

Beleidsnotitie
(Flexibele) Huisvesting arbeidsmigranten
Gemeente Oldebroek 2021



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding.....	3
1.2.	Probleemstelling.....	3
1.3.	Doelstelling.....	3
1.4.	Opbouw	3
2.	Uitgangspunten	4
2.1.	Afbakening.....	4
2.2.	Uitsluitingsgronden	5
2.3.	Wonen vs logies.....	7
2.4	Tijdelijke kamerverhuur	7
2.5	Toezicht en handhaving.....	8
2.6	Uitgangspunten	9
3.	Toetsingskader	10
3.1.	Algemene voorwaarden (standaardtoetsingskader ro)	11
3.2.	Specifieke voorwaarden	11
3.3.	Procedure	12
4.	Evaluatie	12

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Door een mismatch op de arbeidsmarkt zijn en blijven arbeidsmigranten een belangrijk en structureel onderdeel van de economie. Voor werkgevers neemt kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten een steeds belangrijkere plek in als concurrentievoorwaarde om arbeidsmigranten aan te trekken. En de schaarste op de woningmarkt maakt dat er een goede balans gezocht moet worden tussen huisvesting voor al onze inwoners. Hier maken arbeidsmigranten een onderdeel van uit. De huisvesting voor deze nieuwkomers mag echter niet ten koste gaan van geschikte huisvesting voor onze huidige inwoners.

1.2. Probleemstelling

Actueel inzicht in de omvang en de specifieke huisvestingsvraag van arbeidsmigranten in onze gemeente alsook in de mogelijke oplossingsrichtingen om huisvesters deze huisvesting te laten realiseren is essentieel. Informatie over de gemeentelijke situatie was gedateerd (2013) en is geactualiseerd in de notitie 'Huisvesting Arbeidsmigranten – Gemeente Oldebroek' (2021). Hieruit blijkt dat de vraag van lokale werkgevers en het aanbod van huisvesting in de gemeente kwantitatief in evenwicht is. Met het oog op de verwachte toenemende vraag in de toekomst was het herzien van beleid noodzakelijk. Arbeidsmigranten worden op verschillende wijzen gehuisvest. Afhankelijk van de verblijfsduur van arbeidsmigranten zijn verschillende vormen van huisvesting meer of minder geschikt.

1.3. Doelstelling

Deze beleidsregel heeft als doel om een kader te bieden om de huisvesting van arbeidsmigranten op een maatschappelijk verantwoorde wijze te laten plaatsvinden in de gemeente Oldebroek voor zowel de arbeidsmigrant als de omgeving. Initiatieven die in deze behoefte voorzien worden op basis van deze beleidsregel beoordeeld. De gemeente geeft met dit beleid niet alleen een oplossingsrichting voor de huisvestingsvraag, maar stelt hierbij ook voorwaarden. Daarbij geldt dat sommige voorwaarden planologisch–juridisch kunnen worden vastgelegd en andere voorwaarden in convenanten of overeenkomsten. De sturing vanuit de gemeente is echter niet allesomvattend. Zo zal de gemeente niet zelf initiatieven (laten) ontplooien om te voorzien in de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten en kan de gemeente niet overal directe sturing op uitoefenen. De vrije markt zal hier ook haar rol en verantwoordelijkheid moeten nemen, waarbij als eerste de werkgevers in beeld zijn.

1.4. Opbouw

Als eerste wordt ingegaan op de beleidsmatige aspecten die worden vertaald in uitgangspunten. Deze uitgangspunten vormen het toetsingskader dat in hoofdstuk 3 is opgenomen. Tot slot wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op het evaluatiemoment van dit beleid.

2. Uitgangspunten

2.1. Afbakening

Hoewel de huisvesting van arbeidsmigranten een gemeente-overstijgend vraagstuk is, is dit beleid alleen in de gemeente Oldebroek van toepassing. Het is gebaseerd op de notitie 'Huisvesting Arbeidsmigranten – Gemeente Oldebroek' (2021). Er is nog geen regionaal gedragen beleid. Om een zogenoemd 'waterbedeffect' te voorkomen, worden er in de regio Noord Veluwe wel afspraken gemaakt hoe dit onderwerp binnen de regionale woonagenda verder wordt opgepakt. Minimaal is om te weten wat er speelt op dit gebied binnen de verschillende gemeenten. Hierbij moet er ook rekening gehouden worden met de gemeenten Zwolle en Kampen.

Huisvesting

Uit de notitie 'Huisvesting Arbeidsmigranten – Gemeente Oldebroek' (2021) blijkt dat de kwantitatieve vraag en het aanbod met elkaar in evenwicht zijn. Er wonen circa 300 arbeidsmigranten in de gemeente Oldebroek, waarvan er 200 kort (short) of middellang (mid) in de gemeente verblijven. Dat komt overeen met de piekvraag van werkgevers in onze gemeente. In 2013 heeft de gemeente aangegeven bereid te zijn om 50% extra arbeidsmigranten op te vangen en medewerking te verlenen aan het creëren van huisvesting voor maximaal 300 arbeidsmigranten, onder voorwaarde dat andere gemeenten ook hun verantwoordelijkheid nemen. Deze regionale afspraken moeten worden herijkt. Er wordt wel een groei van circa 50 plaatsen voorzien in het komende decennium (2030). Aan die 'autonome' groei wil de gemeente Oldebroek sowieso faciliteren om op die manier lokale werkgevers hun rol en verantwoordelijkheid te kunnen laten nemen en de (lokale) economie te stimuleren. Een definitieve (aan)vraag is de verantwoordelijkheid van werkgevers en huisvesters.

De doelgroep

Dé arbeidsmigrant bestaat niet. In zijn algemeenheid is een arbeidsmigrant iemand afkomstig uit een ander land, die tijdelijk in Nederland verblijft om hier te werken. Het gaat met name om EU-burgers die gebruik maken van het vrij verkeer van werknemers en diensten.

Er zijn arbeidsmigranten die slechts voor een korte duur naar Nederland komen, bijvoorbeeld alleen voor de perenooft. Maar er zijn ook arbeidsmigranten die zich voor langere tijd vestigen in Nederland. Het verblijf kan worden onderverdeeld in de categorieën short stay, mid stay en long stay:

- **Short stayers** zijn arbeidsmigranten die kort – tot maximaal een jaar - in Nederland verblijven en verrichten veelal seizoensarbeid of worden voor kortere periode van drie tot vier maanden via een uitzendbureau ingezet bij verschillende bedrijven (waarbij ze soms tussendoor terugkeren naar het land van herkomst).
- **Mid stayers** zijn arbeidsmigranten die voor middellange termijn in Nederland verblijven, van minimaal 1 tot maximaal 3 jaar. Ze verrichten vaak niet-seizoensgebonden werkzaamheden en hebben hun hoofdwoonverblijf buiten Nederland. Velen willen onderzoeken of het wonen, werken en leven in Nederland hen bevalt. Eén jaar is dan te kort. Dat geldt ook voor arbeidsmigranten die hier geld verdienen om hun leven in het land van herkomst een goede start of impuls te geven.
- **Long stayers** zijn arbeidsmigranten die langer dan drie jaar in Nederland (gaan) verblijven. Het gaat vaak om mensen die zich hier definitief (willen) vestigen.

Iedere groep arbeidsmigranten heeft zijn eigen wensen voor huisvesting. Belangrijk daarbij is dat de huisvesting vooral betaalbaar is. Wij vinden daarbij de kwaliteit van wonen, leefomgeving en begeleiding juist van belang. Veel arbeidsmigranten zijn van plan om voor een kortere periode naar Nederland te komen en accepteren daarom groepshuisvesting waarbij zij voorzieningen als een keuken, douche en

toilet delen. Privacy, liefst in de vorm van een eigen (af te sluiten) slaapkamer, heeft prioriteit. De arbeidsmigrant die voor een kortere periode blijft maakt vaak gebruik van het all-in concept, waarbij het uitzendbureau naast werk ook huisvesting verzorgt. Het scheiden van werk en wonen heeft echter de voorkeur, om de afhankelijkheidspositie te doorbreken.

De groep arbeidsmigranten die middellang blijven zijn minder geneigd om voorzieningen te moeten delen. Hieronder komen ook steeds meer stellen voor. Het zijn ook veelal stellen. Zij zijn meestal ook bereid om iets meer te betalen voor zelfstandige huisvesting.

Arbeidsmigranten die langer willen blijven (langer dan 3 jaar) of zich permanent in Nederland (willen) vestigen hebben andere woonwensen dan arbeidsmigranten die hier voor een korte periode verblijven. Zij zijn vaker bereid om meer te betalen voor zelfstandige huisvesting en kiezen veelal niet voor groepshuisvesting. Als ingezetenen van EU lidstaten hebben zij dezelfde mogelijkheden als andere woningzoekers op de reguliere woningmarkt of bij de woningcorporaties.

Deze beleidsnotitie is gericht op het realiseren van geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten die voor een korte of middellange periode in Nederland (in de gemeente Oldebroek) willen verblijven.

Sociale aspecten

Voor alle arbeidsmigranten is kennis van de Nederlandse taal en samenleving essentieel. Naarmate men langer in Nederland blijft is meer beheersing van het Nederlands gewenst. Deze beleidsnotitie gaat alleen over de huisvesting van arbeidsmigranten die hier voor een korte of middellange periode willen verblijven (periode van 1 maand tot 36 maanden). Echter, een deel van de arbeidsmigranten weet bij aankomst nog niet hoe lang zij in Nederland willen of zullen verblijven. Om de arbeidsmigranten bekend te maken met de rechten en plichten in Nederlands en met de Nederlandse regels dienen zij hierover geïnformeerd te worden. Hiervoor worden afspraken opgenomen in het te sluiten convenant tussen betrokken partijen (in ieder geval initiatiefnemer / huisvester, gemeente en omwonenden). In de notitie 'Huisvesting Arbeidsmigranten – Gemeente Oldebroek' (2021) wordt ook geadviseerd om een lokale overlegstructuur in te stellen waarin ook in gezamenlijkheid met alle betrokken partijen voorlichting georganiseerd kan worden.

2.2. Uitsluitingsgronden

Voor de gemeente Oldebroek is het van groot belang dat de huisvesting plaatsvindt op een passende en gedegen manier. Zo is niet elke locatie geschikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten en dient er een maximum te worden gesteld aan de locaties die worden ingericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Op de volgende type locaties zien wij geen mogelijkheden voor het realiseren van huisvesting voor meerdere arbeidsmigranten:

- **Huisvesting van arbeidsmigranten bij agrariërs**
Deze vorm van huisvesting komt op dit moment niet of nauwelijks voor in de gemeente Oldebroek. Gezien het zeer beperkte aantal arbeidsmigranten dat werkt en woont bij de agrariër in de gemeente, ontwikkelt de gemeente geen beleid voor de huisvesting op het erf bij agrariërs. Door het ontstaan van een nieuw gevoelig object kan er hinder ontstaan bij het veranderen of uitbreiden van reeds aanwezige bedrijven. Daarnaast kan de aanwezigheid van het gevoelige object de vestiging van nieuwe bedrijven belemmeren.
- **Permanente huisvesting van arbeidsmigranten (geen huishouden) in eengezinswoningen**
Huisvesting van arbeidsmigranten die geen huishouden vormen in particuliere eengezinswoningen vindt beperkt plaats in de gemeente Oldebroek. De gemeente wil hier ook geen ruimte aan bieden. Het belemmert de sociale cohesie in een wijk en er kan overlast ontstaan in de vorm van

geluidsoverlast, afwijkend woongedrag, verpauperde indruk van de woning en tuin en parkeerproblemen. Het is wel mogelijk om onder bepaalde voorwaarden tijdelijk kamerverhuur te realiseren. In paragraaf 2.4. wordt hierop ingegaan.

- **Huisvesting van arbeidsmigranten op recreatieterreinen**

Arbeidsmigranten en de toeristisch-recreatieve sector zijn moeilijk verenigbaar. Recreanten stellen andere eisen aan gebruik dan arbeidsmigranten. Vermenging van huisvesting van arbeidsmigranten en recreatieve huisvesting zal afbreuk doen aan het toeristisch-recreatieve product in de gemeente Oldebroek. De gemeente wil dit product juist uitbouwen. De provincie ondersteunt gemeenten wel bij het omzetten van een recreatieterrein naar bijvoorbeeld (tijdelijke) woonruimte voor arbeidsmigranten in Harderwijk, Putten en Oldebroek (Huisvestingsstatus van arbeidsmigranten, Provincie Gelderland, mei 2020). Voor Oldebroek betreft dit de locatie Heidehoek. Deze is inmiddels omgezet naar huisvesting voor arbeidsmigranten. Nieuwe omzettingen van recreatieterreinen naar huisvesting voor arbeidsmigranten in onze gemeente is uitgesloten. In zijn algemeenheid geeft de provincie Gelderland in haar omgevingsvisie ook aan dat permanente bewoning van een recreatiewoning niet mogelijk is.

Het buitengebied in de gemeente Oldebroek is primair bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Dat betekent dat **nieuwe permanente verblijfsmogelijkheden in het buitengebied** in principe niet gewenst zijn. Toch wordt deze mogelijkheid niet volledig uitgesloten. Wanneer een aanvraag voldoet aan de voorwaarden dat de huisvesting voor arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij een lokale werkgever nabij de betreffende werkgever gerealiseerd wordt en in de nabijheid van voorzieningen (met name een supermarkt), zal de aanvraag verder beoordeeld worden aan de uitgangspunten en het toetsingskader zoals benoemd in deze beleidsnotitie. Voor realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten in het buitengebied zijn de volgende extra voorwaarden van toepassing:

- De locatie mag maximaal 2 kilometer van zowel voorzieningen als van de lokale werkgever gerealiseerd worden én;
- Realisatie vindt plaats binnen de bestaande lintstructuren en / óf op locaties waar door middel van functieverandering huisvesting gerealiseerd wordt in reeds bestaande bebouwing.

Bij realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten op **bedrijventerreinen** ontstaat een nieuw gevoelig object dat de reeds aanwezige bedrijven kan hinderen bij het veranderen of het uitbreiden van hun bedrijf. Ook kan de aanwezigheid van het gevoelige object de vestiging van nieuwe bedrijven bemoeilijken. Dat is niet gewenst. Dan zetten de bedrijven hun eigen bedrijvigheid (of die van anderen) mogelijk op slot, terwijl ze juist een oplossing proberen te vinden voor hun eigen bedrijfsvoering. Er zijn mogelijkheden voor realisatie van tijdelijke huisvesting (voor arbeidsmigranten en flexwoners in zijn algemeenheid) op een bedrijventerrein met een tijdelijke vergunning voor de bestaande bestemming. Tijdelijk houdt juridisch in dat maximaal 10 jaar gebruik kan worden gemaakt van de tijdelijke vergunning. Logies op een bedrijventerrein heeft voor de werknemer en werkgever als voordeel dat werken en wonen dicht bij elkaar liggen. Het risico is dat de woonplek geïsoleerd kan liggen en sociale contacten met anderen en inburgering lastiger maakt. Een aanvraag zal beoordeeld worden aan de uitgangspunten en het toetsingskader zoals benoemd in deze beleidsnotitie. In dit kader geldt dat het gaat om een zelfstandige locatie op een bedrijventerrein en niet om huisvesting op de bedrijfslocatie van de betreffende werkgever. Dit om te voorkomen dat werk en huisvesting te veel zijn verweven. Het is juist gewenst om werk en huisvesting van elkaar te scheiden.

2.3. Wonen vs logies

De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten kan worden onderverdeeld in wonen en logies. Daarbij worden drie perspectieven onderscheiden:

- **Het feitelijk gebruik**

De duur en de aard van het verblijf zijn hierin bepalend. Logies is over het algemeen van korte duur, terwijl wonen vaak het uitgangspunt een onbepaalde tijd is (of in ieder geval van langere duur). Logies is daarom geschikt voor short- en midstay arbeidsmigranten. Wonen is geschikt voor longstay arbeidsmigranten. Daarnaast geldt dat bij logies de gebruiker het hoofdwoonverblijf elders heeft.

- **Het gebouw**

Een gebouw dat als logiesvoorziening wordt gebruikt kán dezelfde kenmerken vertonen als een gebouw waarin gewoond wordt. Toch moet een logiesvoorziening voldoen aan andere eisen vanuit het Bouwbesluit dan een woning. Dat is gerelateerd aan het veronderstelde gebruik. In een logiesvoorziening zullen de bewoners elkaar en het gebouw niet of nauwelijks kennen en worden dus bijvoorbeeld andere eisen gesteld aan brandveiligheid en vluchtwegen.

- **De bestemming**

Binnen bestemmingsplannen wordt er een duidelijk onderscheid gemaakt tussen wonen en logies. Binnen de categorie wonen kunnen er ook nog meer specifieke bestemmingen worden aangeduid. Zo kan bijvoorbeeld expliciet worden genoemd dat kamergewijze verhuur wel of juist niet is toegestaan. Logies is een vorm van algemeen nachtverblijf. Het begrip logies komt in veel bestemmingen niet voor, maar de gemeente heeft een bepaalde vrijheid in het vormgeven van bestemmingsplannen. In de gemeente Oldebroek is eerder gekozen voor de bestemming 'wonen' met een nadere aanduiding 'logiesverblijven'.

Bij realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten wordt rekening gehouden met bovenstaand onderscheid vanuit de drie verschillende perspectieven.

Daarnaast is het gebruikelijk om qua registratie aan te sluiten bij de Wet Basisregistratie Personen (Wet PRP) (artikel 2.38, lid 1). Degene die naar redelijke verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van de tijd in Nederland verblijf zal houden, meldt zich uiterlijk op de vijfde dag na de aanvang van zijn verblijf in persoon bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente waar hij zijn woonadres heeft om daarbij schriftelijk aangifte van verblijf en adres te doen. Het woonadres is het adres waar betrokkene woont of het adres waar, bij het ontbreken van een adres, naar redelijke verwachting gedurende drie maanden ten minste twee derde van de tijd zal worden overnacht.

2.4 Tijdelijke kamerverhuur

De meerderheid van de arbeidsmigranten is op zoek naar tijdelijke huisvesting. Het creëren van tijdelijke kamerverhuur sluit aan op de tijdelijke woningbehoefte die arbeidsmigranten hebben. Zoals aangegeven heeft het niet de voorkeur om permanent arbeidsmigranten, die geen huishouden vormen, te huisvesten in woningen. Onder bepaalde voorwaarden is het wel mogelijk tijdelijke kamerverhuur te creëren. Om de druk op het woon- en leefmilieu beperkt te houden mag niet meer dan 2% per postcodegebied (4 cijfers) tijdelijk in gebruik zijn als kamerverhuurpand. Om een concentratie van kamerverhuurpanden uit te sluiten wordt er een straal van minimaal 250 meter aangehouden tussen de kamerverhuurpanden.

Voor het realiseren van kamers is een gemeentelijke vergunning benodigd op basis van de Huisvestingsverordening. Bij een besluit tot een verlening van deze vergunning zal aangetoond moeten worden dat het project voldoet aan de voorwaarden als genoemd in het toetsingskader. Daarnaast gelden aanvullende voorwaarden:

- De woning moet voldoen aan criteria voor vrije vestiging op basis van de Huisvestingswet;
- De woning en omzetting moet voldoen aan de eisen uit de Huisvestingsverordening;
- Verhuur is alleen mogelijk op basis van een vergunning op grond van de Huisvestingsverordening.

Onder de nieuwe Omgevingswet wordt in het omgevingsplan opgenomen op welke locatie(s) kamerverhuur is toegestaan, voor welke periode en voor welke doelgroepen. Op die manier worden de bepalingen uit de Huisvestingsverordening opgenomen in het omgevingsplan.

Informatievoorziening naar direct omwonenden over het voornemen en de realisatie van tijdelijke kamerverhuur in een pand is een voorwaarde. Dit is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer.

2.5 Toezicht en handhaving

Als overheid die de verantwoordelijkheid neemt om regels op te stellen ten einde flexibele huisvesting mogelijk te maken, zorgt de gemeente eveneens voor de naleving van die regels. Alleen als de tijdelijkheid van het gebruik van de huisvestingsconcepten die met dit beleid mogelijk worden gemaakt gehandhaafd wordt, blijft deze vorm van huisvesting voor de langere duur beschikbaar. De handhaving concentreert zich met name op overtredingen van de volgende wet- en regelgeving:

- Bestemmingsplan;
- Wet algemene bepalingen omgevingswet;
- Gebruiksbesluit;
- Bouwbesluit en bouwverordening;
- Algemene Plaatselijke Verordening;
- Woningwet;
- Huisvestingswet;
- Leegstandwet.

Naast bovengenoemde wet- en regelgeving zijn er in deze beleidsnota criteria geformuleerd. Deze vormen de basis voor het verlenen van medewerking, maar ook voor toezicht, controle en handhaving. Dit betekent dat, indien niet wordt voldaan aan wet- en regelgeving, zoals hierboven weergegeven of aan de criteria uit deze beleidsnota, er sprake is c.q. kan zijn van een handhavingssituatie.

De huisvesting voor arbeidsmigranten moet worden verzorgd door een organisatie die in het bezit is van het keurmerk van de Stichting Normering Flewonen (SNF). Dan kan aangetoond worden dat arbeidsmigranten op de juiste manier gehuisvest worden.

Door het koppelen van besluitvorming over vergunningverlening aan een planologische procedure houdt de gemeente zicht op het gebruik van de huisvestingsconcepten. Daarnaast wordt door het gesloten convenant tussen verhuurders en de gemeente inzichtelijk wat de partijen van elkaar verwachten en waarop ze elkaar kunnen aanspreken. De buurt wordt betrokken bij het opstellen en de uitvoering van het convenant.

In het meerjarenbeleid (Handhavingsnota Fysieke Leefomgeving 2021-2026) heeft de gemeente aangegeven hoe het college omgaat met handhavend optreden. Jaarlijks wordt vervolgens een Handhavings uitvoeringsprogramma (HUP) vastgesteld. Op basis van de nota en het programma vindt de uitvoering van de handhaving plaats. Voor deze vorm van huisvesting wordt alleen toezicht en handhaving ingezet op basis van verzoek of op basis van afspraken die worden gemaakt in een convenant.

In de gemeente Oldebroek wordt permanente bewoning van recreatieverblijven al jarenlang niet getolereerd. Op 27 september 2005 is de beleidsnota 'Bestrijding permanente bewoning van recreatieverblijven in de gemeente Oldebroek' vastgesteld. In 2012 is dit beleid geëvalueerd. Op basis daarvan is besloten het beleid voort te zetten.

2.6 Uitgangspunten

De gemeente Oldebroek hecht er grote waarde aan dat de huisvesting van arbeidsmigranten past binnen de gemeentelijke beleidskaders. Hieronder wordt ingegaan op de uitgangspunten die tot stand zijn gekomen op basis van de notitie 'Huisvesting Arbeidsmigranten – Gemeente Oldebroek' (2021) waarbij alle betrokkenen zijn geraadpleegd. Deze uitgangspunten monden uit in het toetsingskader in hoofdstuk 3:

1. De huisvesting sluit aan op de vraag uit de gemeente:

Het uitgangspunt van de gemeente is dat zij wil faciliteren bij het creëren van passende huisvesting voor de arbeidsmigranten die in de gemeente werken. Op die manier ondersteunt de gemeente de lokale economie. Op basis van de notitie 'Huisvesting Arbeidsmigranten – Gemeente Oldebroek' (2021) blijkt dat er circa 300 arbeidsmigranten in de gemeente Oldebroek wonen, waarvan circa 200 short- en midstay verblijven. Dit sluit aan bij de huidige vraag van werkgevers in de gemeente Oldebroek. Dat betekent niet dat alle arbeidsmigranten die in de gemeente Oldebroek wonen daar ook werken. Een deel van de huisvesting wordt gebruikt door arbeidsmigranten die werkzaam zijn in omliggende gemeenten. Vice versa zijn arbeidsmigranten die in de gemeente Oldebroek werkzaam zijn ook woonachtig in omliggende gemeenten. Monitoring en afstemming in regionaal verband is van belang om een 'waterbedeffect' te voorkomen. In het kader van de regionale woonagenda Noord-Veluwe worden lokale ervaringen uitgewisseld en een analyse opgesteld over de meerwaarde van het maken van regionale afspraken of afstemming van beleid voor flexibele woonvormen met speciale aandacht voor huisvesting van arbeidsmigranten.

2. De te creëren huisvesting verhoogt de druk op de woningmarkt niet:

De te ontwikkelen vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten mogen niet ten koste gaan van de (verwachte) autonome groei in woningbehoefte. De woonbehoefte van arbeidsmigranten is in het woonprogramma opgenomen onder de categorie van bijzondere doelgroepen.

3. Er is draagvlak voor het creëren van vormen van (flexibele) huisvesting:

Bij het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten in welke vorm dan ook is het van belang om direct vanaf de start te communiceren met de omgeving. Ook na realisatie is het van belang dat er duidelijke afspraken zijn gemaakt over de communicatie.

4. Er is sprake van een gedifferentieerd en flexibel aanbod van huisvesting voor arbeidsmigranten:

De groep arbeidsmigranten is divers van achtergrond en de verblijfsduur varieert. Dit vraagt om een divers aanbod van huisvestingsvormen:

- *Longstayers* vervullen hun woningbehoefte via de reguliere weg, al dan niet via particuliere huur of koop of huur via een woningcorporatie.
- *Midstayers* hebben meer behoefte aan eigen voorzieningen en zijn bereid daar iets voor te moeten betalen. Specifieke behoefte ligt er bij woonruimte voor stellen nu zij steeds meer vertegenwoordigd zijn binnen de doelgroep.
- *Shortstayers* vinden een plek op een groepsgewijs ingerichte locatie met gedeelde voorzieningen, maar met voldoende privacy (een eigen slaapkamer), of beperkt en tijdelijk via kamergewijze verhuur onder de voorwaarden zoals genoemd onder paragraaf 2.4.

5. De schaal van huisvesting moet passen bij de menselijke maat en de omgeving:

Er geldt geen maximum aantal personen per locatie, maar de schaal van de huisvesting moet ruimtelijk inpasbaar zijn en een voldoen aan een goed woon- en leefklimaat. Het dorpse en landelijke karakter van de gemeente Oldebroek moet behouden blijven. Daarnaast wordt er bij realisatie van huisvesting voor deze doelgroep rekening gehouden met de huidige samenstelling van de wijk, zodat wordt voorkomen dat binnen een bepaald postcodegebied een concentratie van bijzondere doelgroepen ontstaat.

6. De vormen van flexibele huisvesting moeten voor meerdere doelgroepen nu en/of in de toekomst geschikt zijn:
Momenteel is het vraagstuk flexibele huisvesting voor arbeidsmigranten actueel. Echter, dit is niet de enige groep die behoefte heeft aan tijdelijke huisvesting nu en in de toekomst. Daarom zal, in het geval van een permanente locatie voor flexibele huisvesting, de huisvesting ook geschikt moeten zijn voor de huisvesting van andere doelgroepen. De gewenste omvang van flexibele huisvesting is opgenomen in het gemeentelijke woonprogramma (bijzondere doelgroepen). Een combinatie van huisvesting voor de doelgroepen arbeidsmigranten en inwoners met zorg / een begeleidingstraject binnen één gebouw is ongewenst.
7. Vormen van huisvesting moeten voldoen aan de SNF normering en het advies van het Aanjaagteam
Huisvesting voor arbeidsmigranten moet minimaal voldoen aan de normering van de Stichting Normering Flexwonen (SNF). De beschikbare (leef)ruimte per persoon moet minimaal 15 m2 per persoon zijn, waarvan minimaal 5,5 m2 oppervlakte per (eenpersoons)slaapkamer (conform advies Aanjaagteam Huisvesting Arbeidsmigranten – ‘Geen Tweederangsburgers’ uit 2020);
8. Er is een passende vorm van beheer en toezicht bij de verschillende vormen van flexibele en tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten:
Enerzijds moet er sprake zijn van controle en anderzijds gaat het om het bevorderen van de veiligheid en leefbaarheid. Daarnaast kan goed beheer en toezicht een belangrijke bijdrage leveren aan acceptatie van huisvesting van arbeidsmigranten in de (directe) leefomgeving. Het beheer en toezicht is een verantwoordelijkheid van de huisvester. Hierover worden in een convenant afspraken gemaakt met de huisvester, de gemeente en de omwonenden (via een klankbordgroep) passend bij het type locatie. Dat kan variëren van een behoefte van 24/7 beheer tot alleen periodieke controles of toezicht.
9. De druk op toezicht en handhaving moet uitvoerbaar zijn:
Huisvesting van arbeidsmigranten vraagt om toezicht en beheer. Enerzijds ter controle en anderzijds voor het bevorderen van de leefbaarheid. Goed beheer en toezicht (zie ook punt 8) kan een belangrijke bijdrage leveren aan de acceptatie van huisvesting van arbeidsmigranten in de (directe) leefomgeving. Het is van belang te handhaven op situaties die niet wenselijk en onveilig zijn. Een andere belangrijke reden om te handhaven is om draagvlak te hebben voor het nakomen van afspraken die zijn gemaakt in het convenant met betrokken partijen.
10. Bij de realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten zijn verschillende partners betrokken, alle betrokken partijen nemen zijn rol, verantwoordelijkheid en taken:
De gemeente wil in samenspraak met betrokken partijen komen tot een integrale aanpak. De rol van de gemeente is kaderstellend, faciliterend en handhavend. Direct bij de start zal met deze partijen in overleg worden gegaan met als doel het sluiten van een convenant met daarin opgenomen ieders rol, verantwoordelijkheden en taken. Werkgevers zijn daarin een eerste partner met een uitgesproken rol en verantwoordelijkheid.

3. Toetsingskader

Om de te realiseren huisvesting blijvend beschikbaar te houden en te laten aansluiten op de uitgangspunten, is het van belang om duidelijke voorwaarden te stellen. Voor dergelijke huisvesting zullen planologische procedure moeten worden doorlopen. Bij een besluit tot het opstarten van deze procedure zal aangetoond moeten worden dat het project voldoet aan de gestelde voorwaarden. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen algemene en specifieke voorwaarden.

3.1. Algemene voorwaarden (standaardtoetsingskader ro)

Een project moet voldoen aan goede ruimtelijke ordening, dit betekent dat de huisvesting:

1. Niet is opgenomen in de uitsluitingsgronden in hoofdstuk 2 van deze notitie;
2. Stedenbouwkundig inpasbaar is;
3. Milieutechnisch inpasbaar is;
4. De locatie moet voorzien in parkeerruimte voor de eigen parkeerbehoefte, berekend volgens de Parkeernota Oldebroek 2014;
5. Voorziet in de woonbehoefte van arbeidsmigranten die overwegend worden ingezet bij lokale werkgevers;
6. Er wordt een (anterieure en/of planschade) overeenkomst met de initiatiefnemer gesloten. Het convenant is hier onderdeel van.

3.2. Specifieke voorwaarden

Verder gelden de volgende specifieke voorwaarden:

- De locatie is een bebouwd of onbebouwd perceel binnen of nabij een kern (maximaal 5 kilometer in verband met voorzieningen) en/of het bedrijf waar de inzet van arbeidsmigranten gevraagd is (maximaal 8 kilometer). Bij realisatie van huisvesting in het buitengebied geldt een maximale afstand tot voorzieningen en het lokale bedrijf van 2 kilometer;
- Onzelfstandige eenheden zijn geschikt voor zowel wonen als logies. Bij een maximaal verblijf van een gebruiker (arbeidsmigrant) van drie jaar is er sprake van tijdelijke huisvesting en wordt de nadere aanduiding 'logiesverblijven' toegepast;
- Voor tijdelijke kamerverhuur binnen een kern geldt dat niet meer dan 2% per postcodegebied (4 cijfers) tijdelijk in gebruik mag zijn als kamerverhuurpand. Daarnaast wordt er een straal van minimaal 250 meter aangehouden tussen kamerverhuurpanden;
- Per locatie wordt op basis van de omvang van de huisvesting en de ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving het toegestane aantal arbeidsmigranten bepaald. De beschikbare ruimte per persoon voldoet aan minimaal 15 m² leefoppervlakte per persoon, waarvan minimaal 5,5 m² oppervlakte per (eenpersoons)slaapkamer (conform advies Aanjaagteam Huisvesting Arbeidsmigranten – 'Tweederangsburgers' uit 2020);
- Onzelfstandige eenheden worden aangeboden voor de duur van minimaal 1 tot maximaal 36 maanden per persoon. Dit wordt vastgelegd in een passend huurcontract;
- Ten opzichte van de huidige bestemming en/of het gebruik neemt het aantal verkeersbewegingen niet onevenredig toe;
- Bij onzelfstandige eenheden zijn gezamenlijke ruimten aanwezig voor onder andere koken, eten, ontspanning, wassen (wasserette) en sanitair;
- Indien het bestemmingsplan niet wordt gewijzigd, zal voor de locatie een aanvraag Omgevingsvergunning inclusief afwijkingsprocedure (gebruik) moeten worden doorlopen, waarbij de vergunning voor een periode van maximaal 10 jaar wordt verleend;
- De initiatiefnemer/verhuurder heeft een convenant met de gemeente ondertekend. In dit convenant worden afspraken vastgelegd over onder andere bindingseisen, aantal personen per eenheid, voorzieningen, oppervlaktes, huisregels, tijdelijkheid van huurcontracten, bijhouden nachtregister, inburgering, toezicht en beheer, contractbeëindiging, uitzetting, aansprakelijkheid en bereikbaarheid beheerder/verhuurder (24 uur per dag en 7 dagen per week). Het niet naleven van het convenant betekent dat de aanbieder geen nieuwe vergunning wordt verstrekt voor een volgende periode;

- Organisaties die de huisvesting verzorgen voor arbeidsmigranten werken alleen samen met gecertificeerde uitzendbureaus en zijn zelf gecertificeerd door of in het bezit van het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).

3.3. Procedure

Om een locatie geschikt te maken voor de huisvesting van arbeidsmigranten dient een aanvraag omgevingsvergunning te worden ingediend met tenminste de ruimtelijke onderbouwing voor afwijken van het bestemmingsplan of dient het geldende bestemmingsplan te worden herzien. Om snel helderheid te krijgen over de haalbaarheid van een initiatief en geen onnodige (extra) kosten te maken wordt ervoor gekozen om eerst een principeverzoek in te dienen. Dit verzoek, in de vorm van een 'aanvraag omgevingsvergunning vooroverleg met het onderdeel handelen in strijd met ruimtelijke ordening', wordt getoetst aan de algemene en specifieke voorwaarden. Vervolgens wordt het initiatief voorgelegd aan het college om een principebesluit te nemen over medewerking aan het verzoek.

Nadat de initiatiefnemer is geïnformeerd of het verzoek kans van slagen heeft, kan het plan verder worden uitgewerkt tot een definitieve aanvraag, waarin ook de andere relevante onderdelen, zoals verbouwing etc., zijn uitgewerkt. Deze definitieve aanvraag wordt opnieuw ambtelijk beoordeeld en voorgelegd aan het college. Het college neemt vervolgens een definitief besluit over medewerking aan dit verzoek. Daarna kan er worden overgegaan tot vergunningverlening of bestemmingsplanwijziging.

4. Evaluatie

De huisvesting van arbeidsmigranten is een belangrijk onderwerp, dat voortdurend in ontwikkeling is. Nieuwe ontwikkelingen kunnen ertoe leiden dat het gemeentelijke beleid in de toekomst aangepast moet worden. Het beleid van de gemeente Oldebroek voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt na drie jaar geëvalueerd. Indien er tussentijds beleidswijzigingen nodig zijn, dan zullen deze (zonder evaluatie) aan de gemeenteraad ter besluitvorming worden voorgelegd.