



**GEMEENTE BOEKEL**



**HERZIENING BELEIDSREGELS  
'HUISVESTING TIJDELIJKE ARBEIDSMIGRANTEN'  
DECEMBER 2020**

## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	3
2. Huidige regelgeving .....	4
3. Generieke uitgangspunten en voorwaarden .....	6
4. Specifieke uitgangspunten en voorwaarden per huisvestingsvorm .....	10
5. Handhaving .....	12
Bijlage 1: Belangrijkste voorwaarden inschrijving personen in Basisregistratie Personen .....	13
Bijlage 2: Waardering VBB huisvesting arbeidsmigranten .....	14

## 1. Inleiding

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.

De vraag naar arbeidskrachten is groot en structureel. Arbeidsmigranten leveren een onmisbare bijdrage aan de Brabantse economie, in het bijzonder de logistieke sector, de land- en tuinbouw en de voedingsindustrie. Vaak zijn zij afkomstig uit Midden- of Oost-Europa. De meeste arbeidsmigranten werken en verblijven tijdelijk in onze provincie. Veelal doen zij werk voor laagopgeleiden bij logistieke, agrarische of voedselverwerkende bedrijven. Maar ook in andere sectoren en het MKB zijn arbeidsmigranten werkzaam. Zonder hen zouden veel bedrijven hun productie moeten beperken of zelfs stopzetten. Het werk zou simpelweg niet meer worden gedaan. Anderzijds kan dat een impuls zijn voor nieuwe innovatieve oplossingen. De beschikbaarheid van arbeid is een voorwaarde voor een gezonde Brabantse economie. Om als regio aantrekkelijk te blijven voor het bedrijfsleven, zijn zaken als huisvesting, maar ook goede arbeidsvoorwaarden van groot belang.

De ontwikkelingen in en omtrent huisvesting van arbeidsmigranten staan niet stil. Bedrijven willen bijvoorbeeld meer arbeidsmigranten huisvesten dan dat is toegestaan volgens de geldende wet- en regelgeving of voor een langere periode. Bij de vraag hoe met deze situaties omgegaan moet worden, is naar voren gekomen dat dat het beleid niet meer past bij de huidige aanvragen. Er is dan ook behoefte aan een herziening van het beleid uit 2016 van gemeente Boekel omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten. De herziening van het beleid ziet toe op het gehele grondgebied van de gemeente Boekel.

Het verblijf van arbeidsmigranten is onder te verdelen in drie categorieën<sup>12</sup>:

1. Short stay (1 week tot 4 maanden): arbeidsmigranten die kort in Nederland verblijven om te werken;
2. Mid stay (4 maanden tot 5 jaar): arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven om te werken. Dit betekent dat zij tijdelijk 8 tot 10 maanden in Nederland verblijven om te werken. De overige maanden worden vaak in het land van herkomst doorgebracht.
3. Long stay (> 5 jaar): arbeidsmigranten die zich vestigen, alleen of met partner/gezin, in Nederland.<sup>3</sup>

Onderhavig beleid is *niet* van toepassing op long stay (permanent verblijf), maar ziet toe op kort en tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten en daarmee tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. Met dit beleid wil gemeente Boekel regelen wat moet en faciliteren waar dit mogelijk is.

---

<sup>1</sup> Onderverdeling overgenomen uit beleid Uden

<sup>2</sup> Categorisering short-, mid-, longstay is gebaseerd op rapport 'Ruimte voor arbeidsmigranten' van het Ministerie van Buitenlandse Zaken.

<sup>3</sup> Onder deze laatste categorie vallen ook personen die zich permanent in ons land vestigen. Nadrukkelijk stellen wij hier dat de genoemde termijnen gekoppeld zijn aan verblijf in Nederland en niet een verblijf in onze gemeente. Dit betekent dat een persoon die pas enkele weken in onze gemeente woont wel in de categorie mid-stay of long-stay kan vallen.

## 2. Huidige regelgeving

### 2.1 Gemeentelijk beleid

#### Komplannen

In de komplannen is geen specifieke regeling 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. Uit jurisprudentie blijkt dat tijdelijke arbeidsmigranten geen huishouden kunnen vormen.

#### Omgevingsplan Buitengebied 2016

In de agrarische bestemmingen behorende bij het omgevingsplan Buitengebied 2016 is de mogelijkheid opgenomen om middels een omgevingsvergunning van het plan af te wijken voor de huisvesting van tijdelijke seizoensarbeiders in bedrijfsgebouwen en/of in de bedrijfswoning. In het omgevingsplan zijn de standaard voorwaarden opgenomen waaraan voldaan dient te worden (onder andere motivering nut, noodzaak, tijdelijkheid). Daarnaast wordt verwezen naar de bijlagen waarin de beleidsregels omtrent 'Huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten' is opgenomen. In dit beleidsstuk zijn de specifieke regels omtrent huisvesting van deze arbeidsmigranten opgenomen.

### 2.2 Regionaal beleid

Op regionaal niveau vindt er overleg en afstemming plaats door middel van regiotafels. Gemeente Boekel maakt deel uit van regiotafel Noordoost-Brabant. Deze regiotafels worden bezet door gemeenten, marktpartijen en andere stakeholders om informatie uit te wisselen over en omtrent de huisvesting arbeidsmigranten. De provincie heeft een aanjagers- regisseurs- en verbindende rol aangenomen en een plan van aanpak opgesteld om te komen tot een integrale regionale visie voor arbeidsmigranten (registratie, huisvesting, integratie, onderwijs, zorg etc.) door de verschillende regio's intensief te betrekken.

### 2.3 Provinciaal beleid

In het verleden stuurde de provincie op de huisvesting van arbeidsmigranten in de Verordening ruimte. Echter heeft de provincie dit losgelaten sinds de inwerkingtreding van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant en legt daarmee de verantwoordelijkheid bij de gemeente om haar beleid omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten op orde te hebben. Dit betekent niet dat er helemaal geen ruimtelijke provinciale regels gelden. Zo zijn er altijd nog regels met betrekking tot (agrarische) bedrijfsfuncties waaraan een initiatiefnemer moet voldoen.

### 2.4 Rijksbeleid

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) bevatten regels over activiteiten die van invloed zijn op de fysieke leefomgeving. Het Bor omvat regels ter uitvoering van de Wabo. In artikel 2.1 lid 1 onder c van de Wabo is opgenomen dat het verboden is om in strijd met een bestemmingsplan of beheersverordening gronden en/of bouwwerken te gebruiken zonder dat daarvoor een omgevingsvergunning is verleend. Artikel 4, negende lid, van Bijlage II van het Bor maakt het mogelijk om in afwijking van het bepaalde in de Wabo huisvesting van arbeidsmigranten in *bestaande gebouwen* mogelijk te maken.

Daarnaast zijn er nog diverse regelingen die rechtstreeks van toepassing zijn, denk hierbij aan het Bouwbesluit 2012, Burgerlijk Wetboek, Wet Basisregistratie Personen, APV. Daar waar nodig, zal melding gemaakt worden van deze wet- en regelgeving op hoofdlijnen in dit beleid. Inhoudelijk blijft deze wet- en regelgeving echter buiten beschouwing in dit document.

Het kabinet heeft het Aanjaagteam op 4 mei 2020 ingesteld en gevraagd om voorstellen te doen om de werk- en leefomstandigheden van arbeidsmigranten te verbeteren. Doel is om onder andere de positie van arbeidsmigranten in Nederland op de langere termijn te versterken. Er wordt in dit beleid gestuurd op diverse zaken die spelen voor arbeidsmigranten in Nederland, waaronder de huisvesting welke gecategoriseerd is als 'Wonen' in de aanbevelingen gegeven door het aanjaagteam in juni 2020. Doordat in dit herziene beleid wordt gewerkt met dynamische verwijzingen (o.a. naar de SNF-normen) en afstand wordt gedaan van de vaste afstandsnorm kan vele malen beter maatwerk en daarmee kwaliteit geleverd worden waarmee gehoor wordt gegeven aan de aanbevelingen van het Aanjaagteam.

### 3. Generieke uitgangspunten en voorwaarden

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de algemene uitgangspunten en voorwaarden die gelden voor *alle* huisvestingsvormen wanneer een initiatiefnemer een aanvraag voor huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten indient. 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.

#### 3.1 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 ondernemer/huisvester dient afspraken te maken met de gemeente, team 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 ondernemer/huisvester niet kan (of wil) aantonen dat hij/zij zich heeft laten inschrijven in de BRP, dient de ondernemer/huisvester hiervan melding te doen aan de toezichthouder BRP van de gemeente Boekel, via [info@boekel.nl](mailto:info@boekel.nl). In [bijlage 1](#) zijn de belangrijkste voorwaarden voor inschrijving van personen in de Basisregistratie Personen (BRP) als gevolg van (eerste) vestiging in Nederland opgenomen.

De beheerder draagt er zorg voor dat personen zich inschrijven bij de gemeente en dat zij bij vertrek zich uitschrijven. Indien mogelijk kan er op locatie op een vast tijdstip ingeschreven dan wel uitgeschreven worden. 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 alleen voor werknemers seizoensarbeid in land- en tuinbouw en bouwnijverheid

Er dient hierbij wel sprake zijn van seizoensarbeid (land- en tuinbouw) en bouwbedrijven binnen de gemeente Boekel. Het is dus niet mogelijk voor vormen van bedrijvigheid met een vaste en continue arbeidsbehoefte van bedrijven buiten Boekel om hiervoor arbeidsmigranten te huisvesten op het bedrijf. Het gaat om jaarronde huisvesting van (1) wisselende groepen van tijdelijke arbeidsmigranten, (2) die werken op het bedrijf waar ze verblijven en (3) geen sprake is van zelfstandige bewoning.

##### Huisvesting arbeidsmigranten – toezicht ondernemer/werkgever

Bij het oprichten van huisvestingsmogelijkheden bij een agrarisch bedrijf in het buitengebied dient de ondernemer in de bedrijfswoning op hetzelfde adres te wonen. Echter zijn er ondernemers/werkgevers die op meerdere locaties een bedrijf hebben. Deze personen kunnen niet op meerdere plaatsen tegelijk wonen en daarmee in hun bedrijfsvoering beperkt kunnen worden.

Het college wil deze eis in principe onveranderd laten. Dit in verband met het gewenste toezicht. Echter wil het college wel de mogelijkheid creëren om in bepaalde gevallen eventueel van deze eis af te wijken onder voorwaarden. Dit gezien de goede ervaringen met het verantwoordelijkheidsgevoel van Boekelse ondernemers. Bij een dergelijke eventuele ontheffing blijft de ondernemer (als altijd) verantwoordelijk voor de locatie waar tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest zijn.



**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 ondernemer. De ondernemer zal op voorhand aan moeten geven hoe hij/zij denkt de huisvestingsgelegenheid adequaat te kunnen beheren.

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 geschieden conform de 'Spelregels zorgvuldige dialoog' van gemeente Boekel.

**Maatschappelijke acceptatie – communicatie**

Communicatie is een wezenlijk onderdeel voor het succesvol realiseren van huisvesting. De ondernemer/huisvester is de eerst verantwoordelijke voor een goede communicatie en goed beheer. Gemeente Boekel draagt zorg voor een goede communicatie 'aan de voorkant' richting de ondernemer over de tijdelijke huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten via onder andere de bedrijvencontactfunctionaris en haar gemeentelijke website.

**Maatschappelijk – leefbaarheid en integratie**

Vanuit de gemeente wordt ernaar gestreefd dat ook arbeidsmigranten kunnen integreren in de Boekelse gemeenschap. Waar dit wenselijk is, wordt vanuit de gemeente ondersteuning geboden met betrekking tot

- de ontwikkeling naar duurzame sociale kwaliteit, diversiteit van gemeenschappen en het vermogen zich te ontwikkelen tot zelfsturende vitale gemeenschappen.
- initiatieven die gericht zijn op integratie en participatie. We werken actief aan samenhang rondom integratie en inburgering waarbij taal en werk(ervaring) en verbinding met de gemeenschap belangrijk zijn voor actieve participatie.
- deelname van arbeidsmigranten aan het samenleven in gemeenschappen.

**3.2 Uitgangspunten en voorwaarden: bouwen en veiligheid****Woonkwaliteit: veilige en humane huisvesting**

Bij alle huisvestingsvormen moet voldaan worden aan de volgende eisen:

- Alle huisvesting dient te voldoen aan de eisen uit het Bouwbesluit, Wabo en APV en is opgenomen in het bouwbesluit.
- Er dient voldaan te worden aan de meest recente SNF-normen (zie <https://www.normeringflexwonen.nl/> voor de meest recente normen). De SNF-normen zien toe op *onder andere* ruimte, hygiëne, veiligheid (niet limitatief):
  - o Voldoende oppervlakte omsloten leefruimte per werknemer/bewoner (minimale gebruiksoppervlakte per persoon bedraagt 12 m<sup>2</sup>).
  - o de huisvesting moet aansluiten bij de vraag van de arbeidsmigrant en aansluiten op de huishoudensamenstelling;
  - o Minimaal één toilet en één douche per acht personen.
  - o Minimaal 4 pitten. Bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen en bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten.
  - o Er moeten koelkast(en) aanwezig zijn waarbij 30 liter koel/vriesruimte per persoon wordt aangehouden
  - o de huisvesting moet zijn voorzien van een minimaal primair voorzieningenniveau, waaronder een recreatieruimte en buitenruimte. Aanvullende secundaire voorzieningen, zijn afhankelijk van de locatie en de omvang van de accommodatie
  - o Er moeten voorzieningen getroffen worden om het pand brandveilig te maken (rookmelders, brandblussers enz.)
- (Brand)veiligheid moet in overeenstemming gebracht zijn met de wettelijk eisen. Verzoeken dienen vooraf onder meer getoetst te worden door de brandweer en regelmatig zullen ter plaatse controles uitgevoerd worden.

**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 gebruiksoppervlakten, de

parkeermogelijkheden etc. Deze normen worden gehanteerd om een goede huisvestingskwaliteit te bieden.

#### **Veiligheid: beheer locatie en toezicht**

Met betrekking tot het beheer van de locatie dient rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- 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 ondernemer. De overheid heeft hierin een toezichhoudende taak.
- 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. In dit (nacht)register worden de namen van de bewoners / medewerkers bijgehouden. Het register is een belangrijk middel voor de gemeente, brandweer en politie om te weten wie waar is gehuisvest. Tijdens controles door de gemeente zal naar dit nachregister gevraagd worden.
- 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.
- 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.

#### **Gebruiksvergunning en omgevingsvergunning 'bouwen'**

- 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.
- 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 ook een planologische procedure doorlopen te worden (zie volgende paragraaf). Dit is afhankelijk van hoe een en ander in de regels van het betreffende bestemmingsplan.

### **3.3 Uitgangspunten en voorwaarden: fysieke leefomgeving**

#### **Omgevingsvergunning activiteit 'handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening'**

Indien de plannen niet passen binnen de geldende bestemmingsplanregels dan dient, naast een eventuele omgevingsvergunning 'bouwen', een planologische procedure doorlopen te worden (zie ook vorige paragraaf). Dit is afhankelijk van hoe een en ander in de regels van het betreffende bestemmingsplan / omgevingsplan is opgenomen.

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

Huisvesting is naast een sociaal-maatschappelijk vraagstuk ook een ruimtelijk 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. In het huidige beleid wordt een 200 meter-norm voor de bebouwde kom aangehouden ten opzichte van het huisvesten van arbeidsmigranten in het buitengebied. Inmiddels blijkt dat deze norm moeilijk werkbaar is. Deze norm wordt niet langer meer gehanteerd. Wanneer een ondernemer van mening is dat hij/zij beschikt over een geschikte locatie in de bebouwde kom voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, dan dient aangetoond te worden door deze initiatiefnemer dat het ook daadwerkelijk een geschikte locatie is. Het college van burgemeester en wethouders is hierin vrij om een nadere afweging in te maken.

#### **Goed woon- en leefklimaat**

De activiteiten mogen geen onevenredige overlast voor de fysieke leefomgeving veroorzaken. Er dient sprake te zijn van een goede ruimtelijke ordening. 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 Vitaal Buitengebied Boekel. Hierbij dient niet de waardering van de bestemmingswinst met betrekking tot huisvestingslocaties vergeten te worden, in bijlage 2 wordt dit nader toegelicht.
- Tot slot mag de privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen niet onevenredig worden benadeeld

### 3.4 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.

## 4. Specifieke uitgangspunten en voorwaarden per huisvestingsvorm

In dit hoofdstuk worden per huisvestingsvorm de specifieke voorwaarden weergegeven. Dit beleid geldt zowel voor het buitengebied als de kommen van gemeente Boekel. **Hierbij dient niet vergeten te worden dat te allen tijde voldaan dient te worden aan de generieke voorwaarden uit hoofdstuk 3.**

### 4.1 Huisvesting logiesgebouw bij agrarisch bedrijf

Voorwaarden	Verzwaarde motiveringseis aanvullend op voorwaarden kolom 1*, wanneer:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er dient sprake te zijn van een bestaand agrarisch bedrijf, waardoor <i>vestiging</i> van een logiesgebouw is toegestaan. <i>Nieuwvestiging</i> (creatie van een nieuw bouwvlak in het buitengebied) is uitgesloten.</li> <li>- Er dient een (legale en bestaande) bedrijfswoning op het perceel aanwezig te zijn in het kader van toezicht. Is deze woning niet aanwezig, dan dient gemotiveerd te worden hoe gekomen wordt tot een gelijkwaardige oplossing.</li> <li>- Er worden maximaal 50 personen gehuisvest die geen huishouden vormen in een logiesgebouw</li> <li>- Er dient een advies aangevraagd te worden bij de Agrarische Adviescommissie Bouwaanvragen (AAB).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- De wens er is om maximaal 100 personen te huisvesten.</li> </ul>

### 4.2 Huisvesting burger-/bedrijfswoning

Voorwaarden	Verzwaarde motiveringseis aanvullend op voorwaarden kolom 1*, wanneer:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Er moet sprake zijn van een bestaande en legale burger- of bedrijfswoning, afhankelijk van het bestemmingsplan. Het aantal woningen moet gelijk blijven.</li> <li>- Er worden maximaal 6 personen gehuisvest die geen huishouden vormen.</li> <li>- Huisvesting van arbeidsmigranten in de bedrijfswoning van het agrarisch bedrijf is altijd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf.</li> </ul>	<p>sprake is van</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>(1) een bestaande (bedrijfs)woning in de bebouwde kom;</li> <li>(2) een bestaande (bedrijfs)woning op het bedrijventerrein of</li> <li>(3) een bestaande bedrijfswoning in het buitengebied.</li> </ul> <ul style="list-style-type: none"> <li>- de wens er is om meer dan 6 personen te huisvesten in een woning die hiervoor de ruimte biedt (bijvoorbeeld een ruime boerderij).</li> </ul>

**\* Wanneer sprake is van deze situatie, is sprake van maatwerk. Deze situatie vraagt om een nadere motivering en afweging afhankelijk van de omstandigheden van het geval**

### 4.3 Huisvesting logiesgebouw niet zijnde woningen of agrarische bedrijven

Bestaande complexen zoals kloosters, zorgcomplexen, schoolgebouwen, asielzoekerscentra en kantoorpanden of daarmee gelijk te stellen bebouwing mogen onder volgende voorwaarden gebruikt worden om arbeidsmigranten te huisvesten.

Voorwaarden	Verzwaarde motiveringseis aanvullend op voorwaarden kolom 1*, wanneer:
<ul style="list-style-type: none"> <li>- De locatie is gelegen in stedelijk gebied.</li> <li>- Het betreft een legaal bestaand pand.</li> <li>- Het is <i>niet</i> toegestaan om panden op het bedrijventerrein te gebruiken als logiesgebouw.</li> <li>- Er dient nader gemotiveerd te worden hoe toezicht wordt gehouden en overlast wordt voorkomen ten opzichte van de omgeving.</li> <li>- Er worden maximaal 50 personen gehuisvest die geen huishouden vormen in een logiesgebouw</li> <li>- Wanneer sprake is van een monumentaal pand dient een advies aangevraagd te worden bij de monumentencommissie.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- de vraag zich voordoet om een nieuw logiesgebouw te realiseren.</li> </ul>

**\* Wanneer sprake is van deze situatie, is sprake van maatwerk. Deze situatie vraagt om een nadere motivering en afweging afhankelijk van het geval**

### 4.4 Huisvestingsmogelijkheden uitgesloten

#### Geen stacaravans of woonunits

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 dit type wooneenheden ontstaat 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.

#### Geen huisvestingsmogelijkheden recreatieterreinen en Bed & Breakfast locaties

Als uitgangspunt geldt dat er geen huisvestingsmogelijkheden geboden worden op recreatieterreinen. In Boekel hebben we het dan voornamelijk over (mini)campings. Deze terreinen hebben een recreatief karakter. Hetzelfde uitgangspunt geldt voor recreatiewoningen en Bed & Breakfast locaties. Bij tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is geen sprake van een recreatief karakter. Om de kwaliteit van recreatieterreinen hoog te kunnen houden is tijdelijke en permanente huisvesting van arbeidsmigranten op deze locaties niet toegestaan.

#### Geen huisvestingsmogelijkheden bedrijventerreinen

In principe is een bedrijventerrein niet bedoeld voor het verblijven van personen. De gronden en panden die gelegen zijn op bedrijventerreinen willen we exclusief behouden voor het vestigen van bedrijven. Een uitzondering kan worden gemaakt voor huisvesting in bestaande bedrijfswoningen.

#### Geen grootschalige huisvestingsmogelijkheden

Tot op heden zijn er in de gemeente Boekel geen verzoeken van ondernemers tot het oprichten van grootschalige huisvestingsmogelijkheden binnengekomen. Mochten in de toekomst wel dergelijke verzoeken ingediend worden (onafhankelijk van een bedrijf), dan zal deze optie dan onderzocht worden. Dit betreft maatwerk. Gemeente Boekel sluit de huisvesting van meer dan 100 personen op een locatie uit.

## 5. 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, 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.

## Bijlage 1: Belangrijkste voorwaarden inschrijving personen in Basisregistratie Personen

### 1. rechtmatig verblijf

Bij aangifte van verblijf en adres met het oog op inschrijving in de basisregistratie staat allereerst de eis van rechtmatig verblijf vermeld.

- Nederlanders en personen die op grond van de wet als Nederlander worden behandeld verblijven rechtmatig in Nederland.
- Bij vreemdelingen is het de antwoord op de vraag of zij rechtmatig verblijven in het vreemdelingenrecht te vinden. Daarbij kunnen verschillende categorieën worden onderscheiden.

### Vreemdeling met EU-nationaliteit

Vreemdelingen met de nationaliteit van een van de landen van de Europese Unie, hebben op grond van internationale afspraken in beginsel toelating tot Nederland en hebben dus rechtmatig verblijf.

### Vreemdeling van buiten de EU

Vreemdelingen van buiten de Europese Unie moeten een vergunning tot verblijf hebben of aanvragen. Is sprake van een van deze situaties dan is er van rechtmatig verblijf.

### 2. het nog niet inschreven zijn

De tweede eis voor inschrijving op grond van aangifte van verblijf en adres betreft het nog niet ingeschreven zijn. Na inschrijving kan iemand niet opnieuw worden ingeschreven.

### 3. verblijfs criterium

De derde eis gaat over de termijn van het verwachte verblijf in Nederland. Bij de aangifte moet er een redelijke verwachting zijn dat de persoon in het komende half jaar minstens twee derde van de tijd in Nederland gaat verblijven.

Het college van burgemeester en wethouders oordeelt hierover en kijkt daarbij naar het geheel van omstandigheden, waaronder de woongelegenheid en werk. Wanneer de vreemdeling al enige tijd in Nederland verblijft, telt die periode niet mee. Dit kan echter wel een indicatie bevatten voor de beoordeling van dit verblijfs criterium.

### 4. deugdelijke vaststelling identiteit

De vierde eis is dat de identiteit van de in te schrijven persoon deugdelijk is vastgesteld.

Blijft de persoon in gebreke blijft het doen van aangifte, dan kan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar de persoon zijn adres heeft een ambtshalve procedure inzetten. In zijn algemeenheid komt dit niet vaak voor! Als de persoon toch nog aangifte doet, maar wel buiten de termijn die art. 2.38 (van de Wet Basisregistratie Personen) hem verplicht, is het college bevoegd om alsnog gevolg te geven aan de aangifte.

## Bijlage 2: Waardering VVB 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 samengaan 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 migrantenhuisvesting 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 Gloudemans 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 m<sup>2</sup> \* 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

<i>Ontwikkeling</i>	<i>Bijdrage in kwaliteit (t.o.v. bestemmingswinst)</i>
Zonder specifieke kenmerken	20%
In een buurtschap / bebouwingslint of in het woonwerklandschap	20%
Met een meer dynamisch karakter in een gebied van "luwte"	30%
Met een meer dynamisch karakter in een gebied van "rust"	40%