



GEMEENTE
BOEKEL
gastvrij & actief



PROGRAMMA HUISVESTING TIJDELIJKE ARBEIDSMIGRANTEN
GEMEENTE BOEKEL 2024

COLOFON

BOEKEL

Programma Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten
Boekel, november 2024

Gemeente Boekel

Sint Agathaplein 2
5427 AB Boekel
Tel.: 0492 326 800

Info@boekel.nl

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1: Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doelstelling.....	5
1.3 Aanvullend beleidskader	6
1.4 Leeswijzer	6
Hoofdstuk 2: Generieke uitgangspunten en voorwaarden	7
2.1 Inleiding.....	7
2.2 Uitgangspunten en voorwaarden: Maatschappelijk	7
2.3 Uitgangspunten en voorwaarden: Kwaliteit huisvesting arbeidsmigranten	8
2.4 Uitgangspunten en voorwaarden: Fysieke leefomgeving	9
2.5 Uitgangspunten en voorwaarden: Niet-forfaitaire bijdrage.....	9
Hoofdstuk 3: Maatregelen.....	11
3.1 Inleiding.....	11
3.2 Vergunningplicht voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten in burgerwoning	11
3.3 Meter-norm voor het huisvesting van Arbeidsmigranten.....	11
3.4 Beperking van Grote Logiesgebouwen binnen de Bestaande Planregels	11
Bijlagen	12

Definities

Deze definitielijst geeft een beknopte uitleg van de belangrijkste termen en begrippen die relevant zijn voor het programma huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten van de gemeente Boekel:

- *Arbeidsmigranten*: Personen die tijdelijk naar een ander land migreren om daar werk te verrichten, vaak afkomstig uit Midden- of Oost-Europa en werkzaam in sectoren zoals logistiek, land- en tuinbouw, en bouwnijverheid.
- *Huisvesting van arbeidsmigranten*: De voorziening van accommodatie voor tijdelijke buitenlandse werknemers tijdens hun verblijf in Nederland.
- *Logies*: Het gedurende een relatief kort tijdsbestek verstrekken van verblijf aan personen, die hun hoofdverblijf elders hebben.
- *Logiesgebouw*: Een verblijfsgebouw voor het bieden van tijdelijk onderdak.
- *Short-stay*: Arbeidsmigranten die in Nederland korter dan 1 jaar (tot 12 maanden) verblijven. Zij hebben behoefte aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting.
- *Mid-stay*: Arbeidsmigranten die in Nederland tijdelijk verblijven voor een langere periode; veelal onderbroken door periodes in het thuisland. Zij hebben behoefte aan meer kwaliteit en privacy dan short-stay.
- *Long-stay*: Arbeidsmigranten die zich hier permanent vestigen. Zij hebben de behoefte om te integreren en te participeren in de Nederlandse samenleving en vinden via de reguliere woningmarkt hun weg naar woningen in dorpskernen of wijken.
- *Tijdelijke arbeidsmigranten*: Short- en midstay arbeidsmigranten tezamen.
- *Huisvester*: De beheerder van een huisvestingsvoorziening die deze beschikbaar stelt voor het verblijf van arbeidsmigranten.
- *Nachtregister*: In een nachtregister staat wie er bij u overnacht en wanneer.
- *Grootschalige Huisvesting*: Huisvestingsvoorziening voor het verblijf van 50 of meer arbeidsmigranten op één locatie;
- *Middelgrote huisvesting*: Huisvestingsvoorziening voor het verblijf van 10 tot en met 50 arbeidsmigranten op één locatie;
- *Kleinschalige huisvesting*: Huisvestingsvoorziening voor het verblijf van 10 arbeidsmigranten of minder op één locatie.

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Boekel staat voor de uitdaging haar beleid voor tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers te herzien. Regelmatig vragen agrarische bedrijven in het buitengebied om huisvesting voor arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa, die essentieel zijn voor sectoren zoals landbouw, tuinbouw en voedselverwerking. De huisvesting van arbeidsmigranten heeft geleid tot uitdagingen die een herziening van het beleid noodzakelijk maken. Bedrijven willen vaak meer arbeidsmigranten huisvesten dan volgens de huidige regelgeving is toegestaan of willen hen voor langere periodes onderbrengen dan wettelijk is toegestaan. Deze praktijk heeft blootgelegd dat het bestaande beleid uit 2016 niet meer voldoet aan de huidige vraag en situatie.

Om deze uitdagingen het hoofd te bieden, is een integrale herziening van het arbeidsmigrantenbeleid noodzakelijk. Deze herziening wordt gepresenteerd in twee onderdelen: (1) het Programma huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten, en (2) de Beleidskader huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten.

Sinds 1 januari 2024 is de Omgevingswet in werking getreden. Onder de Omgevingswet is een scherper onderscheid gemaakt tussen hetgeen de gemeenteraad (hoofdkaders controleren) en hetgeen het college (uitvoering geven aan de hoofdkaders) doet. Het werken onder de Omgevingswet aan de herziening van het beleid omtrent de tijdelijke huisvesting resulteert dan ook in de volgende documenten:

- Beleidskader (hoofdkaders, raadsbevoegdheid)
- Programma (uitvoering van de hoofdkaders, collegebevoegdheid)

Het programma, dat onder de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders valt, bevat de maatregelen die de kwaliteit van de leefomgeving en de woonomstandigheden van tijdelijke arbeidsmigranten waarborgen. Dit programma biedt tevens de mogelijkheid om snel te reageren op veranderingen in landelijke regelgeving.

Het beleidskader daarentegen, waarvoor de gemeenteraad bevoegd is, stelt specifieke voorwaarden en randvoorwaarden vast voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het doel van deze herziening is om een evenwichtige en duurzame aanpak te realiseren die tegemoetkomt aan de behoeften van zowel arbeidsmigranten als werkgevers, terwijl de belangen van de lokale gemeenschap worden gewaarborgd.

1.2 Doelstelling

Dit programma dient als uitvoeringskader bij het Beleidskader Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten, de Omgevingsvisie en het omgevingsplan en heeft als doel de gewenste kwaliteit van huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten te waarborgen, in overeenstemming met de Omgevingswet. Het programma vertaalt de abstracte beleidsdoelen naar concrete acties door het stellen van maatregelen die bijdragen aan het beheer, de bescherming en het behoud van de fysieke leefomgeving voor zowel arbeidsmigranten als de lokale gemeenschap. Bovendien richt het zich op het verbeteren van de leefomgeving, het sturen en reguleren van ontwikkelingen, en het realiseren van beleidsdoelen binnen de gehele gemeente Boekel. Hierdoor worden de omgevingswaarden nageleefd en wordt bijgedragen aan bredere doelstellingen voor de fysieke leefomgeving.

1.3 Aanvullend beleidskader

Naast het Programma Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten is ook een aanvullend Beleidskader opgesteld. Het beleidskader is een strategisch en richtinggevend document met visie en doelen. In dit document worden specifieke randvoorwaarden gesteld voor verschillende huisvestingsvormen. Deze randvoorwaarden zijn essentieel om ervoor te zorgen dat de huisvesting niet alleen voldoet aan de algemene eisen van kwaliteit en leefbaarheid, maar ook afgestemd is op de unieke kenmerken en behoeften van elke huisvestingsvorm.

1.4 Leeswijzer

Dit document beschrijft het *Programma Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten* van de gemeente Boekel. Het programma is ontwikkeld om de huisvesting van tijdelijke buitenlandse werknemers in de gemeente te reguleren en de fysieke leefomgeving te beschermen. De leeswijzer helpt u door de inhoud van dit document te navigeren.

Hoofdstuk 1 biedt een algemene introductie, beschrijft de aanleiding voor het herzien van het beleid en legt de doelen van het programma uit. Het bevat ook informatie over de wettelijke bevoegdheden en de verplichtingen die voortvloeien uit de Omgevingswet.

Hoofdstuk 2 behandelt de generieke uitgangspunten en voorwaarden voor de huisvesting van arbeidsmigranten, zoals maatschappelijke acceptatie, kwaliteitseisen voor de huisvesting en voorwaarden voor de fysieke leefomgeving.

Aan het einde van het document vindt u bijlagen met aanvullende informatie over de waardering van de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente.

Hoofdstuk 2: Generieke uitgangspunten en voorwaarden

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten en voorwaarden die gelden voor alle huisvestingsvormen van tijdelijke arbeidsmigranten. De in dit programma 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.

2.2 Uitgangspunten en voorwaarden: Maatschappelijk

Huisvesting alleen voor 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. Personen die korter dan 4 maanden blijven kunnen zich in te schrijven in het Register Niet-Ingezetenen (RNI). Bij een voorgenomen verblijf langer dan 4 maanden (binnen de periode van een half jaar) is de bewoner verplicht zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP) als ingezetene van de gemeente.

De huisvester dient afspraken te maken met de gemeente, afdeling burgerzaken, over de registratie in de BRP (mutaties van nieuwe huurders en vertrek). Als blijkt dat een bewoner langer verblijft dan wel gaat verblijven dan 4 maanden en hij/zij de huisvester niet kan (of wil) aantonen dat hij/zij zich heeft laten inschrijven in de BRP, dient de huisvester hiervan melding te doen aan afdeling burgerzaken van de gemeente Boekel, via info@boekel.nl.

De huisvester draagt er zorg voor dat personen zich inschrijven bij de gemeente en dat zij bij vertrek zich uitschrijven. Daarnaast draagt hij actief zorg voor een goede informatieverstrekking richting de arbeidsmigranten.

Om de doorstroming naar reguliere huisvesting te bevorderen is het van belang te controleren of de arbeidsmigrant de verplichting zich in te schrijven in de BRP nakomt. Vanaf dat moment kan de migrant zich ook inschrijven voor een huurwoning en krijgt hij een DigiD en daarmee toegang tot diverse (overheids)diensten en faciliteiten. Om administratieve lasten voor iedereen te beperken gaat de gemeente per huisvestingsinitiatief afspraken maken met de bij het initiatief betrokkenen.

Huisvesting arbeidsmigranten – toezicht ondernemer/werkgever

Bij de realisatie van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten op een agrarisch bedrijf in het buitengebied, geldt dat de ondernemer verplicht is te verblijven in de bedrijfswoning op hetzelfde perceel. Er zijn echter ondernemers en werkgevers die meerdere bedrijfslocaties beheren. Aangezien het fysiek onmogelijk is op meerdere locaties tegelijkertijd te wonen, kan deze verplichting een belemmering vormen voor de continuïteit en efficiëntie van hun bedrijfsvoering. Het college kan onder voorwaarde afwijken van deze regel, mits aangetoond kan worden dat op een andere manier 24/7 toezicht is op deze locatie. Hierbij is maatwerk van toepassing en wordt gekeken per locatie voor aanvullende voorwaarden.

Maatschappelijke acceptatie - Omgevingsdialoog

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 huisvester. De huisvester zal op voorhand aan moeten geven hoe hij/zij denkt de huisvestingsgelegenheid adequaat te kunnen beheren en overlast te minimaliseren.

Het communiceren met de omgeving c.q. buurt is een belangrijk vereiste voor het draagvlak. Dit houdt in dat tijdig en transparant dient te worden gecommuniceerd door ondernemer/werkgever met de betrokken omwonenden om zorg te dragen voor draagvlak voor een huisvestingsvoorziening en dus voor meer begrip. Deze communicatie dient te minimaal geschieden conform de 'Spelregels zorgvuldige dialoog' van gemeente Boekel.

2.3 Uitgangspunten en voorwaarden: Kwaliteit huisvesting arbeidsmigranten

Woonkwaliteit: veilige en humane huisvesting

Bij alle huisvestingsvormen moet voldaan worden aan de volgende eisen:

Bezetting

- In een logiesverblijf worden tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest die werkzaam zijn op het bijbehorende bedrijf;
- Arbeidsmigranten die naar verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van hun tijd in Nederland verblijven, zijn verplicht zich in te schrijven in de BRP op het adres waar zij verblijven. De werkgever is verplicht zijn werknemers hier op te wijzen.
- Grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten is qua aard en inrichting niet geschikt voor personen onder de 18 jaar en daarmee is het ook niet toegestaan personen onder deze leeftijdsgrens te huisvesten in logiesgebouwen;
- Als een arbeidsmigrant korter dan 4 maanden in de gemeente verblijft, en er vindt geen registratie via de BPR plaats, dan geldt voor deze persoon de plicht tot het betalen van verblijfsbelasting. Dit dient bijgehouden te worden in een nachtregister, waarin minimaal opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting en datum beëindiging huisvesting.

Keurmerk AKF en/of SNF

- Voor de huisvesting zijn minimaal de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of – voor huisvesting van eigen personeel bij agrarische bedrijven - Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF). De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid;
- Huisvesting door werkgever alleen als sprake is van een zelfstandig huurcontract;
- Er vindt 100% controle plaats van de locaties door SNF of AKF en bij klachten.

Logiesfuncties

- Logiesfuncties moeten onder één dak zijn;
- Maximaal 2 personen per slaapkamer, gestreefd wordt naar 1 persoon per slaapkamer;
- Minimale oppervlakte van 5,5 m² (ongeveer 3 keer het oppervlakte van een éénpersoonsbed) en de woonvoorziening heeft minimaal 15 m² leefoppervlakte per persoon (inclusief genoemde 5,5 m²).

Veiligheid: beheer locatie en toezicht

Met betrekking tot het beheer van de locatie dient voldaan te worden aan de volgende aspecten:

- Het logiesgebouw beschikt over een huisreglement (Nederlands, Engels en in de taal van het land van herkomst van deze bewoner / medewerker) waaruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen;
- In het huisreglement moet opgenomen zijn wie namens de exploitant verantwoordelijk is/zijn voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en

7 dagen in de week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en gemeente Boekel;

- De locatie beschikt over een klachtenreglement waarin o.a. opgenomen: aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in vakantieperiode etc.) van een vast aanspreekpunt/beheerder en een registratie van klachten en meldingen;
- Dagelijks beheer met goede afspraken in een door de gemeente goed te keuren protocol ter voorkoming van overlast in de omgeving. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende huisvester. De gemeente heeft hierin een toezichhoudende taak;
- Alle verhuurders zijn verplicht om hun huurders te informeren over het meldpunt voor goed verhuurderschap;

2.4 Uitgangspunten en voorwaarden: Fysieke leefomgeving

Omgevingsvergunning ‘omgevingsplanactiviteit’ (OPA)

Wanneer de voorgenomen plannen voldoen aan de regels van het Omgevingsplan, maar specifieke activiteiten een vergunning vereisen, dient een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit te worden aangevraagd. Hierbij moet worden voldaan aan de voorwaarden en procedures zoals vastgelegd in het Omgevingsplan.

Omgevingsvergunning ‘buitenplanse omgevingsplanactiviteit’ (BOPA)

Indien de plannen niet passen binnen de geldende regels van het Omgevingsplan en het college een positief principebesluit (eventueel onder voorwaarden), dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

De activiteiten mogen geen onevenredige overlast voor de fysieke leefomgeving veroorzaken. Er dient sprake te zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bij het indienen worden de benodigde inhoudelijke gegevens en bescheiden aangeleverd om dit te beoordelen. Denk hierbij aan de volgende zaken (niet limitatief):

- 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 of zorgen voor ongewenste concentratie).
- Er moet minimaal 1 parkeerplaats per 3 arbeidsmigranten (afgerond naar boven) op eigen terrein aanwezig zijn of gerealiseerd worden. Bij locaties (bijv. (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).
- Er mag geen zodanig verkeersaantrekkende werking optreden dat deze leidt dan wel kan leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte door de huisvesting van arbeidsmigranten.
- De beoogde ruimtelijke ontwikkeling dient te voldoen aan de kwaliteitsverbeteringsvereisten alsmede de landschappelijke inpassingsvereisten die zijn opgenomen in de Beleidsnotitie Erfbeplanting en Vitaal Buitengebied Boekel. Hierbij dient niet de waardering van de bestemmingswinst met betrekking tot huisvestingslocaties niet vergeten te worden, in de bijlage wordt dit nader toegelicht.
- Tot slot mag de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden benadeeld.

2.5 Uitgangspunten en voorwaarden: Niet-forfaitaire bijdrage

Personen die korter dan vier maanden in Nederland verblijven zijn geen ingezetenen van onze gemeente en vallen daarom onder het regime van toeristenbelasting. Via toeristenbelasting wordt een

directe belasting geheven voor het houden van verblijf met overnachting binnen de gemeente tegen een vergoeding in welke vorm dan ook of anderszins uit economische-, dan wel commerciële overwegingen door personen die niet als ingezetene met een adres in de gemeente in de basisregistratie personen.

De toeristenbelasting aangaande arbeidsmigranten wordt in gemeente Boekel vastgesteld op basis van het daadwerkelijk aantal overnachtingen. Dit is een zogenoemde niet-forfaitaire maatstaf. Bij het gebruik van de niet-forfaitaire maatstaf is men verplicht een nachtverblijfsregister bij te houden en deze bij de aanvraag te overleggen. Forfaitair toeristenbelasting heffen aangaande arbeidsmigranten is gezien de jurisprudentie niet mogelijk binnen de gemeente. De Hoge Raad heeft bepaald dat hiervoor een recent en lokaal statisch onderzoek aan ten grondslag moet liggen waaruit de onderbouwing van de rekeneenheden forfaitair aangetoond wordt door de gemeente. Een dergelijk onderzoek is niet voorhanden.

Hoofdstuk 3: Maatregelen

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden maatregelen benoemd die nodig zijn om te komen tot het gewenste doel. Een programma (en een beleidskader) is niet altijd voldoende om te komen tot het gewenste eindresultaat. Zo kan het zijn dat de regels uit het omgevingsplan (nog) niet overeenkomen met de doelen uit het programma. De maatregelen die getroffen worden om dit alsnog te bereiken worden in dit hoofdstuk beschreven.

3.2 Vergunningplicht voor huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten in burgerwoning

Gemeente Boekel wil meer inzicht en controle krijgen over de te huisvesten tijdelijke arbeidsmigranten. Het omgevingsplan biedt de mogelijkheid om met een meldingsplicht tijdelijke arbeidsmigranten te huisvesten in een burgerwoning. Deze meldingsplicht wil gemeente Boekel in het omgevingsplan wijzigen naar een vergunningplicht. De voorgestelde maatregel draagt bij aan:

- Voorafgaande toetsing;
- Controle en handhaving
- Beter inzicht in huisvestingslocaties

3.3 Meter-norm voor het huisvesting van Arbeidsmigranten

In het kader van het bevorderen van een evenwichtige spreiding van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, wil de gemeente Boekel in de toekomst een specifieke **meter-norm** vastleggen. Deze norm zal in het omgevingsplan opgenomen worden en bepaalt de afstand van functievlak tot functievlak waar tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest mogen worden. De voorgestelde maatregel draagt bij aan:

- Beheersbare spreiding van de huisvesting van arbeidsmigranten in woonwijken;
- Het behoud van de leefbaarheid in de woonomgeving;
- Het voorkomen van overbezetting van burgerwoningen, wat bijdraagt aan de veiligheid en gezondheid van bewoners.

3.4 Beperking van Grote Logiesgebouwen via binnenplanse omgevingsplanactiviteiten

Het omgevingsplan van gemeente Boekel biedt de mogelijkheid om een logiesgebouw – zonder maximum aantal te huisvesten tijdelijke arbeidsmigranten – te realiseren. Gemeente Boekel wil deze binnenplanse omgevingsplanactiviteit wijzigen waarbij het huisvesten van 10 tijdelijke arbeidsmigranten of meer in een logiesgebouw een buitenplanse omgevingsplanactiviteit zal betreffen. Met deze wijziging worden de volgende doelen nagestreefd:

- Beheersing van schaal en impact van logiesgebouwen binnen de gemeentegrenzen;
- Mogelijkheid om per aanvraag een uitgebreide afweging te maken op basis van de specifieke locatie en omgeving;
- Voorkomen van ongewenste concentraties van grote logiesgebouwen in bepaalde wijken of gebieden.

Bijlagen

Waardering VBB huisvesting arbeidsmigranten

De beleidsnota Vitaal Buitengebied Boekel voorziet in een door de initiatiefnemer/ ontwikkelaar te betalen bijdrage om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. De gemeente Boekel kiest er voor om waardering van bestemmingswinst en tegenprestaties direct te koppelen aan normatieve waarden van de ontwikkeling. Deze waarden hebben hoofdzakelijk betrekking op het toegestane gebruik van de ondergronden: door een ontwikkeling zal de bestemming van de ondergrond veranderen, waardoor er ook een verandering in de grondwaarde optreedt.

De gemeente heeft er in een eerder stadium expliciet voor gekozen om te werken met vooraf vastgelegde vaste bedragen. Dit om vooral op voorhand helderheid te kunnen verschaffen en te voorkomen dat ontwikkelingen onmogelijk worden gemaakt door allerlei discussies met taxateurs en de daarmee samengaande hoge kosten. Hiertoe is voor een groot aantal gebruikelijke bestemmingen en functies een standaardwaarde bepaald. Zie ook pag. 15 en 16 van Vitaal Buitengebied Boekel deel 3 – Waardering.

Voor de bestemming/functie migrantenhuysvesting is geen standaard toegekend. Om de bestemmingswinst te waarderen is gekeken naar daadwerkelijke transacties van gronden met een positieve bestemming voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Uit een analyse hiervan blijkt dat doorgaans sprake is van een bandbreedte van ca. € 4.000,- tot € 7.500,- per bed. Hierbij dient te worden opgemerkt dat de genoemde bandbreedte geldt voor zelfstandig te exploiteren huisvestingslocaties.

In Boekel is huisvesting van arbeidsmigranten enkel toegestaan op het bedrijf waar zij werkzaam zijn, er is in de regel dus altijd sprake van bedrijfsgebonden huisvesting. Dergelijke locaties kunnen niet zelfstandig worden geëxploiteerd of los worden verkocht. Het wordt daarmee redelijk geacht om in Boekel de onderkant van de genoemde bandbreedte aan te houden en daarbij ook nog een afslag te hanteren. Hierbij wordt 20% redelijk geacht vanwege de bedrijfsgebondenheid.

Dit betekent een grondwaarde van € 4.000,- per bed bij zelfstandig te exploiteren locaties en een waarde van € 3.200,- per bed bij niet zelfstandig te exploiteren locaties. Genoemde bedragen zijn besproken met rentmeesters/ agrarisch makelaars van Adriaan van den Heuvel en Gludemans en worden daarmee als marktconform beoordeeld.

Exploitatiebijdrage/ tegenprestatieberekening

De volgende stappen dienen doorlopen te worden om de tegenprestatie met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten te bepalen.

Stap 1. Bepalen toekomstige grondwaarde:

Aantal bedden * (4.000 of 3.200) = toekomstige grondwaarde in euro's

Stap 2. Bepalen huidige grondwaarde perceel conform VVB

Oppervlakte in m² * grondwaarde VVB = huidige waarde in euro's

Stap 3. Bepalen bestemmingswinst

(Toekomstige grondwaarde – huidige grondwaarde) * factor bestemmingswinst onderstaande tabel in % = bijdrage tegenprestatie conform beleid VVB in euro's

Ontwikkeling	Bijdrage in kwaliteit (t.o.v. bestemmingswinst)
Zonder specifieke kenmerken	20%

In een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap	20%
Met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"	30%