

Visie burgerinitiatief op Beleid huisvesting arbeidsmigranten

Totstandkoming

Het burgerinitiatief heeft op basis van studies, landelijk beleid en beleidsdocumenten van andere gemeentes een lijst van beleidspunten opgesteld die gecombineerd leiden tot een beleid waarin een gezonde balans wordt gerealiseerd tussen de economische baten en maatschappelijke kosten.

Aanvullend bevat de bijlage bij dit document een overzicht van gedetailleerde beleidsteksten van andere gemeenten, die met elkaar samen een redelijke basis voor een nieuw en duurzaam arbeidsmigranten huisvesting beleid vormen. Het grootste deel van de door ons voorgestelde punten zijn door andere gemeentes in hun beleid opgenomen oftewel deze zijn ook praktisch haalbaar.

Algemeen

- Arbeidsmigranten leveren een nuttige bijdrage aan de Nederlandse maatschappij, zie bijvoorbeeld de kennismigranten in de Brainport regio, de seizoens-arbeiders in de agrarische sector en de inzet van arbeidsmigranten in de zorg.
- De onvoldoende gereguleerde inzet van arbeidsmigranten in Nederland heeft geleid tot tal van excessen en ongewenste effecten zoals uitbuiting, toename laagwaardige arbeid, overlast voor inwoners, groei aantal daklozen, extra druk op zorgvoorzieningen, vertragen van innovatie etc..

500 euro voor een matras...

“De economische opbrengsten van laagbetaalde arbeidsmigratie zijn beperkt en remmen zelfs de economische innovatie. De maatschappelijke kosten zijn daarentegen hoog door de druk op voorzieningen zoals zorg, onderwijs en huisvesting”

NRC 1 november 2024

Concreet en specifiek beleid is noodzakelijk voor het realiseren van een gezonde balans tussen de voor- en nadelen van arbeidsmigratie.

Dit beleid moet in essentie moeten leiden tot:

- o Inzet arbeidsmigranten voor versterking bedrijvigheid in de gemeente (dus niet uitzendbureaus en/of vastgoedinvesteerdere);
- o Voorkomen dat de Gemeente Drimmelen een huisvestings hotspot wordt voor arbeidsmigranten die in andere gemeenten werkzaam zijn;
- o Voorkoming van uitbuiting van arbeidsmigranten en overlast voor inwoners;
- o Voorkomen van overmatige druk op voorzieningen (bv zorg, onderwijs) en schaarse ruimte.

Aanbevelingen concrete beleidspunten

Beleidspunten ter voorkoming van uitbuiting

- Gemeenten zijn er zelf verantwoordelijk voor dat ze een belangrijk deel van de in haar gemeente werkzaam zijnde arbeidsmigranten zelf huisvest. Dat betekent ook dat onze gemeente maar een beperkt aantal arbeidsmigranten van andere gemeenten wil huisvesten.
- De werkelijke werkgever is verantwoordelijk voor de huisvesting van de arbeidsmigranten.
- Huisvesters voor arbeidsmigranten worden onderworpen aan een gedegen achtergrondonderzoek inclusief BIBOB onderzoek.
- Het beleid borgt dat huisvesting wordt aangeboden tegen redelijke bedragen en met fatsoenlijke opzegvoorwaarden.
- Het beleid borgt dat huisvesting minstens voldoet aan de [SNF norm](#) of liever nog beter (onderhoud, ruimte, privacy etc.).
- Geen huisvesting in (sta)caravans, wooncontainers, tenten of vergelijkbare tijdelijke huisvesting;

Beleidspunten t.b.v. leefbaarheid inwoners / beperking overlast

- Vergunning huisvesters bevat clause dat minimaal 80% van de gehuisveste arbeidsmigranten werkzaam is op een locatie binnen de gemeentegrenzen.
- Binnen een straal van 1 km van grens van een dorpskern geldt een maximum aantal arbeidsmigranten van 10% ten opzichte van het aantal bewoners van die dorpskern.
- Afdoende maatregelen verkeersveiligheid en overlast
- Inpassing in omgeving: max 2 woonlagen / groenvoorzieningen / parkeervoorzieningen op eigen terrein

Beleidspunten t.b.v. toezicht en handhaving

- Maximale vergunningsduur huisvesting arbeidsmigranten 5 jaar: Op basis van de ervaringen (objectief te bepalen) kan met 5 jaar verlengd worden
- Huurovereenkomsten tussen de huisvester en de arbeidsmigrant zijn aanwezig, controleerbaar en op geen enkele wijze gekoppeld aan de arbeidsovereenkomst;
- Concreet en stevig sanctiebeleid met als ultieme sancties het niet verlengen of in voorkomende gevallen het intrekken van een vergunning.
- Werkgevers en huisvesters zijn verantwoordelijk voor een sluitende registratie van waar hun werknemers gehuisvest zijn, waar zij werkzaam zijn en het voldoen aan de relevante eisen van die huisvesting. Het meerdere malen niet

op orde hebben van de registratie kan grond zijn om vergunningen in te trekken.

- T.b.v. de financiering van extra gemeentelijke kosten voor handhaving en toezicht zal een gedifferentieerd tarief verblijfsbelasting worden ingevoerd voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

Aanvullend specifiek kader voor huisvestingsmogelijkheden

- Huisvesting in niet vrijstaande woningen
 - Maximaal 2 personen per kamer met een maximum van 5 personen
 - Minimaal 2 parkeerplekken op eigen terrein
 - Niet voor kortdurend verblijf (inschrijving GBA)
- Huisvesting vrijstaande woningen
 - Maximaal 2 personen per kamer met een maximum van 8 personen
 - Minimaal 4 parkeerplekken op eigen terrein
 - Niet voor kortdurend verblijf (inschrijving GBA)
- Huisvesting op agrarische locaties
 - Maximaal 2 personen per kamer met een maximum van 40 personen
 - De huisvesting vindt plaats op het agrarisch bouwperceel
 - Voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein
 - Recreatieruimte, woonkamer en keuken zijn aanwezig
- Huisvesting van arbeidsmigranten op (mini)campings of bungalowparken is ongewenst en wordt niet toegestaan.
- Huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen wordt in beginsel niet toegestaan. Bewoning beperkt vaak de bedrijfsvoering van de andere bedrijven. Verder is er op bedrijventerreinen over het algemeen geen goed woon- en verblijfsklimaat.
- Kleine logiesgebouwen (maximaal aantal verblijfsplekken voor 25 personen) kunnen toegestaan worden op plaatsen waar deze qua ruimte en leefbaarheid in de woonomgeving passend zijn.
- Grote logiesgebouwen (maximaal aantal verblijfsplekken voor 75 personen) kunnen worden toegestaan mits ze goed passend zijn in de omgeving en ze geen onevenredige hinder voor de omliggende bedrijven of woningen opleveren.
- Geen ongewenste concentratie van bovenstaande vormen van wonen.

Minimale kenmerken handhaving en toezicht

- Jaarlijkse publieke rapportage aantallen arbeidsmigranten per dorpskern.
- Minimaal 4 willekeurige onaangekondigde controles per huisvestingslocatie per jaar.
- Regelmatige controles omgeving huisvestingslocaties.
- Inrichten anoniem klachtenpunt.

Bijlage

Initiatief voorstel op hoofdlijnen (beleidsteksten)

Initiatiefvoorstel op hoofdlijnen (beleidsteksten)^{1,2,3,4}

“nieuw beleid huisvesting arbeidsmigranten”

Inhoudsopgave

- 1. Inleiding**
- 2. De visie en rol van de gemeente**
- 3. Kaders voor huisvestingsmogelijkheden**
- 4. Beoordeling locaties**
- 5. Algemene regels**
- 6. Handhaving en toezicht**
- 7. Hardheidsclausule**
- 8. Doorkijk naar toekomst**

¹ Regionale Kadernota Huisvesting Arbeidsmigranten Noordkop (2013)

² Beleidsregels logiesfuncties arbeidsmigranten, gemeente Hollandse Kroon (2023)

³ Integrale aanpak arbeidsmigratie gemeente Moerdijk (2020)

⁴ Beleid huisvesting tijdelijke werknemers Den Helder (2020)

1. Inleiding

Nederland is al eeuwenlang een handelsland. Een open en liberale economie, met een blik die over de dijken reikt om zo een gezonde boterham te verdienen. Nederland heeft baat bij een open economie, waar mensen van buiten Nederland welkom zijn om te komen werken. Door onze kleine omvang en goede strategische ligging binnen Europa heeft onze economie altijd sterke internationale links gehad naar de rest van de wereld: Schiphol, de Rotterdamse Haven, Brainport, het Westland, haven / logistiek centrum Moerdijk en nog veel meer.

Een vrije, open en dynamische arbeidsmarkt binnen de Europese Unie is daarmee onlosmakelijk verbonden. Arbeidsmigratie heeft ons land veel welvaart opgeleverd. Het vrij verkeer van personen en diensten is een verworvenheid die enorm heeft bijgedragen aan de ontwikkeling van ons land. Arbeidsmigratie levert ons economische groei op, waarmee we voorzieningen zoals zorg, veiligheid en onderwijs kunnen betalen.

Ook doen arbeidsmigranten uit delen van de EU die minder welvarend zijn dan wij, het werk dat Nederlanders niet (meer) willen doen of, en dat is een van de keerzijden, tegen beloningen en onder arbeids- en leefomstandigheden waar Nederlanders voor passen.⁵

Niet te verwaarlozen delen van onze economie en talloze ondernemers zijn inmiddels afhankelijk van het werk van arbeidsmigranten. Een groot deel wordt 'laagproductief' genoemd omdat het in economische zin weinig toevoegt aan onze economie in vergelijking met een hoogbetaalde baan in bijvoorbeeld de techsector. Dat maakt dat werk niet minder belangrijk.

Soms is het zelfs van belang om (bepaalde sectoren in) Nederland draaiende te houden.

Door de vergrijzing is het hoogstwaarschijnlijk dat we in de nabije toekomst ook een aanzienlijke stijging zullen zien van het aantal arbeidsmigranten op hoger praktisch niveau (MBO en HBO) zoals in de zorg, installatiebranche etc. Vaak zijn het dus arbeidsmigranten die belangrijk werk doen en daarmee een bijdrage leveren aan onze economie en aan ons land.

Er is echter ook een schaduwzijde aan ongebreidelde arbeidsmigratie, die de laatste jaren steeds groter en zichtbaarder is geworden. Daardoor wordt de roep om maatregelen ook steeds luider⁶. Het is dan ook van groot belang dat er balans⁷ gebracht wordt in dit complexe vraagstuk waarbij de belangen van de groep ondernemers die arbeidsmigranten nodig hebben, de arbeidsmigranten zelf en de groepen inwoners die wel de nadelen ervaren en niets merken van de voordelen, allemaal hun rol hebben. Ook moeten we erkennen dat een kleine, maar nog steeds veel te grote groep zichzelf ondernemers noemende mensen misbruik maken van een kwetsbare groep mensen "de arbeidsmigranten" om veel geld te verdienen en de nadelen zonder enige scrupules aan de maatschappij te laten.

⁵ Geen tweederangs burgers; Rapport van de commissie Roemer; 2020

⁶ Visie VVD, kiezen wie we echt nodig hebben; Thierry Aartsen; 2024

⁷ Gematigde Groei; Rapport van de staatscommissie demografische ontwikkelingen 2050; 2024

Er is dus een grote behoefte aan nieuwe, effectieve, regels om de verschillende belangen duurzaam met elkaar in balans te brengen en een eind te maken aan de mensonterende situaties die helaas nog te veel voorkomen.

Ook zullen er keuzes^{8,9,10,11} gemaakt moeten worden. Schaarse huisvestingsmogelijkheden / ruimte, voor lange tijd vergund aan de ene doelgroep (bijvoorbeeld laaggeschoolde arbeid) kunnen als gevolg daarvan niet meer vergund worden aan andere doelgroepen. De eisen en wensen van bijvoorbeeld middelbaar- en hoogopgeleide medewerkers in de zorg die langere tijd bij ons zullen verblijven zijn anders dan die van laagopgeleide (seizoens)arbeiders. Gestegen verkeersdruk door af en aan rijdende busjes vanuit een grootschalige logies locatie blokkeert woningbouw aan of nabij dezelfde uitvalswegen.

Moeilijke keuzes om een goede balans aan te brengen zijn in dit dossier dan ook onvermijdelijk!

⁸ Interview Klaas Knot, President Nederlandsche Bank

⁹ Arbeidsmarktkrapte: het nieuwe normaal DNB 2024

¹⁰ Gematigde Groei; Rapport van de staatscommissie demografische ontwikkelingen 2050; 2024

¹¹ Gericht arbeidsmigratiebeleid voor brede welvaart; adviesraad voor migratie; september 2024

2. De visie en rol van de gemeente

Een belangrijk deel van deze uitdaging ligt op landelijk niveau. Er is dringend behoefte aan duidelijke en praktische wet- en regelgeving om arbeidsmigranten te beschermen, een eerlijke beloning en goede arbeidsomstandigheden te (laten) geven en, niet in het minst, om tegen een redelijke prijs een redelijke kwaliteit woonruimte te hebben zolang ze hier werken en zich hier (tijdelijk) vestigen¹².

Hoewel de rol van de gemeente beperkt is, kan en mag deze niet onderschat worden.

Gemeenten spelen een belangrijke rol in het (ver)gunningsproces voor het gebruik van de schaarse ruimte in Nederland. Vanwege deze schaarste is de beperkte rol van de gemeenten toch cruciaal. Gemeenten moeten en kunnen dus een duidelijke positie nemen in zowel het maken van beleid, het eerlijk en gebalanceerd verdelen van de schaarste, het houden van toezicht en niet in de laatste plaats in het sanctioneren van ongezone uitwassen.

Onze gemeente hanteert hierbij een aantal uitgangspunten:

- Wij onderschrijven dat iedere gemeente er zelf verantwoordelijk voor is dat een substantieel deel (minstens 70%) van de arbeidsmigranten werkzaam in die gemeente, gehuisvest moeten kunnen worden in dezelfde gemeente¹³. Alleen dan kan geborgd worden dat bij het verstrekken van vergunningen om een bedrijfsactiviteit uit te voeren tevens oplossingen gegarandeerd worden voor de huisvesting van de noodzakelijke arbeidskrachten. Niet alleen de lusten maar ook de lasten. Omgekeerd betekent dit ook dat wij grenzen willen stellen aan de aantallen arbeidsmigranten huisvesting plekken die we willen toestaan voor werknemers die fysiek buiten onze gemeente werkzaam zijn (maximaal 20%). Op deze wijze geven wij invulling aan het streven om minstens 70% van de in een gemeente werkzame arbeidsmigranten zelf te huisvesten en laten we tegelijkertijd op een beheersbare wijze ruimte om huisvesting te bieden voor arbeidsmigranten werkzaam in nabijgelegen gemeenten.
- Wij vinden dat de werkgever bij wie de arbeidsmigranten werken zelf verantwoordelijk is voor goede huisvesting, tegen redelijke kosten, van zijn werknemers. Zichzelf verschuilen achter een zich steeds muterende keten van uitzend, detachering, subcontracting etc constructies is onacceptabel en wij zullen als gemeente alles doen wat in onze mogelijkheden ligt om hier paal en perk aan te stellen. Daar waar mogelijk, zullen wij initiatieven, waarbij arbeidsmigranten nodig zijn, toetsen op concrete en kwalitatief redelijkerwijs te stellen eisen betreffende oplossingen voor het huisvestingsvraagstuk.
- Het realiseren van permanente woonruimte voor hier (tijdelijk) verblijvende arbeidsmigranten verdient de voorkeur boven het realiseren van tijdelijke voorzieningen.

¹² VNG Standpunten arbeidsmigranten; januari 2024

¹³ Deltaplan Grip op arbeidsmigratie; januari 2024

- Gezien de diversiteit van de groep arbeidsmigranten, qua verblijfsduur en wat betreft verwachtingspatroon, zijn er verschillende huisvestingsvormen met oa verschillende verblijftijd perspectieven (short- mid- en longstay) noodzakelijk om in voldoende en adequate huisvesting voor arbeidsmigranten te voorzien
- De aangeboden huisvesting en de wijze van gebruik moeten de leefbaarheid voor de bewoners waarborgen
- Goed beheer en toezicht is vooral in geval van grootschalige huisvesting noodzakelijk in het belang van de bewoners en de omwonenden. Het spreekt voor zich dat hierbij alle rechten van de bewoners, zoals privacy, de vrijheid om te gaan en staan waar men wil etc. gerespecteerd dienen te worden.
- De meerderheid van de werkgevers en huisvesters zijn te goeder trouw en regelen de huisvesting (van hun werknemers) goed. Helaas moeten we ook erkennen dat te veel en te vaak de grenzen opgezocht worden en overschreden¹⁴. Een intensief en adequaat toezicht op iedereen in deze ketens is dan ook noodzakelijk.
- Er is sprake van vermenging tussen de boven en de onderwereld in onze economie. In het algemeen en concreet ook in het werkveld huisvesting arbeidsmigranten is dit een punt van toenemende zorg. Initiatiefnemers van arbeidsmigranten huisvesting initiatieven en hun eventuele ketenpartners worden dan ook onderworpen aan een gedegen achtergrondonderzoek inclusief een BIBOB onderzoek.
- Arbeidsmigranten en zeker degene uit de groep die vooral laag gekwalificeerd werk verrichten, zijn door allerlei oorzaken kwetsbaar¹⁵. Vandaar dat wij naast frequent en effectief toezicht ook een streng en doelmatig sanctiebeleid nodig achten. Dit kan zover gaan dat vergunningen ingetrokken kunnen worden. Omdat het vaak kwetsbare mensen zijn die het slachtoffer zijn van de eventuele overtredingen¹⁶, is zorgvuldige en indien nodig snelle escalatie naar het intrekken van vergunningen een stuk bestuurlijk gereedschap dat nodig is om uitbuiting en menselijk leed te voorkomen.
- Ook als de balans tussen de baten en lasten voor de werkgever en de omgeving zo goed mogelijk afgewogen is, moet voorkomen worden dat deze lasten bij een klein deel van onze bewoners geconcentreerd terechtkomen. Vandaar dat wij onder andere ook normen zullen stellen voor maximale aantallen per kern. Daarbij zullen wij rekening houden met bijzondere situaties zoals het op de grens van kern of zelfs andere gemeente al aanwezig zijn van huisvesting plaatsen. Het is expliciet niet onze bedoeling om ge- of misbruik te (laten) maken van de toevallige aanwezigheid van een “grens” vlak bij een huisvestingslocatie. Ook huisvestingslocaties vlak over de gemeentegrens bij buurgemeenten zullen dus meegewogen worden.
- Om een beheersbaar, betrouwbaar en objectief beleid te kunnen voeren zijn betrouwbare data nodig. Het verzamelen van betrouwbare kwantitatieve informatie is essentieel. Werkgevers en huisvesters zullen hieraan bij moeten dragen opdat de beleidsuitvoering gebaseerd is en blijft op betrouwbare data.

¹⁴ Meer arbeidsmigranten kunnen we niet aan; Rits de Boer, hoofd arbeidsinspectie: mei 2024

¹⁵ Meeste mentale klachten onder arbeidsmigranten; GGZtotaal; november 2024

¹⁶ Alle gecontroleerde verhuurders in de fout; Artikel BNDe Stem 15 mei 2024

- Werkgevers en / of huisvesters zijn verantwoordelijk voor een sluitende registratie van waar hun werknemers gehuisvest zijn, waar zij werkzaam zijn en voor het voldoen aan de relevante eisen van die huisvesting. Het meerdere malen niet op orde hebben van de registratie kan grond zijn om vergunningen in te trekken.
- Wij streven naar vergunningen voor langere termijn maar vergunningen zijn door hun aard gekoppeld aan de activiteiten (werken in de gemeente) Als hier niet meer aan voldaan wordt kunnen deze ingetrokken worden.

Concept

3. Kaders voor huisvestingsmogelijkheden

1. Huisvesting in woningen (niet-vrijstaande woningen)

Aan deze vorm van huisvesting kan medewerking worden verleend als:

- er maximaal 2 personen per kamer in een woning worden gehuisvest met een maximum van 5 personen
- er duidelijke afspraken met de eigenaar verhuurder zijn over toezicht en onderhoud
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (minimaal 2 op eigen terrein)
- er sprake blijft van goede gebruiks differentiatie in de wijk (geen ongewenste concentratie van deze vorm van wonen)
- de arbeidsmigranten staan ingeschreven in het GBA (dit stuurt richting midstay hetgeen past bij het belang van integratie bij deze categorie)
- huurovereenkomsten tussen de huisvester en de bewoner zijn aanwezig en controleerbaar
- er bij de toewijzing van deze huisvesting plekken geen sprake is van onderscheid tussen arbeidsmigranten en lokale inwoners

2. Huisvesting in vrijstaande woningen

Aan deze vorm van huisvesting kan medewerking worden verleend als:

- er maximaal 2 personen per slaapkamer in een woning worden gehuisvest met een maximum van 8 personen
- er duidelijke afspraken met de eigenaar verhuurder zijn over toezicht en onderhoud
- er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (minimaal 4 op eigen terrein)
- er sprake blijft van goede gebruiks differentiatie in de wijk (geen ongewenste concentratie van deze vorm van wonen)
- de arbeidsmigranten staan ingeschreven in het GBA (dit stuurt richting midstay hetgeen past bij het belang van integratie bij deze categorie)
- huurovereenkomsten tussen de huisvester en de bewoner zijn aanwezig en controleerbaar
- er bij de toewijzing van deze huisvesting plekken geen sprake is van onderscheid tussen arbeidsmigranten en lokale inwoners

3. Huisvesting op agrarische percelen

a. Huisvesting bij agrarische bedrijven (nieuwbouw)

Bij de agrarische bedrijven in het buitengebied is huisvesting van arbeidsmigranten in nieuwbouw toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- het beheer en het toezicht zijn gewaarborgd;
- het betreft huisvesting voor maximaal 40 personen;
- in woonunits mogen maximaal 20 personen worden gehuisvest;
- huisvesting mag niet plaatsvinden in (sta)caravans, wooncontainers, tenten of vergelijkbare tijdelijke huisvesting;
- er is een recreatieruimte, douches, toiletten, woonkamer en keuken aanwezig;
- de huisvesting vindt plaats op het agrarisch bouwperceel;
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing;
- er wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
- voor zover de arbeidsmigranten niet zijn ingeschreven in de GBA, is er een nachtregister aanwezig met de gegevens van de personen die ter plaatse verblijven en een sluitende administratie van de fysieke werklocatie en de gegevens van de werkgever
- huurovereenkomsten tussen de huisvester en de arbeidsmigrant zijn aanwezig en controleerbaar

b. Huisvesting bij agrarische bedrijven (bestaande bedrijfsbebouwing)

Bij de agrarische bedrijven in het buitengebied is huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande bebouwing toegestaan onder de volgende voorwaarden:

- het beheer en het toezicht zijn gewaarborgd;
- het betreft huisvesting voor maximaal 40 personen;
- er is een recreatieruimte, woonkamer en keuken aanwezig;
- er wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien;
- voor zover de arbeidsmigranten niet zijn ingeschreven in de GBA, is er een nachtregister aanwezig met de gegevens van de personen die ter plaatse verblijven en een sluitende administratie van de fysieke werklocatie en de gegevens van de werkgever
- huurovereenkomsten tussen de huisvester en de arbeidsmigrant zijn aanwezig en controleerbaar

Het huisvesten op agrarische percelen is primair bedoeld voor arbeidsmigranten die lokaal werkzaam zijn voor het bedrijf van de agrariër die de huisvesting aanbiedt en daarnaast blijft het huisvesten een ondergeschikte nevenactiviteit van de bedrijfsvoering. Naast het huisvesten van arbeidsmigranten die op het eigen bedrijf werkzaam zijn, is huisvesting van arbeidsmigranten die voor andere bedrijven lokaal werken ook toegestaan, mits sprake blijft van een

ondergeschikte nevenfunctie van een volwaardig agrarisch bedrijf dat werkzaam en gevestigd is op of nabij de locatie van de huisvesting en de huisvesting primair bedoeld is voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn voor de huisvestende agrariër. Per verzoek wordt gekeken naar de omvang van het bedrijf en de locatie. Per agrarisch perceel geldt een maximum van 40 te huisvesten personen.

Bij deze mogelijkheden moeten eisen en belangen, voortkomende uit andere wet en regelgeving zoals onder andere milieuwetgeving, goed in acht worden genomen, zodat omliggende bedrijven, toeristische activiteiten, culturele waarden etc niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering ten gevolge van de huisvesting (milieucirkels, geur, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit).

4. Vrijkomende agrarische bebouwing

Huisvesting van arbeidsmigranten in vrijkomende agrarische bebouwing (bedrijfswoningen) is mogelijk als de oorspronkelijke agrarische activiteiten volledig zijn beëindigd. Het gaat hierbij slechts om het gebruik van bestaande woongebouwen, zonder dat uitbreiding van deze gebouwen plaatsvindt.

Voor agrarische bedrijfswoningen geldt het kader als genoemd onder 2.

5. Campings en bungalowparken

De mogelijkheid van huisvesting van arbeidsmigranten op campings of bungalowparken is ongewenst en wordt niet toegestaan. Campings en bungalowparken zijn opgezet en bestemd voor toerisme en recreatie. Bovendien bevinden zij zich in onze gemeente vaak nabij kwetsbare natuur. De huisvesting van arbeidsmigranten op campings en bungalowparken maakt de camping of het bungalowpark onaantrekkelijk voor toeristen.

Dit geldt ook voor de zogenoemde mini-campings of boerencampings in het kader van kleinschalig kamperen bij de boer. Het is uitdrukkelijk niet de bedoeling dat er vermenging plaatsvindt tussen dergelijke recreatieve functies en het binnen de agrarische functie huisvesten van arbeidsmigranten ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering.

6. Huisvesting op bedrijventerreinen

Huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen wordt in beginsel niet toegestaan. Deze zijn hier niet voor bedoeld en bestemd. Het betreft dan doorgaans ongewenst en oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen. Bewoning beperkt vaak de bedrijfsvoering van de andere bedrijven. Verder is er op bedrijventerreinen over het

algemeen geen goed woon- en verblijfsklimaat. Ook het doorgaans ver verwijderd zijn van de voorzieningen die in de kern aanwezig zijn en de relatieve afzondering van de arbeidsmigrant van de woonomgeving, zijn argumenten om huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen in beginsel niet toe te staan. Uitzondering zou gemaakt kunnen worden voor de situatie dat een bedrijventerrein nabij een kern is gelegen en het pand waar de arbeidsmigranten gehuisvest worden aan de rand van het bedrijventerrein gesitueerd is. Vanzelfsprekend geldt daarbij onder meer de eis dat de aanvrager moet kunnen aantonen dat de huisvesting van arbeidsmigranten op het bedrijventerrein geen belemmering oplevert voor de omliggende bedrijven. In het ongebruikelijke geval dat aan al deze eisen voldaan wordt is er sprake van een logiesgebouw (klein of grootschalig) waarvoor hieronder (7.) de eisen en randvoorwaarden geschetst zijn

7. Logiesgebouwen

Pensions (kleinschalig)

Pensions (maximaal aantal verblijfsplekken 25 personen) kunnen worden toegestaan op plaatsen waar deze ruimtelijk en qua leefbaarheid in de woonomgeving passend zijn. Aandachtspunt hierbij is de noodzaak om ook hier een gezamenlijke woonkamer en recreatieruimte te eisen. Bij een normaal pension worden die eisen niet gesteld maar daar gaat het veelal om kortdurend verblijf. Het gaat hier echter om een langduriger verblijf, dat kan oplopen tot meer dan een half jaar. Dan zijn een gezamenlijke recreatieruimte en woonkamer noodzakelijk. Binnen een pension hoort een nachtregister met gegevens van de personen die ter plaatse verblijven aanwezig te zijn. Huurovereenkomsten tussen de huisvester en de arbeidsmigrant zijn aanwezig en controleerbaar. Ten slotte dienen beheer en toezicht voldoende gewaarborgd te zijn.

Pensions (grootschalig)

De locatie voor meer grootschalige logies complexen moet in meerdere opzichten geschikt zijn voor een logiesfunctie van grotere aard en omvang. Het kan dan gaan om gebruikmaking van bestaande gebouwen (bijvoorbeeld een leegstaand kantoorpand) of om nieuwbouw. In alle gevallen moet het gebruik (de logiesfunctie) stedenbouwkundig goed passen in de omgeving. Bij nieuwbouw is de welstandelijke inpassing ook een belangrijk aandachtspunt. Verder mag de grootschalige logiesfunctie geen onevenredige hinder voor de omliggende woningen of bedrijven opleveren. In dat kader zijn een goede ontsluiting, voldoende parkeervoorzieningen en toereikend beheer en toezicht

onontbeerlijk. Het maximum aantal te huisvesten personen is afhankelijk van de locatie. Meer in het algemeen geldt als bovengrens een maximum van 75 personen per locatie. Meerdere locaties dicht bij elkaar (in een straat etc) zijn onwenselijk en worden mbt het maximum aantal gezien als één. Voor de plattelandsgebieden kan qua locatie gedacht worden aan de randen van de kernen, want grootschalige complexen kunnen het evenwicht binnen een kern verstoren. Gekozen kan dan worden voor locaties die buiten de kern, maar wel nabij de kern zijn gelegen. Het is namelijk van belang dat de voorzieningen die in de kern aanwezig zijn, ook voor de arbeidsmigranten, eenvoudig te bereiken zijn. NB kleine kernen zonder significante voorzieningen worden hierbij dus niet gezien als nabij de kern. Het totaal aantal personen dat logies wordt aangeboden via grootschalige logiesfuncties mag niet meer bedragen dan 10% van het aantal inwoners van de kern waartoe de logiesfuncties behoren. Ingeval van op of nabij de grens van een kern gesitueerde locaties wordt ten opzichte van alle relevante kernen bepaald of aan het 10% criterium is voldaan.

Resumerend gelden de volgende criteria voor locaties voor grootschalige logies complexen:

- het betreft huisvesting voor maximaal 75 personen;
- beheer en toezicht zijn voldoende gewaarborgd;
- ontspanningsmogelijkheden in de vorm van een recreatieruimte, woonkamer en keuken zijn aanwezig;
- de huisvesting past in de omgeving;
- Aan het 10% criterium tov relevante kernen is voldaan
- een goede ontsluiting van terrein en gebouw en voldoende parkeergelegenheid zijn gewaarborgd;
- voldoende voorzieningen in de nabijheid;
- er is een nachregister aanwezig met de gegevens van de personen die ter plaatse verblijven.
- huurovereenkomsten tussen de huisvester en de arbeidsmigrant zijn aanwezig en controleerbaar

4. Beoordeling locaties

In het bovenstaande is de wenselijkheid van de verschillende huisvestingsvormen voor arbeidsmigranten toegelicht. Daarbij is vaak ook aangegeven welke type locaties voor welk type huisvesting het meest geschikt is. In het verlengde hiervan wordt hieronder het kader geschetst voor de beoordeling van een concreet plan. Het gaat in essentie om drie aspecten;

- Stedenbouwkundige uitgangspunten
Het gaat er in de eerste plaats om dat het bouwwerk mede gezien het gebruik past op de locatie en in de omgeving daarvan.
- Welstand en landschappelijke inpassing. Wanneer het om nieuwe gebouwen gaat, moet het gebouw goed passen in de omgeving. In het buitengebied gaat het dan ook om landschappelijke inpassing.
- Beperking overlast. De nieuwe functie mag niet tot overlast leiden voor de omliggende functies. Te denken valt aan overlast in de sfeer van: toename verkeer, grotere parkeerdruk, geluidsoverlast en vervuiling. Wanneer deze drie aspecten goed geborgd zijn, dan zijn hiermee de bouwstenen voor een goede ruimtelijke onderbouwing voor de huisvesting van arbeidsmigranten aanwezig.

5. Algemene regels

Voor alle huisvestingsvergunningen gelden de volgende algemene regels;

- Een huisvestingsvergunning in het kader van het onderhavige gemeentelijk beleid is geen vrijwaring voor het niet voldoen aan alle andere relevante wet en regelgeving zoals die nu al geldt of zoals deze in de toekomst wellicht geldig wordt. Zonder uitputtend te kunnen zijn wijzen wij hierbij op het gemeentelijk huisvestingsbeleid, de wet goed verhuurderschap en het, op het moment van vaststellen van onderhavig beleid nog in ons parlement in behandeling zijnde, doelgroepencontract voor arbeidsmigranten.
- Huurcontracten mogen op geen enkele wijze aan het arbeidscontract gebonden zijn.
- Logiesfuncties doen geen onevenredige afbreuk aan, of leveren geen onevenredige hinder of beperkingen op voor aangrenzende of nabije functies en bestemmingen;
- Logiesfuncties voorzien in een goed leefklimaat;
- Logiesfuncties beschikken per logies plek over ten minste 12 vierkante meter gebruiksoppervlakte¹⁷ en maximaal twee bedden per slaapvertrek;
- Logies plekken zijn exclusief bestemd voor 1 persoon, geen verblijf in ploegen;
- Logies functies voldoen minimaal aan de SNF eisen.
- Grootschalige logiesfuncties beschikken ten minste over een gezamenlijke recreatieruimte, waarbij de totale oppervlakte(n) van de ruimte(s) minimaal 2,5 vierkante meter per logies plek omvat;
- Logiesfuncties voorzien in voldoende parkeergelegenheid, als uitgangspunt geldt de CROW-normering Kamerverhuur (zelfstandig, niet-studenten);
- De aaneengesloten logies periode voor een tijdelijke medewerker bedraagt maximaal 12 maanden;
- De initiatiefnemer stelt een door de gemeente goed te keuren beheerplan op;
- Voor iedere huisvestingslocatie geldt het 80% fysiek lokaal werken criterium;
- Vergunningen worden verleend voor 5 jaar. Op basis van een feitelijke evaluatie hoe aan de diverse voorwaarden en afspraken is voldaan kan met periodes van 5 jaar verlengd worden.
- Vergunningen zijn niet enkel gebonden aan de locatie maar ook aan de vergunninghouder. Daarmee zijn ze ook niet zonder meer overdraagbaar. In elk geval moet in geval van overdracht een eventuele nieuwe ondernemer aan alle in dit beleid genoemde voorwaarden en afspraken voldoen en blijven voldoen.
- Vergunningen kunnen ingetrokken worden indien de huisvester zich niet houdt aan relevante wet en regelgeving of aan de afspraken over het doel van de logies functie (huisvesting arbeidsmigranten voor 80% in de gemeente werkzaam) Onder relevante wet en regelgeving wordt, zonder daarmee uitputtend te willen zijn, naast het onderhavige beleid, ook bedoelt ons gemeentelijk huisvestingsbeleid, de wet goed verhuurderschap en na eventuele goedkeuring door het parlement een doelgroepencontract voor arbeidsmigranten.

¹⁷ NEN 2580 meetinstructie

6. Handhaving en toezicht

- Minimaal 4 willekeurige onaangekondigde controles per huisvestingslocatie per jaar
- Regelmatige controles van de omgeving van de locaties
- Er is een anoniem klachtenpunt
- Jaarlijkse publicatie over de aantallen arbeidsmigranten per dorpskern, de locaties waar gewerkt wordt en de aantallen klachten per kern en per locatie
- De extra kosten die gemeenten moeten maken voor handhaving en toezicht zijn aanzienlijk. Door de invoering van een gedifferentieerd tarief verblijfsbelasting zullen de ondernemers, die de baten van het inzetten van arbeidsmigranten genieten, ook moeten bijdragen aan de hieraan verbonden kosten.

7. Hardheidsclausule

De onderlinge verbanden tussen de verschillende regels en voorwaarden in dit beleid zijn groot en niet zelden complex. Het beleid is bedoeld om een eerlijke balans tussen de grote, soms tegengestelde belangen die hierbij optreden vast te stellen. Uitzonderingen op deze set afspraken en regels zijn, omdat ze deze de zorgvuldig afgewogen balans kunnen verstoren, niet toegestaan.

Indien er zich een situatie voordoet waarin er een bijzondere (nood)situatie is waarbij toepassen van dit beleid tot niet te rechtvaardigen consequenties zou leiden spreken raad en college de volgende hardheidsclausule af.

Het college kan aan de raad vragen om een afwijking van het bovenstaande beleid, mits gedegen gemotiveerd, waarom hier sprake is van bijzondere, niet te voorziene negatieve consequenties van het beleid voor zowel de / een initiatiefnemer als de bevolking van de gemeente. De raad zal dan de casus inclusief de, gedegen gemotiveerde, alternatieve oplossing voor het toepassen van het beleid toetsen en al dan niet goedkeuren. Aan een dergelijke eenmalige afwijking van het beleid kan en mag expliciet geen precedentwerking ontleed worden en dit dient duidelijk gecommuniceerd te worden naar alle betrokkenen en belanghebbende. Er kunnen geen rechten aan ontleend worden

8. Doorkijk naar de toekomst

Arbeidsmigratie en meer specifiek de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigratie overkomt ons nu nog meer dan dat we als gemeente hierover, voor het onder ons vallende deel, regie voeren¹⁸. Veel gemeenten worstelen hiermee. Wij zijn voornemens om op dit beleidsterrein dan ook de komende jaren, stap voor stap, meer regie te gaan pakken. Van reactief naar proactief. Met behulp van het onderhavig beleid verwachten we de kwaliteit van de huisvesting op een redelijk niveau te krijgen, de verschillende initiatieven goed te kunnen wegen tegen andere belangen zoals die van de omgeving en last but not least de (sociale) draagkracht in wijken en kernen niet te overbelasten.

Er is echter meer nodig. Arbeidsmigranten huisvesting is tot nu toe in onze gemeente per initiatief behandeld terwijl de invloed op ons ruimtelijk beleid potentieel groot is. Huisvesting locaties belasten de verkeersinfrastructuur, beïnvloeden de mogelijkheden van onze agrarische ondernemers (geurcirkels) gebruiken ruimte die daardoor niet meer ingezet kan worden voor bijvoorbeeld woningbouw of (zeker in geval van grootschalig huisvesting) minder aantrekkelijk wordt voor woningbouw.

Wij willen dan ook het onderwerp voor de toekomst meer planmatig en breder gaan oppakken¹⁹
Hiervoor zijn in de eerste plaats feiten nodig.

Goed beleid staat op een fundament van betrouwbare gegevens!

We zullen dan ook op korte termijn een onderzoek opstarten om de huidige situatie goed in kaart te brengen (nulmeting) Met invoering van het bovenstaand beleid is de aanvulling en actueel houden van de gegevens uit de nulmeting geregeld.

We zullen een gemeentebrede inventarisatie opstarten van plekken die geschikt zouden kunnen zijn voor de diverse varianten van arbeidsmigranten huisvesting.

Op basis van betrouwbare informatie en een degelijke inventarisatie van wenselijkheid en mogelijkheden, kan huisvesting arbeidsmigranten opgenomen worden in onze omgevingsvisie. Door het op te nemen in de omgevingsvisie nemen we als gemeente de regie en kunnen we ook beter borgen dat de vele ruimtelijke aspecten van het onderwerp in zijn totaliteit tegen elkaar afgewogen worden.

¹⁸ Gemeente missen grip op arbeidsmigrant: Koen Enneking en Martin Hendriksma, Binnelands Bestuur november 2024

¹⁹ Integrale aanpak arbeidsmigratie gemeente Moerdijk: september 2020

Als we ons huis op orde hebben oftewel weten wat de feiten zijn en de integrale effecten op onze leefomgeving nu en in de planhorizon voldoende overzien, kunnen we ook, minder vrijblijvende, regionale samenwerkingen aangaan. Er zijn gemeenten in onze omgeving die zelfs als ze voldoen aan de 70% norm nog steeds zwaar zullen moeten leunen op huisvesting in omliggende gemeenten. Dat is naar alle waarschijnlijkheid voor onze gemeente niet het geval. Regionale samenwerking op basis van betrouwbare data en geborgde processen kan dan van waarde zijn voor de regio zonder dat het tot een onaanvaardbare onbalans in lusten en lasten leidt.

Concept