

Beleidsnotitie huisvesting Arbeidsmigranten Voorne aan Zee

Samenvatting

Behoeftte aan huisvesting van arbeidsmigranten

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan onze landelijke economie. Ook in onze regio zijn veel werkgevers uit de agrarische sector, de industrie, transport en logistiek structureel aangewezen op arbeidsmigranten. Door de groei van de economie en door de verandering in de beroepsbevolking is er steeds meer werk voor arbeidsmigranten, waardoor ook steeds meer huisvestinglocaties voor deze werknemers gerealiseerd moeten worden. Dit heeft onder andere tot gevolg dat reguliere woningen voor de verhuur aan arbeidsmigranten worden aangekocht. Dit zorgt voor extra druk op de woningmarkt met als gevolg dat bijvoorbeeld andere doelgroepen als starters nog moeilijker aan hun eerste woning kunnen komen. Voor deze problematiek moet een passende lange termijnoplossing gevonden worden waarbij economische groei, leefbaarheid in de woonwijken en goede huisvesting hand in hand gaan.

Nieuwe huisvestingsinitiatieven, die voldoen aan de in deze beleidsnotitie gestelde kaders, leveren een bijdrage aan meer en betere huisvesting van arbeidsmigranten. Wanneer het aanbod dat daarmee ontstaat aantrekkelijk genoeg is (beter passend, ook in prijsstelling en los van de werkgever), kunnen we een beweging mogelijk maken. Om voldoende aanbod te realiseren, zijn veel initiatieven nodig. Tot dat moment blijft de situatie dat arbeidsmigranten wonen in reguliere woningen.

Normering en fasering van huisvesting

De gemeente Voorne aan Zee zet daarom in op de realisatie van voldoende en passende huisvesting. De gemeente legt de basis voor een hanteerbaar toetsingskader om te kunnen sturen op kwaliteit van huisvesting en aantallen woningen die daartoe in de komende jaren beschikbaar worden gesteld (normering en fasering). Voor initiatieven gelden randvoorwaarden op het gebied van ruimtelijke ordening, woonkwaliteit en openbare orde en veiligheid.

Paraplubestemmingsplan

De gemeente heeft inmiddels de kamergewijze verhuur door middel van een voorbereidingsbesluit (gevolgd door een op te stellen paraplubestemmingsplan) aan banden gelegd. Voor bestaande situaties geldt een overgangsregeling. Dit betekent dat wanneer een woning in de tijd vóór het voorbereidingsbesluit kamergewijs verhuurd werd, deze woning ook na het besluit kamergewijs verhuurd mag worden. Alleen dan wanneer de woning tussentijds voor de duur van langer dan één jaar aan maximaal één huishouden verhuurd is, mag de woning daarna niet meer kamergewijs verhuurd worden.

Handhaving

De huidige bestemmingsplannen en omgevingsplannen bieden in sommige situaties voldoende houvast om te controleren of er door arbeidsmigranten oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van locaties, dit controle beleid wordt actief opgepakt. Daarnaast kan het paraplu bestemmingsplan kamerverhuur en woningsplitsing gebruikt worden om dit controle beleid verder aan te scherpen.

Huisvesting voor verschillende doelgroepen

De mate waarin de realisatie van extra huisvesting voor arbeidsmigranten passend is, is afhankelijk van de verblijfsduur van de arbeidsmigranten in onze gemeenten.

- **Shortstay** arbeidsmigranten zijn migranten die maximaal 1 jaar, op basis van logies, onafgebroken verblijven in een van de gemeenten op Voorne. Voor deze groep wordt ingezet op één of meerdere centrale huisvestingslocaties. Aangetoond moet worden dat het initiatief aansluit bij de lokale behoefte van bedrijven. Afspraken ten aanzien van het vrijspelen van

woningen in de bestaande woningvoorraad zijn onderdeel van gesprek en worden geborgd in een anterieure overeenkomst of een exploitatieovereenkomst tussen de Gemeente en de initiatiefnemer. De omvang van het initiatief is passend in de (landelijke) omgeving.

- De **midstay** arbeidsmigrant verblijft maximaal 3 jaar in onze gemeente, maar weet nog niet of ze zich hier permanent willen vestigen. Integratie in de samenleving speelt voor deze doelgroep een grotere rol. Dat deze doelgroep in een centrale huisvestingslocatie verblijft, mits voldoende capaciteit is op de locatie, is niet uitgesloten.
- De **longstay** arbeidsmigrant verblijft langer dan 3 jaar in onze gemeente en voorziet doorgaans in zijn woningbehoefte als een reguliere woningzoekende. Het beleid gericht op huisvesting richt zich daarom niet specifiek op deze doelgroep, maar dus meer op de short- en midstay arbeidsmigrant.

Beheerafspraken

Het is van belang om bij de verschillende vormen van huisvesting duidelijke afspraken te maken over het beheer van deze locaties, gericht op het wegwijzen van arbeidsmigranten in onze samenleving en voorkomen van overlast. De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor organisatie en bekostiging van het beheer van deze locaties. Een beheerplan en een beheerder is voor iedere locatie verplicht.

Met het afgeven van tijdelijke vergunningen heeft de gemeente de mogelijkheid om de exploitatie van een locatie na verloop van de exploitatievergunning te stoppen indien het beheer van de locatie niet in orde is.

Integratie en besteding

Arbeidsmigranten, die korter dan 4 maanden achtereen verblijven in de gemeente, hebben geen behoefte aan integratie in de buurt waarin zij wonen. Voor hun levensonderhoud beperken zij zich tot het gebruik maken van de supermarkt.

Arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden achtereen verblijven in de gemeente is het belang van integratie groter. De arbeidsmigrant verblijft ergens voor langere tijd. Elkaar kennen en op de hoogte zijn van de regels (zoals het afvoeren van huisvuil) zorgen voor een leefomgeving waar minder conflicten zijn. Deze arbeidsmigrant maakt ook gebruik van de winkels, recreatie- en de uitgaansgelegenheden in de omgeving. De verantwoordelijkheid voor een goede integratie ligt bij aanvang bij de initiatiefnemer, voornamelijk als het gaat om wet- en regelgeving en huis- en leefregels.

Registratie

Voor arbeidsmigranten, die hier langer dan vier maanden verblijven, is inschrijving in de Basisregistratie Personen een vereiste. De verhuurder ziet erop toe dat dit ook gebeurt. Over de verblijfsduur van shortstay en midstay arbeidsmigranten wordt, een nog door de gemeente vast te stellen, belastingtarief geheven. Om die reden is het noodzakelijk om een nachtregister bij te houden.

Loketfunctie

De gemeente draagt zorg voor het inrichten van een loketfunctie, bij voorkeur digitaal, zodat de werkgever of verhuurder de arbeidsmigrant kan in en uitschrijven bij de gemeente.

Subregionale afstemming

De gemeente Voorne aan Zee wil samenwerken met Nissewaard, werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters om gezamenlijk het huisvestingsvraagstuk integraal aan te pakken. De insteek in subregionaal verband is dat iedere gemeente de verantwoordelijkheid neemt om een 'waterbedeffect' (verschijnsel dat maatregelen die op een bepaalde plek tegen een ongewenste

situatie wordt genomen, tot gevolg hebben dat die ongewenste situatie zich naar een andere plek verplaatst), te voorkomen. De werkwijze van de gemeente Voorne aan Zee wordt daarom ook afgestemd met Nissewaard.

Begrippenlijst

In deze beleidsnotitie hanteren we de volgende begrippen:

Arbeidsmigrant	Economisch actieve migrant die in Nederland arbeid in loondienst verricht. Hiermee wordt onderscheid gemaakt met de groep kenniswerkers c.q. expats. Dit beleid is niet van toepassing op de kenniswerkers c.q. expats die zich met een gemiddeld hoger inkomen richten op een ander segment van de woningmarkt.
Centrale huisvesting	Huisvesting in een hoofdgebouw; kamerverhuur met gedeelde voorzieningen of zelfstandige wooneenheden danwel een combinatie van beide.
Circulaire migrant	Shortstay arbeidsmigranten die jaarlijks terugkeren, veelal naar dezelfde woonplaats en werkgever.
Erf van bedrijf	Een perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.
Faciliteit	Voorziening waar je gebruik van kunt maken.
Flexwonen	Flexwonen is speciaal voor mensen die snel een woning zoeken. Daarbij wordt gekeken wie het beste bij de woning past.
Huishouden	Eén of meer personen die een gezamenlijke huishouding voeren, waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid.
Huisvesters	Alle partijen die zorgen voor huisvesting van arbeidsmigranten (niet limitatief). <ul style="list-style-type: none">• Woningcorporaties;• particulieren die woningen verhuren;• werkgevers en uitzendbureaus;• investeringsmaatschappijen.
Kamergewijze verhuur	Het verhuren van een niet-gemeenschappelijk deel van een woonfunctie waarin zich vijf of meer wooneenheden bevinden. Een wooneenheid is vervolgens gedefinieerd als een gedeelte van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur, dat bestemd is voor afzonderlijke bewoning (bouwbesluit 2012).

Longstay (lang verblijf):	Verblijf langer dan 3 jaar en zorgt zelfstandig voor reguliere huisvesting
Midstay (middellang verblijf):	Verblijf tot maximaal 3 jaar.
Nieuwbouw	Een gebouw dat voor een onbepaalde periode nieuw wordt gerealiseerd.
Overige doelgroepen	Groepen mensen die (vaak met spoed) een huis zoeken waarbij de huisvestingsvraag overeenkomt met die van arbeidsmigranten. Hierbij kan gedacht worden aan statushouders, uitstroom GGZ, etc.
Reguliere woning(en)	Gebouwen die in het bestemmingsplan, omgevingsplan of beheerverordening zijn aangeduid als wonen, woning of bedrijfswoning.
Shortstay (kort verblijf):	Verblijf tot maximaal 1 jaar.
SNF norm	Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening, brandveiligheid en goed werkgeverschap. SNF staat voor Stichting Normering Flexwonen.
Tijdelijke gebouwen	Een gebouw dat met een vergunning voor een bepaalde periode mag worden gebouwd en/of gebruikt.
Tuinders	Agrarisch beroep waarbij op grote schaal gewassen zoals groenten, bloemplanten of kruiden worden geteeld.
Voorziening	zaken of voordelen die worden ingezet om mensen gemak, comfort of plezier te bieden.
Woning	Een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.
Woonkwaliteit	Is de objectieve benadering van woontevredenheid en zegt iets over de woning, de woonomgeving en de sociale contacten in de buurt op kwaliteitsniveau (aanwezigheid).
Zelfstandige wooneenheid	Een woning met een eigen toegangsdeur die van binnen en buiten op slot gedaan kan worden en waarbij in de woning in elk geval een eigen woon(slaap)kamer, een eigen keuken inclusief kookgelegenheid, een badkamer en een eigen toilet met waterspoeling aanwezig is.

Inhoudsopgave

Samenvatting.....	2
Begrippenlijst.....	4
Beleidslijn/visie.....	7
1 Inleiding	7
1.1 Vraagstuk en probleemstelling	7
1.2 Aanleiding en proces tot nu toe	7
1.3 Doelstelling	8
Toetsingskader	10
2. Kaders voor huisvesting arbeidsmigranten	10
2.1 Huisvestingsoplossingen	10
2.1.1 Normering	11
2.1.2 Gemeentelijke eisen centrale huisvesting	11
2.1.2.1 Algemene voorwaarden.....	11
2.1.2.2 Ruimtelijke voorwaarden.....	12
2.1.2.3 Voorwaarden veiligheid en handhaving	12
2.1.2.4 Maatwerkopties huisvesting	13
2.2 Kaders huisvesting via kamergewijze verhuur.....	13
2.3 Kaders huisvesting longstay	13
2.4 Juridische borging	14
2.4.1 Juridische borging centrale locaties	14
2.4.2 Juridische borging huisvesting bestaande woningen	14
2.5 Procedurele stappen en communicatiekaders realisatie huisvesting	15
2.5.1. Inrichting proces.....	15
2.5.2 Communicatiekaders	15
Korter dan vier maanden verblijven	16
Langer dan vier maanden maar tijdelijk verblijven.....	16
Permanent verblijven	16
Werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters	16
2.6 Registratie, toezicht en handhaving	17
2.6.1 Registratie en nachtregister	17
Registratie en nachtregister	17
Toezicht en handhaving	18

Beleidslijn/visie

1 Inleiding

Deze beleidsnotitie is opgedeeld in een drietal onderdelen, te weten;

Beleidslijn/visie	Hoofdstuk 1
Toetsingskader	Hoofdstuk 2
Bijlagen	1

1.1 Vraagstuk en probleemstelling

De economie trekt aan en de (technische) beroepsbevolking krimpt. Aan de vraag naar arbeid kan niet meer worden voldaan. Een deel van de (Voorne) bedrijven is structureel aangewezen op werknemers uit het buitenland. We zien dit terug in de komst van arbeidsmigranten, op dit moment vooral uit Zuid-, Midden- en Oost-Europa.

In Nederland, zeker ook in onze regio, leidt deze ontwikkeling tot veel vraagstukken en uitdagingen. Bijvoorbeeld als het gaat om de huisvesting van deze arbeidsmigranten:

- Voldoet deze huisvesting aan de eisen voor veiligheid en een menswaardig bestaan?
- Wat betekent de huisvesting van arbeidsmigranten voor de leefbaarheid in de kernen en voor onze inwoners?
- Hoe verhoudt deze woonbehoefte zich tot de huidige krapte op de woningmarkt? Woningen en andere gebouwen in de kernen en in het buitengebied worden immers gebruikt voor huisvesting van arbeidsmigranten. Hierdoor zijn minder (starters)woningen beschikbaar voor andere woningzoekenden.

Op dit moment ontbreekt op dit thema vanuit de gemeente Voorne aan Zee een toetsingskader. We merken dit als sprake is van een initiatief of verzoek richting de gemeente. Dit thema overstijgt bestuurlijke grenzen. Beleidskeuzes van ons en van omliggende gemeenten hebben een aanzuigende werking of leiden juist tot een waterbedeffect. Dit betekent dat de gemeente Voorne aan Zee behoefte heeft aan een visie die aansluit op de aanpak van andere (regio)gemeenten; een integrale kijk op (de huisvesting van) arbeidsmigranten.

Gemeenten spelen een belangrijke rol bij het creëren van randvoorwaarden waarbinnen huisvesters ruimte hebben om voldoende en goede huisvesting te realiseren. Gedragen locatiekeuzes, goed inzicht in de arbeids- en woonomstandigheden en een passende manier van handhaven zijn van doorslaggevend belang bij het vinden van oplossingen voor dit vraagstuk.

1.2 Aanleiding en proces tot nu toe

De glastuinbouwsector en het havengebied rondom Voorne aan Zee ontwikkelden zich in de afgelopen jaren flink tot een sector met veel werkgelegenheid, mede als gevolg van het feit dat er minder "Nederlanders" in deze zijn gaan werken. De ambities ten aanzien van groei in het havengebied van Rotterdam zijn groot. Arbeidsmigranten voorzien onder meer in de tuinbouw, haven en industrie in een grote behoefte aan goede (en betaalbare) arbeidskrachten.

Het aanbod aan tijdelijk te huren kamers – ten opzichte van de groeiende vraag - is zeer beperkt. Dit is een landelijk probleem in gebieden waar grote aantallen arbeidsmigranten tijdelijk werkzaam zijn. Nu wordt in de gemeenten een substantieel aantal woningen in woonwijken ingezet om arbeidsmigranten te huisvesten. Er is nog steeds onvoldoende woonruimte voor arbeidsmigranten. Ook binnen de subregio Voorne Putten wordt de problematiek rond huisvesting van arbeidsmigranten steeds groter.

Het grote tekort aan huisvesting leidt ertoe dat mensen gehuisvest worden zonder vergunning en/of inschrijving. Daarmee is het voor de gemeente Voorne aan Zee niet inzichtelijk om hoeveel arbeidsmigranten het gaat en waar ze worden gehuisvest.

1.3 Doelstelling

De doelstelling om te komen tot een toetsingskader voor de realisatie van passende huisvestingslocaties voor de huisvesting van arbeidsmigranten, is:

- Expliciete kwaliteitseisen stellen aan de huisvesting. Daarmee ontstaat een helder en eenduidig toetsingskader en speelveld voor alle partijen die met initiatieven komen voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- Het hebben van goede kaders als het gaat om de toetsing van deze ingekomen verzoeken
- Voorzien in goede, gespreide en voldoende huisvesting voor de steeds groter wordende groep arbeidsmigranten;
- Het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor de inwoners;
- Het waarborgen van goede, passende en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten;
- Een opening op de reguliere woningmarkt voor o.a. starters.

We willen deze doelstellingen realiseren vanuit verschillende beleidsaspecten:

Economie en arbeidsmarkt

- De betekenis van de arbeidsmigranten voor de economie en arbeidsmarkt is groot. Ook in de toekomst hebben we arbeidsmigranten hard nodig om de economie draaiend te houden. Tegelijkertijd is het reëel om bij de vestiging van nieuwe of uitbreiding van bestaande bedrijven, waardoor sprake is van meer arbeidsmigranten, tegelijkertijd aan hen de eis te stellen zelf met goede oplossingen voor de huisvesting, eventueel vervoer, leefbaarheid enz. te komen.
- De ambities van het havengebied (NOVEX) heeft duidelijk gemaakt dat ook in het geval van arbeidsmigranten sprake is van steeds beter gekwalificeerde werknemers. In de samenwerking tussen de '3 O's' (ondernemers, onderwijs en overheid) moet aan de orde komen hoe zij hierin kunnen worden gefaciliteerd. Dit geldt ook voor de mogelijke komst van kerncentrales op de Maasvlakte.

Ruimtelijke ordening en woonbeleid

- De huisvesting van arbeidsmigranten is door de huisvestingsopgave ook een ruimtelijk ordeningsvraagstuk: waar, hoe en in welke mate kunnen arbeidsmigranten worden gehuisvest? Maar ook: welke randvoorwaarden zijn er vanuit het planologisch beleid (waaronder landschap, natuur, milieu, enz.) en het beperken van de vervoersbewegingen? Het is belangrijk dat de gemeente dit meeneemt in haar omgevingsvisie en bestemmingsplannen. Per initiatief wordt afgewogen welke procedure van kracht is en de daarbij horende termijnen
- Vanuit het woonbeleid is de vraag welke eisen gesteld moeten worden aan goede en veilige huisvesting.

Sociaal-maatschappelijk beleid

- Arbeidsmigranten hebben behoefte aan vrijetijdsvoorzieningen. Om wat voor voorzieningen gaat het dan? De voorzieningen verminderen ook de kans op overlast voor de omgeving.
- Hoe bieden we kansen aan arbeidsmigranten voor deelname aan de samenleving?
- Hoe verminderen we de afhankelijkheid van arbeidsmigranten van uitzendbureaus?

- Hoe maken we werkgevers medeverantwoordelijk voor de positie van arbeidsmigranten die in dienst zijn van uitzendbureaus, zeker als zij ook voor de huisvesting zorgdragen (ketenaansprakelijkheid)?

Veiligheid

- Hoe kunnen ten behoeve van de veiligheid en leefbaarheid voor arbeidsmigranten controle en handhaving efficiënt en effectief worden georganiseerd, rekening houdend met de beschikbare (financiële) middelen, en welk (juridisch) instrumentarium is hiervoor gewenst?
- Hoe kan de inschrijving in de BRP (Basisregistratie) gestimuleerd worden en welke extra mogelijkheden biedt dit voor goede controle en handhaving?
- Welke preventieve maatregelen zijn gewenst om eventuele overlast van arbeidsmigranten te voorkomen en welke eisen stelt dit aan informatie en communicatie?

Bij de genoemde doelstellingen hebben we onze stakeholders hard nodig. Als het gaat om goede werkomstandigheden is de gemeente slechts beperkt aan zet. Hier ligt meer een rol voor de Inspectie SZW, vakbonden, de Belastingdienst en de FIOD. Maar de gemeente kan in bepaalde situaties wel adviseren.

Economie, arbeidsmarkt en woningmarkt zijn (boven-)regionaal georganiseerd. Dat betekent dat Voorne aan Zee op het terrein van de arbeidsmigranten zal moeten samenwerken met de andere Zuid-Hollandse eilanden en de regio Rotterdam.

Bij de ontwikkeling van het beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten is sprake van een economische dimensie, een ruimtelijke dimensie, een sociaal maatschappelijke dimensie en tot slot een dimensie vanuit integrale veiligheid.

1.4 Situatieschets en opgave huisvesting

Er woonden in 2018/2019 tussen de 4.000 en 5.500 arbeidsmigranten in de voormalige gemeenten op Voorne Putten, daarvan woonden tussen de 2.500 en 3.500 in de toenmalige gemeenten Brielle, Hellevoetsluis en Westvoorne.

In het onderzoek, uitgevoerd door het expertisecentrum flexwonen, wordt de inschatting gemaakt dat de jaarlijkse groei op een kleine 5% bedraagt. Het eiland vervult een functie voor huisvesting van mensen die in de wijde omgeving werkzaam zijn. Dat geldt overigens zowel voor arbeidsmigranten als voor andere inwoners. Dit kan, gezien de ambities in het havengebied leiden tot een hoger percentage arbeidsmigranten die mogelijk gehuisvest dienen te worden binnen de gemeente Voorne aan Zee.

De raming van het aantal arbeidsmigranten leidt tot de conclusie dat we de komende jaren in ieder geval tussen de 3.000 en 4.500 arbeidsmigranten moeten huisvesten in onze gemeente.

Toetsingskader

2. Kaders voor huisvesting arbeidsmigranten

Dit hoofdstuk beschrijft de kaders voor huisvesting. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in twee van de drie doelgroepen, te weten: shortstay en midstay (longstay verloopt via de reguliere woningmarkt). Deze doelgroepen kunnen worden gehuisvest op centrale locaties. Per huisvestingsmogelijkheid wordt verkend wat nodig is voor een goede huisvesting. Dit wordt, waar relevant, vertaald in een ruimtelijk en juridisch kader. Op deze manier wordt gestreefd naar passende huisvesting voor de verschillende doelgroepen arbeidsmigranten en wordt de druk op de woningvoorraad gereguleerd.

De gemeente realiseert zelf geen huisvesting, maar staat deze- als aan de nodige voorwaarden is voldaan- wel toe.

2.1 Huisvestingsoplossingen

De gemeente Voorne aan Zee zet in op centrale huisvesting voor de groep shortstay.

Met de centrale huisvesting voor shortstay kan ingespeeld worden op de gebleken behoefte bij bedrijven.

Daarnaast kan op centrale locaties tegemoetgekomen worden aan de specifieke woonbehoeften van deze specifieke groep (services waardoor zij ontzorgd worden, zoals vervoer).

Gezien het korte verblijf is integratie in de samenleving niet of minder aan de orde.

Ook beheer is op een centrale plek makkelijker te organiseren.

Daarnaast kan vrijkomende bebouwing een optie zijn voor centrale huisvesting, mits in ieder geval voldaan wordt aan de voorwaarden die later in dit hoofdstuk gesteld worden.

Tot slot maakt centrale huisvesting het mogelijk om ervoor te zorgen dat in de toekomst zo weinig mogelijk woningen meer in gebruik genomen worden voor het shortstay en midstay omdat verwezen kan worden naar deze faciliteit(en).

Geconcentreerde huisvesting binnen of aan de randen van de woonkernen

De gemeente ziet geen mogelijkheden binnen de huidige kernen voor de nieuw te realiseren huisvesting voor arbeidsmigranten. De raming van de provincie, die is gebruikt voor het opstellen van het woningbouwprogramma, leidt tot knelpunten als het gaat om bouwlocaties. Het contourenbeleid dat jarenlang door de provincie is gevoerd gaat uit van uitbreiding binnen het bestaande stads- en dorpsgebied (BSD). Waar mogelijk zoeken we in de stads- en dorpsranden naar locaties waar specifieke doelgroepen goed gehuisvest kunnen worden. We zoeken hier naar de juiste match tussen doelgroep, beschikbare voorzieningen en locaties.

Geconcentreerde huisvesting op gemengde bedrijventerreinen

Geconcentreerde huisvesting voor arbeidsmigranten op bedrijventerreinen behoort tot de mogelijkheid. Hiervoor geldt dat dit slechts onder voorwaarden mogelijk is. Denk hierbij onder andere aan beheerafspraken. Zie bijlage 1 voor het gehele toetsingskader.

Kamergewijze verhuur in woningen

De gemeente heeft inmiddels de kamergewijze verhuur door middel van een voorbereidingsbesluit (gevolgd door een op te stellen paraplubestemmingsplan) aan banden gelegd. Daarmee voorkomen we dat er meer woningen kamergewijs verhuurd worden dan nu al het geval is.

Op vakantieparken

Op dit moment voorzien de vakantieparken in de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten. Het ligt in de bedoeling om hierop te handhaven. Dit betekent dat deze recreatiewoningen weer vrij dienen te komen voor de huisvesting van toeristen.

Bij agrarische bedrijven

Huisvesting bij agrarische bedrijven kan voor de short stay als een oplossing worden gezien. Gezien de grote behoefte aan huisvesting bij agrarische bedrijven heeft de gemeente een voorkeur gegeven voor deze optie voor de hele gemeente. Het zou dan moeten gaan om huisvesting voor maximaal 25 personen per bedrijf, tenzij kan worden aangetoond dat een groter aantal noodzakelijk is voor de (eigen) bedrijfsvoering en sprake is van goede woon- en leefomstandigheden. Een aandachtspunt is het beperken van de afhankelijkheid van de arbeidsmigrant van de werkgever als huisvester en het voorkomen van uitbuiting.

2.1.1 Normering

Landelijk is bekend dat 30% van de arbeidsmigranten valt onder de groep shortstay.

Op basis van de informatie die verkregen is van bedrijven en huisvesters is aan dit aandeel in ieder geval behoefte onder bedrijven op Voorne. Voor dit aantal wordt gekozen om gelijk op te blijven lopen met de ontwikkelingen in de regio en een aanzuigende werking te voorkomen.

2.1.2 Gemeentelijke eisen centrale huisvesting

Voor het realiseren van huisvestingsplaatsen van arbeidsmigranten in Voorne aan Zee is het belangrijk dat kaders worden gesteld waarbinnen deze huisvesting plaats moet vinden.

2.1.2.1 Algemene voorwaarden wanneer moet ik dat toetsen? Zie ook bijlage 1

- De huisvesting is primair bedoeld voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn binnen de gemeente Voorne aan Zee. Secundair voor mensen van buiten Voorne aan Zee. Dit leggen we zoveel als mogelijk is vast in de afspraken die we maken met de initiatiefnemer. Hier vindt naderhand geen controle/handhaving op plaats.
- De huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en arbeidsmigranten zelf. De verantwoordelijkheid van de gemeente is het bieden van een helder kader waarbinnen de huisvesting mag plaats vinden. Daarnaast is de gemeente verantwoordelijk voor het toezicht en handhaving en een goede communicatie naar alle partijen
- Om te voorkomen dat er een disbalans ontstaat op de woningmarkt is het van belang om voldoende starterswoningen beschikbaar te houden. De druk op de woningmarkt in het goedkope segment is groot. Deze goedkopere woningen zijn aantrekkelijk voor verhuurders om te verhuren aan arbeidsmigranten.
- Op de locatie zijn voorzieningen voor arbeidsmigranten aanwezig afhankelijk van en passend bij de aard en omvang van de locatie. Toets vindt plaats op basis van SNF keurmerk.
- De huisvester moet minimaal SNF gecertificeerd zijn en de huisvesting voldoet minimaal aan de vereisten uit het SNF-keurmerk (keurmerk Stichting Normering Flexwonen).
- Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland verblijven, moeten worden ingeschreven in het BRP van de gemeente conform wet basisregistratie personen.
- Bij verblijf van personen die niet ingeschreven staan in de BRP is de verhuurder specifiek verblijf belasting (tarief nog vast te stellen) verschuldigd aan de gemeente. Zodra de personen zijn ingeschreven in de BRP is deze belasting niet meer verschuldigd. Dan hebben zij dezelfde rechten en plichten als alle ingeschreven inwoners in de gemeente
- Communicatie uitingen worden in de taal aangeboden die de arbeidsmigrant machtig is.
- Per slaapkamer zijn maximaal 2 personen toegestaan die hier een slaapplek hebben, mits voldaan wordt aan de maatvoering conform SNF.

- Geen bewoning door kinderen en/of gezinnen, wel echt)paren.
- Op de locatie moet een ontspanningsruimte+ buitenruimte aanwezig zijn. Zo moet er voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel.
- Kookvoorzieningen en wasvoorzieningen.
- De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor het aanbieden van afval.

2.1.2.2 Ruimtelijke voorwaarden

- Centrale huisvestingslocaties worden niet toegestaan:
 1. In een woonwijk.
 2. In gebieden waarbij de ontwikkeling van een centrale locatie het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijken wordt aangetast of belemmerd.
 3. In gebieden waarbij de ontwikkeling van een centrale locatie ander soortige functies worden aangetast of belemmerd.
- Centrale huisvestingslocaties worden, mits voldaan aan de voorwaarden onder 2.1.2.1, wel toegestaan in:
 1. Het buitengebied
 2. Binnen de bouwvlakken van glastuinbouwbedrijven
 3. Aan de randen van een kern, zowel bestaande bebouwing als nieuwe bebouwing
 4. In plaats van andersoortige functies zoals bedrijfs-, kantoor-, maatschappelijke of recreatielocaties indien hiervoor geen in het bestemmingsplan passende invulling gegeven kan worden. Hiervoor wordt gekeken naar o.a. leegstandsduur.
- Er is een goede ontsluiting en parkeervoorziening op eigen terrein, conform de geldende parkeernorm van de gemeente. Vervoer op de fiets wordt gestimuleerd.
- De initiatiefnemer stelt een vervoersplan op waarin inzicht wordt gegeven in de verkeersbewegingen van de werknemers. Dit vervoersplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente overlegd.
- De huisvestingslocaties mogen geen aantasting/belemmering van het woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijken en geen belemmering voor andere functies veroorzaken.
- De huisvesting moet minimaal voldoen aan het BBL (besluit bouwwerken leefomgeving)
- De eigenaar van het complex zorgt voor een periodieke kwaliteitscontrole van de huisvesting. Dit betreft niet alleen de binnenzijde van het complex, maar ook de buitenkant (tuin, parkeerplaats en afval). Deze voorwaarde wordt verbonden aan het verlenen van de vergunning.

2.1.2.3 Voorwaarden veiligheid en handhaving

- De eigenaar zorgt voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden en dorpsbelangenorganisatie of wijkraad met een telefoonnummer dat 24/7 bereikbaar is bij calamiteiten. Ook de direct omwonenden dienen contactgegevens te krijgen van de beheerder zodat zij bij overlast contact op kunnen nemen. De beheerder beheerst naast de Nederlandse taal ook de Engelse taal.
- De initiatiefnemer moet inzichtelijk maken hoe het beheer wordt vormgegeven door het opstellen van een beheerplan met huishoudelijk reglement. Dit beheerplan wordt ter goedkeuring aan de gemeente aangeboden.
- De initiatiefnemer organiseert en bekostigt het beheer van 24 uur per dag om de veiligheid en handhaving te garanderen.
- De beheerder heeft de verplichting tot het bijhouden van een nachregister. Op basis van dit nachregister kan toeristenbelasting geheven worden.
- Bij een wijziging van beheerder wordt dit voorafgaand aan de daadwerkelijke wijziging schriftelijk gemeld bij het college van de gemeente Voorne aan Zee.
- Er worden afspraken gemaakt met bewoners gericht op voorkomen van overlast en sociale onveiligheid op de locatie en de omgeving van de locatie. De gemaakte afspraken worden aan de gemeente teruggekoppeld.

2.1.2.4 Maatwerkopties huisvesting

In aanvulling op bovenstaande wordt een **maatwerkoptie** toegevoegd. Van bovenstaande specifieke voorwaarden kan afgeweken worden, wanneer een locatie niet binnen de eerder gestelde kaders vallen als het gaat om locatie of bestemming, mits:

- voldaan wordt aan de SNF-norm;
- voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening;
- door de initiatiefnemer aangetoond kan worden dat er consensus is vanuit de omgeving. De wijze waarop wordt op de volgende pagina toegelicht;
- de eigenaar zorgt voor een vast aanspreekpunt voor omwonenden en dorpsbelangenorganisatie of wijkraad met minimaal telefonische bereikbaarheid 24/7;
- aangetoond kan worden dat het initiatief niet strijdig is met bestaand beleid .

2.2 Kaders huisvesting via kamergewijze verhuur

De groep midstay heeft een andere woonbehoefte dan de shortstay arbeidsmigranten. Het beleid is erop gericht om vooral midstay arbeidsmigranten op een juiste manier te spreiden. Deze groep integreert namelijk meer en woont liever zelfstandig. Aandacht voor integratie en begeleiding samen en met samenleving (vergelijk met statushouders).

We hebben een passend instrument ingezet om hierop te kunnen sturen en handhaven, naast gedeelde afspraken die we hierover willen maken met relevante partners. Hiermee wordt bereikt dat voortaan minder woningen aan de reguliere woningmarkt onttrokken worden.

Het instrument dat we hebben ingezet, is het bestemmingsplan. Planologische regulering van kamerverhuur loopt namelijk via het bestemmingsplan. Het paraplubestemmingsplan (een bestemmingsplan dat aan alle bestaande bestemmingsplannen een aantal overkoepelende regels toevoegt) wordt vastgesteld waarin de begrippen wonen en huishouden worden gedefinieerd. Na vaststelling van het paraplubestemmingsplan is kamergewijze verhuur niet meer toegestaan zonder omgevingsvergunning en kan handhavend worden opgetreden. Hiermee worden niet de bestaande al aanwezige situaties voorkomen dan wel opgelost.

De gemeenten kunnen samen met werkgevers, huisvesters en maatschappelijke partners een rol spelen bij het integreren van deze groep arbeidsmigranten in de Nederlandse samenleving (zie hiervoor hoofdstuk 3).

De huidige shortstay arbeidsmigranten die op dit moment in de gemeenten gehuisvest zijn, worden door de realisatie van een kwalitatief goed alternatief nl. centrale huisvestingslocaties aangemoedigd/verleid te verplaatsen. Tegelijkertijd gaan we nu al in gesprek met huisvesters over afspraken die we kunnen maken om huisvesting van arbeidsmigranten in de bestaande woningvoorraad te verbeteren c.q. te verplaatsen.

2.3 Kaders huisvesting longstay

De (woon)behoefte en kwaliteitseisen zijn onder meer afhankelijk van de verblijfsduur van de arbeidsmigrant. De longstay arbeidsmigrant voorziet doorgaans in zijn woningbehoefte als een reguliere woningzoekende. De meer tijdelijke en conjunctuurafhankelijke huisvestingsbehoefte centreert zich dus rondom de short- en midstay arbeidsmigrant. Arbeidsmigranten die een woning willen huren, kunnen zich inschrijven voor een sociale huurwoning, net als andere inwoners. Ook kunnen zij op zoek gaan naar een vrije sector huurwoning of een koopwoning.

2.4 Juridische borging

2.4.1 Juridische borging centrale locaties

Om voor de centrale huisvesting de gemeentelijke eisen te kunnen borgen, zijn vergunningen en aanvullende afspraken benodigd. In een omgevingsvergunning worden ruimtelijke voorwaarden opgenomen, onder andere ten aanzien van aantallen, bebouwing, verkeer, milieu, landschappelijke inpassing en de inrichting van het terrein.

Na tien jaar volgt het moment waarop de noodzaak voor huisvesting wordt beoordeeld. Vraag en aanbod wordt getoetst, gekeken wordt of de gemaakte afspraken zijn nagekomen en uiteindelijk wordt bekeken of eventueel opnieuw een vergunning wordt verleend. De opnieuw verleende vergunning heeft een maximale duur van vijf jaar.

Op deze manier wordt fasering aangebracht in het realiseren van één of meer centrale voorzieningen en is het mogelijk om in te spelen op ontwikkelingen binnen het huisvestingsvraagstuk. Daarnaast is een exploitatievergunning benodigd op basis van de APV voor diezelfde periode als de omgevingsvergunning. In deze vergunning worden zaken opgenomen ten aanzien van de exploitatie, beheer, openbare orde en veiligheid.

Aanvullend kunnen zaken in een anterieure overeenkomst geregeld worden, zoals tussentijdse evaluatiemomenten en inspanningsverplichtingen. Daarnaast krijgt het vrijspelen van woningen in de bestaande woningvoorraad hierin een plek, evenals de binding van de initiatieven met lokale bedrijven.

2.4.2 Juridische borging huisvesting bestaande woningen

Bestaande situaties kunnen op dit moment op basis van meldingen en aanvragen getoetst worden op onder meer het BBL (onder meer op brandveiligheid en het aantal personen) en het huidige bestemmingsplan. Bestaande situaties (binnen de bestemming 'wonen') vallen in veel gevallen onder het overgangsrecht en mogen hun kamergewijze verhuur in gelijke aantallen voortzetten.

Dat betekent dat de arbeidsmigranten die er per voorjaar 2023 wonen, gehuisvest kunnen blijven. Wel zullen op korte termijn gesprekken gevoerd worden met huisvesters.

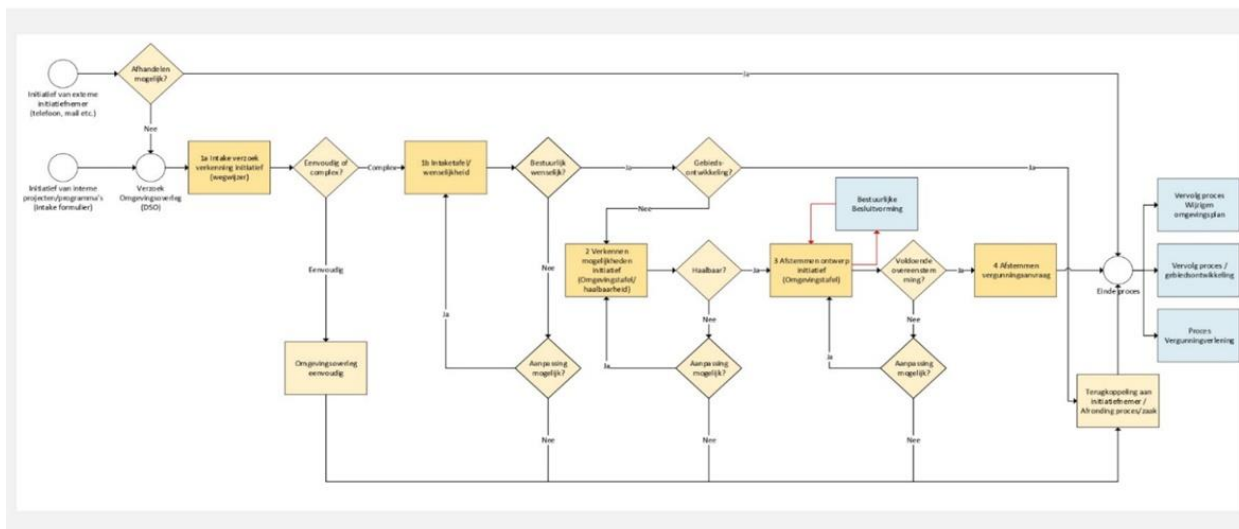
In deze gesprekken worden mogelijkheden verkend om woningen 'vrij te spelen' en over kwaliteit van huisvesting en het bijhouden van een (digitaal) nachtregister. Deze gesprekken zullen moeten leiden tot concrete afspraken. Op deze wijze kunnen we de huisvesting beter reguleren.

Het in kaart brengen van de bestaande situaties is onderdeel van de kaderstelling, het opstellen van een verordening en bestemmingsplan. Dit is mogelijk door input vanuit bedrijven en huisvesters en kan mogelijk aangevuld worden door te kijken naar informatie uit de WOZ, BAG, Kamer van Koophandel, overmatig gebruik van riolering, vuilverwerking et cetera.

2.5 Procedurele stappen en communicatiekaders realisatie huisvesting

2.5.1. Inrichting proces wenselijk en haalbaar

Proces doorlopen per stap



2.5.2 Communicatiekaders toets VBI

Het communiceren over een initiatief voor het huisvesten van arbeidsmigranten moet op een juiste manier gebeuren. Hierbij rekening houden met het feit dat arbeidsmigranten normale bewoners zijn. De huisvesting van arbeidsmigranten zorgt vaak voor veel onrust die lang niet altijd nodig is. Om dit zoveel mogelijk te beperken, wordt voorgesteld om onderstaande stappen te ondernemen wanneer een initiatief wordt ingediend om arbeidsmigranten te huisvesten:

Stap 1: Breng belanghebbenden in beeld

Stap 2: Voer een gemeentelijk vooroverleg

Stap 3: Ga in gesprek en maak goede afspraken

Stap 4: Maak een verslag van de dialoog

De verantwoordelijkheid voor deze stappen ligt bij de initiatiefnemer/huisvester.

2.5.3 Opbrengst communicatie

Het doel van participatie is het ophalen van de verschillende belangen zodat een weloverwogen besluit (een belangenafweging) kan worden gemaakt door het college/de raad/het bestuur.

2.5.4 Voorwaarden communicatie en informatieverstrekking

De initiatiefnemer van een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten is verantwoordelijk voor de communicatie richting de omwonenden.

De verhuurder en/of eigenaar van de woning is verantwoordelijk voor de communicatie richting de omwonenden. Interactie met de raad en de samenleving vindt plaats op basis van een door de gemeenten goedgekeurd planinitiatief inclusief communicatieplan conform de communicatiekaders.

Korter dan vier maanden verblijven

Voor de groep die hier bijvoorbeeld seizoensarbeid verricht en daarna weer vertrekt, ziet de gemeente slechts een beperkte taak voor zichzelf. We willen dat betrokkenen hier veilig en gezond wonen. Het is daarom van belang dat zij toegang hebben tot informatie over bereikbaarheid van huisarts, tandarts, hulpdiensten en dergelijke en dat zij geregistreerd zijn in het nachtregister.

Omdat een kort verblijf kan uitmonden in een langer verblijf, is het ook noodzakelijk deze groep te informeren over de verplichting (en de daaraan verbonden voordelen) om zich na vier maanden in te schrijven als inwoner van de gemeente. Momenteel zijn veel arbeidsmigranten nog voor deze informatie afhankelijk van hun werkgever.

De verhuurder en/of eigenaar verplichten om deze gegevens in de huisregels te vermelden en deze dienen vast (bijvoorbeeld aan de muur) in de woning/centrale voorziening aanwezig te zijn.

Langer dan vier maanden maar tijdelijk verblijven

Van arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in de gemeente verblijven, verplichten wij dat zij zich inschrijven in de BRP. Zij zijn dan inwoner van onze gemeente, met de daarbij behorende rechten en plichten. Voor de gemeente is inschrijving ook van belang, omdat de hoogte van diverse rijksbijdragen voor gemeentelijke taken afhankelijk is van het aantal inwoners.

Permanent verblijven

Voor arbeidsmigranten die voornemens zijn zich permanent in de gemeente te vestigen, blijft de behoefte aan de hierboven geschetste informatie bestaan. Echter, bij permanente vestiging komen daar dikwijls aanvullende **behoeften** bij. Zo zal er vaker sprake zijn van gezinsvorming: kinderen komen vanuit het thuisland bij hun ouders wonen, of kinderen worden hier geboren. Als men ingeschreven staat bij de gemeente, wordt men automatisch geïnformeerd over het consultatiebureau, VVE-voorziening, onderwijs (bij leerplichtige kinderen) en dergelijke.

Samenwerking met andere partijen

Bij de inrichting van het proces rondom de totstandkoming, uitvoering en evaluatie van beleid is het van belang dit voortdurend integraal aan te pakken. Binnen het speelveld is het goed om daarnaast bewust te zijn van de rol en positie van de gemeente. Gemeenten bouwen niet zelf, maar faciliteren met beleid. De verantwoordelijkheid van andere partijen zal de gemeente vooral niet over moeten willen nemen. Een beleidskader kan echter wel degelijk behulpzaam zijn om onwenselijke situaties te voorkomen en misstanden tegen te gaan. Dat geeft bovendien helderheid aan marktpartijen over wat wel en niet kan. Belangrijk daarbij is dat de gemeente de verschillende disciplines (bijvoorbeeld de woningmarkt, economie en het leef- en woonklimaat) en belangen van verschillende partijen in ogenschouw neemt.

Van belang is bij de beleidsvorming, -uitvoering en -evaluatie alle relevante partijen te betrekken. Daarbij valt te denken aan werkgevers, uitzendbureaus, huisvesters, Haven Industrieel Complex, andere (regio)gemeenten, de provincie en inwoners.

Werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters

Als het gaat om de ontwikkeling van de kaders en het realiseren van huisvestingslocaties wordt veelvuldig gesproken met werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters om het vraagstuk verder te verkennen. Zij herkennen de huisvestingsopgave en zien doorgaans een rol weggelegd voor de gemeente om met beleid op dit thema te komen. Vaak ervaren huisvesters en werkgevers dat de regels overal anders zijn. Het heeft daarbij hun voorkeur om (ook) in regionaal verband een beleidskader op te stellen en samen te werken bij de uitvoering daarvan. Dat geeft duidelijkheid en eenduidigheid.

Nu al wordt het als positief ervaren dat de gemeente op dit thema een gesprekspartner is. Het is goed op dit onderwerp met elkaar in gesprek te blijven. De gemeente gaat op korte termijn (nogmaals) in gesprek met deze partijen om mogelijkheden te verkennen.

2.6 Registratie, toezicht en handhaving

2.6.1 Registratie en nachtregister

Op dit moment vindt inschrijving van arbeidsmigranten bijna niet plaats. Is een arbeidsmigrant korter dan 4 maanden in Nederland, dan wordt landelijk nu ingezet op toeristenbelasting. Voor arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden in Nederland verblijft, is inschrijving als ingezetene een wettelijke plicht.

2.6.2 Toezicht en handhaving

Belangrijk is om bij het bepalen van het beleid en de regelgeving rekening te houden met mogelijkheden om te kunnen handhaven.

2.6.3 Voorwaarden registratie en nachtregister, toezicht en handhaving

Registratie en nachtregister

In de praktijk vindt inschrijving van arbeidsmigranten op dit moment bijna niet plaats. Hoewel je waarschijnlijk nooit een volledig overzicht zult hebben van de omvang en groei van het aantal arbeidsmigranten, willen we het inzicht hierin vergroten. Het is goed om afspraken te maken met werkgevers en/of uitzendbureaus, zodat een effectief en efficiënt proces kan ontstaan.

In principe is iemand die voor een periode van vier maanden of langer in Nederland verblijf houdt, een ingezetene. Als het gaat om inschrijving als ingezetene is dat een wettelijke plicht. Wanneer deze arbeidsmigranten staan ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP), stijgt de bijdrage van het Gemeentefonds en kunnen ook gemeentelijke belastingen worden geheven. Afvalstoffenheffing wordt geheven van ingezetenen die ingeschreven staan in de Basisregistratie personen. De personen die zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen betalen geen toeristenbelasting.

Voor onze gemeente stellen we een specifiek verblijf belastingtarief vast dat wordt ingezet voor arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in onze gemeente verblijven. Dit kan daarmee een dwangmiddel zijn om inschrijving te bereiken.

Voor de arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in de gemeente Voorne aan Zee verblijven, geldt dat deze verplicht zijn zich te registreren in de Basis Registratie Personen (BRP). De gemeente maakt afspraken met werkgevers en huisvesters over deze inschrijving in de BRP en (wanneer dit aan de orde is) de uitschrijving, zodat de arbeidsmigranten op de hoogte zijn van de verplichting en in staat gesteld worden daaraan te voldoen.

Voor de arbeidsmigranten die korter dan vier maanden op Voorne verblijven, worden huisvesters door de gemeente verplicht een nachtregister bij te houden. Voor het verplicht stellen van het bijhouden van het nachtregister wordt de APV van de gemeente aangepast.

Loketfunctie

De gemeente draagt zorg voor het inrichten van een loketfunctie, bij voorkeur digitaal, zodat de werkgever of verhuurder de arbeidsmigrant kan in en uitschrijven bij de gemeente.

Belasting

Voor arbeidsmigranten stelt de gemeente een specifiek verblijf belastingtarief vast ongeacht het type accommodatie en de duur van het verblijf.

Toezicht en handhaving

Het stellen van regels vereist handhaving. Arbeidsmigranten hebben zelf niet altijd voldoende kennis van zaken als het gaat om rechten ten aanzien van huisvesting en arbeid en inkomen.

Dat betekent dat de gemeente, soms in samenwerking met andere partijen, periodiek moet controleren op hun woon- en werkomstandigheden. De ervaring leert dat toezicht en handhaving in de praktijk niet eenvoudig is. Belangrijk is om bij het bepalen van het beleid en de regelgeving rekening te houden met mogelijkheden om te kunnen handhaven om zodoende illegale situaties tegen te gaan. Dit vraagt om goed en helder ruimtelijk beleid in samenspel met relevante partners zoals de Inspectie SZW, regiogemeenten en het eerdergenoemde SNF-keurmerk. Als dit systematisch wordt gedaan, vraagt het om een aanzienlijke en permanente inspanning. De gemeente zal (waar dit aan de orde is in samenwerking met politie en brandweer) meer aandacht gaan besteden aan de handhaving van gestelde regels.

Toezicht

Als we inzetten op centrale locaties, aangevuld met kleinere locaties verspreid over de gemeente, helpt dat in het toezicht. Op grote locaties kan gericht toezicht uitgevoerd worden als dat nodig is. Door een betere registratie zijn de kleinere locaties beter in beeld en kan het toezicht zich daarop richten. Meldingen van incidenten zullen er daarnaast altijd blijven.

Van belang is om bij het inzetten op handhaving bewust te zijn dat dit om extra capaciteit en aandacht vraagt.

Handhaving

De huidige bestemmingsplannen en omgevingsplannen bieden in sommige situaties voldoende houvast om te controleren of er door arbeidsmigranten oneigenlijk gebruik wordt gemaakt van locaties, dit controle beleid wordt actief opgepakt. Daarnaast kan het nog vast te stellen paraplu bestemmingsplan kamerverhuur en woningsplitsing gebruikt worden om dit controle beleid verder aan te scherpen.

Bijlage 1: toetsingskader beoordeling aanvraag Huisvestingsinitiatieven

De eisen, waaraan alle huisvesting voor arbeidsmigranten dienen te voldoen, staan hieronder genoemd.

Algemene eisen

Wonen

- De huisvesting dient te voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit.
- Bij nieuwbouw/verbouw gelden de normen van het gebruiksoppervlak (GBO) conform de eisen van SNF. N.B.: het gaat om minimumeisen, dus liefst een groter oppervlak. De keurmerken van SNF wordt mogelijk aangepast op basis van de aanbevelingen van de commissie Roemer.
- Per arbeidsmigrant is een slaapvertrek met een GBO conform de eisen van SNF vereist. Ook deze eisen zullen vermoedelijk hoger worden. Waar mogelijk krijgt elke arbeidsmigrant zijn of haar eigen slaapvertrek (tenzij het om een stel gaat). In ieder geval mogen niet meer dan 2 personen per slaapvertrek worden ondergebracht.
- De huisvesting moet beschikken over sanitair (minimaal 1 douche en wc), kookgelegenheid en een algemene verblijfsruimte voor de bewoners
- Er moeten voldoende voorzieningen aanwezig zijn, afhankelijk van schaalgrootte. In ieder geval gelegenheid voor ontspanning en sport
- De accommodatie voldoet aan de overige eisen van de keurmerken van SNF
- Bij huisvesting op een agrarisch bedrijf mag, als aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen, voor dit doel ook worden uitgebreid of nieuw gebouwd, waarbij de regels voor bedrijfsgebouwen overeenkomstig dit voorschrift van toepassing zijn.

Buitenruimte (met uitzondering van kamergewijze verhuur)

- Er moet voldoende buitenruimte voor de arbeidsmigranten beschikbaar zijn.
- Er moet voldoende ruimte voor de opslag van fietsen, tuinmeubilair en dergelijke zijn.
- De buitenruimte moet goed en prettig leefbaar zijn ingericht.
- Er moet voldoende capaciteit voor het verzamelen van afval zijn, waarbij wordt voldaan aan de in de gemeente geldende eisen voor het scheiden en aanbieden van afval.
- Alle benodigde parkeervoorzieningen moeten binnen het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij als norm wordt aangehouden 0,8 parkeerplaats per bewoner.
- De huisvestingsvoorziening dient vrij toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg (bijvoorbeeld zonder hek voorzien van sloten en/of codes). Dit is onder meer van belang voor de bereikbaarheid van hulpdiensten.
- Afhankelijk van de omvang van de huisvesting en de locatie kan gevraagd worden om een vervoersplan.

Inpassing in de regelgeving

- De huisvestingsvoorzieningen zijn zodanig in de omgeving ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing en dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Overige punten

- Op een duidelijk zichtbare plaats moet een Informatiekaart opgesteld in de taal van de bewoners worden opgehangen over het handelen bij nood met tenminste telefoonnummers van de eigen hulpverlener/beheerder en hulpdiensten (112) alsmede verkorte huis- en leefregels, een

ontruimingsplan en de geldende noodprocedure. Gebruik kan worden gemaakt van een door de gemeente op te stellen informatiekaart.

- Met de gemeente worden sluitende afspraken gemaakt over goed beheer. Bij locaties is sprake van 24/7 toezicht.
- De werkgever mag zijn werknemers niet verplichten gebruik maken van de huisvesting die de werkgever (op zijn terrein) beschikbaar heeft;
- Bij beëindiging van de arbeidsrelatie mag de werknemer maximaal 4 weken op zijn (tijdelijke) woonadres verblijven zodat de werknemer voldoende gelegenheid heeft om een vervangende woonruimte te vinden.
- Commerciële huisvesters dienen lid te zijn van SNF (Stichting Normering Flexwonen); SNF keurt periodiek de huisvesting van de bij haar aangesloten leden.
- Huisvestende uitzendbureaus dienen lid te zijn van de brancheorganisatie ABU of NBBU.

Als het gaat om de midstay en shortstay huisvesting bij agrarische bedrijven gelden de volgende aanvullende eisen:

Aanvullende eisen mid stay huisvesting agrarische bedrijven

- De huisvesting is in principe bestemd voor bij het bedrijf werkzame personen. Als een bedrijf zelf geen mogelijkheden heeft om arbeidsmigranten te huisvesten, mag de huisvesting met toestemming van de gemeente ook op een ander bedrijf plaatsvinden. Voorwaarde is dan wel dat de eigenaar van dit bedrijf hier ook zelf woont, teneinde het opkopen van agrarische bebouwing door huisvesters te voorkomen.
- Het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten bedraagt 40. Het bedrijf dient de concrete huisvestingsbehoefte te onderbouwen.
- De huisvestingsvoorzieningen worden geplaatst binnen het (agrarisch) bouwvlak. Als aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen, mag voor dit doel ook worden uitgebreid of nieuw gebouwd. Tijdelijke voorzieningen als chalets of stacaravans zijn bij mid stay huisvesting niet toegestaan.
- De huisvesting is alleen mogelijk als voldaan is aan de geldende randvoorwaarden vanuit natuur, landschap, milieu en agrarische bedrijfsvoering. Zo mogen ook omliggende bedrijven niet worden beperkt in hun agrarische bedrijfsvoering. Specifieke regels hiervoor zijn afhankelijk van de locatie. Het omgevingsplan is hiervoor de basis.

Doelgroep

- De huisvesting is uitsluitend bestemd voor bij het bedrijf of naastgelegen bedrijf werkzame personen tijdens het pluk- of oogstseizoen voor een duur van maximaal 4 maanden. Hiervoor moet een huisvestings- of exploitatievergunning (op basis van de APV) bij de gemeente worden aangevraagd, waarbij de huisvestingsbehoefte door de initiatiefnemer wordt onderbouwd. Uitzendbureaus kunnen op deze wijze dus niet tijdelijk arbeidsmigranten huisvesten die bij een ander bedrijf werkzaam zijn.

Locatie-eisen

- De huisvestingsvoorzieningen worden zoveel mogelijk geplaatst binnen of aansluitend aan het (agrarisch) bouwvlak.
- De huisvestingsvoorzieningen zijn zodanig in de omgeving ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing en dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.

Aanvullende eisen short stay huisvesting agrarische bedrijven

Woonruimte

- Als aangetoond wordt dat onvoldoende ruimte aanwezig is binnen de aanwezige bedrijfsgebouwen, dan mogen deze voor dit doel ook worden uitgebreid of nieuw gebouwd, waarbij de regels voor bedrijfsgebouwen overeenkomstig dit voorschrift van toepassing zijn. Als mogelijkheden voor de genoemde overnachtingsaccommodatie redelijkerwijs ontbreken, mogen binnen het bouwvlak tijdelijke woonunits worden geplaatst, met geen hogere bouwhoogte dan 3 m en mits wordt voorzien in een doeltreffende landschappelijke inpassing. Hoewel de huisvesting bedoeld is voor een verblijf van maximaal 4 maanden door een arbeidsmigranten, mogen de units wel langere tijd worden gebruikt voor arbeidsmigranten die elkaar in deze huisvesting opvolgen. In totaal mogen hier niet meer dan 20 arbeidsmigranten worden gehuisvest. Dit om verrommeling van het landschap, ook al is het tijdelijk, te voorkomen.

Bijlage 2: gewenste huisvestingslocaties

Optie	Voordelen	Nadelen (deels te ondervangen door goede randvoorwaarden)	Denkbare locatie
Bij agrarische bedrijven	<ul style="list-style-type: none"> - kleinschaligheid - combineren wonen en werken 	<ul style="list-style-type: none"> - Afhankelijkheidsralatie t.o.v. bedrijf - Minder goede integratie - Eventuele beperking agrarische bedrijfsvoering (soms) landschappelijke inpassing 	Buitengebied
Op of aan de rand van bedrijventerreinen	<ul style="list-style-type: none"> - Kwantitatieve slag mits grootschalig - Kwalitatief goede huisvesting 	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk milieuhinder beperking uitvoeringsmogelijkheden bedrijven - Mogelijk afhankelijkheidsrelatie t.o.v. bedrijf - Minder goede integratie arbeidsmigranten 	Bedrijven-terreinen
Aan de rand van woonbebouwing	<ul style="list-style-type: none"> - Kwantitatieve slag mits grootschalig - Kwalitatief goede huisvesting - Eventueel combineren met andere doelgroepen (flexwonen) 	<ul style="list-style-type: none"> - Mogelijk weerstand bij omwonenden 	Randen van (grotere) kernen