

Huisvesting arbeidsmigranten Barneveld

Beleidskaders en spelregels huisvesting arbeidsmigranten



Barneveld, december 2019

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Samenvatting huisvestingsmogelijkheden	5
3	Omvang en huidige huisvestingssituatie arbeidsmigranten	6
3.1	Omvang, herkomst en betekenis voor de Nederlandse economie	6
3.2	Verblijfsperspectief in relatie tot huisvestingsbehoefte	7
3.3	Stakeholders bij huisvesting arbeidsmigranten	7
3.4	Huidige huisvestingssituaties arbeidsmigranten	8
4	Kaders huisvesting arbeidsmigranten	10
4.1	Wettelijke kaders	10
4.2	Locatiekeuze huisvesting arbeidsmigranten	11
4.3	Woonklimaat en leefbaarheid directe omgeving	11
4.4	Parkeren	11
4.5	Complexgrootte	12
4.6	Lokale of regionale voorziening	12
4.7	SNF-keurmerk	12
4.8	Registratie van arbeidsmigranten	12
4.9	Belang van beheer	13
4.10	Belang van handhaving: team Veiligheid als centraal aanspreekpunt	13
4.11	Belang van goede communicatie	14
4.12	Overgangsregeling	14
5	Huisvestingsvoorstel voor Barneveld	15
5.1	Basisvoorwaarden	15
5.2	Huisvestingsmogelijkheden in Barneveld	16
5.3	Indicatie van spreiding over Barneveld	20

1 Inleiding

Met het aantrekken van de economie is het tekort op de arbeidsmarkt weer significant aanwezig. Waar buitenlandse werknemers tot enkele jaren geleden vooral werden ingezet voor seizoensarbeid in de agrarische sector is er nu sprake van een brede inzet van deze groep buitenlandse arbeidskrachten. Dit is zichtbaar in onder andere de bouw, in de logistieke dienstverlening en industrie alsook de facilitaire dienstverlening. Ook de komende jaren zorgen de vergrijzing en de economie er voor dat arbeidsmigranten nodig zijn om de welvaart en economische groei op peil te houden.

De Nederlandse babyboomgeneratie stroomt de komende jaren uit het arbeidsproces en gaat met pensioen. De omvang van de Nederlandse beroepsbevolking neemt daardoor af. Specifiek voor Barneveld komt daarbij dat de omvang van het aantal arbeidsplaatsen in gemeente Barneveld groter is dan de aanwezige beroepsbevolking.

Naar schatting zijn er volgens het CBS in 2019 tussen de 450.000 en 500.000 arbeidsmigranten in ons land. Steeds vaker komt het voor dat vacatures niet kunnen worden ingevuld. De internationale concurrentie neemt toe, bijvoorbeeld vanuit Duitsland, omdat daar ook de arbeidskrachte toeneemt.

Het belang van goede en betaalbare huisvesting voor deze groep arbeidsmigranten is dan ook groot om hen te verleiden hier (tijdelijk) te komen wonen en werken.

Recent is door het expertisecentrum Flexwonen en Platform 31 een onderzoek gedaan naar de omvang van onder andere deze groep arbeidsmigranten in een drietal gemeenten in regio FoodValley. De omvang van deze groep wordt in gemeente Barneveld op 660 tot 880 personen ingeschat¹), in de 3 gemeenten binnen FoodValley (Ede, Wageningen en Barneveld), gaat het om zo'n 2.800 tot ruim 3.300 arbeidsmigranten.

Behalve arbeidsmigranten hebben we ook te maken met overnachtingsmogelijkheden voor **vrachtwagenchauffeurs**. Aangezien strenger wordt gehandhaafd op het overnachten op parkeerterreinen (aangescherpt beleid sinds maart 2018, waarbij vrachtwagenchauffeurs de wekelijkse rusttijd van 45 uur niet in de vrachtwagen mogen doorbrengen) is het wenselijk dat ook voor deze, voor de economie relevante groep werknemers, betaalbare logiesfaciliteiten worden gecreëerd.

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het waarborgen van de veiligheid en beheersbaarheid van woongebouwen en voor het bewaken van de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid in de omgeving. Dit maakt het noodzakelijk beleid te voeren.

Werkgevers (waaronder ook uitzendorganisaties) zijn verantwoordelijk voor het aanbieden van adequate huisvesting, zeker wanneer het om een relatief korte verblijfsduur gaat. Dit betekent overigens niet dat zij ook altijd zelf huisvesting beschikbaar moeten stellen, zij kunnen ook bemiddelen bij het verkrijgen van huisvesting. Er dient aandacht te zijn voor de sociale problematiek, de integratie en de ervaringen die al decennialang zijn opgedaan.

¹ Doelgroepen van flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen. Expertisecentrum Flexwonen en Platform 31. Den Haag, januari 2019.

Gemeente Barneveld kent tot op heden (evenals een groot aantal andere gemeenten in Nederland) geen heldere spelregels met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten. In de praktijk heeft dit zich vertaald in legale en illegale woonsituaties in zowel de bebouwde kom alsook het buitengebied van verschillende kernen van Barneveld en verder op een aantal recreatieterreinen.

Ondanks diverse handhavingstrajecten en ondermijning is er hier en daar sprake van minder verantwoorde woon- en leefsituaties, waaronder ook het fenomeen overbewoning. Reden te meer om heldere beleidsregels en kaders op te stellen waar betrokken partijen zich aan hebben te houden.

De gemeente Barneveld wil zorgen voor voldoende kwantitatieve (en kwalitatieve) mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten, zoals ook is verwoord in de vastgestelde woonvisie 'Samen werken aan Wonen', Woonvisie 2017-2021.

Het doel van het stellen van beleidskaders voor huisvesting van arbeidsmigranten is dan ook om te komen tot voldoende, veilige en kwalitatief passende huisvesting binnen de gemeente Barneveld en in goede balans met de leefbaarheid van bestaande buurten, wijken en kernen.

Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk, wordt in hoofdstuk 2 een kernachtige samenvatting gegeven van welke huisvestingsvormen wij voor bepaalde gebieden mogelijk achten en welke voorwaarden daarbij gelden.

Hoofdstuk 3 gaat in op de omvang van de groep arbeidsmigranten in Barneveld, de wijze waarop ze nu al dan niet legaal zijn gehuisvest en de partijen/stakeholders die betrokken zijn bij deze groep buitenlandse werknemers. De relevante kaders en dimensies die van belang zijn bij de huisvesting van arbeidsmigranten komen in hoofdstuk vier aan de orde. Dit vertaalt zich in hoofdstuk vijf in een aantal voor Barneveld mogelijke locaties en huisvestingsvormen met de daarbij horende spelregels en indicatie van mogelijke capaciteit.

2 Samenvatting huisvestingsmogelijkheden

Op grond van deze beleidsnota worden huisvestingsvormen voorgesteld en beschreven. Met inachtneming van een aantal basisvoorwaarden en spelregels, wordt huisvesting van arbeidsmigranten (en vrachtwagenchauffeurs) in gemeente Barneveld mogelijk gemaakt. Daarbij gaat het primair om huisvesting voor arbeidsmigranten die primair in deze gemeente werkzaam zijn en die relatief kort in een dergelijke woonvorm verblijven (zogenaamde short-stay en mid-stay). Voor werknemers die zich voor langere tijd (of zelfs permanent) in Nederland willen vestigen gelden de regels op de reguliere huur- en koopwoningmarkt, zoals die ook voor Nederlanders gelden. Onderstaand zijn de huisvestingsmogelijkheden kort samengevat. In hoofdstuk 5 wordt dit uitvoerig beschreven en worden alle relevante basisvoorwaarden en overige spelregels toegelicht.

Tabel 2.1 Mogelijke huisvestingsvormen in relatie tot ligging en beoogde capaciteit

Ligging	Huisvestingsvorm	Maximaal aantal personen per locatie	Voorwaarden
Bebouwde kom woongebied	Reguliere woningen, kamergewijze verhuur	Max. 5 personen	
Bedrijventerrein/gemengd gebied	Herbestemming leegstaande kantoren, bedrijfspanden	Max. 16-30 personen	Maximaal 1 per bedrijventerrein
Grotere kernen	Nieuwbouw	Max. 80-100 personen	Maximaal 1 per bedrijventerrein
Kleinere kernen	Nieuwbouw	Max. 60 personen	Maximaal 1 per bedrijventerrein
Buitengebied Barneveld	Vrijkomende agrarische bebouwing/functieveranderingsbeleid	Max. 15 personen	

Met deze indeling in gebieden willen we een concentratie van huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten voorkomen en het aantal personen dat op 1 locatie verblijft maximaliseren, passend bij de schaal van de kern en de locatie. De huisvesting moet geen belemmeringen opleveren voor de omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan.

In alle gevallen dient een (omgevings)vergunning te worden aangevraagd. Alle panden en gebouwen die voor arbeidsmigranten worden ingezet, zullen bij de gemeente bekend moeten zijn. Bij deze aanvraag dient aangetoond te worden dat minimaal voldaan wordt aan de normering van **Stichting Normering Flexwonen** (aangescherpt met Barneveldse richtlijnen) of een daaraan gelijk te stellen normering. Bij de aanvraag omgevingsvergunning dient verder te worden aangegeven wie de beheerder is en de daarmee samenhangende activiteiten uitvoert. Voor de beheerder zal namens de gemeente team Veiligheid een belangrijk aanspreekpunt zijn. Ook dient in voldoende mate in **parkeergelegenheid** op eigen terrein te worden voorzien alsook in de stalling van fietsen en de opslag van huisafval.

Personen die langer dan 4 maanden op een locatie verblijven dienen te worden ingeschreven op grond van de **Wet Basisregistratie Personen (BRP)**. Indien personen korter dan 4 maanden op het adres verblijven, is inschrijving niet verplicht. Er dient te allen tijde een **nachtregister** te worden bijgehouden. Tevens dient een **huishoudelijk reglement** aanwezig te zijn waarin wordt ingegaan op maatregelen die getroffen moeten worden in geval men zich niet aan het huishoudelijk reglement houdt en overlast veroorzaakt.

3 Omvang en huidige huisvestingssituatie arbeidsmigranten

In dit hoofdstuk wordt op de groep arbeidsmigranten ingegaan. Wie zijn ze, waarom doen we een beroep op hen en met welke aantallen hebben we in gemeente Barneveld te maken. Maar ook: waar wonen ze nu en wie zijn er feitelijk allemaal betrokken bij de huisvesting van deze arbeidsmigranten?

3.1 Omvang, herkomst en betekenis voor de Nederlandse economie

Nederland heeft een lange traditie van arbeidskrachten uit het buitenland die tekorten opvangen op de arbeidsmarkt. Het soort werk dat deze zogenoemde arbeidsmigranten verrichten is zeer divers: van seizoensarbeid tot het hele jaar door, van de agrarische sector tot industrie, van logistiek tot dienstverlening. Ook is hun betekenis in de bouw, de horeca, de facilitaire dienstverlening en in de zorg toegenomen.

De afgelopen jaren komt de instroom van arbeidsmigranten vooral uit Midden- en Oost-Europese (MOE) landen. De bijdrage van arbeidsmigranten aan de economie is groot. Met het aantrekken van de economie en de schaarste aan Nederlands personeel is hun aanwezigheid meer dan ooit gewenst. Van verdringing op de arbeidsmarkt is dan ook geen sprake. Zonder deze arbeidsmigranten verwachten werkgevers dat ze hun productieproces moeten aanpassen, inperken of verplaatsen.

Ruim 90% van de arbeidsmigranten hebben al te maken met Nederlandse lonen. Daarmee krijgen ze hetzelfde salaris als Nederlandse medewerkers en worden er gewoon premies en belastingen afgedragen.

Arbeidsmigranten droegen in 2016 bruto ongeveer 11 miljard euro bij aan het nationaal inkomen van Nederland; netto ging het om ruim 5 miljard euro. Daar staan bepaalde maatschappelijke kosten tegenover, waarvan de kosten voor gezondheidszorg, sociale zekerheid, huisvesting en sociale integratie de belangrijkste zijn.

Volgens gegevens van het CBS wonen er in 2019 tussen de 450.000 en 500.000 arbeidsmigranten in Nederland, waarvan de overgrote meerderheid (meer dan 85%) uit de Midden- en Oost-Europese (MOE) landen en ongeveer 15% uit Zuid-Europa. Volgens het Expertisecentrum Flexwonen zou er in 2017 al een tekort zijn van ongeveer 100.000 huisvestingsplaatsen voor deze groep arbeidsmigranten. Hierna is dit nog verder toegenomen.

Recent onderzoek²) laat zien dat er in Barneveld **660 tot 880** arbeidsmigranten werkzaam zijn. Overigens lopen de cijfers van verschillende bronnen sterk uiteen, mede omdat veel arbeidsmigranten niet ingeschreven staan in de Basis Registratie Personen (BRP). Volgens CBS cijfers stonden er in 2017 zo'n 220 personen, afkomstig uit Zuid-, Midden- of Oost-Europa ingeschreven in gemeente Barneveld. Totaal woont 0,3% van alle arbeidsmigranten in gemeente Barneveld.

Veel van deze arbeidsmigranten werken in gemeente Barneveld op bedrijvenlocaties als Harselaar (West en Oost), waaronder in de logistiek en in productieprocessen en in de agrarische sector.

² Doelgroepen van flexwonen in Barneveld, Ede en Wageningen. Expertisecentrum Flexwonen, Platform31, November 2018.

Het is van groot belang deze nieuwkomers een plek te geven in de samenleving. Voor de arbeidsmigranten zelf, maar ook voor hun omgeving is het belangrijk dat hun huisvesting goed wordt geregeld.

3.2 Verblifsperspectief in relatie tot huisvestingsbehoefte

Arbeidsmigranten worden vaak via Nederlandse werkgevers en uitzendorganisaties benaderd om in Nederland te komen werken. Veel van hen hebben bij aanvang nog geen idee hoe lang ze in Nederland willen blijven. Dit kan variëren van enkele maanden tot een paar jaar vrijwel continu doorwerken en soms besluiten ze zich hier (voor langere tijd) te vestigen.

Dit leidt ook tot een gedifferentieerde vraag naar huisvesting. In dat verband worden er 2 hoofdcategorieën van verblijf onderscheiden:

- Short stay: verblijf tot 1 jaar
- Long stay: verblijf langer dan 3 jaar.

Short stay wordt vaak in logiesvorm aangeboden, aangezien de personen in kwestie geen tijd en behoefte hebben om zelf naar woonruimte op zoek te gaan, aangezien ze relatief kort blijven (bijvoorbeeld seizoenarbeiders). We spreken dan van verblijf. Het delen van eet- en kookgelegenheid of sanitaire voorzieningen is (binnen bepaalde grenzen) geen probleem. Recreatieve voorzieningen, worden op prijs gesteld.

In geval van **Long stay** willen mensen hier dus langer wonen of zelfs definitief blijven wonen en willen in dat geval hetzelfde wonen als iedereen. Zij huren of kopen een woning op de woningmarkt en ondervinden daarbij dezelfde (on)mogelijkheden als iedereen.

Naast deze 2 groepen is er een groep die overweegt zich voor langere tijd te vestigen, maar hier nog geen beslissing over heeft genomen: de zogeheten '**Mid stay**'. Afhankelijk van de intentie van deze groep arbeidsmigranten kunnen zij zowel in tijdelijke woonvoorzieningen als in reguliere woningen worden gehuisvest. Vanuit het oogpunt van huisvesting onderscheiden we hier de twee hoofdgroepen.

De verhouding short/mid/long stay wordt op basis van onderzoek op **30%/40%/30%** ingeschat.

Deze beleidsnotitie richt zich primair op arbeidsmigranten die voor een relatief korte periode (short stay) in Nederland willen verblijven, aangezien zij in veel gevallen nog niet via de reguliere woningmarkt in hun huisvestingsbehoefte kunnen voorzien. Daarbij moet men zich realiseren dat vanwege de krapte op de woningmarkt ook long-stay arbeidsmigranten vaak langer dan noodzakelijk in short-stay huisvesting verblijven.

Door het landelijke tekort van meer dan 100.000 huisvestingsplaatsen, worden deze personen in de praktijk vaak in illegale huisvestingsvormen ondergebracht: huisvesting waarvoor geen vergunning is verleend, in kwalitatief slechte huisvesting die niet aan het Bouwbesluit voldoet.

3.3 Stakeholders bij huisvesting arbeidsmigranten

Om tot meer en betere huisvesting voor arbeidsmigranten te komen is een goed samenspel tussen gemeente, werkgevers, huisvesters en omwonenden van belang.

Gemeenten kunnen randvoorwaarden opstellen waarbinnen marktpartijen genoeg ruimte krijgen om voldoende goede huisvesting te realiseren of aan te bieden.

Werkgevers/uitzendbureaus hebben de taak arbeidsmigranten te ondersteunen bij het vinden van goede huisvesting. Het SNF keurmerk (Stichting Normering Flexwonen) is van belang bij de bepaling van de minimeisen waaraan huisvesting moet voldoen.

In Barneveld zijn tenminste twee uitzendbureaus actief in de huisvesting van arbeidsmigranten, te weten de uitzendbureaus VDB en Covebo.

Behalve **woningcorporaties** zijn er diverse andere (private) **partijen die huisvesting bieden**. Voor woningcorporaties gelden de richtlijnen met betrekking tot toewijzing zoals die ook voor andere woningzoekenden gelden. Voor het aanbod van overige (vastgoed)partijen is het relevant dat er een zekere minimum woonkwaliteit wordt gegarandeerd, zoals is vastgelegd in het SNF keurmerk dat in nauwe samenwerking met de rijksoverheid en de VNG tot stand is gekomen. Verder is (dagelijks) beheer van groot belang.

Initiatiefnemers voor huisvesting van arbeidsmigranten moeten aan de voorkant goed nadenken over hoe zij **omwonenden/belanghebbenden** meenemen in het proces, hen tijdig van informatie voorzien en in gesprek gaan.

3.4 Huidige huisvestingssituaties arbeidsmigranten

3.4.1 Gewone reguliere woningen

Een groot deel van de arbeidsmigranten woont in gewone, reguliere huur- of koopwoningen. Voor wat betreft de sociale huurwoningen gelden dezelfde spelregels voor inschrijven en inkomenscriteria in het kader van passend toewijzen.

In de particuliere huursector worden woningen veelal ‘verkamerd’ aangeboden, vaak zonder gemeentelijke toestemming of zonder geldige bestemming. Deze woningen worden verhuurd aan werkgevers/uitzendbureaus of rechtstreeks aan arbeidsmigranten. Dit leidt soms tot ongewenste situaties (te hoge huurprijzen, met meerdere personen op 1 kamer wonen) en overlast voor de directe omgeving.

Ook worden koopwoningen ingezet. Soms worden deze gekocht en vervolgens (onder)verhuurd aan arbeidsmigranten. Ook dit levert soms ongewenste situaties op.

In Barneveld komen alle smaken voor: legale huisvesting en niet legale huisvesting. Via handhavingstrajecten en ondermijning worden soms bepaalde woningen ontruimd, aangezien het gebruik niet in overeenstemming is met de bestemming en (bijvoorbeeld vanwege overbewing) tot verstoring van de openbare orde leidt.

3.4.2 Wonen op recreatieterreinen

Er wonen door het hele land grote aantallen arbeidsmigranten op recreatieterreinen, vaak omdat deze huisvesting relatief snel inzetbaar is. Het gebruik strookt vaak niet met de bestemming van deze chalets. Soms wordt tijdelijk wonen gedoogd. Via een landelijke actieagenda vakantieparken werken verschillende overheden en de recreatiebranche samen om de problematiek aan te pakken.

Dit leidt in sommige regio's tot het uit de markt nemen van bepaalde parken, die vervolgens al dan niet een tijdelijke bestemming krijgen (bijvoorbeeld 10 jaar) om hier volledig arbeidsmigranten te huisvesten. Met de opbrengst kan de eigenaar dan na 10 jaar het bedrijf (het terrein) beëindigen en het gebied bijvoorbeeld voor natuur bestemmen.

Ondanks een strenge handhaving is onrechtmatig gebruik van vakantiewoningen ook in gemeente Barneveld aan de orde. De gemeente doet in dat verband (samen met 10 andere gemeenten, provincie Gelderland en andere relevante stakeholders) mee met het project ‘Vitale vakantieparken in Gelderland’ <http://www.vitalevakantieparken.nl/>, om te komen tot vitale vakantieparken door middel van innovatie, herstructurering en het werken aan leefbaarheid en veiligheid op de verschillende parken.

3.4.3 Nieuwe (geclusterde) woongebouwen voor arbeidsmigranten

Door heel Nederland zijn reeds verschillende wooncomplexen gerealiseerd ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Veelal gaat het om 2- tot 4-persoonsappartementen (bedoeld voor 2 tot 4 arbeidsmigranten)

die met elkaar in een appartement wonen en over eigen sanitair en keuken/woonkamer beschikken). Soms is er sprake van een gezamenlijke ontmoetingsruimte voor ontspanning. De ligging is vaak op een bedrijventerrein in de nabijheid van een woonwijk of in een gebied met gemengde bebouwing.

De schaal varieert sterk: van 40 arbeidsmigranten (in twintig 2-kamerappartementen) tot meer dan 600 arbeidsmigranten op een locatie in Zeewolde. Parkeergelegenheid is in alle situaties voldoende aan de orde. Hierbij gaat het vaak om short- en mid-stay en worden de appartementen veelal verhuurd op logiesbasis.

3.4.4 Inzet transformatie bestaand vastgoed

Er zijn ook voorbeelden van dat bijvoorbeeld een leegstaand verzorgingshuis wordt ingezet voor verschillende doelgroepen, waaronder spoedzoekers, studenten en arbeidsmigranten. Voor onder andere long-stay is dit een prima oplossing. In gemeente Barneveld is niet direct sprake van leegstand van dergelijke gebouwen, waardoor deze initiatieven zich hier niet voordoen.

4 Kaders huisvesting arbeidsmigranten

Gemeente Barneveld is zich ervan bewust dat gezien de economische betekenis van arbeidsmigranten, de huisvesting van deze groep mensen op verantwoorde wijze moet worden geregeld. Hierna wordt ingegaan op de dimensies die van belang zijn om te komen tot een verantwoord huisvestingsbeleid voor deze groep werknemers.

4.1 Wettelijke kaders

Er zijn verschillende wettelijke kaders om de huisvesting van arbeidsmigranten tijdelijk of meer permanent te bestemmen.

In een **bestemmingsplan** kan de gemeente bepalingen opnemen voor wat betreft de bestemming en het gebruik van gronden en gebouwen. Onderwerpen als kamergewijze verhuur kunnen hierin worden opgenomen als ook de definiëring van een huishouden. Een bestemming kan een tijdelijk karakter hebben (bijvoorbeeld voor de duur van 10 jaar) of een meer permanente bestemming inhouden.

De **Crisis- en herstelwet** (overgaand in de Omgevingswet) heeft ertoe geleid dat projecten sneller kunnen worden uitgevoerd en dat de mogelijkheden met betrekking tot tijdelijke bestemmingen (bijvoorbeeld voor de genoemde duur van maximaal 10 jaar) zijn verruimd.

*In maart 2017 is door de gemeenteraad van Barneveld het geactualiseerde **functieveranderingsbeleid buitengebied** vastgesteld, met als doel te komen tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen. Ter compensatie van sloop van deze bebouwing wordt (met inzet van sloopmeters) ruimte gegeven om ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals woningen of niet-agrarische bedrijven.*

In een **huisvestingsverordening** (gebaseerd op de Huisvestingswet) kan de gemeente regels met betrekking tot vergunningen en toewijzing bepalen alsook regels met betrekking tot veranderingen in de woningvoorraad (zoals omzetting naar kamers of splitsing in kleinere eenheden) opnemen.

In de geactualiseerde Huisvestingsverordening 2019-2023 van Barneveld wordt bijvoorbeeld het ‘verkameren’ van woningen of het splitsen van een woning (met een WOZ waarde van € 300.000 of hoger) mogelijk gemaakt in de bebouwde kom. Ten behoeve van huisvestingsarbeidsmigranten zal in beginsel aansluiting moeten worden gezocht bij de normering SNF.

Een gemeentelijke **doelgroepenverordening** (gebaseerd op Wro en Bro) geeft regels met betrekking tot minimale instandhoudingstermijnen, toewijzing aan bepaalde inkomensgroepen en de hoogte van de (huur)prijs in relatie tot een zekere kwaliteit (woninggrootte) voor wat betreft sociale huur, sociale koop en middeldure huurwoningen. Deze bepalingen kunnen vervolgens ook in een bestemmingsplan worden vastgelegd. *Gemeente Barneveld kent sinds begin 2018 een dergelijke doelgroepenverordening.*

Op basis van de **Leegstandswet** kunnen woningen die verkocht of gesloopt gaan worden alsook overige gebouwen *tijdelijk worden verhuurd*, afhankelijk van het motief, voor 5 tot wel 10 jaar.

Met ingang van 1 juli 2016 is het in het kader van de **Wet doorstroming huurmarkt** mogelijk te werken met *tijdelijke huurcontracten van maximaal twee jaar voor zelfstandige woningen en maximaal 5 jaar voor onzelfstandige woonruimten*. Verhuurders van sociale huurwoningen mogen, behoudens een aantal uitzonderingen, geen contracten van maximaal 2 jaar voor zelfstandige woningen aanbieden. Dit is vastgelegd in de Woningwet. Uitzondering hierop vormen onder andere huurders die voor hun werk of studie tijdelijk in een andere gemeente binnen Nederland of *afkomstig vanuit het buitenland in Nederland werken of studeren*. Andere doelgroepen zijn onder andere *uitstroom maatschappelijke opvang, huurders die in verband met renovatie of sloop de woning moeten verlaten en huurders met een tweede- of laatste kans huurovereenkomst*.

4.2 Locatiekeuze huisvesting arbeidsmigranten

De locatiekeuze voor de bouw van woongebouwen voor arbeidsmigranten ligt vaak gevoelig.

Vanwege de gewenste korte woon-werkafstanden is de ligging nabij een bedrijventerrein logisch. De afstand wordt mede bepaald door de aanwezige bedrijvigheid en de milieu- en geluidsbelasting van deze bedrijven voor huisvesting. Omgekeerd mogen er als gevolg van de huisvesting van arbeidsmigranten geen belemmeringen ontstaan voor de aanwezige bedrijven en functies die in het geldende bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt. Ook de nabijheid van basisvoorzieningen als een supermarkt wordt vaak als criterium meegenomen.

Uit het oogpunt van integratie met de Nederlandse samenleving moeten deze gebouwen niet te perifeer gelegen zijn. Zones tussen bedrijventerreinen en bestaande woonwijken en voorzieningen zijn meer ideaal, zeker als deze verder geen overlast voor de omgeving veroorzaken.

In de praktijk liggen deze woongebouwen aan de rand van de bebouwde kom of net in het buitengebied.

Om ruimtelijke concentraties van woongebouwen te voorkomen worden door verschillende gemeenten in Nederland afstandscriteria opgenomen.

4.3 Woonklimaat en leefbaarheid directe omgeving

Onderwerpen die te maken hebben met de openbare orde en veiligheid, worden bij de aanvraag van een omgevingsvergunning worden beoordeeld.

Een **huisreglement** moet aantonen hoe mogelijke overlast wordt voorkomen. Onderwerpen als parkeren, zwerfafval, geluidsoverlast, onderhoud van het terrein en drank- en drugsgebruik dienen in het reglement aan de orde te komen. Duidelijk moet worden welke maatregelen worden getroffen wanneer overlast wordt veroorzaakt: zowel intern als naar de directe omgeving en welke sancties er bij overtreding van deze regels gelden.

Aangegeven dient te worden wie namens de aanvrager verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd op locatie (liefst 24/7) bereikbaar is voor huurders, omwonenden, politie en/of de gemeente. Een **klachtenreglement** hoort hier ook bij.

Dit huisreglement moet op een goed zichtbare plaats worden opgehangen, zowel in het Nederlands als in de taal van de bewoners. Het gaat in op **gedrag** (goede buurt), geluid (nachtrust), afval, parkeren, feesten en vuur, en verder op zaken als de brandveiligheid en belangrijke telefoonnummers.

4.4 Parkeren

Gebrekk aan parkeerruimte kan al snel ongewenste overlast voor de omgeving opleveren. Bij elk initiatief zal dit dus goed aan de voorkant moeten worden geregeld. De benodigde capaciteit is sterk afhankelijk van hoe het

vervoer van arbeidsmigranten is geregeld. Wanneer de werkgever het vervoer tussen wonen en werken regelt is dit een andere situatie dan wanneer de arbeidsmigranten zelf over auto's beschikken.

Volgens landelijke richtlijnen (CROW) wordt voor zelfstandige kamerverhuur een normering van 0,5 tot 0,8 parkeerplaatsen per kamer voorgeschreven. Bij een aanvraag omgevingsvergunning zal dit per locatie worden beoordeeld met inachtneming van de gemeentelijke parkeernormen.

4.5 Complexgrootte

De omvang van complexen kan sterk verschillen, dit varieert van 4 personen in een bestaande woning tot 600 plaatsen in gemeenten als Zeewolde. Aspecten die bij de bepaling van de grootte een rol spelen zijn:

- De beheersbaarheid van de ontwikkeling;
- De kenmerken van geschikte locaties en/of objecten;
- Het maatschappelijke belang alsook de economische uitvoerbaarheid;
- De faciliteiten die op locatie worden geboden.

De meeste gemeenten kiezen voor niet al te grote aantallen op 1 locatie (<100 plaatsen).

4.6 Lokale of regionale voorziening

Gezien de omvang van het vraagstuk in Barneveld, zal primair worden gewerkt aan het terugdringen van het huisvestingstekort voor arbeidsmigranten die in gemeente Barneveld werken. In de praktijk is het echter lastig te voorkomen, dat ook arbeidsmigranten uit de regio in enige mate gebruik maken van deze voorzieningen.

Afstemming met de regio aangaande de initiatieven die spelen is gewenst om zo de balans in vraag en aanbod te bewaken en lusten en lasten met elkaar te delen.

4.7 SNF-keurmerk

Enkele werkgeversorganisaties en vakbonden hebben onder andere in afstemming met VNG en de rijksoverheid het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) opgericht. De in Barneveld werkzame uitzendorganisaties VDB en Covebo zijn bij dit keurmerk aangesloten.

Het keurmerk is via de CAO van de uitzendbranche verplicht voor uitzendorganisaties die hun medewerkers (zelf of via derden) huisvesten. De normering kent de volgende onderdelen:

- ruimte en privacy;
- sanitair;
- veiligheid en hygiëne;
- voorzieningen;
- informatievoorziening;
- brandveiligheid en
- goed werkgeverschap.

Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen. In het volgende hoofdstuk wordt duidelijk welke eisen dit onder andere zijn en welke eisen gemeente Barneveld op onderdelen nog verder aanscherpt. Denk daarbij aan zaken als het borgen van goed beheer, het voorkomen van ongewenste ruimtelijke situaties en het voorkomen van parkeerdruk.

4.8 Registratie van arbeidsmigranten

Iemand die langer dan 4 maanden of langer in Nederland verblijft, is een ingezetene. Een ingezetene is verplicht zich in te schrijven in de Basis Registratie Personen (BRP) van zijn/haar woonplaats.

Bij inschrijving stijgt de bijdrage van het Gemeentefonds vanuit het Rijk en kunnen ook gemeentelijke belastingen worden geheven. In de praktijk blijken velen niet ingeschreven te staan. In dat geval is het mogelijk om toeristenbelasting te heffen, waarmee een financiële bijdrage wordt geleverd aan gemeentelijke voorzieningen. Sommige gemeenten hanteren een Registratie Niet-Ingezetenen (RNI), waarbij het woonadres van land van herkomst wordt geregistreerd op vertoon van een geldig identiteitsbewijs. Er wordt dan een Burgerservicenummer toegekend.

4.9 Belang van beheer

Een goed en doortastend beheer van een woonvoorziening is niet alleen nodig om het leefklimaat in het woongebouw prettig te houden, maar ook om de relatie met de omgeving goed te houden.

Een goed beheerplan, waarbij desgewenst omwonenden worden betrokken, kan veel problemen voorkomen. Het SNF-keurmerk stelt geen specifieke eisen aan hoe het beheer is geregeld. Logisch is dat de gemeente wel aanvullende eisen stelt.

Derhalve:

1. Dient er in alle categorieën een beheerder te worden aangewezen.
2. Zorgt de beheerder voor het dagelijks onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor de bewoners, omgeving en instanties (waaronder de gemeente). De beheerder wijst de bewoners op de verplichting zich in de BRP in te schrijven bij (beoogd) verblijf van meer dan 4 maanden.
3. Houdt de beheerder een overzicht bij van de locaties en gehuisveste personen per locaties, alsmede een nachtregister.

Door middel van flankerend beleid wordt er op toegezien dat deze regels worden nageleefd en in geval van overtreding worden beboet.

4.10 Belang van handhaving: team Veiligheid als centraal aanspreekpunt

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de veiligheid van woningen en gebouwen en voor de leefbaarheid van buurten. Toezicht en handhaving met betrekking tot huisvesting van arbeidsmigranten is van belang in verband met mogelijke risico's en onrechtmatige situaties die aan de orde kunnen zijn: overbewoning en uitbuiting, gezondheid, brandveiligheid, criminele activiteiten en verloedering. Als handhavende instantie dient de gemeente omstandigheden die in strijd zijn met de lokale regels of bijvoorbeeld het Bouwbesluit tegen te gaan.

Openbare orde en veiligheid vallen onder de verantwoordelijkheid van de burgemeester (van Dijk).

Binnen het **team Veiligheid, vergunningen en toezicht** van de gemeente Barneveld, wordt handhaving en ondermijning actief opgepakt. Wij werken hierbij nauw samen met andere opsporingsinstanties (politie/justitie) en zijn aangesloten bij het **RIEC** (Regionaal Informatie en Expertise Centrum) **Oost Nederland** ten behoeve van ondermijning en de aanpak van georganiseerde criminaliteit.

Ook aan projecten als **Ariadne** wordt vanuit de gemeente meegewerkt, samen met de overige gemeenten in Gelderland, de provincie Gelderland, de politie en het Openbaar Ministerie. Het Ariadne project ondersteunt gemeenten in het voorkomen en bestrijden van ondermijnende criminaliteit op en rondom de ruim 700 vakantieparken in Gelderland (waarvan ruim 500 op de Veluwe). Dit project loopt in de periode 2019-2023.

De **Omgevingsdienst de Vallei (OddV)** betreft een samenwerkingsverband tussen 5 gemeenten (waaronder Barneveld) en de provincie Gelderland. In Omgevingsdienst De Vallei werken deze partijen nauw samen op het gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving voor een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving.

De in deze notitie genoemde voorstellen met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten zullen in de praktijk door middel van toezicht en handhaving moeten worden gecontroleerd op de naleving van de daarbij horende spelregels.

Het ligt voor de hand om **team Veiligheid** als centraal aanspreekpunt aan te wijzen, waar zowel burgers, maar ook ondernemers en uitzendorganisaties terecht kunnen voor hun vragen en opmerkingen.

4.11 Belang van goede communicatie

Gezien de doorgaans negatieve beeldvorming is een goede communicatie van cruciaal belang om huisvesting voor arbeidsmigranten in een gemeente te organiseren. Er zijn meerdere partijen om rekening mee te houden, waaronder omwonenden (inwoners en bedrijven), werkgevers, de lokale politiek, bestuurders en beleidsmakers, huisvesters, arbeidsmigranten zelf en de pers en media. Wie communiceert wat, op welke wijze en op welk moment?

Initiatiefnemers moeten goed nadenken hoe en wanneer ze deze belanghebbenden meenemen in het proces en tijdig van goede informatie voorzien en met hen in gesprek gaan.

Relevante spelregels zijn in ieder geval:

- Het zorgdragen voor een **transparante besluitvorming**, basis voor vertrouwen in een buurt;
- **Tijdig communiceren** aangezien voortijdige berichtgeving via de pers, social media etc. een initiatief direct op (onherstelbare) achterstand zet;
- **Een goed en gedegen huisvestingsplan**, waarin ook afspraken over exploitatie en beheer vermeld staan en wie waarop is aan te spreken;
- **Het serieus nemen van bezwaren van omwonenden**; het instellen van een bewonersbeheergroep, huisregels voor arbeidsmigranten en/of een 24-uurs meldpunt bij overlast kan hierin bijdragen;
- **Het organiseren van inloopbijeenkomsten** om zo laagdrempelige contacten met betrokken partijen te organiseren.

4.12 Overgangsregeling

Voor aanvragen omgevingsvergunning die betrekking hebben op het huisvesten van arbeidsmigranten, die zijn ingediend vóór de inwerkingtreding van dit beleidskader, worden op voorhand getoetst aan dit beleidskader.

5 Huisvestingsvoorstel voor Barneveld

5.1 Basisvoorwaarden

Op basis van literatuur en ervaringen van andere gemeenten worden allereerst de volgende algemene basisvoorwaarden voor short stay huisvesting voor arbeidsmigranten in gemeente Barneveld van belang geacht:

1. De huisvesting past binnen de geldende beleidskaders, vastgestelde verordeningen en vastgestelde visies van de gemeente Barneveld (zoals woonvisie, parkeerbeleid, kantorenbeleid etc.).
2. Er zijn geen onoverkomelijke milieubelemmeringen (geluid, stank etc.).
3. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de (uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan.
4. De huisvesting is primair bedoeld voor arbeidsmigranten die een werkrelatie met de bedrijven in gemeente Barneveld hebben. Arbeidsmigranten die op meer dan 10 kilometer afstand van de gemeente Barneveld werkzaam zijn, worden zoveel mogelijk geweerd.
5. De locatie is goed bereikbaar (auto, fiets) en ligt binnen een redelijke afstand van de werklocatie(s).
6. De sociale structuur van een buurt, wijk of kern wordt niet aangetast door de (omvang van) huisvesting van arbeidsmigranten.
7. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte (auto's, fietsen) bij wooncomplexen op eigen terrein wordt opgelost. In geval van huisvesting in reguliere woningen mag er geen sprake van parkeeroverlast zijn en wordt er getoetst aan de geldende parkeernormen).
8. De toename van het aantal voertuigbewegingen moet verkeerskundig aanvaardbaar zijn.
9. De locatie ligt niet geïsoleerd (sociale controle), tenzij controle op andere wijze kan worden gewaarborgd.
10. De locatie ligt in de nabijheid van voorzieningen.
11. Huisvesting op recreatieterreinen is **niet** toegestaan (tenzij hier specifiek afwijkend beleid op wordt geformuleerd, zoals een afbouwregeling van een recreatieterrein).
12. Huisvesting dient gecertificeerd te zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen (SNF), aangescherpt met Barneveldse eisen, of een daaraan gelijk te stellen normering. Hierin zijn regels opgenomen met betrekking tot:
 - a. Ruimte en privacy
 - b. Sanitair, veiligheid en hygiëne
 - c. Brandveiligheid
 - d. Voorzieningen
 - e. Informatievoorziening
 - f. Goed werkgeverschap
 - g. Inschrijving, schorsing en uitschrijving uit het SNF register
 - h. Aanvullende informatie over advies- en informatieplicht vigerend Bouwbesluit.
13. De huisvesting dient (zeker in geval van nieuwbouw) alternatief inzetbaar te zijn wanneer de huisvesting van arbeidsmigranten niet meer aan de orde is.
14. Inschrijving in het BRP op basis van artikel 2.19 lid 1 Wet BRP bij verblijfsduur langer dan 4 maanden.
15. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden, in dit nachtregister dienen de volgende gegevens te worden geregistreerd: personalia, contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.
16. Voor personen die niet staan ingeschreven in het BRP wordt een aanslag toeristenbelasting opgelegd. Het gaat om een verblijf waar een vergoeding tegenover staat. De belasting wordt geheven van

degene die de gelegenheid tot verblijf biedt. Deze kan de belasting verhalen op degene voor wie de belasting wordt opgelegd.

17. Communicatie met relevante stakeholders, zoals verwoord op pagina 13, zal door de initiatiefnemer worden opgepakt.
18. Namens gemeente Barneveld zal **team Veiligheid** het centrale aanspreekpunt zijn bij vragen, klachten, opmerkingen vanuit omwonenden, ondernemers, uitzendorganisaties met betrekking tot de naleving van de spelregels.

In de verdere ruimtelijke afweging (wanneer aan de basisvoorwaarden is voldaan), zal onder andere worden gekeken naar:

- De passendheid van de specifieke huisvestingsvorm in de omgeving
- De geschiktheid van de locatie zelf.

In geval van (nieuwbouw van) grotere woongebouwen voor meerdere arbeidsmigranten gaat vanuit ruimtelijk oogpunt de voorkeur uit naar gemengde gebieden en (randen van) bedrijventerreinen. Deze gemengde gebieden zijn naar aard en opzet doorgaans beter geschikt voor een combinatie van functies, waaronder ook huisvesting. Vaak liggen deze gebieden tussen de woonwijken en bedrijventerreinen, aan de randen van de bebouwde kom.

5.2 Huisvestingsmogelijkheden in Barneveld

Met inachtneming van de hiervoor genoemde algemene basisvoorwaarden zijn er in relatie tot de ligging van de werkgelegenheidslocaties en aanwezige voorzieningen verschillende woonvormen denkbaar op verschillende plekken binnen de gemeente Barneveld. Schematisch is dit als volgt samen te vatten.

Tabel 5.1 Mogelijke huisvestingsvormen in relatie tot ligging en beoogde capaciteit

Ligging	Huisvestingsvorm	Maximaal aantal personen per locatie	Voorwaarden
Bebouwde kom woongebied	Reguliere woningen, kamergewijze verhuur	Max. 5 personen	
Bedrijventerrein/gemengd gebied	Herbestemming leegstaande kantoren, bedrijfspanden	Max. 16-30 personen	Maximaal 1 per bedrijventerrein
Grotere kernen	Nieuwbouw	Max. 80-100 personen	Maximaal 1 per bedrijventerrein
Kleinere kernen	Nieuwbouw	Max. 60 personen	Maximaal 1 per bedrijventerrein
Buitengebied Barneveld	Vrijkomende agrarische bebouwing/functieveranderingsbeleid	Max. 15 personen	

Er zijn 4 woonvormen ten behoeve short- en mid-stay denkbaar:

1. Reguliere woningen die kamergewijs worden verhuurd in de bebouwde kom van een kern;
2. Herbestemming van leegstaande kantoren/bedrijfspanden in gemengde gebieden of bedrijventerreinen;
3. Nieuwbouw van woongebouwen in gemengde gebieden of op bedrijventerreinen;
4. Benutting van vrijkomende agrarische bebouwing/functieveranderingsbeleid in het buitengebied.

Genoemde vormen zullen hierna worden toegelicht.

5.2.1 Reguliere woningen in de bebouwde kom

Huisvesting van arbeidsmigranten is nu ook al aanwezig in Barneveld, waaronder in reguliere woningen. Arbeidsmigranten wonen op verschillende plekken (bebouwde kom, buitengebied, recreatieterreinen), waarbij

de bestemming en het gebruik soms goed is geregeld, maar in andere gevallen ook strijdig is met het bestemmingsplan omdat bijvoorbeeld een woning bedoeld is voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Huishouden is dan gedefinieerd als ‘persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan’. Bij arbeidsmigranten is hier geen sprake van.

Om tegemoet te komen aan het huisvestingsvraagstuk van arbeidsmigranten, vooral ook ten behoeve van short- en midstay, zal de bestaande woningvoorraad ook in enige mate kunnen worden ingezet. De nadruk zal, mede gezien de druk op de woningmarkt, echter komen te liggen op nieuwbouw van woongebouwen (zie 5.2.3). De woningen kunnen dan worden verkamerd in de vorm van onzelfstandige eenheden of in een aantal zelfstandige wooneenheden worden verhuurd. De geactualiseerde huisvestingsverordening maakt dit mogelijk voor woningen met een WOZ-waarde van € 300.000,- of hoger.

Aanvullende spelregels zijn:

- ✓ Woning met WOZ-waarde van € 300.000 of hoger.
- ✓ De bestemming kan tijdelijk of permanent worden geregeld. Er zal een verzoek (omgevingsvergunning) moeten worden ingediend.
- ✓ Er mogen **maximaal 5 personen** (van minimaal 18 jaar) in een woning wonen.
- ✓ Kamergewijze verhuur in de bebouwde kom is in alle kernen mogelijk, met uitzondering van De Glind en Kootwijk vanwege de schaal, aanwezige voorzieningen en ligging van deze kernen ten opzichte van de werkgelegenheidslocaties.
- ✓ Per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest.
- ✓ Het is niet toegestaan huishoudens met kinderen in deze woningen te huisvesten.
- ✓ De onderlinge afstand tot een tweede vorm van huisvesting van arbeidsmigranten dient minimaal **200 meter** loopafstand te zijn.
- ✓ Het SNF keurmerk is van toepassing.
- ✓ Er moet per persoon minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (gbo) voor woon- en slaapkamer zijn, waarvan tenminste 3,5 m² gbo ten behoeve van slapen; dit is een aanscherping op het SNF keurmerk.
- ✓ Er moet een huisreglement zijn (met onderwerpen als onderhoud buitenterrein, geluidsoverlast, brandveiligheid, drank- en drugsgebruik, opslag huisafval en zwerfafval).
- ✓ Er dient een beheerder te worden aangewezen, deze houdt behalve dagelijks onderhoud ook inschrijvingen in BRP en nachregister bij en is aanspreekpunt voor zowel de omgeving als de gemeente (waaronder team Veiligheid) en andere instanties.
- ✓ Het parkeren wordt getoetst aan de geldende parkeernorm, waarbij zo veel mogelijk op eigen terrein wordt geparkeerd.
- ✓ Stallingsruimte voor fietsen moet worden geregeld.
- ✓ Arbeidsmigranten zullen worden gewezen op de noodzaak om zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu om zo inschrijftijd op te bouwen om eventueel op termijn een zelfstandige sociale huurwoning te kunnen huren.

De groep arbeidsmigranten die langdurig of permanent wil blijven wonen in Nederland is aangewezen op de reguliere markt en daarvoor gelden de gewone regels voor wonen (en bij huur ook de woonruimteverdelingsregels).

5.2.2 Herbestemmen van leegstaande kantoren/bedrijven in gemengde gebieden of bedrijventerreinen

Het omzetten van bijvoorbeeld kantoorgebouwen naar arbeidsmigrantenhuisvesting blijkt in Barneveld, mede vanwege de beperkte leegstand alsook vanwege de kosten van het adequaat aanpassen van deze panden naar huisvesting, niet eenvoudig te zijn. Daar komt bij dat sommige bedrijvenlocaties ook vanuit milieuhinder niet inzetbaar zijn voor een woonfunctie. Barneveld wil deze mogelijkheid bieden in gemengde gebieden of op bedrijventerreinen voor zover dit mogelijk is.

Aanvullende spelregels zijn:

- ✓ Het gaat om huisvestingsvormen van circa 16 tot maximaal 30 personen op 1 locatie.
- ✓ De bestemming kan tijdelijk of permanent worden geregeld. Er zal een verzoek (omgevingsvergunning) moeten worden ingediend.
- ✓ De onderlinge afstand tot een tweede vorm van huisvesting van arbeidsmigranten dient minimaal **200 meter** loopafstand te zijn.
- ✓ Dit is alleen in gemengde gebieden en op de bedrijventerreinen in Barneveld, Voorthuizen, Kootwijkerbroek, Stroe en Terschuur mogelijk vanwege de aanwezige bedrijvenlocaties en aanwezige voorzieningen.
- ✓ Per kamer zijn maximaal 2 personen (van minimaal 18 jaar) gehuisvest.
- ✓ Het is niet toegestaan huishoudens met kinderen in deze woonvorm te huisvesten.
- ✓ Het SNF keurmerk is van toepassing.
- ✓ Er moet per persoon minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (gbo) voor woon- en slaapkamer zijn, waarvan tenminste 3,5 m² gbo ten behoeve van slapen; dit is een aanscherping op het SNF keurmerk.
- ✓ Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen.
- ✓ Minimaal 1 kookplaat per 8 personen, bij meer dan 8 personen: 2 personen per pit.
- ✓ Minimaal 30 liter koel/vriesruimte per persoon.
- ✓ Ter ontspanning: een ingerichte huiskamer met minimaal 1 zitplaats per 2 personen. Attributen als tafeltennis, fitnessapparatuur, tv/internet.
- ✓ Er moet een huisreglement zijn (met onderwerpen als onderhoud buitenterrein, geluidsoverlast, brandveiligheid, drank- en drugsgebruik, opslag huisafval en zwerfafval).
- ✓ Er dient een beheerder te worden aangewezen, deze houdt behalve dagelijks onderhoud ook inschrijvingen in BRP en nachregister bij en is aanspreekpunt voor zowel de omgeving als de gemeente (waaronder team Veiligheid) en andere instanties.
- ✓ Het parkeren wordt getoetst aan de geldende parkeernorm, waarbij het parkeren volledig op eigen terrein moet worden geregeld.
- ✓ Stallingsruimte voor fietsen en inzameling huisafval moet op eigen terrein worden geregeld.
- ✓ Arbeidsmigranten zullen worden gewezen op de noodzaak om zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu om zo inschrijftijd op te bouwen om eventueel op termijn een zelfstandige sociale huurwoning te kunnen huren.

5.2.3 Nieuwbouw van grotere woongebouwen in gemengde gebieden of bedrijventerreinen

Gezien de omvang van het aantal arbeidsmigranten dat in gemeente Barneveld werkzaam is en het feit dat de bestaande woningvoorraad vanwege de krapte op de woningmarkt beperkt inzetbaar is voor kamergewijze verhuur, is het zeer reëel om te veronderstellen dat er in Barneveld 1 of meerdere nieuwe woongebouwen komen ten behoeve van vooral short-stay op logiesbasis. Locaties in gemengd gebied en op bedrijventerreinen blijken in de praktijk het meeste geschikt te zijn en zorgen voor korte reisafstanden voor de arbeidsmigranten, waardoor ze ook lopend of per fiets naar het werk kunnen.

Gezien de ligging van de bedrijventerreinen in de gemeente, ligt met name nieuwbouw in (de omgeving van) Barneveld, Voorthuizen en wellicht ook Kootwijkerbroek voor de hand.

Aanvullende spelregels zijn:

- ✓ Het gaat om huisvestingsvormen van circa 60 tot maximaal 100 personen op 1 locatie.
- ✓ Bestemming kan tijdelijk of permanent worden geregeld. Er zal een verzoek (omgevingsvergunning) moeten worden ingediend.
- ✓ Het aantal nieuwe grotere woongebouwen is gelimiteerd (aantal per kern, zie tabel 5.2).
- ✓ De onderlinge afstand tot een tweede vorm van huisvesting van arbeidsmigranten dient minimaal **200 meter** loopafstand te zijn.

- ✓ Dit is alleen in de gemengde gebieden en op de bedrijventerreinen in Barneveld, Voorthuizen en Kootwijkerbroek mogelijk vanwege de aanwezige (grotere) bedrijvenlocaties en aanwezige voorzieningen.
- ✓ Per kamer zijn maximaal 2 personen (van minimaal 18 jaar) gehuisvest.
- ✓ Het is niet toegestaan huishoudens met kinderen in deze woonvorm te huisvesten.
- ✓ Er moet voldoende privacy gewaarborgd zijn.
- ✓ Het SNF keurmerk is van toepassing.
- ✓ Er moet per persoon minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (gbo) voor woon- en slaapkamer zijn, waarvan tenminste 3,5 m² gbo ten behoeve van slapen; dit is een aanscherping op het SNF keurmerk.
- ✓ Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen.
- ✓ Minimaal 1 kookplaat per 8 personen, bij meer dan 8 personen: 2 personen per pit.
- ✓ Minimaal 30 liter koel/vriesruimte per persoon.
- ✓ Ter ontspanning: een ingerichte huiskamer met minimaal 1 zitplaats per 2 personen. Attributen als tafeltennis, fitnessapparatuur, tv/internet.
- ✓ Er moet een huisreglement zijn (met onderwerpen als onderhoud buitenterrein, geluidsoverlast, brandveiligheid, drank- en drugsgebruik, opslag huisafval en zwerfafval).
- ✓ Er dient op locatie een beheerder aanwezig te zijn (liefst 24 uur), zeker ook in de avonden en woont hier eventueel. Deze persoon (of dit echtpaar) houdt behalve dagelijks onderhoud ook inschrijvingen in BRP en nachtregister bij en is aanspreekpunt voor zowel de omgeving als de gemeente (waaronder team Veiligheid) en andere instanties.
- ✓ Het parkeren wordt getoetst aan de geldende parkeernorm, waarbij het parkeren volledig op eigen terrein moet worden geregeld.
- ✓ Stallingsruimte voor fietsen en inzameling huisafval moet op eigen terrein worden geregeld.
- ✓ Arbeidsmigranten zullen worden gewezen op de noodzaak om zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu om zo inschrijftijd op te bouwen om eventueel op termijn een zelfstandige sociale huurwoning te kunnen huren.

Aangezien deze woongebouwen in de vorm van logiesplekken worden verhuurd, zullen deze aantallen niet meetellen in de woningbouwafspraken met provincie Gelderland en regio FoodValley.

5.2.4 Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing/functieverandering in het buitengebied

De komende jaren zullen er in het buitengebied steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt of van functie veranderen als gevolg van schaalvergroting en bedrijfsbeëindigingen.

Het **functieveranderingsbeleid buitengebied**, met als doel te komen tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, biedt mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ter compensatie van sloop van deze bebouwing wordt (met inzet van sloopmeters) ruimte gegeven om ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals woningen of niet-agrarische bedrijven. Op of in de nabijheid van bedrijventerrein of nabij een woonkern wil de gemeente Barneveld derhalve meewerken aan het mogelijk maken van huisvesting voor arbeidsmigranten, met in achtneming van de genoemde basisvoorwaarden en aanvullende spelregels:

- ✓ Het gaat om huisvestingsvormen tot maximaal 15 personen op 1 locatie.
- ✓ Bestemming kan tijdelijk of permanent worden geregeld. Er zal een verzoek (omgevingsvergunning) moeten worden ingediend.
- ✓ Het aantal per kern is gelimiteerd (zie tabel 5.2).
- ✓ De onderlinge afstand tot een tweede vorm van huisvesting van arbeidsmigranten dient minimaal **200 meter** loopafstand te zijn.
- ✓ Dit is alleen in **het buitengebied** van Barneveld, Voorthuizen, Kootwijkerbroek, Stroe, Achterveld en de Glind mogelijk vanwege de nabijheid van (grotere) bedrijvenlocaties en aanwezige voorzieningen.

- ✓ Per kamer zijn maximaal 2 personen (van minimaal 18 jaar) gehuisvest.
- ✓ Het is niet toegestaan huishoudens met kinderen in deze woonvorm te huisvesten.
- ✓ Het SNF keurmerk is van toepassing.
- ✓ Er moet per persoon minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (gbo) voor woon- en slaapkamer zijn, waarvan tenminste 3,5 m² gbo ten behoeve van slapen; dit is een aanscherping op het SNF keurmerk.
- ✓ Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen.
- ✓ Minimaal 1 kookplaat per 8 personen, bij meer dan 8 personen: 2 personen per pit.
- ✓ Minimaal 30 liter koel/vriesruimte per persoon.
- ✓ Ter ontspanning: een ingerichte huiskamer met minimaal 1 zitplaats per 2 personen. Attributen als tafeltennis, fitnessapparatuur, tv/internet.
- ✓ Er moet een huisreglement zijn (met onderwerpen als onderhoud buitenterrein, geluidsoverlast, brandveiligheid, drank- en drugsgebruik, opslag huisafval en zwerfafval).
- ✓ Er dient een beheerder te worden aangewezen, deze houdt behalve dagelijks onderhoud ook inschrijvingen in BRP en nachtregister bij en is aanspreekpunt voor zowel de omgeving als de gemeente (waaronder team Veiligheid) en andere instanties.
- ✓ Het parkeren wordt getoetst aan de geldende parkeernorm, waarbij het parkeren volledig op eigen terrein moet worden geregeld.
- ✓ Stallingsruimte voor fietsen en inzameling huisafval moet op eigen terrein worden geregeld.
- ✓ Arbeidsmigranten zullen worden gewezen op de noodzaak om zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu om zo inschrijftijd op te bouwen om eventueel op termijn een zelfstandige sociale huurwoning te kunnen huren.

5.3 Indicatie van spreiding over Barneveld

Wanneer de verschillende huisvestingsvormen op een rij worden gezet in relatie tot de gewenste ligging en maximale capaciteit ontstaat een indicatie van hoe de spreiding ervan over gemeente Barneveld er uit kan zien.

Tabel 5.2 Mogelijke huisvestingsvormen in relatie tot ligging en indicatieve capaciteit per kern

Kern		Bebouwde kom		Bedrijventerrein/ gemengd gebied				Buitengebied		Totale capaciteit		Als % van inwonertal
		Woningen		Herbestemming		Nieuwbouw woongebouw		Agr. Bebouwing (ver)nieuwbouw				
Postcode	N loc.	Totale capaciteit	N loc.	Totale capaciteit	N loc.	Totale capaciteit	N loc.	Totale capaciteit				
Barneveld	3770 t/m 3773	10	50	1	30	3	240	2	30	350	1%	
Voorthuizen	3780 en 3781	5	25	1	30	1	80	2	30	165	2%	
Kootwijkerbroek	3774	2	10	1	30	1	60	2	30	130	2%	
Stroe	3776	2	10	1	16			1	15	41	3%	
Kootwijk	3775									0	0%	
Terschuur	3784	1	5	1	16					21	1%	
Zwartebroek	3785	1	5							5	0,4%	
Achterveld / De Glind	3790 / 3792 / 3794							1	15	15	11%	
Garderen	3886	1	5							5	0,2%	
Totaal			110		122		380		120	732	1%	

Bron: Gemeente Barneveld/RO

Deze tabel laat zien dat uitgaande van een meer ideale ligging in gemengde gebieden of op bedrijventerreinen circa 70% van de capaciteit in deze gebieden terecht komt. Door de spreiding en te kiezen voor niet al te grote concentraties (en met inachtneming van de gewenste minimale onderlinge loopafstand van ten minste 200 meter) blijft de relatieve betekenis (en mogelijke overlast) voor de inwoners van Barneveld beperkt. Huisvesting in bestaande woningen en op functieveranderingslocaties in het buitengebied spelen een secundaire rol om aan de omvang van de vraag te kunnen voldoen.

Als gemeente staan we geen grote complexen met honderden arbeidsmigranten op 1 locatie voor. Beheersbaarheid en leefbaarheid in relatie tot de schaal van de kernen zijn hierbij belangrijke kernwaarden. Gezien de spreiding van de werkgelegenheid is het niet verwonderlijk dat de indicatieve capaciteit zich vooral in de kern Barneveld concentreert.

Met deze indicatieve capaciteit wordt in belangrijke mate aan het huisvestingsvraagstuk (van 660 tot 880 personen die in de gemeente Barneveld werkzaam zijn) in Barneveld tegemoet gekomen. Uiteraard zullen al deze ontwikkelingen niet per direct gerealiseerd worden. De ervaringen die worden opgedaan, zullen worden meegenomen in volgende ontwikkelingen en kunnen tot aanscherping of aanpassing van het beleid leiden.

Arbeidsmigranten met kinderen

De huisvesting van arbeidsmigranten met één of meerdere minderjarige kinderen wordt niet toegestaan in de hiervoor bedoelde woonvormen die worden verhuurd aan volwassenen arbeidsmigranten. Deze combinatie wordt onwenselijk geacht. Deze arbeidsmigranten met kinderen dienen zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu en/of zullen ondertussen een beroep moeten doen op de particuliere huur- of koopwoningmarkt. Indien er initiatieven ontstaan die volledig voor deze arbeidsmigranten met kinderen worden ingezet, kan gemotiveerd naar een dergelijk verzoek worden gekeken.