

# ***Beleidsregel Huisvesting tijdelijke Arbeidsmigranten***

*Gemeente Boekel*

*Herschreven versie behorende bij het  
Omgevingsplan Buitengebied Boekel 2016*

**Sector Beleid en Strategie**

**1 december 2016**

**Oorspronkelijke beleidsregel  
Commissie Grondgebiedzaken  
Raadsbesluit vaststelling  
Aanpassing Omgevingsplan**

**AB/020054  
4 oktober 2016  
13 oktober 2016  
1 december 2016**

**Sector Beleid en Strategie**

**1 december 2016**

**Oorspronkelijke beleidsregel**  
**Commissie Grondgebiedzaken**  
**Raadsbesluit vaststelling**  
**Aanpassing Omgevingsplan**

AB/020054  
4 oktober 2016  
13 oktober 2016  
**1 december 2016**

## 0 Inhoudsopgave

<b>0</b>	<b>Inhoudsopgave</b>	<b>1</b>
<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
1.1	Aanleiding	3
1.2	Doelstelling	3
1.3	Proces	3
1.4	Leeswijzer	4
<b>2</b>	<b>VIGEREND RUIMTELIJK BELEID</b>	<b>5</b>
2.1	Provinciaal beleid	5
2.1.1	<i>Verordening Ruimte 2014</i>	5
2.2	Gemeentelijk beleid	6
2.2.1	<i>Komplannen</i>	6
2.2.2	<i>Buitengebied 2005</i>	6
<b>3</b>	<b>HUIDIGE SITUATIE</b>	<b>9</b>
<b>4</b>	<b>UITGANGSPUNTEN</b>	<b>11</b>
<b>5</b>	<b>VOORWAARDEN</b>	<b>13</b>
<b>6</b>	<b>OPLOSSINGSMOGELIJKHEDEN</b>	<b>15</b>
6.1	Algemene jurisprudentie	15
6.2	Oplossingsrichting	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
6.3	Overgangsregeling voor bestaande situaties	<b>Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.</b>
<b>7</b>	<b>HANDHAVING</b>	<b>17</b>



## 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De laatste jaren komt er landelijk steeds meer aandacht voor de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers. Gemeenten krijgen regelmatig aanvragen voor het tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers. In Boekel komen zulke vragen vooral van agrarische bedrijven in het buitengebied. Hierbij is lang niet altijd sprake van pieken in het productieproces en is de huisvesting benodigd voor langer dan 6 maanden. Het huidige gemeentelijke beleid biedt niet altijd voldoende soelaas.

Door de afdeling Handhaving en Toezicht is geconstateerd dat er zich meerdere ‘onrechtmatige’ situaties voordoen wat de huisvesting betreft. Zo is er geconstateerd dat er zich arbeidsmigranten bevinden in agrarische bedrijfsgebouwen (zonder vergunning), op het bedrijventerrein en in een gebouw met een maatschappelijke functie. Bij de vraag over hoe met deze situaties omgegaan moet worden, is naar voren gekomen dat er op dit moment niet voldoende alternatieven bestaan voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Vooralsnog is handhaving op een ‘laag pitje’ gezet. Eerst dient er een alternatief te komen alvorens er handhavend opgetreden gaat worden tegen deze onrechtmatige situaties. Onveilige of niet ‘humane’ leefomstandigheden zijn niet aangetroffen. Wel wordt actie ondernomen indien zich dergelijke situaties voordoen. Achterliggende gedachte van deze werkwijze is dat het niet gewenst is om mensen op straat te zetten zonder dat zij alternatieve huisvestingsmogelijkheden hebben.

### 1.2 Doelstelling

Het college heeft aangegeven beleid te willen ontwikkelen ten aanzien van de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers voor zowel binnen als buiten de bebouwde kom. De doelstelling in dit kader luidt als volgt:

*“Ruimtelijk beleid opstellen dat op een maatschappelijk verantwoorde wijze voldoende ruimte biedt aan de behoefte aan huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten binnen de gemeente Boekel.”*

Deze notitie wordt alleen opgesteld voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, die hier op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben. De meeste van deze tijdelijke werknemers hebben behoefte aan een direct beschikbare woning, tegen lage kosten en voor kortstondige huisvesting. De in dit beleidskader genoemde huisvestingsvormen zijn niet bedoeld voor arbeidsmigranten die zich hier in Boekel permanent vestigen. Deze mensen hebben hier in beginsel een baan, zijn langere tijd aan het sociale leven gebonden en zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt.

Wanneer iemand in een periode van zes maanden, vier maanden of langer in Nederland verblijft, dan dient deze persoon ingeschreven te worden in de Gemeentelijke Basis Administratie. Hiermee wordt het begrip ‘tijdelijk’ dan ook afgebakend.

De belangrijkste groep ‘arbeidsmigranten’ in Boekel wordt momenteel gevormd door Poolse medewerkers. In 2013 zijn 129 inwoners van Poolse nationaliteit in de GBA van Boekel ingeschreven (in maart 2011 waren dit 69 personen). Het betreft hier niet het totale aantal omdat niet iedereen zich conform de regels inschrijft of zich niet hoeft in te schrijven gezien de beperkte verblijfsduur.

### 1.3 Proces

Bij het opstellen van deze beleidsnotitie is gekeken naar landelijke ontwikkelingen op het gebied van huisvestingsbeleid van (tijdelijke) arbeidsmigranten. Zo is er bij het opstellen van de uitgangspunten en de voorwaarden van dit huisvestingsbeleid aansluiting gezocht bij beleid dat de Stichting Normering Flexwonen (SNF) heeft opgesteld.

De SNF is een onder andere door VNG erkende organisatie die als onafhankelijke partij huisvesting van arbeidsmigranten certificeert. Deze norm is bedoeld voor bedrijven die huisvesting aanbieden.

Andere, veelal agrarische, bedrijven kunnen dan hun werknemers daar met een gerust hart laten overnachten. De huisvesting is immers gecertificeerd.

In de gemeente Boekel zijn tot op heden nog geen aanvragen van zulke onafhankelijke huisvesting-aanbieders binnengekomen. In de Boekelse gevallen organiseert de werkgever van de arbeidsmigranten vaak zelfstandig de woonruimte voor zijn tijdelijke buitenlandse werknemers. Het keurmerk gaat dan niet op omdat er geen sprake is van twee afzonderlijke partijen (verhuurder en huurder). In deze beleidsnotitie wordt daarom niet uitgebreid gesproken over onafhankelijke huisvestingaanbieders. In de uitgangspunten en voorwaarden van deze beleidsnotitie wordt wel de aansluiting in de normering van de SNF gezocht.

De gemeenteraad van Boekel heeft op 13 oktober 2016 deze beleidsregeling vastgesteld na meervoudige consultatie van betrokken partijen, zoals de ZLTO en ook de bewoners en bedrijven in Boekel. Het beleid is derhalve in werking. Omdat het Omgevingsplan voor het buitengebied van Boekel gebruik maakt van een andere systematiek en andere termen dan onder de traditionele Wet ruimtelijke ordening en bestemmingsplan, is de geldende beleidsregel herschreven. Inhoudelijk is er niets gewijzigd.

Deze versie van de beleidsregel wordt integraal opgenomen als bijlage bij de regels van het Omgevingsplan Buitengebied 2016.

## 1.4 Leeswijzer

In deze beleidsnotitie worden achtereenvolgens de volgende hoofdstukken behandeld.

In hoofdstuk 2 komt het vigerende ruimtelijke beleid van de provincie en de gemeente Boekel aan bod. In hoofdstuk 3 wordt de huidige huisvestingssituatie besproken waarna in hoofdstuk 4 de uitgangspunten voor het nieuwe beleid worden geformuleerd. Daarbij wordt ook gekeken naar landelijke ontwikkelingen op het gebied van huisvestingsbeleid van tijdelijke arbeidsmigranten.

In hoofdstuk 5 worden de voorwaarden van het Boekelse beleid uitgewerkt. In hoofdstuk 6 wordt een inventarisatie van mogelijke oplossingsmogelijkheden beschreven en hoofdstuk 7 gaat over handhaving van het beleid.

## 2 VIGEREND RUIMTELIJK BELEID

Om aan te kunnen geven of de mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten uitgebreid moet worden, dient eerst bekeken te worden wat de huidige mogelijkheden zijn binnen de nu geldende wet- en regelgeving.

### 2.1 Provinciaal beleid

De provincie Noord Brabant heeft in de vorm van de Verordening Ruimte bindende regels vastgelegd voor ruimtelijke ontwikkelingen die direct geldend zijn voor gemeenten en de bestemmingsplanregels 'overrulen'.

#### 2.1.1 Verordening Ruimte 2014

##### **Komgebieden**

Artikel 4.3 uit de Verordening Ruimte 2014 bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in nieuwbouw van woningen een verantwoording bevat over de wijze waarop de afspraken die gemaakt zijn in het regionaal ruimtelijke overleg worden nagekomen.

Een belangrijke afspraak in dit kader is dat de harde plancapaciteit voor de komende tien jaren niet meer dan 100% mag bedragen. Op het moment dat het huisvesten van arbeidsmigranten ertoe leidt dat er meer woningen gebouwd moeten worden voor de huisvesting van de Boekelse burger dan moet dit in de regio afgestemd worden. Als dit aangetoond kan worden dan worden er meer woningen ter beschikking gesteld.

##### **Buitengebied**

Artikel 7.7 uit de Verordening Ruimte 2014 bepaalt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied regels stelt ter voorkoming van:

- a. nieuwbouw van één of meer woningen;
- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

In de toelichting op de Verordening ruimte 2014 is het onderstaande opgenomen inzake arbeidsmigranten.

*Er bestaan veel vragen rondom het voorzien in permanente opvang van (wisselende groepen) arbeidsmigranten in het buitengebied. Gebaseerd op de regeling in het eerste lid is het niet mogelijk om de functie van bedrijfsgebouw om te zetten naar een zelfstandige woonfunctie. Wel is een tijdelijk gebruik van bedrijfsbebouwing voor het huisvesten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten mogelijk voor de piekopvang in een aantal maanden per jaar. Dit kan worden geregeld door middel van een omgevingsvergunning voor een planologische gebruiksactiviteit voor een bepaalde termijn op grond van artikel 2.12, tweede lid, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. Voor de toepassing van dit artikel gelden specifieke wettelijke eisen. De gemeente dient te beoordelen of daaraan voldaan wordt.*

*Als het gaat om het bieden van een meer permanente opvangmogelijkheid voor arbeidsmigranten biedt de Verordening op grond van artikel 6.10 de mogelijkheid om een logiesfunctie toe te kennen aan een bedrijfsgebouw.*

Artikel 7.10 geeft regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. In het Bouwbesluit wordt een logiesfunctie als volgt gedefinieerd: gebruiksfunctie voor het bieden van recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan mensen. In het genoemde artikel zijn verruimde mogelijkheden voor hergebruik van VAB's opgenomen. Zo wordt onder een VAB-vestiging nu verstaan vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok. VAB-vestigingen zijn niet meer beperkt tot de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing.

Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat er mogelijkheden bestaan voor de permanente huisvesting van tijdelijke medewerkers. Dit wordt nog eens versterkt door het feit dat meerdere gemeenten, waaronder Zundert en Asten voor een langere periode dan zes maanden, wisselende groepen arbeidsmigranten toestaan. Hierbij mag echter geen sprake zijn van 'wonen'.

Tijdens het jaarlijkse "R.O. overleg" met de provincie Noord Brabant op 19 november 2013 is het bovenstaande bevestigd. Er bestaan mogelijkheden om arbeidsmigranten zelfs jaarrond te vestigen. Er mag dan geen sprake zijn van zelfstandige bewoning, de medewerkers moeten werken op het eigen bedrijf, de tijdelijke medewerkers mogen maar een beperkt aantal maanden woonachtig zijn (mogelijkheid c.q. verplichting tot wisselende groepen).

## 2.2 Gemeentelijk beleid

### 2.2.1 Komplannen

In de vigerende bestemmingsplannen van de kernen Boekel en Venhorst zijn geen specifieke regelingen opgenomen voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. In de begripsbepalingen behorende bij deze plannen is het begrip 'woning' als volgt omschreven: *een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden*. Hier zijn de mogelijkheden om tijdelijke arbeidsmigranten op te vangen dus zeer beperkt. In paragraaf 6.1 is jurisprudentie opgenomen waaruit blijkt dat tijdelijke arbeidsmigranten in principe geen huishouden kunnen vormen.

Het is niet reëel om van tijdelijke arbeidsmigranten te verlangen om een woning te bemachtigen via de woningbouwstichting of om een zelfstandige woning te kopen. Dit kan wel verlangd worden van de ondernemer waar de arbeidsmigranten werkzaam zijn. Daar komt bij dat de meeste tijdelijke arbeidsmigranten of alleen of met een partner naar Nederland komen. Met overige personen kunnen zij over het algemeen geen huishouden vormen waardoor het erg kostbaar is om alleen of maximaal met zijn tweeën een woning te betrekken. Het bovenstaande kan verholpen worden door het aanpassen van de opgenomen definitie voor het begrip 'huishouden' in bestemmingsplannen. Wellicht is het verstandiger om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen.

### 2.2.2 Buitengebied 2005

De tijdelijke opvang van arbeidsmigranten in het buitengebied is reeds geregeld in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2005 (bestemming 'Agrarisch bouwblok'). Het tijdelijk huisvesten van tijdelijke werknemers is hierin niet direct mogelijk gemaakt. Wel is er een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor tijdelijke huisvesting in *bestaande gebouwen, in woonunits en in stacaravans*. Er zijn wel voorwaarden verbonden aan de toepassing van deze afwijkingsbevoegdheid:

- een dergelijke huisvesting moet noodzakelijk zijn voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- de huisvesting mag uitsluitend werknemers betreffen die alleen binnen het bedrijf waar ze gehuisvest zijn werkzaamheden verrichten;
- de huisvesting mag niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar bedragen;
- er wordt een maximum gesteld aan de gezamenlijke vloeroppervlakte ten behoeve van het nachtverblijf;
- burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van de bebouwing die geschikt wordt gemaakt voor het bieden van nachtverblijf voor zover nodig met het oog op bescherming van de belangen van omwonenden en omliggende (agrarische) bedrijven;
- burgemeester en wethouders trekken de vergunning in, indien de daaraan ten grondslag liggende tijdelijk grote arbeidsbehoefte niet meer aanwezig is.



Op meerdere plekken in Boekel is op grond hiervan al eerder medewerking verleend aan de tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers. Voor zover wij weten is tot op heden enkel medewerking verleend door het college van B&W aan de huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande bedrijfsgebouwen. De overige twee mogelijkheden (woonunits en caravans) zijn voor zover bekend nooit vergund. Wel is in een enkel geval een omgevingsvergunning verleend voor de huisvesting in stacaravans.

De definitie die gehanteerd wordt voor een woning is als volgt: *een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor huisvesting van één afzonderlijke huishouding*. Het huisvesten van tijdelijke arbeidsmigranten in een (bedrijfs)woning in het buitengebied is op basis van de eerder weergegeven jurisprudentie zeer beperkt. Enkel wanneer meerdere bewoners één huishouden vormen is dit toegestaan. In paragraaf 6.1 is jurisprudentie opgenomen waaruit blijkt dat tijdelijke arbeidsmigranten over het algemeen geen huishouden vormen.



### 3 SITUATIE ANNO 2015

Er is getracht om erachter te komen over welke aantallen tijdelijke arbeidsmigranten we het nu eigenlijk hebben. Dit blijkt een nagenoeg onmogelijke opgave. Werkgevers geven om verschillende redenen niet allemaal openheid van zaken.

Duidelijk is dat er tot en met medio 2016 meerdere situaties bekend waren bij de gemeente waarin tijdelijke arbeidsmigranten 'onrechtmatig' gehuisvest worden:

- Op het bedrijf zelf waar de tijdelijke werknemers werkzaam zijn en de situatie niet vergund c.q. niet te vergunnen is.
- Op bedrijven elders waar de tijdelijke werknemers niet direct werkzaam zijn.
- Op recreatieterreinen, (mini)campings waar het verblijf van tijdelijke arbeidsmigranten in principe niet is toegestaan omdat dit geen recreatief aspect heeft.
- Op bedrijventerreinen.
- In maatschappelijke gebouwen.
- In B&B's waar volgens de gemeentelijke beleidsregels slechts een onafgebroken aanwezigheid van maximaal twee weken is toegestaan.

Meerdere van deze situaties zijn bij de afdeling Handhaving & Toezicht bekend. Tot vaststelling van deze beleidsregel op oktober 2016 is afgesproken om niet op te treden tegen de bestaande illegale situaties indien er zich geen onveilige situaties voordoen en de leefomstandigheden 'humaan' zijn. Dit omdat er tot in werking treding van de beleidsregel geen reëel alternatief geboden kon worden. Tot aan de vaststelling is in afwachting van het nieuwe huisvestingsbeleid voor tijdelijke arbeidsmigranten dus niet opgetreden.

Gezien het feit dat het hier meerdere illegale situaties betreft, komt naar voren dat het een serieus probleem is waar een oplossing voor gevonden moet worden. Even los van de vraag over welke aantallen we het exact hebben, er moet een alternatief geboden worden waarbij voldoende tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden. Het lijkt niet zinvol om veel tijd te steken in het onderzoeken van de totale huisvestingsbehoefte.

In oktober 2016 heeft de gemeenteraad de beleidsregel vastgesteld. Tegelijkertijd werd er gewerkt aan een nieuw Omgevingsplan Buitengebied. In december 2016 was de publicatie van het ontwerp hiervan voorzien. Met de uiteindelijke in werking treding van het Omgevingsplan en het gegeven dat hierin voor de nieuwe beleidsregel ook uitvoeringsregels en bevoegdheden worden opgenomen, kan een deel van de bestaande situaties ook makkelijk(er) geregeld worden.

Door de koppeling van de beleidsregel aan de voorwaarden die bij de diverse huisvestingsmogelijkheden zijn opgenomen in het Omgevingsplan zijn er voldoende opties voor huisvesting van arbeidsmigranten gecreëerd.



## 4 UITGANGSPUNTEN

In de onderstaande tekst worden de belangrijkste uitgangspunten van het huisvestingsbeleid van tijdelijke arbeidsmigranten opgesomd.

### 4.1 Huisvesting alleen voor legale werknemers die hier tijdelijk verblijven

Deze notitie wordt alleen opgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten, die hier op grond van een EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben. Deze tijdelijke werknemers hebben behoefte aan een direct beschikbare woning, tegen lage kosten en voor kortstondige huisvesting. De in dit beleidskader genoemde huisvestingsvormen zijn niet bedoeld voor arbeidsmigranten die zich permanent in Boekel vestigen. Deze mensen hebben hier in beginsel een baan en zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt.

### 4.2 Maatschappelijke acceptatie

Uitgangspunt is het vinden van een optimaal evenwicht tussen aantallen te huisvesten arbeidsmigranten en het maatschappelijke draagvlak van de locatie. De verantwoordelijkheid hiervoor, ook naar de omgeving, ligt primair bij de ondernemer. De ondernemer zal op voorhand aan moeten geven hoe hij/zij denkt de huisvestingsgelegenheid adequaat te kunnen beheren.

### 4.3 Spreiding van de (huisvesting van) arbeidsmigranten

Huisvesting is zeker ook een sociaal-maatschappelijk vraagstuk. Vanuit zowel de overheid als vanuit de maatschappij wordt nadrukkelijk aandacht gevraagd voor de impact van de huisvesting en de maatschappelijke druk hiervan op de omgeving. Het wordt vanuit het oogpunt van ruimtelijke ordening en het voorkomen van de aantasting van het woon- en leefklimaat van een wijk, wenselijk geacht om een bepaalde spreiding vast te stellen.

### 4.4 Communicatie

Het communiceren met de omgeving c.q. buurt is een belangrijk vereiste voor het draagvlak. De ondernemer/werkgever is in principe als eerste verantwoordelijk voor een goede communicatie. Dit houdt in dat tijdig en transparant dient te worden gecommuniceerd met de betrokken omwonenden om zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening en dus voor meer begrip.

### 4.5 Maximale aantallen te huisvesten personen per huisvestingsvorm

Voor alle vormen van huisvesting is het gewenst een maximum aantal personen per voorziening vast te leggen. Deze normen worden mede bepaald door de minimale gebruiks-oppervlakten, de parkeermogelijkheden etc. Deze normen worden gehanteerd om een goede huisvestingskwaliteit te bieden.

### 4.6 Kwaliteit van tijdelijke huisvesting

Voor alle tijdelijke huisvestingsvormen gelden dezelfde normen als voor structurele huisvesting. Dit omdat wij van mening zijn dat ook deze tijdelijke arbeidskrachten op een kwalitatief goede manier gehuisvest moeten worden.

### 4.7 Geen stacaravans of woonunits op het eigen bedrijf

Als uitgangspunt geldt dat stacaravans en woonunits in onvoldoende mate de belangen van een adequate huisvesting waarborgen. Stacaravans kunnen niet voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en zijn niet geschikt als een adequate vorm van huisvesting.

Door plaatsing van deze oplossingen ontstaat ook een verrommeld beeld. Tevens is in de praktijk gebleken dat het niet reëel is om te verwachten dat deze voorzieningen verwijderd worden telkens als

er geen gebruik van gemaakt wordt. Dit standpunt wijkt af van de regels in het bestemmingsplan Buitengebied 2005 en zijn inmiddels verankerd in het nieuwe Omgevingsplan Buitengebied 2016.

#### **4.8 Geen huisvestingsmogelijkheden op recreatieterreinen**

Als uitgangspunt geldt dat er geen huisvestingsmogelijkheden geboden worden op een recreatieterrein. In Boekel hebben we het dan voornamelijk over (mini)campings. Deze terreinen hebben een recreatief karakter. Bij de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is hier geen sprake van. Om de kwaliteit van recreatieterreinen hoog te kunnen houden is huisvesting van arbeidsmigranten daar onwenselijk. Datzelfde geldt voor Bed & Breakfast. Ook dit wordt in het Omgevingsplan Buitengebied 2016 geregeld door een gebruiksverbod op te nemen.

#### **4.9 Hotels**

Tot op heden zijn er in de gemeente Boekel geen verzoeken van ondernemers tot het oprichten van hotels binnengekomen. Mochten er in de toekomst wel bedrijven zijn die verzoeken indienen voor het (onafhankelijk van een bedrijf) huisvesten van arbeidsmigranten, zal deze optie onderzocht worden. in hoofdstuk 6 is daarom in de tabel met oplossingsrichtingen in het buitengebied 'maatwerk' vermeld bij het kopje 'hotels'.

## 5 VOORWAARDEN

Zoals in paragraaf 1.3 is uitgelegd, is voor de voorwaarden van het huisvestingbeleid in deze notitie gekeken naar de normen die de Stichting Normering Flexwonen heeft opgesteld. De voorwaarden in deze notitie sluiten in grote lijnen aan bij de “normenset” van de SNF.

### 5.1 Veilige en humane huisvesting

Verzoeken dienen vooraf onder meer getoetst te worden door de brandweer en regelmatig zullen ter plaatse controles uitgevoerd worden. Naast voldoende ruimte per werknemer dient er een minimum oppervlakte aan gemeenschappelijke woonruimte te worden gerealiseerd in de vorm van een huiskamer en/of ontspanningsruimte. Het Bouwbesluit en de het Gebruiksbesluit stellen nadere voorwaarden aan veilige huisvesting en aan de minimale voorzieningen.

### 5.2 Seizoensarbeid

Alhoewel er in de voorliggende notitie uitgegaan wordt van huisvesting op het bedrijf in het buitengebied nagenoeg jaarrond, moet er wel sprake zijn van seizoensarbeid (land- en tuinbouw). Het is dus niet mogelijk voor vormen van bedrijvigheid met een vaste en continue arbeidsbehoefte om hiervoor arbeidsmigranten te huisvesten op het bedrijf.

### 5.3 Kwaliteitsverbetering

De beoogde ruimtelijke ontwikkeling dient gepaard te gaan met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie van het gebied waarop de ontwikkeling betrekking heeft. Hierbij wordt aangesloten bij de beleidsvisie Vitaal Buitengebied Boekel die ook onderdeel uitmaakt van het Omgevingsplan Buitengebied 2016..

### 5.4 Ruimtelijk / milieu

De huisvesting moet aanvaardbaar zijn vanuit zowel milieuoogpunt (geur, externe veiligheid, bodem, geluid etc.) als vanuit ruimtelijk oogpunt (de huisvesting mag bestaande ontwikkelingen niet frustreren).

### 5.5 Parkeergelegenheid (bij voorkeur) op eigen terrein

Er moeten voldoende parkeervoorzieningen aangebracht worden op eigen terrein. De minimale norm die wordt aangehouden is dat op de drie arbeidsmigranten één parkeerplaats wordt aangebracht (afgerond naar boven). Bij (huur)woningen zonder eigen parkeervoorzieningen) zal aangetoond moeten worden door de ondernemer dat er in de directe omgeving voldoende capaciteit beschikbaar is en of er toch op een andere wijze aanvullende parkeerplaatsen moeten worden aangebracht (voor rekening van ondernemer).

### 5.6 Nachregister

De huisvesting van arbeidsmigranten brengt vanuit de gemeente de verplichting mee om een nachregister bij te houden conform een door ons college vastgesteld model. Deze verplichting is overigens ook vastgelegd in artikel 438, lid 1 van het Wetboek van Strafrecht. Het register is een belangrijk middel voor de gemeente, brandweer en politie om te weten wie waar is gehuisvest.

### 5.7 Niet-ingezetenenbelasting

Degene die gelegenheid tot verblijf biedt aan tijdelijke arbeidsmigranten is in beginsel gehouden niet-ingezetenenbelasting af te dragen. Deze verplichting geldt niet als de bewoners zich laten inschrijven in de gemeentelijke bevolkingsadministratie. Het bedrag wordt gelijk gesteld aan het tarief voor toeristenbelasting. Aangezien de term ‘toerist’ verwarring kan scheppen is het voorstel om deze te

wijzigen in 'niet-ingezetenenbelasting'. Deze wordt zowel in rekening gebracht bij toeristen als bij arbeidsmigranten die zich niet (hoeven) inschrijven. De aanslag zal forfaitair worden opgelegd.

## 5.8 Gebruiksvergunning

Indien meer dan vier personen bedrijfsmatig nachtverblijf wordt verschaft is het noodzakelijk een gebruiksmelding te doen.

Indien er sprake is van meer dan tien personen is het nodig om bij de gemeente een gebruiksvergunning aan te vragen.

## 5.9 Omgevingsvergunningplicht (bouwen / handelen in strijd met regels RO)

Indien er bouwkundige of gebruikswijzigingen noodzakelijk zijn aan een pand om huisvestingsgelegenheid te bieden of nieuwbouw vereist is, zal er in de meeste gevallen een omgevingsvergunning verleend moeten zijn, voordat er bouwwerkzaamheden worden verricht. Indien de plannen niet passen binnen de geldende bestemmingsplanregels dan dient er een planologische procedure doorlopen te worden. Dit is afhankelijk van hoe een en ander in de regels van het betreffende bestemmingsplan / Omgevingsplan is opgenomen.

## 5.10 Woonkwaliteit

Bij alle huisvestingsvormen moet voldaan worden aan de volgende eisen:

- Voldoende oppervlakte omsloten leefruimte per werknemer/bewoner (minimale gebruiksoppervlakte per persoon bedraagt 12 m<sup>2</sup>).
- Minimaal één toilet en één douche per vier personen.
- Alle huisvesting dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit en het Gebruiksbesluit.
- Dagelijks beheer met goede afspraken in een door de gemeente goed te keuren protocol ter voorkoming van overlast in de omgeving.
- (Brand)veiligheid moet in overeenstemming gebracht zijn met de wettelijk eisen.
- Er moeten koelkast(en) aanwezig zijn waarbij 30 liter koel/vriesruimte per persoon wordt aangehouden.
- De volgende aantallen kookpitten zijn minimaal voorgeschreven:
  - Tot en met 8 personen: 4 kookpitten
  - 9 tot en met 30 personen: ten minste één kookpit per twee personen
  - Meer dan 30 personen: ten minste 16 kookpitten.Koken wordt alleen toegestaan in gemeenschappelijke ruimtes.
- Actueel bijhouden van een (nacht)register met namen van de bewoners / medewerkers.
- Per bewoner / medewerker is een handboek ter beschikking gesteld met de huis- en leefregels in de taal van het land van herkomst van deze bewoner / medewerker
- Communicatieprotocol en klachtenregistratie bijhouden bij kamerverhuur en logies-gebouwen.

## 5.11 Toezicht

Onafhankelijk van de te kiezen huisvestingsvormen dient er sprake te zijn van toezicht op de huisvestingsfaciliteiten en de gebruikers daarvan. In eerste instantie is dit een verantwoordelijkheid van de ondernemer waar de arbeidsmigranten in dienst zijn.



## 6 OPLOSSINGSMOGELIJKHEDEN

In deze paragraaf is een inventarisatie gedaan van eventuele oplossingsmogelijkheden. Hieronder is reeds een voorstel gedaan hoe om te gaan met de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

### 6.1 Algemene jurisprudentie

Voordat we ingaan op de eventuele (on)mogelijkheden wat de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten (< 6 maanden) betreft, is het van belang om de nodige jurisprudentie erop na te slaan. In meerdere gemeenten zijn ze al aan het 'stoeien' geweest met het planologisch/juridisch regelen van dergelijke huisvesting.

#### 6.1.1 AbRS 21 november 2012 (LJN: BY3690)

In deze uitspraak wordt aangegeven dat de rechtbank terecht heeft overwogen dat, nu het begrip 'wonen' in het bestemmingsplan niet is gedefinieerd, ervan uit moet worden gegaan dat diverse woonvormen, waaronder de verhuur van kamers aan individuele huurders, zijn toegestaan, zodat er geen overtreding van de voorschriften van het bestemmingsplan plaatsvindt.

#### 6.1.2 AbRS 2 mei 2007 (LJN: BA4193)

Uit deze uitspraak komt naar voren dat de bewoning door seizoenarbeiders van één pand niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van het woord is en daarmee ook niet op één lijn te stellen is. Hierbij is immers geen sprake van de continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. De omstandigheden dat de seizoenarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen zijn hiervoor onvoldoende.

### 6.2 Huisvestingsmogelijkheden in de bebouwde kom

Nu deze herschreven versie van de beleidsregel alleen betrekking heeft op gebieden gelegen binnen de werkingssfeer van het Omgevingsplan Buitengebied 2016 zijn de vastgestelde mogelijkheden voor in de komgebieden hier niet relevant.

### 6.3 Huisvestingsmogelijkheden voor het buitengebied

Aanvullend op de algemeen geldende voorwaarden uit hoofdstuk 5 van deze beleidsregel, gelden ook de volgende regels voor de betreffende vormen van huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten.

#### 6.3.1 Bedrijfs- en-burgerwoning

In het buitengebied wordt bewoning van een bedrijfs- of burgerwoningen door tijdelijke arbeidsmigranten onder de volgende voorwaarden toegestaan:

- Het betreft de huisvesting van één huishouden of ten hoogste 6 tijdelijke arbeidsmigranten die geen huishouden vormen.
- Indien de huisvesting plaatsvindt in een bedrijfswoning moeten de bewoners werkzaam zijn op het bijbehorende bedrijf.<sup>1</sup>

#### 6.3.2 Logiesgebouwen bij agrarisch bedrijven

Logiesfuncties voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten kunnen worden toegestaan in (bestaande en/of vergunbare) gebouwen binnen de geldende agrarisch functie voor betreffende

<sup>1</sup> De inspectie van SWZ stelt dat de werkgever maximaal 20% van het bruto wettelijk minimum(jeugd) loon mag verrekenen voor huisvesting, inclusief gas, water en licht. Bij een fulltime dienstverband komt dit op ongeveer € 70,- per week. Wanneer we spreken van de huisvesting van 6 arbeidsmigranten met volledige bezetting dan komt dit neer op zo'n € 1.725,- per maand.

locatie waar de arbeidsmigranten ook (hoofdzakelijk) werkzaam zijn. Hierbij gelden de volgende aanvullende voorwaarden:

- In alle gevallen wordt door het college een deskundigenadvies aangevraagd voor beoordeling van de bedrijfsmatige noodzaak van tijdelijke arbeidsmigranten en de omvang van de arbeidsbehoefte.
- Het parkeren moet zal geregeld worden op het eigen terrein, zijnde het functievlak van het agrarische bedrijf.
- Landschappelijke inpassing van het parkeren en alle bebouwing is vereist, conform de gemeentelijke beleidsregeling.
- Indien er sprake is van logiesgebouwen bij een agrarisch bedrijf moet de bedrijfswoning bewoond zijn en blijven door de ondernemer / werkgever. Dit in verband met het gewenste toezicht.
- Het college van B&W kan in bepaalde gevallen een ontheffing van de laatst genoemde regel verlenen.
- Huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in logiesgebouwen is gedurende het gehele jaar mogelijk. Hierbij moet dan wel sprake zijn van:
  - o Het betreft binnen de tijdspanne van een jaar altijd meerdere wisselende groepen van tijdelijke arbeidsmigranten.
  - o arbeidsmigranten moeten werken op het bedrijf waar ze verblijven.
  - o er is geen sprake van geen zelfstandige bewoning.

### **6.3.3 Overige logiesmogelijkheden**

Logiesmogelijkheden zijn er ook in maatschappelijke gebouwen, bijvoorbeeld hergebruikte kloosters, scholen, kerken, en andere (maatschappelijke en openbare) gebouwen. Ook hiervoor gelden aanvullende voorwaarden, overeenkomstig de voorwaarden uit hoofdstuk 5 en voorgaande paragraaf 6.3.

### **6.3.4 Stacaravans en mobiele (woon)units**

Deze vorm van huisvesting wordt niet toegestaan.

### **6.3.5 Recreatieterreinen, bungalowparken, (mini)campings etc., Bed & Breakfast**

Deze vorm van huisvesting wordt niet toegestaan.

### **6.3.6 Hotels**

Deze vorm van huisvesting wordt niet binnen de regelingen van het Omgevingsplan toegestaan. Indien initiatieven om een dergelijke huisvestingsvorm vragen, op basis van een concreet plan, dan zal hiervoor een volledige planherziening moeten worden doorlopen en ligt de bevoegdheid voor besluitvorming hierover bij de gemeenteraad. Een dergelijke vorm van huisvesting vraagt om maatwerk en een zwaarwegende afweging.

## 7 HANDHAVING

In de voorliggende beleidsnotitie zijn de gemeentelijk voorwaarden weergegeven die gesteld worden aan de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Controle hierop is tevens een gemeentelijke taak. Dit betekent dat periodiek gecontroleerd moet worden of voldaan wordt aan de geldende wet- en regelgeving (bestemmingsplan, Wabo, gebruiksbesluit, Woningwet, omgevingsvergunning, APV, Bouwbesluit en bouwverordening)

Op het moment dat niet voldaan wordt aan (één van) de relevante wet- en regelgeving dan dient er door de gemeente te worden gehandhaafd.

In het gemeentelijke Handhaving Beleidsplan heeft de gemeente aangegeven hoe zij wenst om te gaan met handhaving. Jaarlijks wordt er een uitvoeringsprogramma vastgesteld. Het voorliggende beleid heeft consequenties voor de inzet van uren in het kader van dit programma. Jaarlijks zal geëvalueerd moeten worden of de opgenomen uren toereikend zijn. Mocht dit niet het geval zijn dan moeten de uren worden bijgesteld.