

Decos: Doc-20-301136

Toelichting bij beleidsregels

Deze toelichting is onderdeel van het beleid dat ziet op de tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers in gemeente Medemblik, en hoort bij de Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers Medemblik (Doc-20-312222).

De beleidsregels treden in werking op de eerste dag na bekendmaking van het besluit. De beleidsregels worden geciteerd als 'Beleidsregels huisvesting buitenlandse werknemers gemeente Medemblik 2020'.

1. Inleiding

Dit beleid heeft betrekking op tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers, in de vorm van short- en mid-stay verblijf. Short-stay betekent het tijdelijk huisvesten van een buitenlandse werknemer voor een periode korter dan 4 maanden. Bij mid-stay gaat het over een periode vanaf 4 maanden tot 3 jaar. Duurt de huisvesting langer dan 3 jaar, dan is sprake van meer structurele huisvesting (van een huishouden) en spreken we van long-stay huisvesting. Dit beleid heeft geen betrekking op long-stay: dat valt onder het normale woningmarktbeleid van de gemeente.

Hierna wordt nadere toelichting gegeven op (2) de categorieën van huisvesting uit de beleidsmatrix. Vervolgens worden (3) overige belangrijke aspecten bij dit beleid toegelicht, waaronder het proces voor nieuwe initiatieven, ruimtelijke aspecten, inschrijving registratie en beheer, en afspraken en de naleving hiervan. Ten slotte zijn (4) relevante bijlagen bijgevoegd.

2. Toelichting huisvestingscategorieën

Hierna lichten we in het kort de verschillende categorieën van huisvesting uit de beleidsmatrix toe.

Huisvesting in woningen

Onder huisvesting in woningen wordt in dit beleid verstaan: tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers in woningen in de reguliere woningvoorraad, die in beginsel bedoeld zijn voor de huisvesting van één afzonderlijk (particulier) huishouden.

Short-stay huisvesting in woningen in woongebieden is niet toegestaan, met uitzondering van huisvesting voor maximaal 8 buitenlandse werknemers per woning in plattelandswoningen zoals aangewezen in bestemmingsplannen (of in het daarop volgende omgevingsplan). Mid-stay huisvesting voor maximaal 8 buitenlandse werknemers per woning is alleen toegestaan in plattelandswoningen en in woningen die niet in woongebieden liggen.

Huisvesting in reguliere woningen in woongebieden (zoals die weer worden gegeven op de kaart in de Bijlage I) is uitgesloten, omdat de gemeente streeft naar beëindiging van die vorm van huisvesting.

Overgangsregeling huisvesting in woningen

De gemeente streeft naar het terugdringen van short-stay en mid-stay huisvesting in woningen in woongebieden. Voor bestaande situaties van tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers in woningen in woongebieden geldt daarom een overgangsregeling, waarbij u tot 1 december 2021 een tijdelijke vergunning kunt aanvragen voor tijdelijke huisvesting van maximaal 4 personen in een woning in een woongebied. Deze tijdelijke vergunningen lopen tot uiterlijk 1 januari 2024, waarna de huisvesting definitief moet zijn beëindigd.

Huisvesting bij agrarische bedrijven

Hiermee wordt tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers in een bestaande tweede bedrijfswoning of in een ander hiervoor bedoeld gebouw binnen of direct aansluitend aan het bouwvlak, bij een agrarisch bedrijf bedoeld. Per agrarisch bedrijf is short- en mid-stay huisvesting van maximaal 60 buitenlandse werknemers toegestaan. De gemeente vraagt, op basis van door de initiatiefnemer te overleggen bedrijfsgegevens, advies van de agrarische beoordelingscommissie. Deze commissie bekijkt de (tijdelijke) arbeidsbehoefte van het betreffende bedrijf, en hoeveel huisvestingsplekken het bedrijf nodig heeft. Het maximale aantal huisvestingsplekken kan dus per agrarisch bedrijf verschillen.

Voor meer informatie over de Agrarische Beoordelingscommissie, zie:
www.abcommissie.nl

Naast het huisvesten van de buitenlandse werknemers die voor het betreffende bedrijf werken, mag de huisvesting maximaal 4 aaneengesloten maanden per jaar worden gebruikt voor buitenlandse werknemers van andere bedrijven. Reden hiervoor is om piekbelasting bij andere bedrijven op te kunnen vangen in bestaande huisvestingsvoorzieningen bij agrarische bedrijven, en efficiënt ruimtegebruik daarmee te stimuleren. Wanneer hier gebruik van wordt gemaakt is voor zowel short- als mid-stay huisvesting, het bijhouden van een verblijfsregister verplicht.

Huisvesting op bedrijventerreinen

Hiermee wordt tijdelijke huisvesting van buitenlandse werknemers in hiervoor bedoelde bebouwing op een bedrijventerrein bedoeld. De bedrijventerreinen staan weergegeven op de kaart in bijlage I. Per huisvestingslocatie is short-stay huisvesting van maximaal 50 buitenlandse werknemers toegestaan. Deze grens van maximaal 50 personen per huisvestingslocatie houdt verband met regels rondom externe veiligheid. Mid-stay huisvesting is niet toegestaan. De huisvesting mag alleen worden gebruikt voor het tijdelijk huisvesten van buitenlandse werknemers die op het betreffende bedrijventerrein werken.

Naast het huisvesten van de buitenlandse werknemers die op het betreffende bedrijventerrein werken, mag de huisvesting maximaal 4 aaneengesloten maanden per jaar worden gebruikt voor short-stay huisvesting van buitenlandse werknemers van andere bedrijven. Reden hiervoor is om piekbelasting bij andere bedrijven op te kunnen vangen in bestaande huisvestingsvoorzieningen op het bedrijventerrein, en efficiënt ruimtegebruik daarmee te stimuleren.

Grootschalige huisvesting

Onder grootschalige huisvesting wordt het huisvesten van meer dan 60 personen op één huisvestingslocatie verstaan. Het maximum aantal te huisvesten personen is 300 per grootschalige locatie, maar is ook afhankelijk van de ruimtelijke inpasbaarheid op de locatie zelf (maatwerk). Uiteindelijk mogen er maximaal 2 grootschalige huisvestingsvoorzieningen per kern zijn. Grootschalige voorzieningen mogen zowel voor short- als mid-stay huisvesting worden gebruikt.

Niet-grootschalige huisvesting

Wanneer een huisvestingsvoorzieningen niet onder de hiervoor genoemde categorieën valt (woningen, agrarische bedrijven, bedrijventerreinen of grootschalig) spreken we van (overige) niet-grootschalige huisvesting. Deze (overige) niet grootschalige voorzieningen voor minder dan 60 personen mogen enkel worden ingezet voor mid-stay huisvesting.

Daarnaast geldt, dat nieuwe ontwikkelingen van niet-grootschalige voorzieningen alleen mogen plaatsvinden op locaties waar al een stedelijke functie is toegestaan. Denk hierbij bijvoorbeeld aan locaties buiten woongebieden of aan de rand van kernen waar voorheen wel al stedelijke functies mogelijk waren, zoals een leegstaande loods of bijvoorbeeld een voormalig klooster. Het kan ook gaan om locaties binnen woongebieden, zoals leegstaande scholen of zorgcomplexen.

Afwijkingsbevoegdheid

Het college kan initiatieven die niet passend zijn in dit beleidskader ter beoordeling voorleggen aan de gemeenteraad. Hiermee kan de gemeente bijvoorbeeld toch medewerking verlenen aan vernieuwende of andere initiatieven of concepten, die we ten tijde van het vaststellen van dit beleid niet hebben voorzien.

Bevoegdheid aanpassen kaart woongebieden en bedrijventerreinen

Bij het beleid zit een kaart waarop woongebieden en bedrijventerreinen staan aangegeven. Zo is direct duidelijk of een initiatief in één van deze gebieden valt of niet. Een kaart is echter geen statisch document. Woongebieden worden bijvoorbeeld groter als er een nieuwe woonwijk wordt gerealiseerd. In het beleid is daarom een bevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen om de bij dit beleid behorende kaart snel te kunnen aanpassen, als zich een dergelijke wijziging voordoet.

3. Informatie voor initiatiefnemers

3.1 Procesbeschrijving

Luister goed naar uw burenen!

Wij vinden het belangrijk dat u uw plannen met omwonenden bespreekt, nog voordat u een gesprek bij ons aanvraagt of een principeverzoek indient. Wij willen graag zien hoe u dit overleg heeft gevoerd, en of dit al dan niet tot aanpassing van uw plan heeft geleid.

Van initiatief tot realisatie

Heeft u het voornemen om buitenlandse werknemers te huisvesten, maar weet u niet precies welke stappen hiervoor nodig zijn? Lees dan eerst dit beleid goed door. Daarna kunt u zich aanmelden bij het ondernemerssprekuur voor een eerste gesprek. De gemeente neemt contact met u op om een afspraak met u te maken. In dit gesprek kunt u aftasten of uw initiatief kansrijk is. Ook kunt u vragen stellen over ons beleid. Dit eerste gesprek is gratis. Resultaat: u weet of uw initiatief kansrijk is.

Als u, na een eerste gesprek verder bent met uw plannen en weet hoe u de huisvesting wilt realiseren, dan kunt u een principeverzoek indienen. Hiervoor moet u een formulier principeverzoek huisvesting buitenlandse werknemers invullen. In dit formulier zit ook een korte checklist van zaken waar u aan moet denken als u huisvesting voor buitenlandse werknemers wilt realiseren. Als u het formulier niet volledig heeft ingevuld, vragen wij u om dit alsnog te doen. Wij nemen alleen volledig ingevulde formulieren in behandeling.

Resultaat: u krijgt een principe-uitspraak op basis waarvan u een aanvraag omgevingsvergunning kunt indienen (ja, onder de volgende voorwaarden...). Of: U krijgt een principe-uitspraak met een negatieve uitkomst (nee, vanwege de volgende redenen...).

Is de principe-uitspraak positief dan kunt u uw plan verder uitwerken tot een aanvraag omgevingsvergunning.

Omgaan met afvalwater

Waar mensen worden gehuisvest komt afvalwater vrij. Dat mag u niet ongezuiverd naar de sloot of de bodem afvoeren, vanwege de bescherming van de volksgezondheid en het milieu. In tegenstelling tot de bebouwde kom is in grote delen van het buitengebied geen riolering aanwezig. Dat betekent dat de afvoer van het afvalwater van huisvestingslocaties in het buitengebied in de meeste gevallen extra inspanning en kosten met zich mee brengt. Bij heel kleine hoeveelheden afvalwater is het soms nog toegestaan om op eigen terrein een zuiveringsvoorziening (verbeterde septic tank) aan te leggen. Naarmate het aantal te huisvesten personen groter wordt, is een andere oplossing noodzakelijk. De kosten van deze oplossingen kunnen flink oplopen, tot bedragen van € 20.000,- en hoger bij de plaatsing van een minirioligemaal gecombineerd met het leggen van een persleiding.

*Laat u dus niet verrassen door onvoorziene kosten in een later stadium!
De ambtenaren van het cluster riolering van de gemeente Medemblik kunnen u
advies geven.*

3.2 Aspecten fysieke leefomgeving

Goede ruimtelijke ordening en de Ladder voor duurzame verstedelijking

Naast de regels uit dit beleidskader is er hogere regelgeving van toepassing. Zo moeten initiatieven en ontwikkelingen ook altijd voldoen aan de principes van een goede ruimtelijke ordening. Nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten bovendien altijd voldoen aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Dat houdt in dat voor alle initiatieven en ontwikkelingen de uitvoerbaarheid van het plan moet worden aangetoond. Voor ontwikkelingen en initiatieven die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken, moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast, waarbij de behoefte aan het plan moet worden aangetoond. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied moet bovendien gemotiveerd worden waarom de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan.

Met de komst van de Omgevingswet zal het begrip 'goede ruimtelijke ordening' overgaan in het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Dit heeft dan betrekking op de bredere aspecten van de fysieke leefomgeving. Onder de Omgevingswet zal voor alle initiatieven en ontwikkelingen moeten worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Milieuaspecten

Bij de afweging of een locatie geschikt is voor de huisvesting van buitenlandse werknemers, kijken we altijd naar milieuaspecten. Denk bijvoorbeeld aan zaken als geluid, geur en externe veiligheid. De huisvesting moet namelijk een goed woon- en leefklimaat waarborgen voor de werknemers die er verblijven. Aan de andere kant mag het huisvesten van werknemers omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering beperken. De omgevingsdienst Noord-Holland Noord adviseert de gemeente op milieuaspecten bij huisvesting van buitenlandse werknemers.

De afweging van de milieuaspecten is voor iedere situatie anders. Er is daarvoor geen algemene richtlijn te geven. Wij adviseren initiatiefnemers dan ook om een ter zake deskundige in te schakelen bij het uitwerken van een initiatief. Wel is het zo dat, hoe zwaarder de milieucategorie van omliggende bedrijven, hoe moeilijker het wordt om een initiatief milieutechnisch in te passen.

Veiligheidsaspecten

Wij vinden het belangrijk dat het huisvesten van buitenlandse werknemers op een veilige manier gebeurt. De Veiligheidsregio Noord-Holland Noord adviseert de gemeente op brandveiligheid en de bereikbaarheid van een locatie voor blusvoertuigen.

De Veiligheidsregio hanteert een aanrijtijd van maximaal 8 minuten voor hulpdiensten. Wordt deze normtijd niet gehaald, dan kan in sommige gevallen afgeweken worden als het mogelijk is om andere passende maatregelen te treffen, zoals het voorzien in extra/veiliger vluchtwegen en het toepassen van (gekoppelde) rookmelders. Daarnaast is het van belang dat blusvoertuigen de toegang tot de huisvestingslocatie kunnen gebruiken, en dat er een bluswaterpunt op maximaal 20 meter van de huisvestingslocatie aanwezig is. U moet hier bij het ontwikkelen van een huisvestingslocatie rekening mee houden.

Voor de veiligheid is het ook van belang dat de aanvraag die u doet, overeenkomt met het gebruik. En dat uw werknemers zijn inschreven in de gemeentelijke basisregistratie, of dat u een verblijfsregister bijhoudt (zie ook onder 3.3). Zo weten de hulpdiensten in geval van brand hoeveel personen er gehuisvest zijn.

Wist u dat de brandweer tips geeft over brandveiligheid en wonen? Kijk voor meer informatie op de [website van de Brandweer](#). Hier vindt u ook folders in andere talen, waaronder Pools.

3.3 Inschrijving en registratie, beheer, informatievoorziening

Inschrijven of registreren

Komen uw werknemers vanuit het buitenland en verblijven ze langer dan vier maanden in Nederland? Dan vragen wij u om uw werknemers erop te wijzen dat zij zich bij ons komen inschrijven in de gemeentelijke Basisregistratie Personen (BRP). U kunt hiervoor telefonisch een afspraak maken via (0229) 85 60 00.

Uw werknemers moeten, binnen vijf dagen na vestiging in Nederland, hun verblijf en adres aangeven bij de gemeente Medemblik. Dit verblijf moet wel rechtmatig zijn. Dat wil zeggen dat uw werknemers of de Nederlandse nationaliteit hebben, of de nationaliteit van een lidstaat van de Europese Unie, of de Europese Economische Ruimte of Zwitserland, of een geldige verblijfsstatus.

Komen uw werknemers vanuit het buitenland en verblijven ze korter dan vier maanden in Nederland? Dan vragen wij u om uw werknemers erop te wijzen dat zij zich registreren als niet-ingezetene (RNI).

Inschrijven in de RNI kan op 19 plaatsen in Nederland, waarvan de dichtstbijzijnde in Alkmaar is. U kunt hiervoor een afspraak maken via [de website van de gemeente Alkmaar](#).

Verblijfsregister en verblijfsbelasting

Als verblijfsbieder bent u verplicht om bepaalde gegevens van uw gasten te registreren in een verblijfsregister. Door het verblijfsregister weten we wie er op de locatie aanwezig is. Hulpdiensten kunnen dan beter hun werk doen bij een calamiteit, bijvoorbeeld bij een brand.

Ook om aangifte te kunnen doen van de verblijfbelasting, bent u verplicht een verblijfsregister bij te houden van personen die niet in de Basis Registratie Personen staan ingeschreven. Op basis van dit verblijfsregister moet u bij de gemeente aangifte verblijfsbelasting doen van het aantal werkelijke overnachtingen. Na afloop van het belastingjaar ontvangt u eerst een aangiftebiljet waarop het aantal overnachtingen door moet worden geven. Met dit ingediende aangiftebiljet wordt door de gemeente vervolgens een aanslag verblijfsbelasting opgelegd.

Meer informatie over verblijfsbelasting en aangifte verblijfsbelasting vindt u op onze [website](#).

De SNF-norm voor huisvesting van buitenlandse werknemers

SNF staat voor Stichting Normering Flexwonen. SNF kent twee normen: de 'reguliere' norm voor huisvesting van buitenlandse werknemers en de norm voor het SNF-inhuur-register.

Waar in dit beleid wordt gesproken van SNF-norm, wordt de 'reguliere' norm voor huisvesting van buitenlandse werknemers bedoeld ('Norm-regulier'). De norm kent de 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. Daarnaast kiest de gemeente in bepaalde gevallen voor extra voorwaarden en eisen bovenop de SNF-norm, bijvoorbeeld waar het gaat aan vereisten aan beheer en het maximale aantal personen per slaapkamer. Op die manier waarborgt de gemeente de gewenste kwaliteit van huisvesting en een goede ruimtelijke ordening. Wij hebben ervoor gekozen om de norm aan te scherpen door voor alle vormen van huisvesting de regel op te nemen dat minimaal 50% van de huisvestingsplekken ingericht moet zijn als eenpersoons slaapkamer. Als voorbeeld: een locatie met 200 huisvestingsplekken bevat dan minimaal 100 eenpersoons slaapkamers en maximaal 50 tweepersoons slaapkamers.

*De meest actuele 'SNF-norm-regulier' is te vinden op:
www.normeringflexwonen.nl*

Beheerplan

Het hebben van een beheerplan is verplicht. Een beheerplan wordt opgesteld door de initiatiefnemer. Daarin staat hoe de initiatiefnemer toezicht houdt, orde handhaaft en excessen voorkomt. Ook voldoet het beheerplan aan de minimale normen en eisen ten aanzien van onder andere onderhoud (zowel aan het pand zelf als de bijbehorende grond), beheer,

informatievoorziening en (brand)veiligheid, zoals deze vanuit de geldende SNF-normen zijn voorgeschreven. In aanvulling op de minimale vereisten vanuit de SNF-norm, dient het beheerplan in ieder geval te voldoen aan:

- In het beheerplan wordt opgenomen dat een (Nederlands sprekend) aanspreekpunt 24 uur per dag, 7 dagen per week bereikbaar is voor vragen en/of meldingen uit de omgeving. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en is de contactpersoon voor bewoners, gemeente en verhuurder. Hij is direct fysiek aanspreekbaar bij het ontstaan van problemen en zorgt er voor dat problemen worden voorkomen. Ten aanzien van de volgende huisvestingsvormen geldt daarbij specifiek:
Huisvesting bij agrarische bedrijven, op bedrijventerreinen, grootschalige en niet-grootschalige locaties: Er is een beheerder aanwezig op het moment dat buitenlandse werknemers ter plaatse verblijven.
- Het beheerplan bevat een paragraaf over mobiliteit. Hierin staat beschreven hoe het vervoer naar de werklocatie en voorzieningen, zoals de supermarkt, is geregeld. Daarnaast is beschreven hoe in het parkeren en een goede ontsluiting van het perceel is voorzien.

Informatievoorziening naar buitenlandse werknemers

Wij vinden het belangrijk dat werknemers goed geïnformeerd zijn over hun rechten en plichten en het werken en verblijven in Nederland. Het Rijk heeft een informatiebrochure uitgegeven met als titel: Nieuw in Nederland, voor Europese arbeidsmigranten. Hierin staat veel informatie voor buitenlandse werknemers over het wonen en werken in Nederland, en ook over online taalcursussen. Deze brochure is online in verschillende talen beschikbaar, en is ook te verkrijgen bij onze publieksbalie.

De brochure Nieuw in Nederland is te vinden op:

<https://www.rijksoverheid.nl/documenten/brochures/2014/03/10/nieuw-in-nederland>

3.4 Afspraken en toetsing

Afspraken met initiatiefnemers

In ons beleid staat dat wij met de initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst en/of een anterieure overeenkomst sluiten, als een exploitatieplan voor het verhalen van de gemaakte kosten noodzakelijk wordt gevonden.

De gemeente kan ervoor kiezen om in een overeenkomst afspraken te maken over vergoeding van de ambtelijke plankosten. Ambtelijke plankosten bestaan uit de uren die ambtelijk worden ingezet om een project van begin tot eind te begeleiden. Wij hebben het dan bijvoorbeeld over plannen waarvoor een uitgebreide procedure voor een omgevingsvergunning of een procedure aanpassing bestemmingsplan (of het daarop volgende omgevingsplan) moet worden doorlopen.

Het doel van het maken van afspraken is het kostendekkend maken van de ambtelijke begeleidingskosten. De ambtenaar die uw procedure begeleidt, brengt u hiervan op de hoogte. Hij of zij maakt van tevoren een inschatting van de kosten en legt deze in een soort offerte aan u voor. Wij nemen de kosten op in een intentieovereenkomst of een anterieure overeenkomst als plankosten, die ongeacht de voltooiing van het project (gefaseerd) in rekening worden gebracht bij de initiatiefnemer.

Ook kunnen wij een planschadeovereenkomst met een initiatiefnemer afsluiten. Het doel van deze overeenkomst is dat eventuele planschade ten gevolge van de ruimtelijke ontwikkeling op de initiatiefnemer kan worden verhaald.

Bibob toets

De gemeente kan voor vergunningverlening een Bibob toets uitvoeren. De Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) is een (preventief) bestuursrechtelijk instrument. Als er een ernstig gevaar dreigt dat vergunningen, subsidies en aanbestedingen worden misbruikt, kan het bevoegde bestuursorgaan de aanvraag weigeren of intrekken.

Zo wordt voorkomen dat de overheid criminele activiteiten faciliteert en wordt bovendien de concurrentiepositie van bonafide ondernemers beschermd. Om de mate van gevaar te bepalen, beoordeelt het bestuursorgaan de integriteit van de onderneming of wordt advies gevraagd bij het Landelijk Bureau Bibob.

4. Bijlagen

Bijlage I: kaart 'woongebieden en bedrijventerreinen'