

Eindrapportage

Taskforce

Huisvesting

Arbeidsmigranten

Generatie 2007

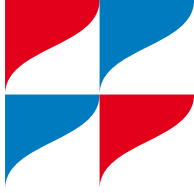


Generatie 2014



Eindrapportage

Taskforce Huisvesting Arbeidsmigranten



Inhoudsopgave

Samenvatting

1. Inleiding, leeswijzer
2. Opdracht en realisatie: 1. Goede huisvesting
3. Opdracht en realisatie: 2. Aanpak overlast
4. Ontwikkelingen rijksoverheid
5. Analyse van de situatie op 1 oktober 2012
6. Wat heeft het gekost – wat gaat het kosten
7. Aanbevelingen

Samenvatting

In 2010 heeft het college besloten om een taskforce in te stellen om in een periode van twee jaar de situatie rond de huisvesting van arbeidsmigranten op orde te krijgen. De opdracht is in 8 deelopdrachten gespecificeerd waarbij het uitgangspunt was dat enerzijds voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten beschikbaar moet komen en anderszijds de overlast maximaal beperkt moet worden. Aan deze doelstellingen is gewerkt.

Arbeidsmigranten zijn er in verschillende typen. In Dordrecht is geen huisvestingsprobleem voor mensen die zich duurzaam in de stad willen vestigen. Bij mensen die tijdelijk, via een uitzendbureau, gehuisvest worden in de stad ontstaan wel knelpunten, in de vorm van onveilige huisvesting, overbewoning, overlast voor buurt en afbraak van sociale cohesie indien het op grote schaal plaatsvindt. De aanpak van deze knelpunten leidde niet alleen tot verplaatsing van huisvesting van illegale naar legale woonruimte in Dordrecht maar ook veelal naar woonruimte buiten Dordrecht. De prijs voor 'een matras per nacht' blijkt veel belangrijker te zijn dan de woon-werkafstand. In de afgelopen twee jaar hebben wij gesproken met 55 uitzendbureaus. Voor die uitzendbureaus die een fatsoenlijke prijs willen betalen voor de huisvesting van hun werknemers, kunnen de corporaties binnen hun sloop- en renovatieprogramma voldoende tijdelijke woonruimte beschikbaar stellen.

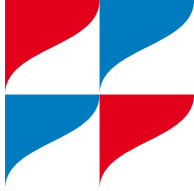
De relatief goedkope woningvoorraad, dichtbij A16 en A15, zorgt ervoor dat Dordrecht een aantrekkelijke 'doelwit' is om arbeidsmigranten op illegale wijze te huisvesten. Strikte regelgeving en adequate handhaving blijven nodig om te voorkomen dat opnieuw knelpunten kunnen ontstaan met veel overlast voor buurtbewoners.

De problematiek die ontstond nadat in 2007 o.a. de Polen vrije toegang kregen tot de arbeidsmarkt in Nederland hebben we hiermee onder controle gekregen. In 2014 krijgen Bulgaren en Roemenen vrije toegang tot de arbeidsmarkt in Nederland. Dit kan leiden tot nieuwe problemen.

De situatie is op orde, achterstanden in de handhaving zijn weggewerkt, de regelgeving is up to date en we hebben inzicht in het ontstaan en oplossen van problematiek gekregen. Wij hebben daarom besloten om de taskforce op te heffen en de uitvoerende taken over te dragen naar de betrokken lijnorganisaties. Tegelijkertijd is dit een thema waarvoor aandacht nodig blijft. Problemen kunnen terugkeren en nieuwe ontwikkelingen in Europa kunnen aanleiding geven voor extra druk op de lokale woningmarkt.

Wij hebben daarom voor het gemeentelijk beleid de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

1. Wij bieden in de stad ruimte voor voldoende huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij zowel kleinschalige als grootschalige voorzieningen mogelijk zijn.
2. Wij beperken de last van kleinschalige huisvesting in woonstraten door:
 - a. de quoteringsregeling op basis van de Huisvestingsverordening in stand te houden;
 - b. de begrenzing in bestemmingsplannen aan onzelfstandige bewoning in reguliere woonfuncties tot maximaal 4 personen in stand te houden;
 - c. te blijven optreden tegen overlastgevend panden en
 - d. te blijven optreden tegen illegale kamerverhuurpanden.
3. Wij zullen het volgende college adviseren om bij de kadernota 2015 te beoordelen of er ook na 2014 structureel aanvullend budget nodig is voor handhaving en toezicht rond onzelfstandige bewoning.
4. De marktvraag naar huisvesting voor medewerkers van uitzendbureaus kan primair opgevangen worden binnen de ruimte van het sloop- en saneringsprogramma van de corporaties.
5. Wij ondersteunen de bouw van een tweede Short Stay Facility door Woonbron, waarbij arbeidsmigranten één van de doelgroepen kunnen zijn.



6. Wij zijn bereid mee te werken aan de ontwikkeling van grootschalige huisvesting door particuliere investeerders mits:
 - a. sprake is van een goede locatie, waar parkeren en de leefstijl van arbeidsmigranten niet tot overlast hoeven te leiden;
 - b. sprake is van een goede beheerstructuur;
 - c. er concrete voordelen voor Dordrecht inzitten. Hierbij kan gedacht worden aan opbrengsten uit verkoop van gemeentelijk vastgoed, herontwikkeling van knelpunten in de stad of het helpen oplossen van een probleem van een collega-gemeente.
7. Wij zullen met de gemeenten in Rijnmond, Drechtsteden en West-Brabant samenwerken om kennis te delen over onze gezamenlijke lokale huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten en waar mogelijk te voorkomen dat malafide organisaties moeiteloos van gemeente naar gemeente kunnen blijven hoppen.
8. Wij zijn alert op ontwikkelingen de komende jaren. Wij vragen dat ook aan de gemeenteraad, bewoners en andere belanghebbenden in de stad. Instroom van nieuwe groepen Europeanen is een mogelijkheid en het is mogelijk dat groepen die nu al aanwezig zijn toch op integratievlak meer aandacht verdienen.

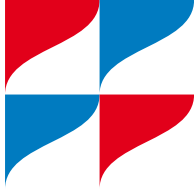
Generatie 2007



Generatie 2014



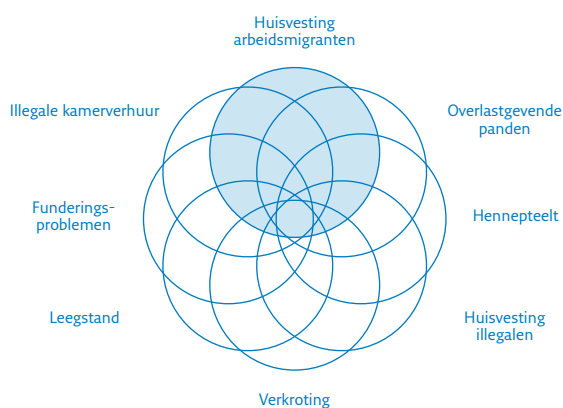




Hoofdstuk 1

Inleiding

Vanaf 2008 staat het onderwerp 'huisvesting arbeidsmigranten' ook in Dordrecht op de politieke agenda. De aanleiding hiervoor waren klachten van inwoners over overlast van illegale kamerverhuurpanden, die zich met name concentreerden in de wijken Oud Krispijn en Reeland. De overlast bestond uit verkeerd aangeboden huisvuil, geluidsoverlast door overbewoning, parkeerproblemen en afbraak van de sociale cohesie door telkens wisselende bewoners. Extra inzet op voorlichting, extra handhaving door de Milieudienst Zuid-Holland Zuid (nu OZHZ) en het beschikbaar stellen van woonruimte door Woonbron leidden niet tot oplossing van de problemen. In de jaren 2008, 2009 en begin 2010 heeft de extra inzet alleen geleid tot het beter in beeld krijgen van de omvang van de problemen. Om deze reden heeft het nieuwe college in 2010 besloten om de problematiek anders aan te pakken. Er is een taskforce ingesteld met als opdracht om binnen twee jaar de situatie in de stad onder controle te krijgen. De taskforce is gestart in oktober 2010, terwijl de gemeenteraad de opdrachtschrijving formeel heeft bekrachtigd op 14 december 2010.

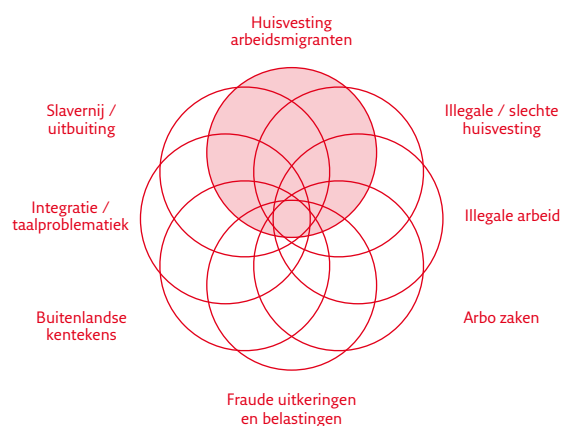


Knelpunten rond panden

In deze eindrapportage van de Taskforce huisvesting arbeidsmigranten staat beschreven op welke wijze gewerkt is aan de opdracht. Over de voortgang van de werkzaamheden is de gemeenteraad geïnformeerd via halfjaarlijkse rapportages. In deze eindrapportage komen een aantal zaken terug die al eerder in de voortgangsrapportages aan bod zijn gekomen. Hier is bewust voor gekozen om een compleet beeld van de situatie in Dordrecht te kunnen geven rond de huisvesting van arbeidsmigranten.

Bij huisvesting van arbeidsmigranten komen twee thema's samen: huisvesting en arbeidsmigranten. Rondom de panden waar we arbeidsmigranten aantreffen spelen veel meer problemen dan alleen huisvesting van arbeidsmigranten. Rondom de arbeidsmigranten in de stad spelen ook veel meer problemen dan alleen de huisvesting.

De taskforce heeft vanwege de verwevenheid van deze thema's met andere problemen in de samenleving direct de samenwerking gestart met andere (overheids)partijen in Nederland en in de Benelux om signalen over en weer zo goed mogelijk te kunnen doorgeven om zo integraal mogelijk te werken.



Knelpunten rond arbeidsmigranten

Op 17 oktober 2011 hebben we als Dordrecht met een aantal Nederlandse en Vlaamse steden en de Vlaamse en Nederlandse overheid een Memorandum of Understanding (MoU) afgesloten. Het MoU handelt over de kansen en uitdagingen van intra-Europese migratie, de motieven die hierbij een rol kunnen spelen en over problemen die de ontvangende landen ondervinden. Doel van het MoU is onderlinge samenwerking en kennisuitwisseling te bevorderen, alsmede het entameren van deze problematiek op Europees niveau.

De opdracht in het raadsvoorstel van 2008 luidde als volgt:

De gemeentelijke doelstelling is tweedelig en bestaat uit a) het regelen van voldoende goede huisvesting voor deze doelgroep en b) het maximaal beperken van overlast vanuit deze doelgroep voor omwonenden.

Wij vinden dat de situatie onder controle is, indien op 1 oktober 2012:

1. inzicht bestaat welk aantal wooneenheden structureel benodigd is voor huisvesting van deze groep;
2. bindende afspraken zijn gemaakt met corporaties en/of werkgevers over de realisatie van voldoende wooneenheden voor 31 december 2015;
3. het juridisch instrumentarium voldoet om illegale situaties aan te pakken;

4. de achterstand in de handhaving structureel verdwenen is waarbij:

- a. de organisatie voldoende bemenst is om na melding van een illegale situatie binnen 2 weken een eerste inspectie uit te voeren;
- b. de handhavingstrajecten zodanig zijn opgezet dat maximaal na 4 maanden een sanctie is opgelegd (bijvoorbeeld in de vorm van dwangsom of sluiting met bestuursdwang);

5. overlastsituaties binnen 3 maanden zijn opgelost of er een bestuurlijk handhavingstraject in gang gezet is (wat bijvoorbeeld kan betekenen dat de vergunning wordt ingetrokken of het pand op grond van de Victoriawet wordt gesloten);

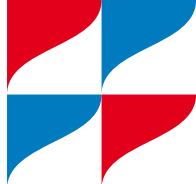
6. flankerend beleid is opgesteld voor aanpak van leegstand en andere misstanden in de particuliere woningvoorraad;

7. alle vergunde panden minimaal één maal per jaar worden gecontroleerd op de vergunningvereisten;

8. omwonenden vertrouwen hebben in de gemeentelijke aanpak.

We beschrijven de resultaten aan de hand van de 8 punten waaraan voldaan moet zijn. Per punt wordt de opdrachtspecificatie genoemd, gevolgd door een beschrijving van de nul-situatie, om dan aan te geven wat er gedaan is met welke resultaten. De nul-situatie is vastgelegd in de brief aan de raad van 9 december 2010.





Hoofdstuk 2

Opdracht en realisatie:

1. Goede huisvesting

Opdracht

Wij vinden dat de situatie onder controle is, indien op 1 oktober 2012:

1. inzicht bestaat welk aantal wooneenheden structureel benodigd is voor huisvesting van deze groep.

Nulsituatie:

Wij ontberen inzicht in de omvang van de groep arbeidsmigranten (schattingen lopen uiteen van 2.000 tot 3.000) en de type wooneenheden die passen bij de woonwensen van de verschillende subgroepen.

Op de vragen 'wat is voldoende' en 'wat wordt bedoeld met goede huisvesting' worden de antwoorden geformuleerd voor 1 oktober 2012.

We hebben de in- en uitschrijvingen van arbeidsmigranten in het GBA gemonitord.

Onderstaand vindt u een overzicht van de top 10 van personen met een EU-nationaliteit, maar niet de Nederlandse nationaliteit, die zich vanaf 2008 in de gemeentelijke basisadministratie van Dordrecht hebben ingeschreven.

Opvallend is de doorgaande stijging van Poolse inschrijvingen, zowel in absolute als in relatieve zin.

Om te zien of het aantal ingeschreven arbeidsmigranten wijzigt, monitoren we ook de uitschrijvingen. Daarbij blijken de inschrijvingen de uitschrijvingen te overtreffen: het aantal personen uit de Europese Unie dat zich hier vestigt neemt dus toe. De aanwas bestaat voor het grootste deel uit Polen, op afstand gevolgd door Bulgaren, Portugezen en Hongaren.

Wat hebben we gedaan

Om de opdracht uit te voeren, hebben we verschillende acties uitgevoerd, waarvan in de voortgangsrapportages al verslag is gedaan.

Inschrijving in GBA							
	2008	2009	2010	2011	2012 (1)	totaal	
Poolse	165	234	291	325	171	1186	42%
Bulgaarse	65	66	43	98	48	320	11%
Duitse	75	60	28	29	15	207	7%
Britse	39	52	46	27	15	179	6%
Portugese	38	32	24	28	22	144	5%
Hongaarse	20	34	20	33	16	123	4%
Roemeense	30	12	25	28	18	113	4%
Spaanse	16	21	20	13	18	88	3%
Italiaanse	13	22	15	18	13	81	3%
Franse	10	15	13	13	13	64	2%
overige	60	59	57	88	29	293	10%
totaal	531	607	582	700	378	2798	100%

(1): eerste helft van 2012

Verschil tussen aanmelding en vertrekkers: toename in Dordrecht							
	2008	2009	2010	2011	2012 (1)	totaal	
Poolse	99	152	185	190	93	719	63%
Bulgaarse	41	15	5	65	-6	120	10%
Portugese	20	16	16	6	4	62	5%
Hongaarse	7	23	7	10	6	53	5%
Roemeense	15	-6	12	17	5	43	4%
Spaanse	2	10	13	-9	7	23	2%
Franse	1	4	6	4	4	19	2%
Griekse	1	9	-1	8	0	17	1%
Britse	12	22	-2	-3	-13	16	1%
Italiaanse	8	11	-4	-3	3	15	1%
overige EU-ers	24	22	12	11	-8	61	5%
totaal	230	278	249	296	95	1148	100%

(1): eerste helft van 2012

De betrouwbaarheid van de GBA-inschrijvingen is overigens beperkt, omdat uit onderzoek bekend is dat een substantieel deel van de tijdelijke arbeidsmigranten zich niet inschrijft. Om de inschrijving te bevorderen, is informatie hierover opgenomen op de website en in folders die gebruikt worden bij huisbezoeken. Ook worden eigenaren van panden, uitzendbureaus en werkgevers aangesproken om hun huurders en werknemers te stimuleren om zich in te schrijven.

Door raadpleging van een groep experts en ervaringsdeskundigen hebben we getracht om een exacter beeld te krijgen van het aantal arbeidsmigranten dat in Dordrecht aanwezig is.

De uitkomsten van dit onderzoek zijn:

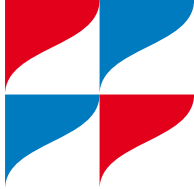
1. Het aantal arbeidsmigranten in Dordrecht ligt tussen de 2.500 en 3.000.
2. Het aantal fluctueert sterk. In de zomer zijn er aanzienlijk meer arbeidsmigranten dan in de wintermaanden.
3. Circa 70% is voor huisvesting afhankelijk van de werkgever.
4. Circa 45% werkt binnen de Drechtsteden, circa 55% werkt buiten de Drechtsteden.

De verwachtingen zijn:

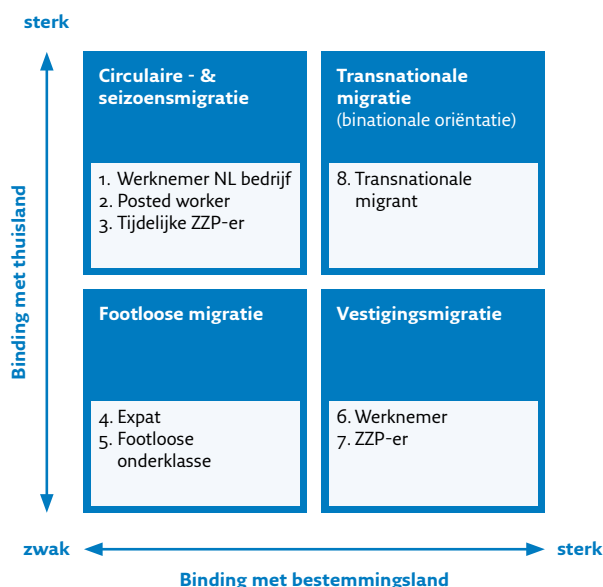
5. Werkgevers zullen de komende jaren méér gebruik gaan maken van arbeidsmigranten;
6. Er zullen meer arbeidsmigranten in Dordrecht komen wonen. Indien de economie blijft kwakkelan zal de toename lager zijn, maar zodra de economie aantrekt, zal de toename van het aantal arbeidsmigranten hoger zijn. Daarnaast leidt ook vergrijzing en gebrek aan personeel in de technische sector, scheepsbouw en zorgsector tot toenemende vraag naar arbeidsmigranten.

Een exact aantal arbeidsmigranten is dus niet te geven, omdat de samenstelling en omvang van de groep gedurende het jaar fluctueert. Ten opzichte van het geschatte aantal is het aantal inschrijvers in de GBA vrij hoog (over vier jaar 2798 personen: 93 tot 112%)





De ene arbeidsmigrant is de andere niet. Onder aansturing van NICIS is door de Erasmus Universiteit onderzoek gedaan in 13 gemeenten naar arbeidsmigranten. Het deelonderzoek betreffende de Dordtse situatie is op 26 oktober 2011 gepresenteerd. Bij de presentatie heeft onderzoeker prof. Engbersen uiteengezet wat de verschillen en overeenkomsten zijn met eerdere stromen arbeidsmigratie. Hij heeft hierbij een indeling gemaakt waarbij de mate van binding met het thuisland is afgezet tegenover de mate van binding met Nederland.



Dit leidt tot een indeling in vier categorieën. Voor de binding met het thuisland hanteert Engbersen als objectief criterium de hoeveelheid geld die mensen jaarlijks naar hun thuisland overmaken. De subcategorieën die genoemd worden in het schema, zijn subindelingen waarvan wij zelf vinden dat deze relevant zijn, deze zijn niet van Engbersen afkomstig.

Bij circulaire en seizoensmigratie gaat het om een hoge binding met het thuisland en een lage binding met Nederland. De type migranten die we hierbij zien zijn mensen die eenmalig of terugkerend een tijdelijke periode in Nederland werken. Drie subtypen kunnen hierbinnen onderscheiden:

1. werknemer van Nederlands bedrijf;
2. werknemer van buitenlands bedrijf (posted worker);
3. zelfstandige zonder personeel.

De werkgever/opdrachtgever zorgt in deze gevallen meestal voor de huisvesting. De eisen die men stelt aan de kwaliteit van huisvesting zijn laag. Doordat men zowel voor werk als voor huisvesting geheel afhankelijk is van de werkgever/opdrachtgever, zijn deze mensen kwetsbaarder voor uitbuiting.

Bij footloose migratie gaat het om mensen die noch in het thuisland, noch in Nederland echt gebonden zijn.

We komen hier de twee uitersten tegen in de arbeidsmigratie:

4. expats, hoogopgeleide personen die overal ter wereld kansrijk zijn en moeiteloos weer verhuizen naar een ander land als de vooruitzichten daar beter zijn;
5. footloose onderklasse, bestaande uit mensen die zowel met het thuisland als in Nederland als elders nauwelijks kansen hebben om mee te doen met de gemiddelde inwoner.

Bij vestigingsmigratie gaat het om de 'klassieke' vorm van migratie, waarbij de migrant zich duurzaam vestigt met de intentie om vijf jaar of langer te blijven. Binnen deze groep kan nog onderscheid worden gemaakt tussen:

6. werknemers;
7. ZZP-ers.

Tenslotte groep 8. de transnationale migranten.

Deze subcategorie bestaat uit mensen die zowel met het thuisland als met Nederland sterk gebonden zijn. Een belangrijk verschil met de vestigingsmigranten is dat deze groep vaker terugkeert naar het thuisland en financieel veel meer bijdraagt aan de economie van het thuisland.

Aan de hand van deze typering hebben we geanalyseerd welke woonwensen bestaan bij welke doelgroep. We kunnen concluderen dat bij de expats, de transnationale migranten en de vestigers geen noemenswaardige problemen bestaan om aan goede huisvesting te komen. Zowel op de particuliere markt als bij de corporaties zijn voldoende mogelijkheden om te voorzien in de huisvestingsvraag. Bij Woonbron is de komst van vestigingsmigranten ook zichtbaar geworden. Circa 25% van de instroom via de reguliere aanmeldingen betreft Polen. (NB de reguliere aanmeldingen zijn gemiddeld 50% van alle woningtoewijzingen. De overige 50% wordt via voorrangsverklaringen toegewezen. Van alle woningtoewijzingen inclusief voorrang wordt dus 12,5% aan arbeidsmigranten toegewezen.)



Vogelbuurt Dordrecht

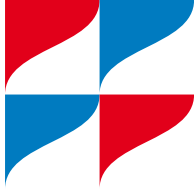


Incidenteel komen we 'bewoonde' caravans of auto's tegen

Er bestaan nog wel knelpunten in de huisvesting bij echt tijdelijke arbeidsmigranten en bij de footloose onderklasse. Deze laatste groep van kansarmen hebben we nog maar weinig aangetroffen in Dordrecht. Speciale voorzieningen of maatregelen lijken nog niet opportuun. Op dit moment volstond het met optreden tegen overbewoning of bewoning van voertuigen op straat.

Bij de groep echt tijdelijke arbeidsmigranten (kwadrant linksboven in de indeling van Engbersen) zijn wel problemen. Zij zijn de bewoners van de illegale en legale kamerverhuurpanden in Dordrecht.

		wie verzorgt huisvesting	knelpunten huisvesting
1	werknemer van Nederlands bedrijf	werkgever	veel illegale huisvesting, onveilige situaties, overlast voor buurt, hoog risico op uitbuiting door dubbele afhankelijkheid van werkgever/opdrachtgever
2	posted worker	werkgever/opdrachtgever	
3	tijdelijke ZZP-er	opdrachtgever	
4	expats	werkgever/opdrachtgever	geen
5	footloose onderklasse	zelf	illegale onveilige huisvesting, overlast voor omwonenden, armoede gerelateerde problematiek
6	werknemer	werkgever / zelf	geen
7	ZZP-er	zelf	geen
8	transnationale migranten	zelf	geen



Contact met werkgevers

Om te weten te komen hoe groot de groep tijdelijke arbeidsmigranten nu werkelijk is en in welke mate werkgevers nu en in de toekomst gebruik (willen) maken van arbeidsmigranten in de omgeving van Dordrecht, hebben we gesproken met Werkgevers Drechtsteden en contact gezocht met enkele grotere werkgevers in de regio, waarvan het vermoeden bestond dat zij arbeidsmigranten in dienst hebben. Deze werkgevers stonden niet te trappelen om in gesprek te gaan met de gemeente, omdat ze naar eigen zeggen zelf geen arbeidsmigranten in dienst hebben. Er werken wel arbeidsmigranten, maar deze worden ingehuurd via uitzendbureaus die dan mogelijk ook voor huisvesting zorgen. Een enquête onder de grootste werkgevers (in Dordrecht: minimaal 10 werknemers, in overig Drechtsteden: minimaal 50 werknemers) leverde slechts een handvol reacties op en maar één werkgever die geïnteresseerd was naar een rol van de gemeente Dordrecht voor huisvesting van 10 personen.

We hebben met de andere overheden samenwerking gevonden binnen de LSI aanpak (landelijke stuurgroep interventieteams). In het project dat gestart is in Dordrecht hebben we aan de Belastingdienst verzocht om te analyseren bij welke werkgevers de Dordtse arbeidsmigranten werkzaam zijn. Hiervoor hadden we uiteraard als bronbestand alleen de beschikking over de arbeidsmigranten die zich ingeschreven hebben in de GBA. De uitkomst bevestigde echter het beeld dat werkgevers in de regio gaven: alle belangrijke werkgevers van arbeidsmigranten bleken uitzendbureaus.

Contact met uitzendbureaus

In de periode januari 2011 – augustus 2012 hebben we met 55 uitzendorganisaties uitgebreider gesproken. Van de 55 organisaties hebben 25 organisaties aangegeven in de toekomst voor circa 900 tijdelijke werknemers legale huisvesting te wensen in de omgeving van Dordrecht. De gemeente heeft de uitzendorganisaties in contact gebracht met de woningcorporaties. Twaalf uitzendbureaus hebben aangegeven vanwege de handhaving geheel of gedeeltelijk uit Dordrecht te vertrekken. De overige konden geen uitspraak doen over hun huisvestingsvraag in de toekomst. Momenteel hebben de 55 uitzendbureaus voor 730 tijdelijke werknemers al huisvesting, waarvan 380 via de corporaties en 350 in de particuliere sector.

Op basis van de gesprekken met uitzendorganisaties hebben we de volgende conclusies getrokken:

1. Slechts een beperkt aantal uitzendorganisaties geeft aan goede, legale, veilige huisvesting in Dordrecht te zoeken voor hun werknemers.

2. In de regio Dordrecht is via uitzendorganisaties behoefte aan goede, legale en veilige huisvesting voor circa 900 tijdelijke werknemers. Dit is dus de kwantitatieve vraag naar huisvesting. Momenteel hebben uitzendbureaus voor 730 tijdelijke werknemers al huisvesting, waarvan 380 via de corporaties en 350 in de particuliere sector.
3. De vraag op de markt aan extra huisvesting is derhalve voor $900 - 730 =$ circa 170 tijdelijke werknemers.
4. Ook gecertificeerde uitzendbureaus maken volop gebruik van illegale huisvesting in Dordrecht.
5. Handhaving op illegale huisvesting zorgt er voor dat verschillende uitzendbureaus (tijdelijk?) uit Dordrecht verdwijnen.
6. De kostprijs van huisvesting lijkt voor de meeste uitzendbureaus de enige beslissende factor voor de keuze in welke gemeente men het tijdelijk personeel huisvest (waarbij zaken als woon-werkafstand, veiligheid, privacy en overlast voor omgeving ondergeschikt blijken!).
7. De gemiddelde woon-werkafstand bedraagt 40 kilometer volgens verschillende woningbemiddelaars. De huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten is daarmee dus bovenlokaal, bovenregionaal en provincie- en landsgrens overschrijdend. Bij de bepaling van de benodigde huisvesting zijn wij daarom alleen uitgegaan van het benaderen van partijen die nu reeds gekozen hebben voor huisvesting in Dordrecht, om overbodige aanzuigende werking te voorkomen.
8. Uitzendbureaus werken wel aan het beperken van overlast voor de omgeving. Zij doen dit met het doel om minder snel opgemerkt te worden door de overheid.
9. Sommige uitzendbureaus kiezen liever voor grootschalige huisvesting van minimaal 150 personen, terwijl andere uitzendbureaus juist liever huisvesting in reguliere woningen zoeken, verspreid over de wijken.

In contacten met uitzendkrachten blijken dezelfde wensen te bestaan als bij uitzendbureaus. Men stelt maar beperkte eisen aan de kwaliteit van huisvesting. Goed internet en TV lijken belangrijker dan het voldoen aan brandveiligheidseisen.

Binnen de uitzendbranche zijn verschillende keurmerken ontwikkeld voor huisvesting. De belangrijkste zijn Certified Flex Home en het SKIA keurmerk. Hoewel deze keurmerken nuttig zijn ('minimaal 1 douche voor 8 personen') en via de CAO binnenkort waarschijnlijk algemeen verbindend worden verklaard, zijn ze voor de gemeente ontoereikend omdat het keurmerk verstrekt kan worden terwijl de huisvesting in strijd is met het bestemmingsplan en/of de Huisvestingsverordening. Goede huisvesting dient in de gemeente dan ook allereerst te voldoen aan alle wettelijke vereisten.

Aangezien de wensen bij migranten en werkgevers met betrekking tot de kwaliteit lager liggen dan het wettelijk vereist minimum niveau, zijn wat de gemeente betreft de wettelijke vereisten voldoende.

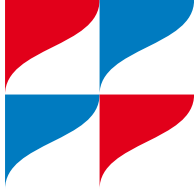
Gelet op de diversiteit in wensen bij uitzendbureaus over de woonvorm zelf (grootschalig en kleinschalig), lijkt het verstandig om beide mogelijk te houden.

Momenteel zijn in Dordrecht de volgende voorzieningen, waarvan een groot deel benut wordt voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten:

Het antwoord op de vraag welk aantal wooneenheden structureel benodigd is voor huisvesting van arbeidsmigranten samenvattend:
a. kwantitatief zijn er 170 extra bedden nodig
b. kwalitatief moet de huisvesting voldoen aan alle wettelijke vereisten, met diversiteit waarbij zowel kleinschalige huisvesting in woonwijken als een grootschaliger voorziening mogelijk is.

	aantal	aantal "bedden"
Legale kamerverhuurpanden, particuliere sector	191	1090
Legale kamerverhuurpanden, corporaties	91	346
SSF Woonbron	1	van 70 tot max 120
totaal		1556





Het tweede punt van de opdracht luidde:

Wij vinden dat de situatie onder controle is, indien op 1 oktober 2012:

- 2. bindende afspraken zijn gemaakt met corporaties en/of werkgevers over de realisatie van voldoende wooneenheden voor 31 december 2015;*

Nulsituatie

Op 1 oktober 2010 staat in de concept-PALT afspraken tussen gemeenten en corporaties:

'Hoofdstuk 11 Huisvesting specifieke doelgroepen: arbeidsmigranten en studenten

Afspraak

Arbeidsmigranten

- 11.1 De gemeenten brengen de vraag van arbeidsmigranten naar huisvesting in deze regio in beeld. Niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin. Bij onderzoeken wordt daarom onderscheid gemaakt tussen de vraag naar huisvesting voor 0-3 maanden, 3-6 maanden of langer dan 6 maanden.*
- 11.2 Afhankelijk van de gebleken vraag (zie 11.1) maken gemeenten en corporaties lokaal aanvullende afspraken over de al dan niet tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten.'*
- 11.3 De corporaties zien er op toe dat het huisvesten van arbeidsmigranten geen verdringing veroorzaakt op de woningmarkt van de Drechtsteden. Arbeidsmigranten hebben geen voorrang ten opzichte van reguliere woningzoekenden.*
- 11.4 De gemeenten en woningcorporaties spannen zich in om arbeidsmigranten in deze regio voor te lichten over hun mogelijkheden, rechten en plichten op de Drechtstedelijke woningmarkt.*

Zoals bij het eerste punt van de opdracht vermeld, hebben we werkgevers niet bereid gevonden om serieus mee te denken over huisvesting van arbeidsmigranten. Uitzendbureaus daarentegen wel.

Verschillende uitzendbureaus hebben in gesprekken aangegeven geïnteresseerd te zijn in grootschalige huisvesting in Dordrecht en omgeving. Ook met verschillende projectontwikkelaars zijn we in gesprek gegaan over realisatie van huisvesting. Op dit moment zijn nog twee projecten in onderzoek bij partijen in de markt. Voor de realisatie van de kwantitatieve vraag voor de omgeving van Dordrecht is echter een eenvoudiger alternatief gebleken. Binnen het sloop- en

renovatieprogramma van de corporaties in de Drechtsteden bestaat namelijk de mogelijkheid om de kwantitatieve vraag geheel op te lossen. Circa een jaar voor het moment van formele uitverhuizen ten behoeve van sloop/renovatie begint een corporatie bij huuropzeggingen met de verhuur van de vrijkomende woonruimten aan uitzendbureaus ten behoeve van arbeidsmigranten. Dit is momenteel een beproefde methode. Zo zijn in Dordrecht o.a. aan de Frans Naereboutstraat en de Admiraal de Ruysterweg appartementen beschikbaar gekomen voor deze doelgroep. Analyse van het sloop- en renovatieprogramma van de corporaties in de Drechtsteden leert dat de komende 10 jaar relatief eenvoudig permanent zo'n 200 woningen op wisselende plekken beschikbaar komen, mogelijk al in 2013. Met een gemiddelde van 3,5 persoon per woning, kunnen hier 700 personen huisvesting vinden. Momenteel biedt het programma al ruimte aan 346 personen.

Er is derhalve groei mogelijk met circa 350 personen.

De vraag die uit de markt gemeld is, betreft slechts huisvesting voor 170 personen. De benodigde huisvesting is daarmee binnen het sloop- en renovatieprogramma ruimschoots op te vangen. De Dordtse corporaties hebben aangegeven zelf voor 700 personen huisvesting te kunnen realiseren. De corporaties in de regiogemeenten willen eveneens delen van hun te slopen bezit beschikbaar stellen. Daarbij heeft men als voorwaarden gesteld dat:

1. De gemeente wel de benodigde vergunningen moet verstrekken;
2. Vanuit de markt wel een reële prijs betaald moet worden (het mag geen verliesgevende activiteit worden ten gunste van marktpartijen);
3. Vastlegging van aantallen vindt jaarlijks plaats, om eventuele schommelingen in de vraag naar huisvesting en de planning binnen het sloop- en renovatieprogramma te kunnen opvangen.

Daarnaast blijft het uitgangspunt, conform PALT 2010-2020, dat dit niet tot verdringing van reguliere woningzoekenden mag leiden. Bovenstaande kanttekeningen van de corporaties zijn naar onze mening verstandig. In de update van de PALT afspraken zullen de punten ook regionaal vastgelegd worden. De Dordtse corporaties Woonbron en Trivire hebben beide aangegeven in te stemmen met de kwalitatieve opgave.

Op basis hiervan zijn er bindende afspraken gemaakt zodat de vraag naar huisvesting geheel gevonden kan worden binnen de woningen die vrijkomen in het sloop- en renovatieprogramma van Trivire en Woonbron.

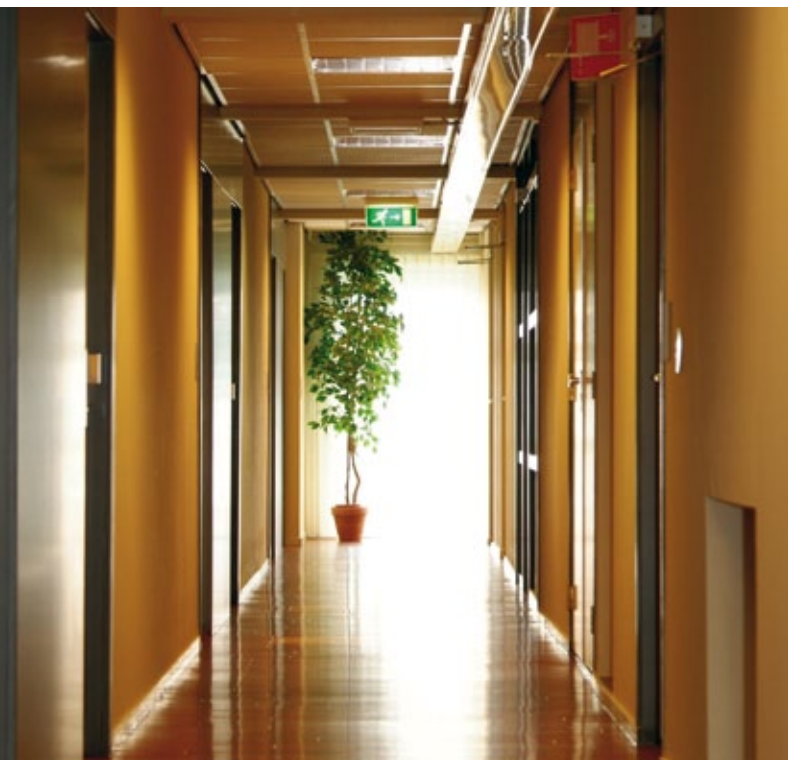
Op de markt zijn nog verschillende initiatieven om grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten te maken, waarvan twee concrete in Dordrecht. Zoals uit het voorgaande blijkt, zijn deze grootschalige voorzieningen niet strikt noodzakelijk voor de vraag naar huisvesting gerelateerd aan Dordrecht zelf. Doordat uitzendbureaus gemiddelde woon-werkafstanden van 40 kilometer gewoon vinden, strekt de huisvestingsmarkt zich zeer ver buiten Dordrecht uit. Op dit moment is bijvoorbeeld gemeente Zundert actief geworden om het aantal arbeidsmigranten op de recreatieparken drastisch terug te dringen. Voor een deel van deze mensen zou Dordrecht een alternatief kunnen vormen. Het meewerken aan dergelijke grootschalige voorzieningen lijkt ons inziens alleen wenselijk indien:

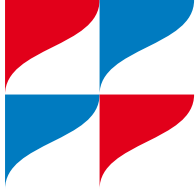
1. sprake is van een goede locatie, waar parkeren en leefstijl van arbeidsmigranten niet tot overlast hoeven te leiden;
2. sprake is van een goede beheerstructuur;
3. er concrete voordelen voor Dordrecht inzitten. Hierbij kan gedacht worden aan opbrengsten uit verkoop van gemeentelijk vastgoed, herontwikkeling van knelpunten in de stad of het helpen oplossen van een probleem van een collega-gemeente.

Woonbron is daarnaast nog actief aan het onderzoeken of men een tweede Short Stay Facility kan oprichten. Arbeidsmigranten zijn daarbij één van de doelgroepen die men beoogt. Het succes van de huidige SSF aan de MH Trompweg waarin ook arbeidsmigranten huisvesting vinden, zonder enige vorm van overlast voor de omgeving, is voor ons ook aanleiding om deze mogelijke ontwikkeling positief tegemoet te treden. Bovenstaande criteria voor grootschalige locaties zijn uiteraard ook van toepassing voor een tweede SSF.



Short Stay Facility Dordrecht





Hoofdstuk 3

Opdracht en realisatie:

2. Aanpak overlast

Opdracht

Wij vinden dat de situatie onder controle is, indien op 1 oktober 2012:

3. het juridisch instrumentarium voldoet om illegale situaties aan te pakken.

Nulsituatie

Theoretisch voldoet het juridisch instrumentarium om illegale situaties aan te pakken. Op 1 oktober 2012 moet het instrumentarium zich ook volledig in de praktijk hebben bewezen.

Wat hebben we gedaan

a. Aanpassing van bestemmingsplannen

Via een paraplus bestemmingsplan is in alle bestemmingsplannen de bepaling doorgevoerd dat binnen de bestemming wonen ook onzelfstandige bewoning (kamerverhuur) is toegestaan, maar slechts tot een maximum van 4 personen. Bij meer personen moet een omgevingsvergunning voor strijdig gebruik bestemmingsplan worden aangevraagd.

b. Aanpassing van de quotering in Krispijn, Reeland en 19de eeuwse Schil

In deze drie wijken is de quotering teruggebracht van 5% naar 2%. Dit betekent concreet dat in een straat per 50 particuliere woningen maximaal één woning mag worden omgezet van zelfstandige bewoning door één huishouden naar onzelfstandige bewoning of kamerverhuur.

c. Aanpassing van de Huisvestingsverordening

Momenteel is een aanpassing van de Huisvestingsverordening in procedure. De belangrijkste aanpassing is, dat een einde wordt gemaakt aan de 'eeuwigdurende' oude vergunningen voor kamerverhuurpanden. Hiermee wordt gezorgd dat ook de eigenaren van oude kamerverhuurpanden zich op termijn aan de nieuwe, actuele regelgeving van de

Huisvestingsverordening moeten gaan houden. Dat geeft de gemeente vooral een goede mogelijkheid om een definitief einde te kunnen maken aan de overlast van een handvol kamerverhuurpanden. Naar verwachting wordt in november 2012 deze wijziging voor besluitvorming aan de raad voorgelegd.

d. Instrument van dwangsom en bestuursdwang volledig toegepast

In de handhaving zijn de instrumenten van het opleggen van een dwangsom en het sluiten met bestuursdwang met succes toegepast om een einde te maken aan illegale situaties. Tot en met de Raad van State is de werkwijze van de gemeente getoetst en in orde gebleken. In de periode van de taskforce zijn:

- 112 dwangsommen opgelegd;
- 14 dwangsommen verbeurd verklaard, voor een totaal bedrag van € 473.750,00;
- 7 lasten onder bestuursdwang opgelegd;
- 3 maal de lasten onder bestuursdwang uitgevoerd door sluiting van het pand.

De inning van de dwangsommen is nog niet eenvoudig gebleken. Personen zijn soms al failliet, blijken nog veel meer schulden te hebben of procederen eindeloos door. Inmiddels is in twee gevallen de inning ondanks procedureel verzet zo ver doorgezet dat een pand door middel van een openbare veiling verkocht is.

De gemeente heeft aan dwangsommen voor kamerverhuur inmiddels circa € 60.000 geïnd vanwege vier opgelegde dwangsommen bij drie verschillende eigenaren. Wij verwachten via afbetalingsregelingen, loonbeslagen en verkoop van onroerende goederen de komende jaren nog minimaal € 350.000,00 te kunnen incasseren vanwege verbeurde dwangsommen en kosten bestuursdwang.



Opdracht

Wij vinden dat de situatie onder controle is, indien op 1 oktober 2012

4. de achterstand in de handhaving structureel verdwenen is waarbij:

- a. de organisatie voldoende bemensd is om na melding van een illegale situatie binnen 2 weken een eerste inspectie uit te voeren;*
- b. de handhavingstrajecten zodanig zijn opgezet dat maximaal na 4 maanden een sanctie is opgelegd (bijvoorbeeld in de vorm van dwangsom of sluiting met bestuursdwang);*



Nulsituatie

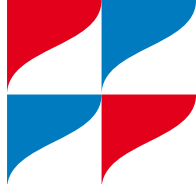
Op 1 oktober 2010 staan 77 panden 'in de wacht'. Dit betekent dat zij gemeld zijn als mogelijk illegaal pand, maar dat nog geen inspectie heeft plaatsgevonden. Bij de inspectie kunnen gemiddeld per week circa 5 nieuwe panden geïnspecteerd worden. Bij de geformuleerde doelstelling voor 1 oktober 2012 mogen dus maximaal 10 panden 'in de wacht staan'. De achterstand die moet worden ingelopen betreft dus 67 panden, oftewel circa 14 weken.



Op 1 oktober 2010 bevinden zich 170 panden in de handhaving. Bij 15 panden hiervan is al een sanctie opgelegd. Het aantal panden in de handhaving wordt niet bepaald door de gemeente, maar door de overtreders van de regelgeving. Daarom is niet het aantal panden, maar de tijd waarbinnen een sanctie wordt opgelegd een betere maatstaf. In de opdracht is deze termijn gesteld op 4 maanden. Momenteel is deze termijn aanzienlijk langer met circa 11 maanden.

Ten behoeve van de handhaving is op 1 oktober 2010 5 FTE beschikbaar. De bemensing op 1 oktober 2012 moet zodanig zijn dat de achterstand structureel is verdwenen.





Wat hebben we gedaan?

In de voortgangsrapportages hebben we al gemeld dat binnen de taskforce een stevig team met handhavers is opgebouwd. De handhavers hebben pand na pand bezocht. Bij een bezoek wordt het pand geïnspecteerd en worden ook de bewoners geïnterviewd om duidelijkheid te krijgen of het gaat om legale dan wel illegale bewoning. In verreweg de meeste gevallen wordt door bewoners medewerking

verleend aan de inspecties. Weigert men toegang te verlenen en zijn er aanwijzingen voor illegale situaties, dan wordt het pand op een later tijdstip opnieuw bezocht met een machtiging tot binnentreden van de burgemeester. Indien er een illegale situatie wordt geconstateerd, wordt het handhavingstraject gestart.

De procedure ziet er als volgt uit:

Activiteit	Maximale doorlooptijd	Totale maximale doorlooptijd
Melding van illegale situatie, bijvoorbeeld via kamerverhuur@dordrecht.nl		
Eerste inspectie	2 weken	2 weken
Bij constateren illegale situatie wordt aan eigenaar een vooraankondiging voor een last onder dwangsom verzonden	2 weken	4 weken
Tijd voor eigenaar om zienswijze in te dienen	2 weken	6 weken
Indien er geen zienswijze wordt ingediend of onvoldoende zekerheid bestaat dat de overtreding beëindigd wordt, wordt een last onder dwangsom opgelegd.	2 weken	8 weken
Begunstigingstermijn om einde aan de overtreding te maken	6 weken	14 weken
Ingaan last onder dwangsom		Na 14 weken

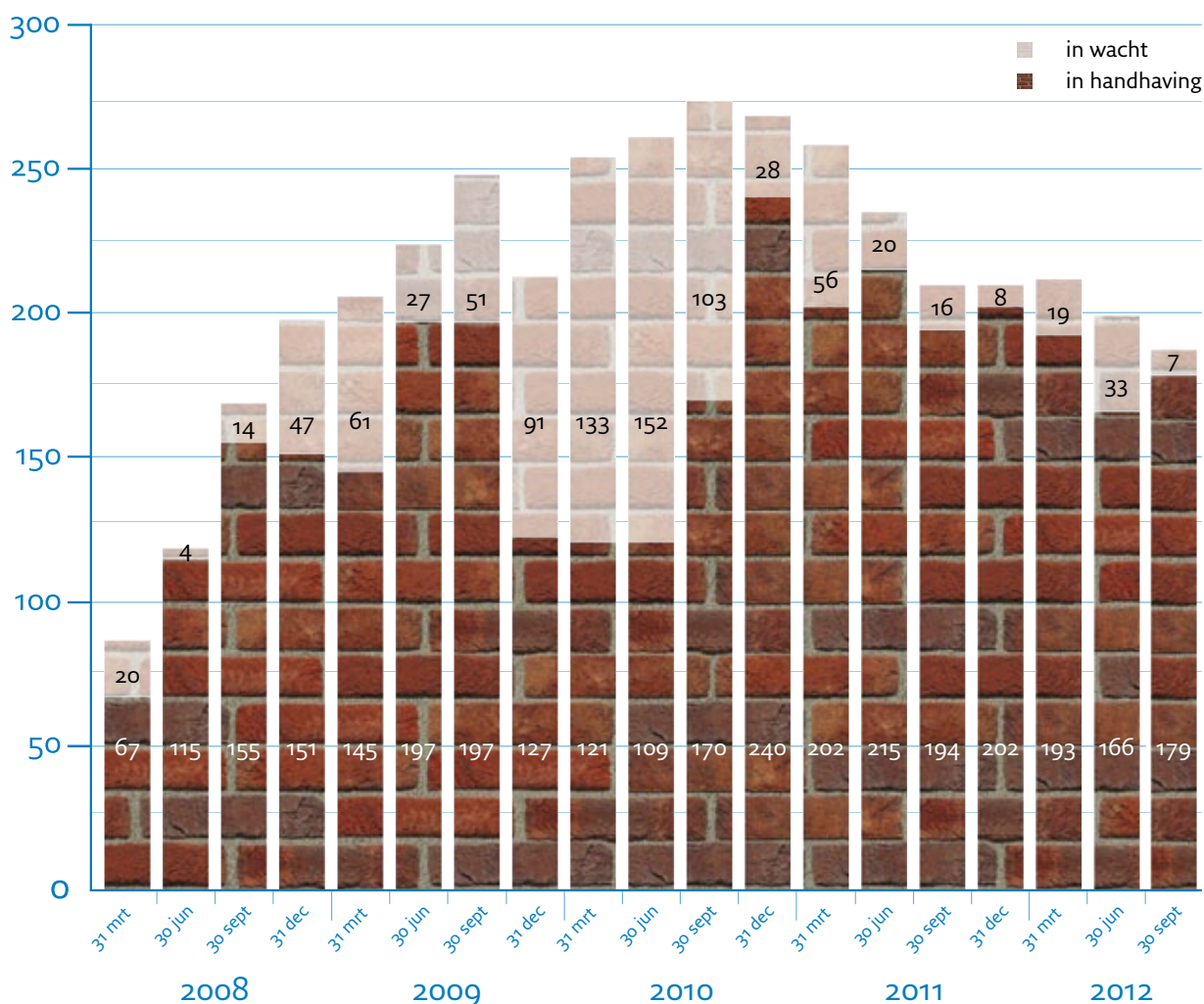
Met deze procedure is het haalbaar gebleken om binnen 4 maanden na melding een sanctie op te leggen. Ten opzichte van de situatie voor de start van de taskforce is hiermee ruim 7 maanden versnelling gerealiseerd. De meeste eigenaren laten het niet aankomen op een last onder dwangsom, maar staken vrijwel direct de illegale activiteit na de vooraankondiging. Ter illustratie de cijfers van de eerste 6 maanden van 2012:

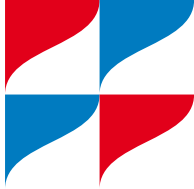
Vooraankondigingen last onder dwangsom	15
Lasten onder dwangsom	3
Inningsbesluiten (invorderingsbeschikking)	2
Vooraankondiging last onder bestuursdwang	1

Het inningsbesluit komt zodra bij herinspectie na het ingaan van de last onder dwangsom geconstateerd wordt dat er nog steeds of opnieuw een illegale situatie bestaat. Dit kan al één dag na het ingaan van de dwangsom zijn, maar ook pas maanden later, bijvoorbeeld in die situatie waarin tijdelijk geen illegale bewoning meer plaatsvindt en men opnieuw begint.

Met deze snellere procedure en voldoende menskracht is het mogelijk gebleken om de achterstand in de handhaving weg te werken. Het aantal panden in de handhaving ligt nu rond de 200.

Ten opzichte van deze 200 panden lijkt het mogelijk vreemd dat er in de eerste helft van 2012 slechts 15 vooraankondigingen voor een last onder dwangsom zijn verzonden. Een vooraankondiging wordt slechts verzonden als er bewijs verzameld is in een inspectie dat er sprake is van een illegale situatie. Indien een pand leeg staat of de bewoners niet thuis zijn, wordt een herinspectie ingepland. Afhankelijk van de mate waarin het vermoeden bestaat dat er illegale bewoning plaatsvindt, wordt gekozen voor herinspectie binnen een week, na vier weken of na drie maanden.





De voorraad van panden in de handhaving bestond op 1 oktober 2012 uit:

Situaties	Aantal
Panden in de wacht (nieuwe aanmeldingen)	7
Pand bezocht, niemand aangetroffen, herinspectie over 4 weken	38
Pand bezocht, niemand aangetroffen, herinspectie over 3 maanden	15
Illegale situatie aangetroffen, handhavingstraject (van vooraankondiging last onder dwangsom tot last onder dwangsom)	35
Illegale situatie met last onder dwangsom, wacht op inspectie voor inningsbesluit	28
Overtreding beëindigd, herinspectie na 3 maanden	31
Geen overtreding meer geconstateerd, tweede herinspectie na 6 maanden	32
totaal	186

De situatie is op dit moment onder controle. De bemensing is zodanig dat meldingen tijdig kunnen worden opgepakt. Binnen het team zijn wel meer wisselingen geweest dan we bij andere taken gewend zijn. Dit gebrek aan continuïteit komt enerzijds door de aard van het werk, waarbij medewerkers de inspecties in de avonduren slechts voor een beperkte periode willen uitvoeren. Anderzijds zorgt het ontbreken van structurele financiering voor deze taak er voor dat de OZHZ nog geen mogelijkheden ziet om hiervoor vast personeel aan te trekken. In de begroting is wel voldoende budget opgenomen om de inzet t/m 2014 te kunnen continueren.

Samenvattend: de situatie rond illegale panden is onder controle, de bemensing is momenteel voldoende en de doorlooptijd van de procedure is ingekort van 11 naar minder dan 4 maanden.

Qua aantallen woningen is afname te zien van het aantal illegale situaties. Tegelijkertijd zien we ook dat de mate van overtreding van de regelgeving is afgenomen. Waar in 2010 bij illegale kamerverhuurpanden nog regelmatig meer dan 8 personen werden aangetroffen per illegaal pand, treffen we nu meestal slechts 3 of 4 personen aan.

In zijn afstudeeronderzoek aan de Erasmus Universiteit heeft Reinier Damen gekeken naar de motieven van de kleinschalige huiseigenaren (1 tot 3 woningen in Dordrecht) om te beginnen en om te stoppen met illegale kamerverhuur. Belangrijke uitkomsten van zijn onderzoek zijn:

- De aanwezigheid van handhavers speelt geen rol bij de start van illegale verhuur. De aanwezigheid speelt wel bij de beëindiging van illegale situaties.
- Het motief voor verhuur is grotendeels economisch, waarbij zowel lange termijn motieven als korte termijn voorkomen. Korte termijnmotieven hebben vooral te maken met hypotheekschulden.
- Overtreders zien zich niet als overtreders, ze neutraliseren het eigen gedrag en voelen zich gecriminaliseerd door de gemeente.
- Kopieergedrag binnen het sociale netwerk van vrienden, familieleden en zakelijke relaties speelt een belangrijke rol.
- Buurtkenmerken zijn hierbij zeer bepalend. Maar liefst 40% van de verschillen in het voorkomen van illegale kamerverhuur per buurt wordt verklaard door slechts vier kenmerken, waarbij een lagere gemiddelde WOZ-waarde een aanjagende rol speelt:
 - Lage sociaaleconomische status
 - Hoog percentage alleenstaanden in de buurt
 - Hoog percentage particuliere woningvoorraad in de buurt
 - Hoog percentage bewoners van Turkse komaf in de buurt

Met de aanbevelingen van het onderzoek is gerichtere voorlichting over de regelgeving en handhaving mogelijk geworden.

Opdracht

Wij vinden dat de situatie onder controle is, indien op 1 oktober 2012:

5. overlastsituaties binnen 3 maanden zijn opgelost of er een bestuurlijk handhavingstraject in gang gezet is (wat bijvoorbeeld kan betekenen dat de vergunning wordt ingetrokken of het pand op grond van de Victoriawet wordt gesloten);

Nulsituatie

Omwonenden ervaren ongemak, overlast en aantasting van de leefbaarheid door geluidsoverlast, parkeerdruk en verkeerd aangeboden afval. Overlastmeldingen komen via verschillende kanalen bij de gemeente terecht. Het aantal overlastmeldingen wordt niet geregistreerd. Wij gaan dit in de toekomst wel doen. Het aantal overlastmeldingen is geen goede maatstaf. Het aantal meldingen mag wat ons betreft wel toenemen. Wat echter wel van belang is, is dat overlastsituaties snel worden opgelost.

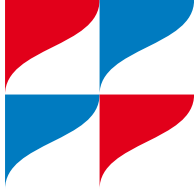
Als meetbare norm heeft het college daarom voorgesteld om overlastsituaties binnen 3 maanden op te lossen. Dit zal niet altijd lukken. Het logische vervolg, het ingaan van een bestuurlijk handhavingstraject, laat momenteel nog lang op zich wachten. In de situaties waarin we er niet in slagen om overlast binnen drie maanden te beëindigen, moet het handhavingstraject dus binnen die periode gestart zijn.

Het is niet duidelijk om hoeveel overlastgevende personen het hier gaat. Parkeeroverlast ontstaat bijvoorbeeld niet door personen maar door de omvang en parkeerwijze van het aantal voertuigen. In straten met een hoge parkeerdruk kan dit al met een paar extra auto's ontstaan.

Wat hebben we gedaan?

Al voor de start van de taskforce had de gemeente een werkwijze voor het omgaan met overlastgevende panden in de stad. Kortgezegd komt deze werkwijze er op neer dat, zodra een melding over overlast wijst op structurele overlast, een overleg wordt ingepland met de eigenaar van de woning. In het gesprek wordt de eigenaar gewezen op de overlast en zijn verantwoordelijkheid bij de oplossing. In veel gevallen nemen eigenaren direct na de uitnodiging (dus al voor het gesprek!) de eerste maatregelen. In het gesprek worden afspraken gemaakt. Na een maand worden de afspraken gezamenlijk geëvalueerd. Door samenwerking met de wijkagenten hierin is deze aanpak in de meeste gevallen succesvol gebleken.





Bij overlast door illegale kamerverhuur is deze methode nog korter. In deze gevallen wordt direct opgeschaald naar een bestuurlijk handhavingstraject. Er wordt binnen twee weken een inspectie uitgevoerd om te zien of het inderdaad om een illegale situatie gaat. Is dat het geval, dan wordt via het handhavingstraject ingezet op volledige beëindiging van de illegale bewoning.

Met dit pakket is theoretisch alles onder controle. In de praktijk stuiten we echter op verschillende situaties die tot vertraging hebben geleid en zelfs tot het gevoel van onmacht om overlast duurzaam aan te pakken. Het gaat hierbij om slechts enkele panden, maar de impact voor de direct omwonenden is uiteraard wel groot.

Activiteit	Maximale doorlooptijd	Totale maximale doorlooptijd
Melding van illegale situatie, bijvoorbeeld via kamerverhuur@dordrecht.nl		
Telefonisch contact met eigenaar waarin hij op de hoogte gesteld wordt van de overlast en aankondiging van de eventuele vervolgacties.	2 weken	2 weken
Als situatie nog niet (voldoende) gewijzigd is, vindt een overlastgesprek plaats.	2 weken	4 weken
Evaluatiegesprek met eigenaar (afspraken nagekomen, overlast opgelost?)	4 weken	8 weken
Overlast nog niet opgelost? Start handhavingstraject	4 weken	12 weken

Het eerste knelpunt: wanneer wordt incidentele overlast structurele overlast?

In één concrete casus is de gemeente gaan optreden tegen de eigenaar van een pand nadat er drie meldingen over overlast door bewoners van zijn pand waren binnengekomen. Het ging hier overigens niet om arbeidsmigranten maar om drugsgerelateerde overlast van een kamerverhuurpand met vergunning. Toen eenmaal de procedure gestart was bij de gemeente, vernamen we dat bij de politie meer dan 100 meldingen van overlast over dezelfde personen uit dat pand bekend waren. De vertaalslag van incidentele overlast naar structurele overlast had in dit geval eerder gemaakt kunnen worden. Met de politie zijn naar aanleiding van deze casus afspraken gemaakt om overlastgevend panden eerder te melden aan de gemeente.

Een variant op deze situatie is die waarin de gemeente wel direct ging onderzoeken wat er aan de hand is, maar de melding lange tijd het enige bewijs bleef van overlast. In die gevallen heeft de gemeente geen middelen om op te treden, als een eigenaar van dat pand de overlast ontkent.

Het behalen van termijnen is alleen meetbaar, indien objectief vastgesteld kan worden wanneer overlast start en wanneer deze eindigt.

Het tweede knelpunt: wel einde aan illegale bewoning, maar niet van de overlast

Bij verschillende panden bleef na de beëindiging van illegale bewoning wel overlast bestaan. Een enkele keer in de vorm van andere illegale activiteiten, zoals hennepsteelt, maar in verschillende gevallen ook door legale huisvesting van overlastgevend families. Door de inzet van bestuurlijke handhaving had de projectmanager van de overlastgevend panden geen zicht meer op die gevallen. Daardoor duurde het lang voordat met een aanpak richting de eigenaar op basis van de overlast werd gestart. De oplossing hiervoor is dat de projectmanager overlastgevend panden ook bij de inzet van bestuurlijke handhaving de casus blijft monitoren.

Het derde knelpunt: terugkerende overlast van kamerverhuurpanden met vergunning

Bij een paar panden in de stad (minder dan 5) is sprake van recidive: na een periode van overlast volgt een periode waarin geen overlast bestaat, waarna alles weer van voren af aan begint. Hoewel het kwantitatieve probleem voor de stad buitengewoon klein is, is voor de direct omwonenden zo'n pand kwalitatief een enorm groot probleem. In deze gevallen is de problematiek ook drugsgerelateerd. Voor panden die over een vergunning voor kamerverhuur beschikken die na 2008 is afgegeven, kan de vergunning weer worden ingetrokken indien er sprake is van structurele overlast. Bij panden met een oudere vergunning, kan

dit niet. Uiteraard kan bij zware structurele overlast de burgemeester overgaan tot tijdelijke sluiting van het pand, maar de dossieropbouw hiervoor moet perfect zijn en dan nog is het slechts een tijdelijke oplossing. De structurele oplossing verwachten we te vinden met een wijziging van de Huisvestingsverordening, die we al noemden op pagina 17.

Voor 2010 werd niet bijgehouden om hoeveel panden het nu ging, waar overlast en kamerverhuur en/of huisvesting van arbeidsmigranten samenkwamen. Over de periode van de taskforce zijn de volgende cijfers verzameld:

	1 ^e helft 2011	2 ^e helft 2011	1 ^e helft 2012	2 ^e helft 2012	totaal
totaal meldingen	40	7	6	4	57
opgelost binnen 3 maanden	6	3	3	0	12
opgelost na > 3 maanden	33	4	2	0	39
in bestuurlijk traject	1	0	0	0	1
nog niet opgelost & nog niet in bestuurlijk traject	0	0	1	4	5

Veel van de panden waar een bestuurlijk handhavingstraject werd ingezet, betrof illegale kamerverhuur, waar met het opleggen van een dwangsom een einde aan werd gemaakt. In een enkel geval konden we pas 35 maanden na melding van de overlast concluderen dat een einde was gekomen aan de overlast. Van de 38 gevallen die pas na 3 maanden opgelost werden, duurde het gemiddeld 7 maanden.

Met de huidige werkwijze, de opgedane ervaring bij knelpunten, en de aanstaande wijziging van de Huisvestingsverordening, verwachten we dat ook op dit punt de situatie van overlast door bewoning onder controle hebben.

De overlast door verkeerd aangeboden huisvuil was al voor de start van de taskforce door Toezicht opgepakt. Bij alle panden waar arbeidsmigranten woonden, is informatie over de wijze van huisvuilaanbieding in de eigen taal aangeboden. Incidenteel komt verkeerd aanbieden nog wel voor. Zodra dit in zicht komt, wordt hier door Toezicht op geacteerd. De situatie met huisvuil is daarmee onder controle.

- De huiseigenaar is verantwoordelijk voor de juiste vergunningen om kamers te mogen verhuren, zoals een 'onttrekkingsvergunning' en een 'gebruiksmelding kamerverhuur'. Voor uw eigen veiligheid is het belangrijk dat u hem of haar naar deze vergunningen vraagt. Bij twijfel kunt u ook navraag doen bij de gemeente.



- Als veel mensen bij elkaar wonen, ontstaat eerder overlast voor omwonenden. Houdt u rekening met andere mensen in de straat: parkeer uw auto op een daarvoor bestemde plek en hou u aan de afspraken over vuilnis en grofvuil.

- Sobstvennikyt na kshata e dlyzhen da pritezhava pravilnitye razreshitelni, za da mozhe da dava stan pod naem, kato naprimer 'razreshitelno za izvajdane na pomesheniye ot zhillshnata baza' i 'razreshitelno za izpolzavane na stan pod naem'. Za Vashata sobstvena bezopasnost e vazhno da go popitayete za tezi razreshitelni. Ako se smnyavayete, mozhetе da proverite i v Obshchinata.

- Когато на едно място живеят много хора, това води до неприятности за съседите. Съобразявайте се с другите хора на улицата: паркирайте колата си на предназначеното за това място и спазвайте правилата за изхвърляне на битови и строителни отпадъци.



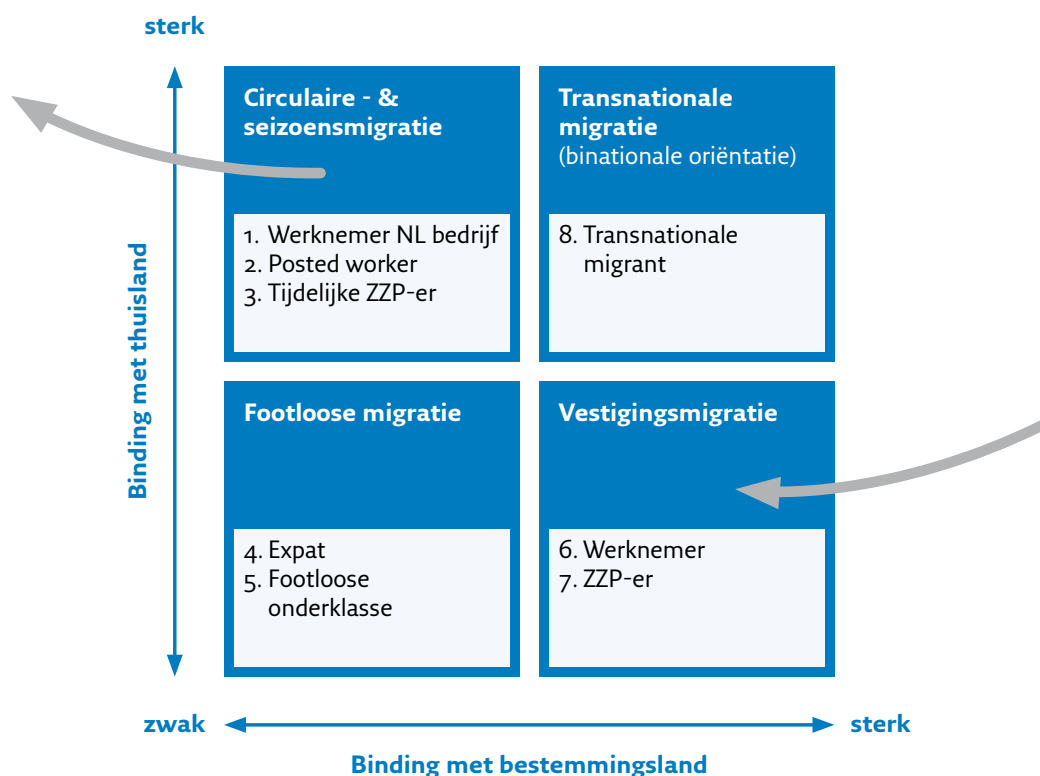
Welkom
in Dordrecht

Добре дошли в Дордрехт



Basisadministratie Persoonsgegevens
en Reisdocumenten
Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

DORDRECHT



Afbraak van de sociale cohesie door permanente in- en uitstroom van tijdelijke arbeidsmigranten is beperkt door de quoteringsregeling in drie wijken bij te stellen naar 2% van de particuliere woningen. Wij hebben opgemerkt dat in veel panden, waar de gemeente heeft opgetreden tegen illegale kamerverhuur aan arbeidsmigranten, vervolgens arbeidsmigranten terechtkomen die zich in Nederland met hun gezin willen vestigen.

Het lijkt er op dat een woningbemiddelaar hier zijn verdienmodel van heeft gemaakt. Huiseigenaren worden eerst met een illegale situatie opgezadeld en na handhavend optreden door de gemeente wordt alsnog een gezin gehuisvest. Hiermee heeft de verhuurbemiddelaar twee keer de bemiddelingspremie opgestreken. Op zich is de eindsituatie voor de gemeente positief, omdat bijvoorbeeld Poolse gezinnen een welkome aanvulling kunnen zijn in de buurt.

In verschillende straten in Dordrecht wordt parkeeroverlast ervaren. In enkele gevallen zijn ook auto's met buitenlandse kentekens hierbij betrokken. Door de invoering van de quoteringsregeling, het verlagen van de quoterings in de wijken Krispijn, Reeland en de 19de eeuwse schil en het beperken van de omvang van kamerverhuurpanden in de bestemmingsplannen tot maximaal 4 personen, is de bijdrage van arbeidsmigranten aan de parkeerdruk

in de woonwijken onder controle gebracht. Algemene parkeerdruk is daarmee echter niet overal opgelost!


Volkskrant.nl

NIEUWS POLITIEK OPINIE BUITENLAND SPORT TECH & MEDIA

BINNENLAND CULTUUR ECONOMIE REIZEN WETENSCHAP & GEZONDHEID OPMERKELIJK

Probleemwijken blij met Poolse immigranten

Van onze verslaggevers Alex Burghoorn Charlotte Hulsmans – 10/12/10, 05:03



MEER OVER

- Immigratie
- Leers bang voor v
asielkinderen
- Waarom
wilt **OM** morgen
afkocht
omgevingen
- Hoofdredacteur D
een containerberg
Laaggeleerd. N
- ChristenUnie wil
uitzetstop asielkin
- Leers: bedrijven v
uitschrijven

Opdracht

Wij vinden dat de situatie onder controle is, indien op 1 oktober 2012:

6. flankerend beleid is opgesteld voor aanpak van leegstand en andere misstanden in de particuliere woningvoorraad;

Nulsituatie

Op 1 oktober 2010 bestaat nog geen specifiek beleid op het gebied van de aanpak van leegstand, hennepeteelt en achterstallig onderhoud bij particulier woningbezit.

In het Politiek Akkoord hebben we opgenomen dat we 'voorkomen dat er nieuwe herstructureringswijken ontstaan. Daarom gaan wij onderzoeken of de subsidieregeling particuliere woningverbetering kan worden uitgebreid, zodat problemen op volkshuisvestingsgebied (in bepaalde delen van de stad) kunnen worden aangepakt.' Tevens hebben we in het Politiek Akkoord de aanpak van de hennepeteelt al aangekondigd.

We kunnen constateren dat in een aantal gevallen na beëindiging van de illegale kamerverhuur andere misstanden opduiken in dezelfde panden. Om te voorkomen dat wij met de aanpak van de illegale kamerverhuur zorgen voor het ontstaan van andere problemen, wordt dus ook voor de andere misstanden beleid opgesteld – waar nodig.

Wat hebben we gedaan?

Bij de start van de taskforce vermoedden we dat de aanpak kon leiden tot nieuwe problemen die een nieuwe aanpak nodig maakte. Dit is tot nu toe niet het geval gebleken. Alleen in incidentele gevallen hebben we geconstateerd dat overlastgevende arbeidsmigranten opgevolgd werden door overlastgevende gezinnen en/of hennepeteelt. Voor omwonenden telt echter nog een ander aspect. Bij panden waar illegale kamerverhuur plaatsvond, werd vaak ook geen onderhoud verricht. Na beëindigen van de illegale activiteiten verrichten verschillende eigenaren nog steeds geen onderhoud. De situatie is dan nog niet zo ernstig dat de gemeente kan optreden. Hiervoor heeft het college in de nota 'Casco op Orde' het beleid voor de komende jaren opgesteld.

De gemeente Dordrecht wil huiseigenaren stimuleren om op tijd onderhoud te plegen. Daarbij richt de gemeente zich met name op Verenigingen van Eigenaren. Het gaat vooral om voorlichting en informatie over onderhoudskosten, planning van meerjarenonderhoud en het versterken van de Verenigingen van Eigenaren zelf.

In uitzonderlijke gevallen kunnen bewoners een laagrentende lening afsluiten bij fors achterstallig onderhoud, in combinatie met een aanschrijving voor eigenaren die niet mee willen werken.

Samenvattend: het voorgenomen flankerend beleid is opgesteld. Er zijn geen nieuwe misstanden in de particuliere voorraad gesignaleerd.



Behandeling van het Nicis onderzoek 13 maart 2012.

Opdracht

Wij vinden dat de situatie onder controle is, indien op 1 oktober 2012:

7. alle vergunde panden minimaal één maal per jaar worden gecontroleerd op de vergunningvereisten;

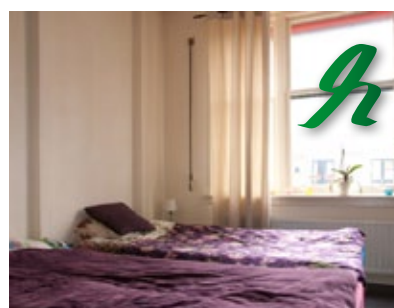
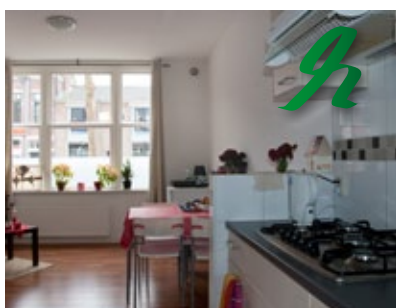
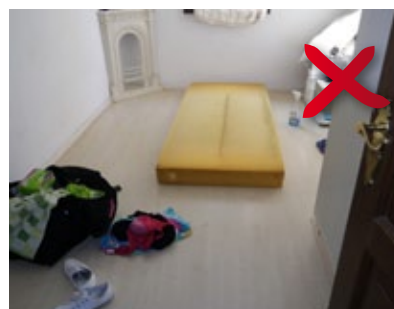
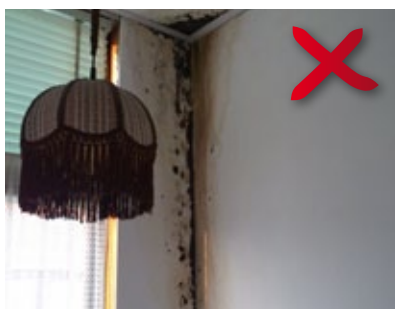
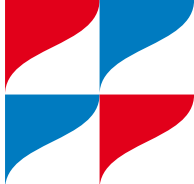
Nulsituatie

Op 1 oktober 2010 zijn er 241 panden met vergunning voor kamerverhuur/onzelfstandige bewoning. Tussen 1 oktober 2009 en 1 oktober 2010 zijn slechts 14 van deze panden gecontroleerd.

Wat hebben we gedaan?

Het aantal panden in de stad met een vergunning voor kamerverhuur/onzelfstandige bewoning neemt toe, voornamelijk doordat de corporaties binnen hun sloop- en renovatieprogramma meer panden beschikbaar stellen voor huisvesting van arbeidsmigranten en hier dus ook vergunningen voor aanvragen. Daarnaast worden bij handhaving op illegale bewoning ook panden gelegaliseerd als de eigenaar een vergunning aanvraagt en deze verleend kan worden.

De voorgenomen intensiteit van inspecties van deze panden hebben wij niet gehaald, zoals wij in de voortgangsrapportages al hebben gemeld. De oorzaak hiervan is dat de financiering van deze activiteiten kwam vanuit het reguliere budget van de OZHZ voor toezicht op gebouwen. De OZHZ kon slechts de helft van het



benodigde budget vrijmaken. In twee jaar tijd zijn echter toch alle panden ten minste één maal geïnspecteerd. In deze panden met een vergunning zijn regelmatig overtredingen aangetroffen. In de eerste helft van 2012 zijn daarom ook 29 vooraankondigingen verzonden voor een last onder dwangsom (2 maal zo vaak als bij illegale situaties). In 4 gevallen was het ook noodzakelijk om een dwangsom op te leggen. In één geval is bestuursdwang opgelegd vanwege het feit dat de verhuurder een onleefbare situatie creëerde voor zijn huurders. Circa 1 op de 3 particuliere panden met een vergunning bleek niet te doen aan de wet- en regelgeving. Hierbij ging het zowel om brandveiligheidszaken als om het huisvesten van meer personen dan toegestaan volgens de vergunning. Bij de corporaties bleek circa 1 op de 10 panden niet te voldoen, waarbij de huurders (uitzendbureaus) meer personen hadden gehuisvest dan toegestaan was. Toezicht op deze vorm van huisvesting vanuit de gemeente is derhalve zinvol.

Kamerverhuurpanden kosten de gemeente geld door de noodzakelijke inzet van toezichthouders. De vraag is derhalve logisch of de gemeente er goed aan doet om het totale aantal legale kamerverhuurpanden in de stad te maximeren. Op dit moment telt Dordrecht 282 kamerverhuurpanden met een capaciteit van ruim 1400 'bedden'. Het betreft hiermee 0,56% van de woonruimten in de stad voor 1,2 % van de inwoners.

De groei van de legale kamerverhuurpanden is in de particuliere sector flink beperkt door een quotering van 2% en 5% van de woningen. Wat zijn de gevolgen indien de gemeente een maximum heeft gesteld aan het aantal legale kamerverhuurpanden? Wat gebeurt er als de vraag naar onzelfstandige woonruimte blijft groeien, terwijl het

maximum aantal legale panden gelijk blijft? In dat geval zien we twee mogelijke ontwikkelingen: het ontstaan van extra illegale kamerverhuurpanden en het zoeken van huisvesting buiten Dordrecht. Bij het ontstaan van extra illegale kamerverhuurpanden nemen de kosten van toezicht en handhaving extra toe, omdat de aanpak van een illegale situatie veel meer kost dan het toezicht houden op een legale situatie. Als de huisvesting buiten Dordrecht gevonden gaat worden, kan het betekenen dat een andere beleidsdoelstelling van de gemeente niet gehaald kan worden: groei van het aantal studenten in Dordrecht. Deze groep is namelijk op dezelfde huisvesting aangewezen als arbeidsmigranten. Resumerend lijkt het ons daarom beter om geen maximum te stellen aan het aantal legale kamerverhuurpanden, anders dan ten behoeve van spreiding via de quoteringsregeling.

Voor de bewoners van de kamerverhuurpanden hebben we een informatiefolder gemaakt zodat ze zelf ook kunnen controleren of de veiligheid van hun woning een probleem oplevert. Deze folder is in Nederlands, Pools en Engels gemaakt en is ook op internet beschikbaar.

Daarnaast is er een folder uitgebracht met uitleg over de regelgeving bij kamerverhuur voor de huiseigenaren. Op een speciale adviesavond is de regelgeving ook toegelicht aan de huiseigenaren.



De gemeente richt zich bij aanpak van illegale kamerverhuurders op de overtredingen van Huisvestingsverordening, Bouwbesluit en bestemmingsplan. Voor huurders zijn er meer problemen. Met name arbeidsmigranten zijn vaak gehuisvest door hun werkgever en hebben daardoor geen enkele huurbescherming. Daarnaast worden soms absurd hoge huurbedragen gevraagd voor slecht onderhouden panden. De taskforce heeft daarom het huurteam van Urbanderdam opdracht gegeven een aantal woningen in Dordrecht te bezoeken en onderzoek te doen naar de huurprijzen en onderhoudssituaties van enkele voorgeselecteerde woningen in Dordrecht.

Zo zijn bij wijze van proef 10 huurwoningen onderzocht. Daarbij kwamen forse misstanden aan het licht: ofwel de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen was niet op orde, ofwel de verhuurder ontvangt de huur zwart (waarbij de huurders zelfs geen huurcontract hadden en dus juridisch een zeer zwakke positie hebben). In zes woningen was er sprake van een aanzienlijk verschil tussen de betaalde huur en de maximaal redelijke huurprijs of van ernstige onderhoudsgebreken. Van de 9 woningopnames heeft het huurteam de bewoners in 6 gevallen een procedure bij de Huurcommissie geadviseerd. Geen van de huurders heeft hier echter toe besloten. De wens om slechts tijdelijk gebruik te maken van de woonruimte, soms in combinatie met angst voor de relatie met de verhuurder, zijn hier de redenen voor. Wij vinden dat het niet aan de gemeente is om deze misstanden in de private relatie tussen huurder en verhuurder op te lossen. Als er bewijzen zijn voor deze misstanden, kan dit echter voor de gemeente wel aanleiding zijn om een procedure te starten om de vergunning voor kamerverhuur in te trekken vanwege slecht verhuurderschap.

Samenvattend: we hebben ervaren dat regelmatig toezicht noodzakelijk is bij kamerverhuurpanden met een vergunning om te zorgen dat deze panden ook als goede huisvesting kunnen dienen voor arbeidsmigranten (en andere groepen zoals bijvoorbeeld studenten) zonder voor overlast te zorgen.

Opdracht

Wij vinden dat de situatie onder controle is, indien op 1 oktober 2012:

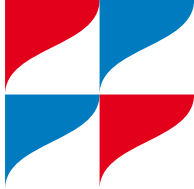
8. omwonenden vertrouwen hebben in de gemeentelijke aanpak.

Nulsituatie

Wij hebben geen meetgegevens op dit punt, anders dan de reguliere cijfers uit de monitor leefbaarheid en veiligheid. Deze cijfers passen niet 1:1 bij de hier genoemde doelstelling. Wij vinden het behalen van deze doelstelling buitengewoon belangrijk. Wij beseffen echter ook dat het objectief meetbaar maken van deze doelstelling erg kostbaar is. Wij hebben daarom geaccepteerd om deze doelstelling niet kwantificeerbaar te maken. Wij overwegen daarom een klankbordgroep in te stellen van omwonenden. Hierdoor willen we meer inzicht krijgen in de resultaten van onze investeringen in het woonklimaat.

Wat hebben we gedaan?

Aan degenen die een situatie van overlast of van illegale bewoning hebben gemeld, hebben we gevraagd of men op de hoogte gehouden wilde worden van de afhandeling. We hebben hiervoor De Twern als tussenschakel in de communicatie ingezet. Bijna alle melders stelden hier prijs op. Aanpak van een illegale en/of overlastgevende situatie is voor omwonenden moeilijk te volgen. In sommige gevallen duurt het maanden tot zelfs jaren voordat een einde is gemaakt aan een illegale situatie. Door tussentijds contact horen omwonenden welke stappen de gemeente zet en hoe lang deze stappen kunnen duren. Doordat men weet dat sommige stappen maanden kunnen duren, is er meer begrip voor de aanpak en krijgt men vertrouwen in die aanpak. Tegelijkertijd zorgt contact tussen melders en gemeente (via De Twern) ervoor dat melders anoniem kunnen blijven voor de inspecteurs, maar wel hun informatie kunnen doorgeven. In sommige gevallen hebben bewoners van een illegaal kamerverhuurpand sterk afwijkende werktijden, waardoor we hen bij reguliere inspecties niet aantreffen. Door de extra informatie die omwonenden kunnen geven, kunnen we het tijdstip van de inspectie aanpassen op aanwezigheid van de arbeidsmigranten. Melders stellen de terugkoppeling vanuit de gemeente zeer op prijs en geven bijna allemaal in de contacten aan dat ze vertrouwen hebben gekregen in de gemeentelijke aanpak in deze individuele gevallen. Enkele melders reageerden overigens wel teleurgesteld bij overlast rond panden met een vergunning. De overlast was dan wel succesvol aangepakt, maar de melder vindt soms beëindiging van de kamerverhuur de enige goede oplossing.



Om te kunnen inschatten of naast het vertrouwen in de aanpak op individuele gevallen ook vertrouwen bestaat in de totale aanpak, hebben we een klankbordgroep opgericht voor bewoners van de stad. Inmiddels hebben vier bijeenkomsten van de klankbordgroep plaatsgevonden.

Binnen de klankbordgroep is gesproken over de werkwijze van de taskforce, hoe meldingen van overlast en illegale situaties opgepakt worden en over communicatie met omwonenden en arbeidsmigranten. Suggesties vanuit de klankbordgroep hebben al direct geleid tot het beter beschikbaar stellen van voorlichtingsmateriaal in de meest betrokken buurten. De leden van de klankbordgroep hebben aangegeven de uitvoering van het gemeentelijke beleid duurzaam te willen blijven volgen. De deelnemers hechten veel waarde aan de terugkoppeling vanuit de wijk met de stadsbestuurders.

Daarnaast hebben we eind 2011 het bewonerspanel (zie www.dordrecht.nl/bewonerspanel) ingeschakeld om de mening van de inwoners van Dordrecht te peilen over de aanpak van de Taskforce Huisvesting Arbeidsmigranten. Er blijkt breed draagvlak te zijn voor de aanpak binnen de gemeente. Bewoners in het panel geven aan dat de gemeente vooral door moet gaan met de taskforce.

Het onderzoek onder het bewonerspanel geeft antwoord op drie vragen:

1. Wat is de opinie van Dordtenaren over werken en wonen door arbeidsmigranten in Dordrecht?
2. Wat zijn de ervaringen van inwoners met het wonen van arbeidsmigranten in de buurt?
3. Wat weet en vindt men van de aanpak van de gemeente?

De conclusies van het bewonerspanel zijn:

- Het onderwerp leeft bij de panelleden. Er zijn veel antwoorden gegeven op de vraag wat de gemeente beter of anders zou moeten doen;
- Meer dan de helft van de panelleden van wijken in Dordt-West en het Reeland ervaren dat er veel arbeidsmigranten in de omgeving wonen. De panelleden van Dordt-Oost ervaren dit bijna niet;
- Ongeveer vier op de tien Dordtenaren denkt dat de woonomstandigheden voor arbeidsmigranten slecht zijn;
- Er is geen draagvlak voor het bij elkaar wonen van arbeidsmigranten in daartoe aangewezen woningen;
- Gemiddeld 10% van de panelleden ervaart (heel) vaak of redelijk vaak overlast en ruim een kwart ervaart dit af en toe. In Krispijn is dit aandeel het hoogst, namelijk 22% respectievelijk 35%. Bij overlast gaat het om geluidsoverlast, parkeeroverlast, onaangepast gedrag, alcoholgebruik en zwerfafval;

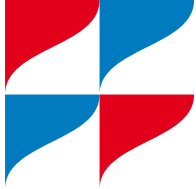
- Een zesde onderneemt zelf actie als ze overlast ervaren. De overigen doen dit niet omdat het steeds om andere mensen gaat en ze een andere taal spreken;
- De helft tot tweederde van de panelleden is op de hoogte van de aanpak binnen de gemeente en driekwart is het eens met de aanpak binnen de gemeente;
- Ongeveer een zesde van de panelleden vindt dat de gemeente niet voldoende doet. Dat geldt het meest voor panelleden van Krispijn, die op dit moment relatief vaak overlast ervaren. Nog eens 44% van de panelleden vindt dat de gemeente wel voldoende doet, maar dat de aanpak beter kan;
- Een zesde van de panelleden heeft behoefte aan (meer) informatie over huisvesting van arbeidsmigranten. 4% van de deelnemers aan het bewonerspanel wil hierover meepraten en wil op de hoogte blijven van een komende bijeenkomst van de Klankbordgroep. (Deze mensen zijn dus inmiddels ook benaderd en uitgenodigd).

Daarnaast hebben we op verschillende bijeenkomsten, waaronder de werkconferentie over Oud-Krispijn op 1 september 2012, ervaren dat door bewoners zelf actief naar voren werd gebracht dat men de inspectie vanuit de taskforce waardeert en in stand wil houden.

In oktober 2012 organiseren we nog twee bijeenkomsten voor bewoners waarbij de klankbordgroep een actieve rol heeft. Hierin zullen wij ook bespreken hoe na de opheffing van de taskforce de terugkoppeling tussen actieve bewoners en gemeente kan blijven bestaan.

Samenvattend concluderen we dat de omwonenden vertrouwen hebben in de gemeentelijke aanpak. Het voortzetten van inspecties en handhaving op illegale situaties en aanpak van overlastgevende situaties is wel noodzakelijk om het vertrouwen te behouden.





Hoofdstuk 4

Ontwikkelingen bij de rijksoverheid

Na veel verzoeken vanuit verschillende gemeenten is gelukkig de rijksoverheid de afgelopen twee jaar ook actief geworden op het gebied van de arbeidsmigratie. Ministers Kamp en Spies hebben al verschillende maatregelen genomen en ook de Tweede Kamer heeft met het onderzoek van de tijdelijke commissie LURA (Lessen Uit Recente Arbeidsmigratie) een belangrijke bijdrage geleverd om op rijksniveau voldoende aandacht te krijgen voor de problematiek.

Voor de gemeente Dordrecht zijn de volgende ontwikkelingen erg belangrijk:

Aanpak malafide uitzendbureaus

Het ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (SZW) heeft een speciaal team opgezet dat malafide uitzendbureaus aanpakt. Het team bestaat uit inspecteurs en rechercheurs van de nieuwe Inspectie SZW. Om onbetrouwbare uitzendbureaus op het spoor te komen werken zij samen met instanties als de Belastingdienst, gemeenten, politie, justitie en de belangenorganisaties voor uitzendondernemingen.

De leden van het speciale team gaan ook samenwerken met de autoriteiten in Midden- en Oost-Europa. Juist uit deze landen komen veel arbeidsmigranten die in Nederland door malafide uitzendbedrijven worden uitgebuit. Er is bijvoorbeeld samenwerking met Polen om verdachte uitzendbureaus aan te pakken die zowel in Polen als Nederland actief zijn. Het ministerie van SZW heeft al een top 100 aangelegd van verdachte bedrijven die het team gaat aanpakken.

Melden malafide uitzendbureaus

Iedereen die wantoestanden bij uitzendbureaus signaleert, kan dat doorgeven aan het Meldpunt Malafide Uitzendbureaus. Dit is een onderdeel van de Inspectie SZW. Melden kan ook anoniem.

Registratieplicht uitzendbureaus bij Kamer van Koophandel

Een andere maatregel in de aanpak van malafide uitzendbureaus is de registratieplicht voor uitzendbureaus. Sinds 1 juli 2012 is elk uitzendbureau en elk bedrijf dat arbeidskrachten uitleent, verplicht zich te registreren in het Handelsregister bij de Kamer van Koophandel. Bureaus die dit niet doen, krijgen een boete. Bedrijven die werken met een uitzendbureau dat niet is geregistreerd, kunnen ook een boete krijgen. Door de registratieplicht wordt duidelijk wie de eigenaar is van een bedrijf en welke activiteiten er worden verricht.

Uitbreiding van de reikwijdte van de Wet Bibob

Minister Spies heeft aangekondigd dat de uitbreiding van de reikwijdte van de wet Bibob (Bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur) ook de vergunningaanvragen ten behoeve van kamerverhuurpanden zal omvatten. Dit kan de gemeente sterk helpen om verwevenheid tussen criminele geldstromen, witwaspraktijken en huisjesmelkerij aan te kunnen pakken.

Informatievoorziening aan arbeidsmigranten

Omdat er zeer weinig beschikbaar was op internet wat betreft algemene informatie voor arbeidsmigranten, heeft de taskforce in 2010 de webpagina www.nieuwindordrecht.nl gemaakt met antwoorden op de meest elementaire vragen, in het Nederlands, Engels en Pools. De rijksoverheid is in 2012 gelukkig gestart met het beschikbaar stellen van algemene informatie aan arbeidsmigranten in de tien belangrijkste talen via www.nieuwinnl.nl. Het is goed dat de algemene informatievoorziening nu op rijksniveau wordt ingevuld, zodat gemeenten alleen nog maar informatie over de lokale situatie beschikbaar hoeven te stellen.

De informatie op de gemeentesite voldoet wel aan een behoefte. De volgende aantallen bezoekers hebben we gehad van januari 2011 t/m september 2012.

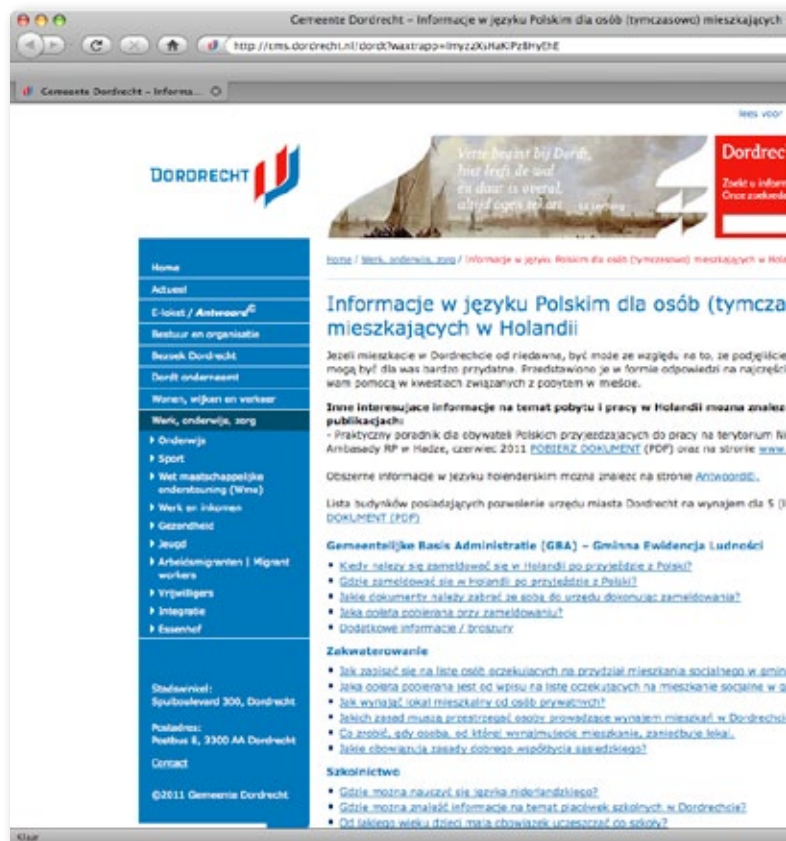
	Paginaweergaves	Unieke paginaweergaves
Nederlands	2391	1605
Engels	298	195
Pools	1241	834

Nationale intentieverklaring voor huisvesting arbeidsmigranten

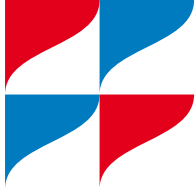
Het Rijk heeft samen met VNG, Aedes, de koepels van uitzendbureaus en enkele gemeenten de nationale intentieverklaring voor huisvesting van arbeidsmigranten ondertekend op 28 maart 2012. Eigenlijk houdt deze intentieverklaring niet meer in dan op gemeentelijk niveau afspraken te gaan maken met huisvesters van arbeidsmigranten om 'bed voor bed' illegale en/of onwenselijke huisvesting te vervangen door legale en goede huisvesting. In Dordrecht hebben we dit al uitgevoerd. We hebben met een paar huisvesters (waaronder enkele uitzendbureaus en een bemiddelaar/beheerder) afspraken gemaakt over de termijn en wijze waarop men van illegale huisvesting naar legale, goed huisvesting overging. Goedwillende partijen blijken ook daadwerkelijk de overgang naar de legale huisvesting te willen maken, dan wel de illegale huisvesting in Dordrecht af te bouwen.

Samenwerking RCF / interventieteam

In 2011 is in Dordrecht een samenwerking gestart tussen de gemeente en verschillende rijksdiensten. Dit project loopt tot eind 2012. Onder het convenant van de Landelijke Stuurgroep Interventieteams is samengewerkt met het UWV, de inspectie SZW (vroegere arbeidsinspectie en



SIOD), rijksbelastingdienst, politie, gemeentebelastingen en de Sociale Dienst Drechtsteden. De coördinatie hiertoe ligt bij het RCF Kenniscentrum Handhaving. Het doel van de samenwerking was vooral om zicht en grip te krijgen op de structuren achter de huisvesting van arbeidsmigranten. In relatief korte tijd is hier veel uit gekomen voor de gemeente. Zo is inzicht gekregen dat ook degenen die zich inschrijven in het GBA grotendeels werkzaam zijn bij uitzendbureaus en niet bij reguliere werkgevers in de Drechtsteden. Op advies van het RCF is gestart met het toezicht houden op uitzendbureaus en woningbemiddelaars. Dit blijkt een nuttig instrument om deze partijen, waar de gemeente verder geen regelgeving voor heeft of kan maken, toch goed in het oog te kunnen houden. Daarnaast is op casusniveau samengewerkt en zijn in kamerverhuurpanden diverse misstanden aangepakt waar bijvoorbeeld UWV en belastingdienst mee geconfronteerd werden. Noemenswaardig is de situatie waarbij het UWV na één integrale inspectie een einde kon maken aan 27 onterechte uitkeringen. Het RCF zal na afloop van dit project de onderzochte signalen verzamelen en opnemen in een eindrapportage voor de Landelijke Stuurgroep Interventieteams. Deze rapportage zal ook voor de gemeente Dordrecht en het Regionaal Platform Fraudebestrijding beschikbaar komen.



Hoofdstuk 5

Analyse van de situatie d.d. 1 oktober 2012

Het aantal illegale situaties neemt structureel af, terwijl het aantal toenam bij de start van de taskforce.

Overlast en onveilige situaties in legale kamerverhuurpanden hebben we aangepakt. We hebben zicht op aantal en soort arbeidsmigrant in Dordrecht op dit moment. Er is zicht op de vraag naar huisvesting uit de markt. De corporaties hebben toegezegd om deze huisvesting te realiseren. Omwonenden hebben in ruime meerderheid vertrouwen in deze aanpak. We vinden daarom dat we de situatie bij de huisvesting van arbeidsmigranten onder controle hebben gekregen. De speciale taskforce huisvesting arbeidsmigranten heffen we op. Dit betekent niet dat er geen werk meer is te verrichten de komende jaren. Het werkterrein is inmiddels echter bekend, achterstanden zijn verdwenen en we hebben

voldoende kennis en ervaring om nieuwe ongewenste situaties te kunnen aanpakken. Landelijke ontwikkelingen ondersteunen inmiddels de lokale aanpak. Voor de werkzaamheden die blijven, zorgen we dat deze tussen 1 oktober 2012 en 1 januari 2013 op nette wijze overgaan naar de betrokken lijnorganisaties. Een deel zal binnen de gemeente worden gedaan maar het grootste deel van het resterende werk zal bij het Servicecentrum Drechtsteden en de Omgevingsdienst terechtkomen.

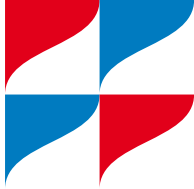
De afgelopen jaren trok de situatie van één bekende vastgoedeigenaar in de stad veel aandacht. De situatie is momenteel dat hij zich vrijwel geheel aan de regelgeving op het gebied van de Huisvestingsverordening en bestemmingsplannen houdt. Voor ons is de gemeentelijke doelstelling met de taskforce daarmee ook in deze casus volbracht. Dat deze inwoner in de media en via procedures aandacht wil trekken voor andere problemen in de stad, legt weliswaar een onredelijk beslag op het gemeentelijk apparaat, maar dit heeft met het dossier huisvesting arbeidsmigranten geen relatie meer.

De problemen rond de huisvesting van arbeidsmigranten in Dordrecht spelen zich uitsluitend af bij de groep tijdelijke arbeidsmigranten, die sterk verbonden zijn met hun thuisland. Deze werknemers, in dienst van uitzendbureaus, kennen een gemiddelde reisafstand naar hun werk van 40 kilometer.

Voor alle werkgelegenheid binnen een straal van 40 kilometer is Dordrecht daarmee een directe mogelijkheid om arbeidsmigranten te huisvesten. Voor werkgelegenheid tot 80 kilometer kan Dordrecht zelfs nog een alternatief vormen. Binnen deze straal bevinden zich de belangrijkste werkgelegenheidsplekken van Nederland. Hiermee is Dordrecht logischerwijs voor alle partijen bij huisvesting van arbeidsmigranten een serieuze plaats om huisvesting te regelen. De relatief goedkope woningvoorraad en de goede verbindingen aan A16 en A15 maakt Dordrecht als vestigingsplaats extra interessant.







Uit de gesprekken met huisvesters en de uitzendbureaus blijkt dat de concurrentie op prijs het belangrijkste is bij het zoeken naar huisvesting. Voor een verschil van € 0,25 per persoon per nacht verhuist een enkel uitzendbureau al naar een andere gemeente. In Dordrecht moeten kamerverhuurpanden een bedrag van € 5.000 betalen aan compensatie voor het verlies van een zelfstandige woning aan de woningvoorraad. Als dit bedrag in vijf jaar door vier arbeidsmigranten moet worden terugverdiend, betekent dit een bedrag van € 0,68 per persoon per nacht.

Dit is voor veel uitzendbureaus voldoende reden om huisvesting buiten Dordrecht te zoeken. Ook de redelijke prijzen die Woonbron rekent per persoon per nacht vinden sommige uitzendbureaus te hoog. Het beeld dat bij ons hierdoor is ontstaan, is dat bij de huisvesting van arbeidsmigranten echt gesproken kan worden van een waterbed dat uitsluitend gebaseerd is op de prijs per overnachting per persoon.

Als men in Dordrecht handhaaft, wordt de prijs voor huisvesting hoger. In plaats van illegaal 6 of meer mensen kan men nog slechts legaal 4 personen huisvesten in dezelfde woning. Dit betekent wel dat we, nu de situatie in Dordrecht onder controle is, niet kunnen stoppen met het uitoefenen van druk op het waterbed. Door de centrale ligging in Zuid West Nederland, de goede verbindingen en de goedkope woningvoorraad kunnen partijen snel terugkeren naar Dordt indien er geen handhaving meer plaatsvindt.

De problemen doen zich voor aan de onderzijde van het matras: daar waar uitzendbureaus nog goedkopere huisvesting zoeken. Afstemming met gemeenten in de Rijnmond, Drechtsteden en West-Brabant is daarom voor Dordrecht belangrijk. Ook ontwikkelingen in bijvoorbeeld Zundert kunnen namelijk leiden tot extra druk op huisvesting in Dordrecht. Gelet op het feit dat op landelijk niveau ('nationale intentieverklaring') men nog bezig is met het voorbereiden van een aanpak zoals Dordrecht die al heeft uitgevoerd, verwachten we niet dat er op korte termijn al landelijke initiatieven komen voor echte samenwerking. Wij zullen deze evenwel, zodra ze zich voordoen, wel ondersteunen.

De regelgeving hebben we op dit moment op orde. Malafide huiseigenaren zijn echter ook inventief en het is mogelijk dat men nieuwe mazen in de regelgeving ontdekt. Wij zullen hierop alert blijven.



Voor de toekomst zien we nog twee belangrijke ontwikkelingen.

Al ingezette ontwikkeling 1:

Arbeidsmigranten vestigen zich in de stad

Parallel aan de komst van tijdelijke arbeidsmigranten zijn er ook personen en families gekomen die zich vestigen in Dordrecht. Op dit moment zien wij geen enkel probleem bij de vestigers: niet op scholen, niet in de criminaliteitscijfers, niet bij de uitkeringen. Er zijn vanuit de lessen uit eerdere migratiestromen wel vragen over hoe de migratie zich zal voltrekken. Keert men toch weer terug, zoals met veel Italianen en Spanjaarden gebeurde, integreert men snel of isoleert men zich in eigen kring en nemen hierdoor kansen op succesvolle deelname aan de samenleving voor tweede en derde generatie migranten af?

Het zijn alleen nog vragen.

Toekomstige ontwikkeling 2:

Roemenen en Bulgaren hebben per 1-1-2014 geen werkvergunning meer nodig

Over iets meer dan een jaar krijgen Roemenen en Bulgaren onbeperkt toegang tot de Nederlandse arbeidsmarkt.

Dit zal gevolgen hebben. In 2009 lag het gemiddeld bruto uurloon in Bulgarije op € 1,11 en in Roemenië op € 1,76. In Nederland bedroeg het bruto uurloon gemiddeld € 17,71.

Inkomensverschillen van deze omvang leiden onvermijdelijk tot een toestroom van nieuwe arbeidsmigranten.

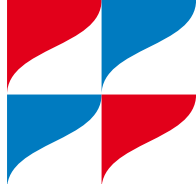
In beide landen bevinden zich ook grote populaties burgers die zich als tweederangs burger behandeld voelen, waaronder de Roma en de Turkstalige minderheid in Bulgarije. Hierdoor zijn er zowel push als pull factoren aanwezig die waarschijnlijk leiden tot migratiestromen.

Daarnaast gaat de uitbreiding van de EU door. Per 1 juli 2013 zal Kroatië toetreden tot de EU. Inmiddels treffen we ook al Kroaten aan in Dordrecht bij inspecties op illegale kamerverhuur.

Van deze ontwikkelingen is het ongewis welke effecten deze precies zullen krijgen voor Dordrecht. Alertheid is echter op zijn plaats, willen we voorkomen dat een nieuwe inhaalslag met een taskforce in de toekomst nodig blijkt.

De gemeente zal daarom ook blijven participeren in netwerken in Benelux (Urbiscoop), Nederland (het Gemeentenetwerk van het ministerie van Binnenlandse Zaken) en vooral regionaal met de gemeenten in de Drechtsteden, Rijnmond en West-Brabant kennis blijven uitwisselen.





Hoofdstuk 6

Wat heeft het gekost - wat gaat het kosten

Voor de uitvoering van de werkzaamheden van de taskforce is bij de start van onze collegeperiode een intensivering van € 1,622 miljoen beschikbaar gesteld.

Dit leidde tot de volgende (gewijzigde) begroting en jaarrekening:

	2010		2011		2012		totaal 2010-2012	
	begroot	rekening	begroot	rekening	begroot	rekening	begroot	rekening
kosten	1.218	924	1.381	1.274	1.266	1.200	3.865	3.398
opbrengsten	209	52	59	111	100	99	368	262
saldo	1.009	872	1.322	1.163	1.166	1.101	3.497	3.136

De belangrijkste verschillen ten opzichte van de raming is wel dat de opbrengsten sterk variëren. De oorzaak hiervoor is eenvoudig dat het aantal vergunningen voor nieuwe kamerverhuurpanden flink varieert van jaar tot jaar. Daarnaast blijken opgelegde dwangsommen en gemaakte kosten voor bestuursdwang moeilijk inbaar. Tussen het moment van opleggen van de dwangsom en het innen van

de gelden kunnen drie jaar liggen. Om te voorkomen dat lagere opbrengsten zouden leiden tot een negatief saldo ten opzichte van de begroting is in 2010 en 2011 aan de kostenzijde sterk bijgestuurd.

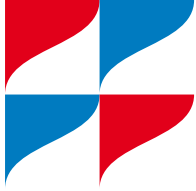
Vanaf 2013 resteren de volgende taken

	wie	reguliere middelen	claim kadernota
aanpak overlastgevend panden	MO+OOV	x	
toezicht op legale kamerverhuurpanden	OZHZ	x	
inspectie en handhaving illegale panden	OZHZ		x
toezicht woningbemiddelaars en uitzendbureaus	OZHZ		x
samenwerking op aanpak vastgoedfraude	OOV	x	
beleid (huisvesting) arbeidsmigratie	SO	x	
bezwaar- en beroepsprocedures	SCD-JKC	x	
opdrachtgeverschap aan OZHZ en JKC	SO	x	
budget		306.000	327.000

Het bedrag dat gevraagd is in de kadernota betreft de inschatting van wat structureel nodig is ten behoeve van de illegale kamerverhuurpanden en het toezicht houden op de twee partijen die de problemen in stand houden met illegale kamerverhuurpanden: de uitzendbureaus en woning-

bemiddelaars. De geraamde kosten zijn gebaseerd op een halvering van de personeelsinzet ten opzichte van de periode van de taskforce. Wij vinden dat deze halvering verantwoord is omdat de achterstanden zijn weggewerkt en het instrumentarium inmiddels beproefd is en blijkt te werken.





Hoofdstuk 7

Conclusies en uitgangspunten van toekomstig beleid

Terugkijkend op vier jaar politieke aandacht voor de huisvesting van arbeidsmigranten en twee jaar inzet van een speciale taskforce, hebben wij geoordeeld dat de doelstellingen die wij met de taskforce hadden, zijn behaald. Wij hebben daarom besloten om de taskforce op te heffen en de uitvoerende taken over te dragen naar de betrokken lijnorganisaties.

De situatie is op orde, achterstanden zijn weggewerkt, de regelgeving is up to date en we hebben inzicht in het ontstaan en oplossen van problematiek gekregen. Tegelijkertijd is dit een thema waar aandacht nodig blijft. Problemen kunnen terugkeren en nieuwe ontwikkelingen in Europa kunnen aanleiding geven voor extra druk op de lokale woningmarkt.

Wij hebben daarom voor het gemeentelijk beleid de volgende uitgangspunten geformuleerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

1. Wij bieden in de stad ruimte voor voldoende huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij zowel kleinschalige als grootschalige voorzieningen mogelijk zijn.
2. Wij beperken de last van kleinschalige huisvesting in woonstraten door
 - a. de quoteringsregeling op basis van de Huisvestingsverordening in stand te houden;
 - b. de begrenzing in bestemmingsplannen aan onzelfstandige bewoning in reguliere woonfuncties tot maximaal 4 personen in stand te houden;
 - c. op te blijven treden tegen overlastgevend panden en
 - d. op te blijven treden tegen illegale kamerverhuurpanden.
3. Wij zullen het volgende college adviseren om bij de kadernota 2015 te beoordelen of er ook na 2014 structureel aanvullend budget nodig is voor handhaving en toezicht rond onzelfstandige bewoning.

4. De marktvraag naar huisvesting voor medewerkers van uitzendbureaus kan primair opgevangen worden binnen de ruimte van het sloop- en saneringsprogramma van de corporaties.
5. Wij ondersteunen de bouw van een tweede Short Stay Facility door Woonbron, waarbij arbeidsmigranten één van de doelgroepen kunnen zijn.
6. Wij zijn bereid mee te werken aan de ontwikkeling van grootschalige huisvesting door particuliere investeerders mits:
 - a. sprake is van een goede locatie, waar parkeren en de leefstijl van arbeidsmigranten niet tot overlast hoeven te leiden;
 - b. sprake is van een goede beheerstructuur;
 - c. er concrete voordelen voor Dordrecht inzitten. Hierbij kan gedacht worden aan opbrengsten uit verkoop van gemeentelijk vastgoed, herontwikkeling van knelpunten in de stad of het helpen oplossen van een probleem van een collega-gemeente.
7. Wij zullen met de gemeenten in Rijnmond, Drechtsteden en West-Brabant samenwerken om kennis te delen over onze gezamenlijke lokale huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten en waar mogelijk te voorkomen dat malafide organisaties moeiteloos van gemeente naar gemeente kunnen blijven hopen.
8. Wij zijn alert op ontwikkelingen de komende jaren. Wij vragen dat ook aan u als raadsleden. Instroom van nieuwe groepen Europeanen is een mogelijkheid en het is mogelijk dat groepen die nu al aanwezig zijn toch op integratie vlak meer aandacht verdienen.

Gemeente Dordrecht

Spuiboulevard 300

Postbus 8

3300 AA Dordrecht

078 639 89 89

www.dordrecht.nl

