, (a) binnen en (b) buiten woonbuurten.

Kwalitatieve randvoorwaarden huisvesting (complex)

Het complexgewijs huisvesten is niet nieuw in Nederland. In het kader van het opstellen van de Nationale Verklaring Tijdelijke Huisvesting Arbeidsmigranten in 2012 (ondertekend door o.a. ministerie van Binnenlandse Zaken, de VNG, Aedes, ABU, NBBU, etc) wordt het als één van de kansen gezien om in de groeiende huisvestingsvraag te voorzien. Om tevens kwaliteit van de huisvesting te waarborgen is naar aanleiding van deze verklaring een stichting opgericht die hierop toeziet: de Stichting Normering Flexwonen.

De huisvesting die gerealiseerd wordt onder categorie 2 moet minimaal voldoen aan het Keurmerk Normering Flexwonen (opgenomen in bijlage 2). Aanvullend daarop stelt de gemeente Vlissingen kwalitatieve randvoorwaarden. Binnen een complex kunnen zowel zelfstandige als onzelfstandige verblijfseenheden aanwezig zijn. In het kader van prettig wonen wordt het aantal onzelfstandige verblijfseenheden per sanitair in de beleidsregels gemaximeerd. Het gebruiksoppervlak per onzelfstandige eenheid is gelijk geschakeld met de Huisvestingsverordening. Dit betekent per persoon minimaal 18 m² gebruiksoppervlak, waarvan minimaal 12 m² privé. Per complex dient minimaal 40 m² aan gemeenschappelijke ruimte aanwezig te zijn. Deze laatste norm wordt opgehoogd bij meer dan 25 personen in een complex.

De eigenaar wordt verantwoordelijk gehouden voor het behoud van een geordend woon- en leefklimaat in en rondom het complex. Per complex wordt een beheerplan opgesteld door de eigenaar en ter goedkeuring aan het college voorgelegd, minimum vereisten van een beheerplan:

- De wijze waarop 24/7 beheer, toezicht en bereikbaarheid (ook voor omwonenden) wordt georganiseerd.
- Per complex is een meertalig huisreglement aanwezig, met bijbehorende sancties.

De eigenaar is verplicht per complex een nachtregister bij te houden. Huurders in het complex die langer dan vier maanden in Nederland (zullen) verblijven moeten worden ingeschreven in de BRP. De eigenaar heeft een inspanningsverplichting om hier aan mee te werken.

Ruimtelijke randvoorwaarden locatie en spreiding

Met de complexgewijze huisvesting wordt een nieuwe functie aan het gebruik van de ruimte in de gemeente Vlissingen toegevoegd. Qua gebruik en uitstraling ligt deze vorm van huisvesting in tussen 'wonen' en 'hotel'. De gemeente is zich bewust van de impact die deze vorm op zijn omgeving kan hebben. Om die reden heeft zij een aantal ruimtelijke randvoorwaarden opgesteld voor de allocatie

en spreiding van de complexen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen complexen binnen woonbuurten en daarbuiten.

In de woonbuurten

Voor de woonbuurten wordt een maximum gesteld aan het aantal personen dat gehuisvest is in een kamerverhuurpand en/of complex. Dit is gebaseerd op een percentage van de omvang van de buurtbevolking. Het college stelt in de beleidsregels, voor heel Vlissingen, dit percentage vast. Met dit criterium houdt de gemeente grip op het gewenste geordend woon- en leefklimaat en bevordert zij de spreiding van de tijdelijke verblijvers over de gemeente. Los van het aantal inwoners per buurt is het maximum aantal personen in een complex gelegen in een woonbuurt gesteld op 100 personen.

Voor de realisatie van complexen in woonbuurten worden nadrukkelijk kansen gezien voor de herbestemming van vrijkomend vastgoed.

Buiten de woonbuurten

De realisatie van complexen buiten de woonbuurten wordt op voorhand niet gelimiteerd in het aantal personen dat er gehuisvest kan worden. De mogelijke omvang van een complex is maatwerk en wordt mede bepaald door de locatie, het concept en het beheerplan. Hiermee biedt de gemeente ruimte aan partijen om met initiatieven te komen. Tevens biedt dit de mogelijkheid om een goed functionerend complex te laten groeien ingeval er sprake is van een toenemende vraag huisvesting.

Vanuit economisch beleid wordt functiemenging op de bestaande bedrijventerreinen in Vlissingen niet gestimuleerd. In de Walcherse bedrijventerreinenprogrammering zijn afspraken over terreinen die Vlissingen heeft en tot ontwikkeling gaat brengen. Echter in de tijdelijkheid bieden complexen op bedrijventerreinen de mogelijkheid om bijvoorbeeld braakliggende terreinen te laten renderen en vanuit esthetisch oogpunt kwaliteit toe te voegen. Tevens kan hiermee een deel van de tijdelijke huisvestingvraag op passende wijze worden voorzien. Door de tijdelijkheid van het complex belemmert dit niet de ontwikkeling tot een volwaardig bedrijventerrein op termijn. Uitgangspunt bij complexen op bedrijventerreinen is dat omvang, exacte locatie en concept maatwerk zijn en in overleg met de gemeente worden bepaald.

Algemene ruimtelijke voorwaarden voor complexgewijze huisvesting

Complexgewijze huisvesting kan gerealiseerd worden in permanente of tijdelijk bouw. Met het oog op de gewenste spreiding wordt de minimale onderlinge afstand tussen twee complexen bepaald in de beleidsregels. Ook de minimale afstand tussen een complex en een kamerverhuurpand wordt hierin bepaald.

De parkeerplaatsen voor de bewoners van een complex dienen door de eigenaar gerealiseerd te worden op eigen terrein. In de beleidsregels wordt hiervoor de parkeernorm opgenomen.

Een omgevingsvergunningsaanvraag voor complexgewijze huisvesting wordt beoordeeld door het college op de gevolgen van het geordend woon- en leefklimaat. Een aanvraag wordt in ieder geval geweigerd indien naar het oordeel van het college één of meerdere van de volgende aspecten in onevenredige mate worden aangetast of belemmerd:

- de gebruiksmogelijkheden van omliggende functies;
- de kwaliteit van het landschap;
- verkeersontsluiting en parkeersituatie;
- milieuhygiënische kwaliteit, waterhuishouding en externe veiligheid.

In bijlage 3 zijn een aantal impressies opgenomen van gebouwen die op basis van voorliggende visie onder complexgewijze huisvesting zijn te scharen.

3. HANDHAVING

Met de pijler Huisvesting is het complexgewijs verblijven in Vlissingen gedefinieerd en voorzien van kwaliteitseisen. Om als aantrekkelijke stad bekend te staan is het ook van belang dat de huisvesting in reguliere woningen kwalitatief goed is. Om dit te bereiken hanteert de gemeente Vlissingen een aantal instrumenten.

Vergunningstelsel Huisvestingsverordening

Het omzetten, onttrekken en splitsen van reguliere woningen is niet zondermeer toegestaan. Als een eigenaar hier toe over wil gaan dient hij aan bepaalde eisen en voorwaarden te voldoen. Deze zijn opgenomen in de gemeentelijke Huisvestingsverordening. De eigenaar dient op basis hiervan een vergunning aan te vragen.

Voor het omzetten van een woning naar een kamerverhuurpand worden onder andere eisen gesteld in het kader van de leefbaarheid, bijvoorbeeld het aantal kamerverhuurpanden per straat is gemaximeerd (< 5% van het aantal woningen in een zes-cijferig postcode gebied). Ook worden er kwalitatieve eisen gesteld aan de woonruimte die per kamerhuurder beschikbaar is en de aanwezigheid van een gemeenschappelijke woon-, leef- of verblijfsruimte.

Met dit instrument stuurt de gemeente aan de voorkant op kwaliteit in de woon- en leefomgeving.

Verscherpte handhaving kamerverhuurpanden

De handhaving met betrekking tot kamerverhuur is sinds 2017 geïntensiveerd. Naast verscherpte vergunningsvoorschriften op grond van de Huisvestingsverordening Vlissingen 2017, worden klachten en meldingen over woonoverlast vanuit kamerverhuurpanden actief opgevolgd door middel van handhavingsacties. Daarnaast vindt er in ieder geval één keer per maand een integrale controle op illegale en vergunde kamerverhuurpanden plaats. Vanaf begin 2017 worden er maandelijks, op basis van meldingen van bewoners of signalen van de partners, 5 tot 6 kamerverhuurpanden gecontroleerd door de gemeente (BRP, Veiligheid, Bouwen en wonen), VRZ, Belastingdienst, Politie en Orionis.

Gezien het belang van de veiligheid voor de bewoners en druk op de leefbaarheid van illegale situaties blijft de gemeente Vlissingen deze verscherpte handhaving op kamerverhuurpanden continueren.

Uit deze controles komen gemiddeld 4 tot 5 handhavingsacties voort vanuit de genoemde disciplines, hoofdzakelijk handhavingsacties voor de gemeentelijke handhavers. Hierbij wordt door het college voornamelijk gefocust op de excessen. De extra middelen voor aanvullende handhavingscapaciteit uit de begroting 2019-2022 wordt ingezet op het bewerkstelligen van een structurele verbetering met een duurzaam effect op de leefbaarheid en veiligheid in de Vlissingse buurten.

Adrescontroles

De gemeente is verplicht om een actuele basisregistratie personen (BRP) te voeren. Hiervoor voert de gemeente adrescontroles uit. Dit is van belang voor het tegengaan van adresfraude, maar ook het verkrijgen van betrouwbare informatie over bewoners, voor de politie en brandweer bij een ramp of brand. Tijdens controles kan onder andere inzicht verkregen worden in zaken als ondermijning, mensenhandel, prostitutie, verwaarlozing.

Adrescontroles zijn erg arbeidsintensief, maar een uitstekend instrument om vroegtijdig misstanden te constateren, waarmee erger kan worden voorkomen. De gemeente Vlissingen continueert deze aanpak niet alleen omdat veel instanties baat hebben bij een kwalitatief juiste BRP, maar ook omdat hij op straatniveau bijdraagt aan het verbeteren van het geordend woon- en leefklimaat.

4. DE ZACHTE LANDING

Internationale werknemers komen naar Nederland om te werken. Hier zijn meer banen beschikbaar en ze betalen beter dan in het thuisland. Ze komen met de intentie om hier tijdelijk te werken, vaak ook op basis van tijdelijke projecten of opdrachten. Echter in toenemende mate wordt de ene tijdelijke opdracht opgevolgd door de volgende. Ook worden internationale werknemers ingezet op permanente banen. Het tijdelijke karakter van het werk gaat er steeds meer vanaf. Op basis van de verwachte daling van het provinciale (en landelijke) arbeidspotentieel zal de behoefte aan internationale werknemers voor het vervullen van permanente functies de komende jaren alleen maar toenemen.

Er kan geconstateerd worden dat de aard van het werk en de verblijfsduur van internationale werknemers aan het veranderen is. Het is zaak om ook de secundaire zaken, zoals huisvesting en maatschappelijk inbedding hierop gelijk te schakelen. Pijler 3 van de visie gaat over dit laatste aspect.

Wegwijs in Vlissingen

Voor bijna alle (tijdelijke) nieuwkomers 'uit den vreemde' bestaan er op maat gemaakte informatiekanalen die hen helpen wegwijs te worden in Vlissingen. Statushouders worden door Vluchtelingenwerk begeleid in de maatschappij, studenten worden via de onderwijsinstellingen en gemeentelijke website geïnformeerd over de mogelijkheden in Vlissingen en ook voor toeristen is er aan scala aan website over de bezienswaardigheden en beste restaurants in onze gemeente. In deze opsomming schittert de internationale werknemers door afwezigheid.

De gemeente Vlissingen wil ook deze groep op de juiste manier voorzien van de informatie die zij nodig hebben om hun verblijf hier zo goed mogelijk te laten verlopen. Dit biedt tegelijkertijd de mogelijkheid om de kansen en mogelijkheden van een permanent verblijf in Vlissingen voor het voetlicht te brengen. In overleg met (lokale) belangenverenigingen van internationale werknemers, contacten via het bedrijfsleven en het maatschappelijk middenveld wordt geïnventariseerd aan welke informatie de internationale werknemer behoefte heeft. Er wordt in elk geval informatie verstrekt over de normen en waarden van huisvesting, je rechten en plichten in Nederland en een letterlijke wegwijs naar instanties in Vlissingen.

Naar een permanente huisvesting

Veel internationale werknemers blijven langer dan 4 maanden in Vlissingen. Hiermee ontgroeien ze de complexgewijze huisvesting. De gemeente streeft ernaar om een doorstroom vanuit de complexen naar reguliere woonvormen te bewerkstelligen. Hiervoor is informatie nodig over de werking van de Vlissingse woningmarkt en voldoende passende huisvesting voor deze doelgroep. De gemeente maakt hierover afspraken met woningcorporaties en particuliere huisvesters.

Van tijdelijke werknemer naar permanente inwoner

Voor het bevorderen van een zachte landing zien we in sterke mate een rol weggelegd voor de tijdelijke werknemer die de stap naar permanente bewoner al heeft gemaakt. Wie beter dan een landgenoot kan je beter wegwijs maken in een nieuwe omgeving. Onderdeel van de uitrol van de zachte landing is het betrekken van deze groep nieuwe inwoners bij het wegwijs maken in Vlissingen van tijdelijke werknemers.

5. COMMITMENT

Het organiseren van goed werken, wonen en verblijven in Zeeland is een gezamenlijke verantwoordelijkheid van overheden, bedrijfsleven en inwoners. Elk van deze partijen kan een deel van deze opgave beïnvloeden, alleen gezamenlijk kunnen we er een succes van maken. Om die reden hecht de gemeente Vlissingen veel waarde aan het betrekken van deze partijen om in Vlissingen, maar ook in Zeeland als geheel, een aantrekkelijke vestigingsklimaat te scheppen voor bedrijven, inwoners en tijdelijke werknemers.

Gemeenten aan zet

Elke gemeente in Zeeland heeft te maken met de huisvesting van tijdelijke werknemers. Het huisvestingsvraagstuk kan afhankelijk van de herkomst van de werknemer (horeca, landbouw, industrie, havens) verschillen. Het is onze visie dat elke gemeente zijn verantwoordelijkheid moet nemen om passend beleid hierop te formuleren en uit te voeren. Hierbij zien we voor de provincie een rol weggelegd voor het regisseren en afstemmen van de verschillende lokale oplossingen ten einde voldoende en passende huisvesting in heel Zeeland te realiseren.

Samen met het bedrijfsleven

Zowel de bedrijven die tijdelijke werknemers inhuren als ook de bedrijven die ze van huisvesting voorzien doen dit vanuit een commercieel oogpunt. De concurrentie is groot, de prijzen moeten scherp zijn. Lange tijd was door de beschikbaarheid van internationale werknemers het onderdeel arbeid geen issue. Deze was ruim aanwezig en goedkoop. Dit is echter aan het veranderen. Door de economische groei zijn er in het thuisland meer banen en tegelijkertijd neemt de vraag naar arbeid in West-Europa toe. Hiermee verwordt arbeid wederom tot een schaars goed en moeten bedrijven zich inspannen om voldoende werknemers te bemachtigen. Naast loon en arbeidsomstandigheden wordt huisvesting in toenemende mate betrokken in de afweging van internationale werknemers voor het kiezen van een bepaald werk of project.

Vanuit deze gedachte wil de gemeente Vlissingen samen met de bedrijven en huisvesters werken aan het verbeteren van het vestigingsklimaat. Hierbij valt te denken aan het faciliteren van initiatieven, afspraken maken over kwaliteit van werk en huisvesting en het gezamenlijk opzetten van informatiekkanalen richting de doelgroep. De gemeente Vlissingen pakt de handschoen op om dit samen met de lokale partijen te gaan organiseren.

Op provinciaal niveau zijn (koepel)organisaties zoals Impuls Zeeland, de Brabants-Zeeuwse Werkgeversvereniging (BZW) en de Economic Board de gremia waarin het commitment voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor zowel bedrijven als werknemers dient te worden geagendeerd.

6. UITVOERING EN EVALUATIE

Met voorliggende visie heeft de gemeente Vlissingen de kaders en randvoorwaarden voor de huisvesting van internationale werknemers beschreven. Deze worden door het college ten behoeve van de juridische borging en uitvoering vertaald in beleidsregels. Het is vervolgens aan de markt om binnen deze kaders en beleidsregels met initiatieven te komen.

Voorstellen voor de huisvesting van internationale werknemers volgen de gebruikelijke procedures voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Naast het gestelde in deze visie en de beleidsregels is hierop het vereiste van een goede ruimtelijke ordening conform de Wro en WABO van toepassing, zoals milieuregelgeving, de ladder voor duurzame verstedelijking.

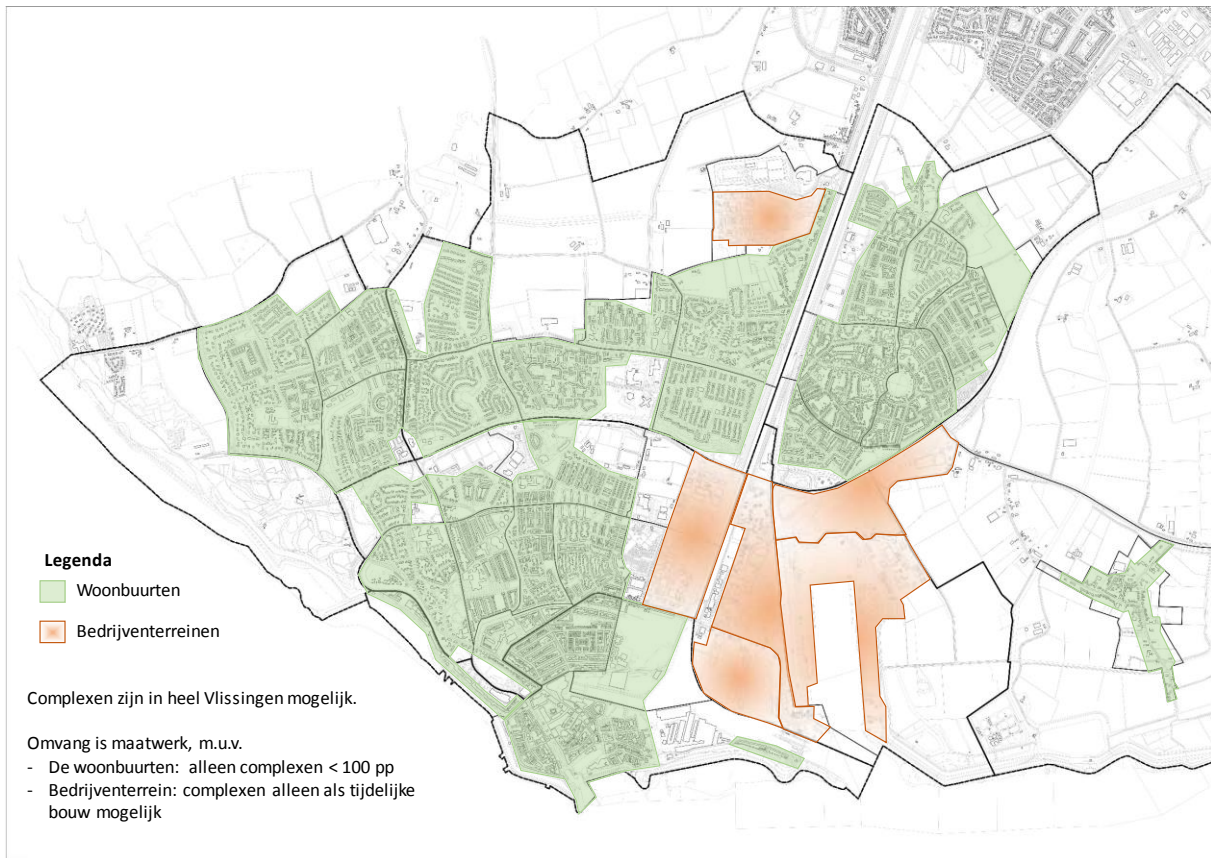
Om de doelstellingen van de visie te bereiken is handhaving een belangrijke pijler. Het handhaven op regelgeving behoort tot het standaard takenpakket van de gemeente. De gemeenteraad stelt periodiek het Integraal Veiligheidsbeleid en het Integraal Handhavingsbeleid vast. Via uitvoeringsplannen worden jaarlijks de accenten gezet in de uitvoering.

De zachte landing en het verkrijgen van commitment van mede-overheden en het bedrijfsleven zijn beide processen van lange adem. Deze processen lopen gelijk op met de uitvoering van pijler 1 en 2. Het realiseren van kwalitatief goede huisvesting en het verbeteren van het geordend woon- en leefklimaat in de bestaande woningvoorraad moet als katalysator werken om ook op het maatschappelijk vlak en met het bedrijfsleven stappen te zetten. Dit ontslaat de gemeente er niet van om in de tussentijd het laaghangend fruit op deze pijlers te pakken.

Met mate...

De gemeente Vlissingen heeft nog geen ervaring met complexgewijze huisvesting. Voorbeelden in den lande geven een kansrijk beeld, maar de gestelde criteria moeten zich ook in onze gemeente bewijzen. Om die reden monitoren we de uitvoering. Na 4 jaar vindt de evaluatie van de visie plaats. Indien nodig leidt dit tot een bijstelling .

BIJLAGE 1 CONTOUREN VAN WOONBUURTEN



BIJLAGE 2 SNF NORM

Separaat bijgevoegd

BIJLAGE 3 IMPRESSIES VAN COMPLEXGEWIJZE HUISVESTING



Complex van Homeflex in Katwijk, o.b.v. tijdelijke omgevingsvergunning



Complex van Lojego in Boskoop, o.b.v. tijdelijke omgevingsvergunning



Impressie van complexgewijze huisvesting door Koch Adviesgroep

