

Richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten Bergeijk 2019

1. Aanleiding

Naar schatting zijn in de provincie Noord-Brabant ca. 100.000 arbeidsmigranten werkzaam waarvan in de Metropoolregio Eindhoven (MRE) circa 40.000. Deze hebben behoefte aan goede en betaalbare huisvesting. De gemeente onderschrijft het belang van arbeidsmigranten voor de regionale economie. Zij voorzien vooral in de vraag naar personeel in de 'maakindustrie' zoals de metaalsector en de bouw. Dit brengt ook een extra huisvestingsvraag met zich mee. Bij het huisvesten van arbeidsmigranten is een aantal aspecten van belang, zoals het welzijn van de gehuisveste personen, de verhouding tot de omgeving, het beheer en impact op de omgeving. De richtlijnen vormen een duidelijk beoordelings- en voorwaardenkader voor huisvesting van arbeidsmigranten in woningen, middelgrote en meer grootschalige huisvestingsvoorzieningen.

Een aantal ontwikkelingen op het gebied van huisvesting geeft de noodzaak van richtlijnen aan:

- Door het grote tekort aan huisvesting voor arbeidsmigranten die kort verblijven, zien we dat dat zij vaak terecht komen op kleinschalige locaties in woonwijken. De bewoners van deze panden wisselen vaak en deze groep arbeidsmigranten is niet gericht op integratie.
- Er is naar verwachting sprake van een aanzienlijke toename in het aantal arbeidsmigranten de komende jaren.
- Mede door het grote tekort aan huisvesting, laat de kwaliteit ervan regelmatig te wensen over of wordt gehuisvest zonder vergunning. Naar schatting verblijven momenteel ca. 950 arbeidsmigranten in Bergeijk waarvan ca. 250 personen niet goed zijn gehuisvest.
- Vanwege de economische groei en daaruit voortvloeiende extra vraag naar personeel is er voor Bergeijk een directe vraag naar ca. 250 arbeidsmigranten. Dit betekent een directe opgave van huisvesting voor de korte termijn van ca. 500 bedden.
- Arbeidsmigranten verblijven vaak op grote afstand van hun werkplek, door het grote tekort aan huisvesting. Daardoor hebben zij lange reistijden naar en van hun werk en neemt de mobiliteit op de weg toe.

2. Doel richtlijnen

- Voorzien in goede, gespreide en voldoende huisvesting voor de toenemende groep arbeidsmigranten. In dit kader verstaan we hieronder in eerste instantie de groep arbeidsmigranten die een inkomen heeft onder de modale inkomensgrens.
- Waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor zowel inwoners als arbeidsmigranten

3. Inventarisatie en opgave huisvesting

Het exacte aantal in Bergeijk gevestigde arbeidsmigranten is lastig te bepalen en blijft altijd een momentopname. Op dit moment gaan we uit van de volgende gegevens en schattingen:

- 197 personen zijn ingeschreven in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente (inschrijfplicht vanaf verblijf 4 maanden)
- 48 locaties van huisvesting zijn bekend in gemeente. Naar schatting zijn hier in totaal ca. 420 bedden
- Ca. 40.000 arbeidsmigranten zijn gehuisvest in MRE-gebied, waarvan in de Kempen ca. 5.000. Naar rato van het inwoneraantal zijn dit voor Bergeijk ca. 950 personen.
- Van deze ca. 950 personen is een aanzienlijk deel niet goed gehuisvest. Dit vraagt om goede extra huisvestingslocaties (naar schatting ca. 250 personen).
- Vanwege een krimpend werknemerspotentieel en economische groei is de komende jaren behoefte aan 250 extra bedden in Bergeijk (prognose voor Brabant + 20.000 bedden). Dit betekent op korte termijn een opgave van ca. 500 te realiseren bedden.

We onderscheiden de volgende categorieën van verblijfsduur:

- Short stay (kort verblijf) = enkele weken tot 1 jaar
- Mid stay (middellang verblijf) = 1 tot 3 jaar
- Long stay (lang verblijf) = vestigers

Het blijft echter lastig om alle arbeidsmigranten eenduidig in één van deze categorieën te kunnen indelen. Zo kunnen bijvoorbeeld ook arbeidsmigranten die hier al vele jaren met korte tussenpozen verblijven (waarbij ze tijdelijk terugkeren naar hun oorspronkelijke land) ook behoren tot de categorie short of mid stay. Ook vindt er regelmatig verschuiving van de ene naar de andere categorie plaats.

Interviews met diverse lokale stakeholders betrokken bij huisvesting geven het volgende beeld:

Grote en urgente behoefte aan short stay/ mid stay:

- Huisvesting dichtbij kern/ voorzieningen (ca. 10 min. fietsafstand)
- Geen huisvesting in kleine eengezinswoningen in de woonwijk
- Eventueel huisvesten in vrijstaande woningen aan randen woonwijk/ kern
- Middelgrote/ grote locaties aan randen kernen zijn wenselijk om voldoende huisvesting te kunnen bieden voor de aanwezige vraag
- Harde regels v.w.b. beheer en leefomstandigheden (SNF-normen), dit zijn belangrijke voorwaarden voor medewerking
- Vanwege urgente vraag ook mogelijkheden zoeken voor tijdelijke locatie(s), voorwaarden voor goed beheer en goede voorzieningen beheer wel belangrijk zoals bij permanente locaties.
- Alleen zaken doen met betrouwbare/ erkende partijen

Minder grote behoefte aan long stay

- Betaalbare huur- / koopwoningen, momenteel lastig door krapte op woningmarkt

4. Uitgangspunten richtlijnen huisvesting arbeidsmigranten

De uitgangspunten voor de te huisvesten doelgroepen focussen zich op kort- en middellang verblijf. De doelgroep arbeidsmigranten die een vraag heeft naar lang verblijf zal haar weg vinden in de reguliere huur-/ koopwoningvoorraad.

Huisvestingscategorieën

We onderscheiden voor kort/ middellang verblijf drie huisvestingscategorieën in schaalgrootte:

- **Huisvestingscategorie 1:** Kamergewijze verhuur in woningen: max. 15 personen
- **Huisvestingscategorie 2:** Geclusterde huisvesting: tot max. 30 personen
- **Huisvestingscategorie 3:** Geclusterde huisvesting: 30-80 personen

Huisvestingscategorie 1:

Hieronder valt de huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van personen in vrijstaande woningen. Bij deze vorm van huisvesting moet zorgvuldig gekeken worden naar de geschiktheid van de locatie. Verschillende belangen moeten worden afgewogen. Huisvesting van arbeidsmigranten is niet wenselijk in kleinere woningen in de woonwijken vanwege verdringing van andere doelgroepen en een vergrote kans op overlast.

Specifieke voorwaarden:

- Verblijf max. 15 personen in vrijstaande woningen;
- Alleen in een woonwijk als sprake is van een geheel vrijstaande woning;
- Spreiding: Richtafstand 100m van andere huisvestingscategorie 1, 2 en 3.

Algemene voorwaarden:

- Harde voorwaarden beheer; huisvester dient SNF gecertificeerd te zijn en de huisvesting dient te voldoen aan de SNF-normen.
- Voldoende mogelijkheid parkeren op eigen terrein (conform geldende parkeernormen op eigen terrein: 0,6-0,8 parkeerplaats per arbeidsmigrant) en goede verkeersontsluiting.

- Geen bewoning door kinderen/ gezinnen;
- Per slaapkamer max. 2 personen;
- Wifi voorziening;
- Voorzieningen moeten binnen ca. 10 min. fietsafstand bereikbaar zijn.
- Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
- Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
- Er wordt voorzien in een opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair.
- Vanaf 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd. Vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist.
- De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan met huishoudelijk reglement).
- Er wordt een beheerder aangewezen. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte. De beheerder is 24/7 bereikbaar voor bewoners en omwonenden.
- De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

Huisvestingscategorie 2:

Hieronder valt de huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van personen in complexen of gebouwen zoals grote woningen, bedrijfsgebouwen, kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed waarbij bedrijfsmatig tot max. 30 personen worden gehuisvest. Bij deze vorm van huisvesting (kamerverhuur of logies) moet zorgvuldig gekeken worden naar de geschiktheid van de locatie. Verschillende belangen moeten worden afgewogen. Enerzijds moet de locatie voor de arbeidsmigranten een aantrekkelijke leefomgeving bieden. Anderzijds speelt de maatschappelijke aanvaardbaarheid en ruimtelijke inpassing/impact van de grootschalige voorziening op de omgeving een rol.

Specifieke voorwaarden:

- Verblijf tot max. 30 personen als geclusterde huisvesting;
- Alleen in woonwijk als sprake is van een geheel vrijstaand hoofdgebouw;
- Bij voorkeur mogelijk in gemengd gebied (verschillende functies) en aan rand kern;
- Geen aantasting/ belemmering van woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en geen belemmering andere functies;
- Spreiding: Richtafstand 100m van andere huisvestingscategorie 1, 2 en 3;
- Bij logies dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister.
- Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel (attributen voor fitness, tafeltennis, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden).

Algemene voorwaarden:

- Harde voorwaarden beheer; huisvester dient SNF gecertificeerd te zijn en de huisvesting dient te voldoen aan de SNF-normen.
- Voldoende mogelijkheid parkeren op eigen terrein (conform geldende parkeernormen op eigen terrein: 0,6-0,8 parkeerplaats per arbeidsmigrant) en goede verkeersontsluiting.
- Geen bewoning door kinderen/ gezinnen;
- Per slaapkamer max. 2 personen;
- Wifi voorziening;
- Voorzieningen moeten binnen ca. 10 min. fietsafstand bereikbaar zijn.
- Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
- Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
- Er wordt voorzien in een opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair.
- Vanaf 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd, vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist.

- De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan met huishoudelijk reglement).
- Er wordt een beheerder aangewezen. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte. De beheerder is 24/7 bereikbaar voor bewoners en omwonenden.
- De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

Huisvestingscategorie 3:

Hieronder valt de huisvesting van arbeidsmigranten of andere groepen van personen in complexen of gebouwen zoals bedrijfsgebouwen, kantoorpanden en maatschappelijk vastgoed waarbij bedrijfsmatig 30-80 personen worden gehuisvest. Bij deze vorm van huisvesting (kamerverhuur of logies) moet zorgvuldig gekeken worden naar de geschiktheid van de locatie.

Verskillende belangen moeten worden afgewogen. Enerzijds moet de locatie voor de arbeidsmigranten een aantrekkelijke leefomgeving bieden. Anderzijds speelt de maatschappelijke aanvaardbaarheid en ruimtelijke inpassing/impact van de grootschalige voorziening op de omgeving een rol.

Specifieke voorwaarden:

- Verblijf vanaf 30 t/m 80 personen als geclusterde huisvesting;
- Niet toestaan in woonwijk of gemengd gebied maar aan randen van de bedrijventerreinen of in het buitengebied;
- Geen aantasting/ belemmering van woon- en leefklimaat van nabijgelegen woonwijk of gemengd gebied en geen belemmering andere functies;
- Spreiding: Richtafstand 500m (kortste afstand over de weg) van andere huisvesting categorie 3;
- Bij logies dient te worden voldaan aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister.
- Ontspanningsruimte: op de locatie moet voldoende gelegenheid zijn voor ontspanning en sport en spel (attributen voor fitness, tafeltennis, TV dragen bij aan de ontspanningsmogelijkheden).

Algemene voorwaarden:

- Harde voorwaarden beheer; huisvester dient SNF gecertificeerd te zijn en de huisvesting dient te voldoen aan de SNF-normen.
- Voldoende mogelijkheid parkeren op eigen terrein (conform geldende parkeernormen op eigen terrein: 0,6-0,8 parkeerplaats per arbeidsmigrant) en goede verkeersontsluiting.
- Geen bewoning door kinderen/ gezinnen;
- Per slaapkamer max. 2 personen;
- Wifi voorziening;
- Voorzieningen moeten binnen ca. 10 min. fietsafstand bereikbaar zijn.
- Bewoners die langer dan 4 maanden in Nederland (zullen) verblijven, moeten worden ingeschreven in de Basisregistratie personen van de gemeente.
- Wasvoorziening: op de locatie bestaat een adequate voorziening voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
- Er wordt voorzien in een opslagruimte voor fietsen, scooters en tuinmeubilair.
- Vanaf 10 personen dient er een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te worden aangevraagd, vanaf 5 personen is een gebruiksmelding vereist.
- De ondernemer die arbeidsmigranten wenst te huisvesten maakt inzichtelijk hoe hij of zij de huisvestingsgelegenheid adequaat denkt te kunnen beheren (beheerplan met huishoudelijk reglement).
- Er wordt een beheerder aangewezen. De beheerder zorgt voor het dagelijkse onderhoud en schoonmaak van de gemeenschappelijke ruimten, kamers en buitenruimte. De beheerder is 24/7 bereikbaar voor bewoners en omwonenden.
- De initiatiefnemer zorgt voor voldoende capaciteit voor (het gescheiden aanbieden van) afval.

Locaties waar huisvesting (kort verblijf) voor een bepaalde periode wordt gerealiseerd:

- Deze moeten ook voldoen aan genoemde voorwaarden permanente huisvesting.
- Gelden voor de overbruggingsperiode voor realisatie huisvestingslocatie voor langere termijn.
- Aan de verleende vergunning wordt een bepaalde termijn verbonden (maatwerk per locatie) waarop ook wordt gehandhaafd.
- Door middel van privaatrechtelijke overeenkomsten (anterieure overeenkomst) vastleggen dat tijdelijkheid is gewaarborgd.

Omvang van de locatie

Een goede methode om te bepalen hoeveel arbeidsmigranten op een bepaalde locatie gehuisvest kunnen worden, is om te kijken naar goed functionerende referentieprojecten. Deze projecten voldoen aan de normen van SNF, hebben allemaal parkeergelegenheid op eigen terrein en worden positief ervaren door omwonenden en de betreffende gemeente. De referentieprojecten hebben gemiddeld ca. 65-70 m² grond per bewoner beschikbaar. De oppervlakte van de locatie in m² gedeeld door 65-70 geeft een goede richtlijn voor het aantal bewoners dat een huisvestingsvoorziening kan dragen. Uiteindelijk wordt per locatie beoordeeld wat haalbaar is.

Ligging van de locatie

Rand van woongebied/ kern: Uit het oogpunt van belasting horen gebouwen, waarin op grotere schaal personen in niet-huishoudelijk verband verblijven, niet midden in een woonwijk. Ook een centrumlocatie is niet wenselijk. In een grotere stad is een centrumlocatie wel denkbaar, omdat hier al een grote verscheidenheid aan (drukke) functies is gevestigd. Grootschalige huisvesting op een centrumlocatie in één van de kernen van Bergeijk is niet wenselijk. De meest geschikte locaties voor grootschalige huisvesting zijn locaties aan de randen van de bedrijventerreinen of in het buitengebied.

Ontsluiting naar doorgaande weg: bij een huisvestingsvoorziening van enige omvang moet rekening worden gehouden met de extra verkeersbewegingen en de mobiliteitsdruk voor de omgeving. Een logiesgebouw kent in de ochtend en in de late middag/avond een piek in de verkeersdruk. Een goede verkeersontsluiting is daarom belangrijk.

UitvoeringKamergewijze verhuur

De huidige bestemmingsplannen laten in beginsel overal kamergewijze verhuur in woningen en andere gebouwen waar wonen mogelijk is toe. De genoemde voorwaarden voor kamergewijze verhuur gaan uit van een gewenste regulering. Hiervoor is het noodzakelijk dat een 'paraplu-bestemmingsplan' kamergewijze bewoning in principe uitsluit.

Vervolgens kan aan kamerverhuur of het realiseren van een logiesfunctie in een bestaand gebouw medewerking worden verleend via de zogeheten "kruimelgevallenregeling" (door toepassing van artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 Wabo). Hiervoor is een omgevingsvergunning voor afwijking gebruik nodig en eventueel ook een omgevingsvergunning voor verbouw. Omdat het gebruik niet rechtstreeks binnen het bestemmingsplan past, dient het college een besluit te nemen over de afwijkingsvergunning. Na het collegebesluit om medewerking te verlenen, kan de omgevingsvergunning voor afwijkend gebruik worden verleend. Aan deze vergunningen dienen dan de voorwaarden te worden verbonden zoals opgenomen in de richtlijnen. Voorgesteld wordt om eerst een overgangsregeling voor kamergewijze verhuur te bieden met het oog op de huidige situatie, waarna op termijn actief kan worden gehandhaafd conform dit beleid.

Middelgrote / grote huisvestingsvormen

Voor realisatie van huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande gebouwen of nieuwbouw kan met een buitenplanse afwijking op grond 2.12 sub a onder 3 Wabo of het opstellen van een bestemmingsplan medewerking worden verleend. De voorwaarden uit dit kader worden dan opge-

nomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan of als voorwaarden aan de omgevingsvergunning verbonden.

Tijdelijke huisvestingsvormen

Voor tijdelijke situaties kan ook een vergunning in afwijking op het bestemmingsplan worden verleend. In de te verlenen vergunning worden voorwaarden opgenomen zoals opgenomen in de richtlijnen (waaronder bepaalde duur van de vergunning). Nakoming van verplichtingen zoals opgenomen in de vergunning en voldoen aan de tijdelijkheid kan ook nog extra worden geborgd door een af te sluiten privaatrechtelijke overeenkomst met de huisvester.

Handhaving

Doordat de voorwaarden uit dit kader worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het gebruik ten behoeve van huisvesting van arbeidsmigranten of worden opgenomen in de gebruiksregels van het bestemmingsplan, kan worden gehandhaafd als niet wordt voldaan aan de voorwaarden. Bijvoorbeeld als een aanbieder niet meer in het bezit is van het SNF keurmerk of als afspraken met betrekking tot beheer niet worden nagekomen. Handhaving is uiteraard ook mogelijk als men zonder vergunning huisvesting voor arbeidsmigranten realiseert.

Bijlage:

'Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (ofwel de norm voor het reguliere SNF-register)', versie 7.3 geldig vanaf 15 september 2018