

# Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten

## 1. Inleiding

Arbeidsmigranten leveren een belangrijke bijdrage aan de lokale economie in de gemeente Buren. Om de huisvesting van hen op een goede manier vorm te geven en misstanden te voorkomen is dit beleidskader opgesteld. Het kader geeft richting aan ruimtelijke planvorming, vergunningverlening en (regionale) inzet van niet-ruimtelijke instrumenten. Op deze manier wordt duidelijkheid verschaft richting inwoners, ondernemers, uitzendbureaus, verhuurders en arbeidsmigranten zelf. Bovendien biedt het, na uitwerking in (plan)regel of vergunning, een basis om te handhaven in het geval van overtreding of overlast voor de omgeving. Dit document kent twee pijlers: de context met daarin de actuele landelijke regelgeving en als tweede de op 30 mei 2023 door de gemeenteraad vastgestelde uitgangspunten rondom huisvesting arbeidsmigranten. Deze uitgangspunten zijn geactualiseerd en aangescherpt.

Buitenlandse arbeidskrachten zijn niet meer weg te denken uit de gemeente Buren. In de toekomst zal de vraag naar (huisvesting van) arbeidsmigranten toenemen. Goede kwaliteit van huisvesting is essentieel om voldoende arbeidsmigranten te kunnen aantrekken en behouden. Daarnaast moeten onveilige situaties en uitbuiting voorkomen worden. Ook dient er rekening te worden gehouden met het maatschappelijke draagvlak en (vrees voor) mogelijke overlast. Kortom, naast dat het vraagstuk een volkshuisvestelijke en ruimtelijke component heeft, spelen er ook maatschappelijke en economische belangen.

De complexiteit van het vraagstuk, maar ook veranderende (bovenlokale) regelgeving, gewijzigde inzichten en personele wisselingen hebben geleid tot een langer beleidsproces. Vanaf Q4 2023 is er een versnelling gekomen in dit dossier. Dat heeft geleid tot dit strategisch beleidskader. Er zijn gesprekken gevoerd met ondernemers, uitzendbureaus, NFO, TCO en VNG. Daarnaast zijn regionale afspraken meegenomen en beleidsplannen van de regiogemeenten geconsulteerd.

## 2. Context

### 2.1 Landelijk

In Nederland werken zo'n 600.000 tot 825.000 Europese arbeidsmigranten (VNG, 2023). Dit aantal piekt in de zomermaanden. Onderzoek laat zien dat er in 2020 meer dan 62.000 arbeidsmigranten werkzaam waren in de provincie Gelderland (Decisio, 2022). Dit aantal groeide in de periode 2010-2020 jaarlijks met bijna vijf procent. Verwachting is dat er in 2030 92.000 tot 109.000 arbeidsmigranten werkzaam zullen zijn in de provincie Gelderland. Bijna 40% van deze arbeidsmigranten verblijft voor maximaal vier maanden in Nederland, bijna 20% verblijft vijf jaar of langer. De helft van de arbeidskrachten is van Poolse afkomst, 6 op de 10 is man. Zo'n 40% van de arbeidsmigranten is tussen de 25 en 35 jaar oud.

De Wetenschappelijke Raad voor het Regeringsbeleid (WRR) kwam in 2020 met het rapport 'Samenleven in verscheidenheid'. Centraal daarin staat dat beleid moet worden ingericht op de verander(en)de samenleving: dé arbeidsmigrant bestaat niet. Het landelijke Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer heeft in 2020 aanbevelingen gedaan om de positie van arbeidsmigranten in Nederland te verbeteren en misstanden tegen te gaan. Belangrijkste punt betrof de kwaliteit en de beschikbaarheid van huisvesting. In 2023 wordt in de jaarrapportage Arbeidsmigranten de voortgang van de aanbevelingen beschreven. Er zijn stappen gezet, onder meer door de komst van de Wet goed verhuurderschap (WGV) in juli 2023. Met de

invoering van deze wet krijgen gemeenten een belangrijke rol bij het bevorderen van goed verhuurderschap. Doel is het tegengaan van ongewenste verhuurpraktijken, onder meer rondom arbeidsmigranten.

## *2.2 Regionaal*

In de regio Rivierenland is in 2021 het regionale beleidsplan Huisvesting arbeidsmigranten 2021 vastgesteld. Dit beleid kent een aantal pijlers, waaronder registratie, toezicht en handhaving. De gemeenten van Rivierenland hebben de handen ineengeslagen en de ambitie uitgesproken om de huisvesting van arbeidsmigranten samen op te pakken met hun partners in de markt. In maart 2022 heeft het college van de gemeente Buren ingestemd met fase 1 van het regionale uitvoeringsprogramma. Deze fase richtte zich op het uitvoeringsgereed maken van maatregelen, zoals het uitvoeren van een locatiescan en het samenstellen van een aanjaagteam voor huisvestingslocaties. Dit proces loopt momenteel. In 2023 werd een regionaal convenant Huisvesting Internationale Werknemers opgesteld. De gemeente Buren heeft dit nog niet ondertekend, in afwachting van het lokale beleidskader.

## *2.3 Lokaal*

Recente cijfers met betrekking tot specifiek gemeente Buren zijn er niet. In 2019 (peildatum 1 januari) stonden er in Buren 303 personen met een westerse migratieachtergrond in de BRP ingeschreven. In de praktijk verblijven er dan zo'n twee tot drie keer zoveel arbeidsmigranten in de gemeente (cf. de VNG). Uitgaande van een jaarlijkse groei van 5% gaat het in 2023 om tussen de 367 en 1.103 in Buren verblijvende arbeidsmigranten. Over de periode van juli tot en met oktober 2023 hebben 483 personen een tijdelijk verblijfadres in de gemeente Buren opgegeven bij hun inschrijving in het register niet-ingezetenen. Er is dus een duidelijk piekmoment.

Als het gaat om werk stonden er in 2019 in totaal 617 personen met een westerse migratieachtergrond op de payroll bij een bedrijf in de gemeente Buren - rechtstreeks in dienst of bij een uitzendbureau met de vestiging in Buren. Werkt iemand via een uitzendbureau uit de buurgemeente, dan zie je die niet in deze cijfers terug. En ook hier zal in de afgelopen jaren een groei hebben plaatsgevonden.

## *2.4 Definities*

De vorm van huisvesting is afhankelijk van de verblijfsduur van de arbeidsmigrant. Met betrekking tot het laatste zijn er een drietal variaties: short-stay, mid-stay en long-stay. Er is geen eenduidige definitie voor de duur van een verblijf. We sluiten aan bij de definities die door de meeste regiogemeenten worden gehanteerd. Dit betekent dat shortstay gaat over een verblijf van maximaal 4 maanden, van midstay is sprake tussen de 4 en 12 maanden en long stay betreft vanaf 12 maanden tot permanent verblijf. Een verdere definiëring van begrippen is te vinden in bijlage 1.

## **3. Lokale uitgangspunten**

Hieronder worden de door de gemeenteraad op 30 mei 2023 vastgestelde uitgangspunten uitgewerkt. Die uitgangspunten behoeften - gezien de wijzigingen in (landelijke) wet- en regelgeving - enige aanpassingen. Het doel is echter onveranderd: namelijk de realisatie van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor arbeidsmigranten.

*3.1 Om de juiste woon- en leefkwaliteit te waarborgen dient de tijdelijke huisvesting minimaal te voldoen aan de voorwaarden vanuit Stichting Normering Flexwonen (SNF) of Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF).*

Gemeente Buren wil voorkomen dat arbeidskrachten in slechte woonomstandigheden terechtkomen. Daarom moet huisvesting voldoen aan de normen vanuit Stichting Normering Flexwonen en/of het Agrarisch Keurmerk Flexwonen. De eisen van beide keurmerken zijn grotendeels afkomstig uit de Nationale Verklaring Huisvesting Arbeidsmigranten (2012) en komen grotendeels overeen. Verschil is dat SNF-normen bedoeld zijn voor huisvesting in alle bedrijfstakken, terwijl AKF specifiek gericht is op bedrijven in de agrarische sector die hun werknemers zelf in dienst hebben. Binnen SNF-normen is het (in tegenstelling tot de AKF-normen) niet mogelijk om tijdelijke huisvesting op eigen terrein, zoals chalets, te organiseren, terwijl het wenselijk is dat (gedurende de piekbehoefte) er voldoende huisvesting is. De gemeente Buren verlangt dat de verblijfsaanbieder over één van beide of het gecombineerde keurmerk beschikt. Na uitwerking in planregels zal op die keurmerken dan wel achterliggende normen worden gehandhaafd.

*3.2 Buren maakt beleid voor arbeidsmigranten die binnen de gemeente werkzaam zijn en gehuisvest worden in de gemeente Buren, maar is ook bereid mee te gaan in regionale ontwikkelingen.*

De gemeente Buren schept met dit beleidskader duidelijkheid over de voorwaarden waaronder arbeidsmigranten kunnen wonen en werken in onze gemeente. We staan constructief tegenover regionale afspraken en ontwikkelingen, waarbij het voorbehoud wordt gemaakt dat wij het lokale beleid als uitgangspunt nemen. Leidraad is dat arbeidsmigranten die wonen in de gemeente Buren, hier ook werkzaam zijn.

*3.3 Binnen de gemeente Buren werken we met kleinschalige huisvesting (maximaal 50 personen).*

Uitgangspunt is dat kleinschalige huisvesting op het terrein van de ondernemer in het buitengebied is toegestaan, onder voorwaarde dat de accommodaties voldoen aan de normen vanuit SNF en/of AKF-keurmerken. Het maximaal te huisvesten aantal arbeidsmigranten is afhankelijk van de aard van de activiteiten en de omvang van het bedrijf, met een maximum van 50 personen per locatie. De gemeente Buren hanteert hiervoor de tabel die ook binnen onze regio door verschillende gemeenten gebruikt wordt voor het maximaal aantal te huisvesten arbeidsmigranten, gebaseerd op uitgangspunten van de landelijke land- en tuinbouworganisatie (LTO). Deze tabel voorziet niet in een indicatie van arbeidsbehoefte per hectare voor de landbouw en laanteelt. Voor beide sectoren geldt echter ook de algemene regel, namelijk dat er maximaal vijftig arbeidsmigranten per locatie mogen worden gehuisvest. Met behulp van de in dit beleidskader opgenomen uitgangspunten, voorwaarden en onderstaande tabel wordt (mede) invulling gegeven aan ruimtelijke planvorming en vergunningverlening.

**Tabel: aantal toegestane te huisvesten arbeidsmigranten per hectare binnen Buren (jaarrond)**

| Teelt                   | Toegestane aantal arbeidsmigranten per ha |
|-------------------------|-------------------------------------------|
| Glastuinbouw (algemeen) | 9                                         |
| Fruit- en groenteteelt  | 6,5                                       |
| Aardbeien               | 15                                        |

|                    |     |
|--------------------|-----|
| Framboos/braam/bes | 5   |
| Paprika            | 5   |
| Tomaat             | 7,6 |
| Komkommer          | 5,3 |
| Bloemen            | 11  |

### *Regionale ontwikkeling huisvestingslocaties*

Binnen de regio Rivierenland wordt onderzocht of er grootschalige, zelfstandige huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten ontwikkeld kunnen worden. Voor binnen de gemeente Buren geldt echter dat ingestoken wordt op kleinschalige huisvestingsmogelijkheden.

#### *3.4 Gemeente Buren voert een digitaal nachtregister in.*

Het is wettelijk verplicht (Art. 438 WvSr) voor logiesverstrekkers om een nachtregister bij te houden, waarin de verblijfsaanbieder de overnachtingen van tijdelijke gasten registreert, die (nog) niet ingeschreven hoeven te worden in de Basisregistratie Personen (BRP). Iedereen die langer dan vier maanden in Nederland verblijft, moet worden ingeschreven in het BRP. Het nachtregister wordt gebruikt in het geval van calamiteiten en om verblijfsbelasting te heffen. Binnen de gemeente Buren registreren logiesverstrekkers het nachtelijk verblijf, dat op aanvraag getoond moet worden aan de burgemeester dan wel een door deze aangewezen ambtenaar (Art. 438 lid 1 3e, WvSr). De gemeente Buren heeft de verplichting voor het verstrekken van de gegevens door de gast aan de logiesverstrekker reeds opgenomen in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Binnen de regio Rivierenland wordt gewerkt aan een digitaal regionaal nachtregister. Dit systeem moet een gebruiksvriendelijk overzicht geven van personen die in onze gemeente verblijven in een nachtverblijf. Bijkomend voordeel is dat er zicht komt op de aantallen arbeidsmigranten, zicht komt op verblijfsduur van mensen en doorgeleiding van mensen naar inschrijving in de BRP. Eén regionaal (gezamenlijk) systeem biedt het voordeel dat dit voor de gehele regio wordt ingeregeld, waarbij ook beheersbaarheid en inkoopvoordelen relevante argumenten zijn. Daarom sluit Buren zich aan bij dit systeem. De gemeente zal, met het oog op voorkoming van extra administratieve lasten, regionaal aandacht vragen voor al bestaande registratiesystemen van ondernemers en de mogelijkheid van integratie daarvan in het digitale nachtregister.

#### *3.5 Tijdelijke en (semi-)permanente huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever is mogelijk.*

Het is in gemeente Buren toegestaan arbeidsmigranten tijdelijk of (semi)permanent te huisvesten op eigen terrein, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden. Deze voorwaarden zijn te vinden in paragraaf 5.1.

#### *3.6 Binnen de gemeente Buren wordt verkamering van woningen in de kernen niet toegestaan.*

In de gemeente Buren is sprake van verkamering (het gebruiken van woningen anders dan voor de huisvesting van één huishouden) van woningen in de kernen om arbeidsmigranten te huisvesten. Dit is niet wenselijk en - conform het tijdelijk omgevingsplan "Kernen Buren" - ook niet toegestaan in de kernen. Vanaf 15 november 2022 (ingevolge collegebesluit Z.041132) wordt de lijn aangehouden dat

gehandhaafd wordt op kamerverhuur waar geen aanduiding 'kamerverhuur' in het bestemmingsplan is opgenomen (bestemmingsplan Kernen Buren, bestemming 'wonen').

Deze lijn geldt in beginsel ook voor b&b's. Die zijn bedoeld voor wisselend, kortdurend recreatief verblijf, veelal vanuit woningen. Semi-permanente huisvesting in dergelijke accommodaties (ook voor maximaal vier maanden) komt onder omstandigheden in strijd met het verbod op verkamering, heeft een andere omgevingsimpact en doet af aan het recreatieve aanbod.

Het uitgangspunt dat geen huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt in reguliere woningen (verkamering), zal in 2025 worden uitgewerkt in het nieuwe omgevingsplan. Met dit beleidskader kunnen onder het bestemmingsplan strijdige situaties van huisvesting van arbeidsmigranten niet gelegaliseerd worden. Dat kan alleen met een nieuw door de raad vast te stellen bestemmingsplan of door een buitenplanse vergunning te verlenen. Daarbij wordt ook aandacht geschonken aan de definitie van 'woning' en 'wonen' in relatie tot bewoning door huishoudens en bewoning door andere samenlevingsverbanden (atypische huishoudens). Na vaststelling van dit beleidskader is de volgende stap te onderzoeken hoe en of kan worden overgegaan tot een aanpassing. We willen overlast in woonwijken door verkamering voorkomen.

*3.7 Hoewel het niet de voorkeur heeft, is het onder voorwaarden mogelijk om voor een korte periode (korter dan vier maanden) arbeidsmigranten te huisvesten op vakantieparken.*

Zeker tijdens de oogstperiode, waarin de vraag naar arbeidskrachten piekt, verblijven arbeidsmigranten ook vaak (tijdelijk) in recreatieverblijven. Alhoewel deze locaties gericht zijn op recreatie en toerisme en niet op zakelijk of permanent verblijf, begrijpen wij dat in uiterste gevallen uitgeweken wordt naar vakantieparken. Dit om illegale huisvesting in onmenselijke omstandigheden te voorkomen. Het verblijf van een arbeidsmigrant op een vakantiepark mag de periode van 4 maanden nooit overschrijden. Het recreëren staat voorop en daarom is het onwenselijk dat vakantieparken voornamelijk worden gebruikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De recreatie- en toerismedoelstelling moet leidend blijven. Onder omstandigheden kan, met inachtneming van de voorwaarden in paragraaf 5.2, toch medewerking verleend worden. Deze voorwaarden zijn niet uitputtend. Per geval wordt een ruimtelijke afweging gemaakt. Bij toekomstige planvorming vindt een heroverweging plaats in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, in het bijzonder gelet op de behoefte aan recreatief aanbod in verhouding tot de behoefte aan huisvestingsaanbod voor arbeidsmigranten, mede gelet op het feitelijk gebruik dat thans plaatsvindt. Huisvesting van arbeidsmigranten in hotels achten wij niet wenselijk.

*3.8 Het is belangrijk om in de regio met de andere gemeenten te blijven samenwerken aan de huisvesting van arbeidsmigranten en aansluiting te zoeken bij het regionale convenant.*

Op 21 juni 2023 hebben gemeenten uit regio Rivierenland en marktpartijen zoals werkgevers, verblijfsbieders en uitzenders die werken met internationale werknemers een convenant gesloten. Met dit convenant committeren gemeenten en marktpartijen zich eraan samen de kwaliteit van huisvesting en leven van arbeidsmigranten in de regio Rivierenland te verbeteren. Dit vanuit een gedeeld verantwoordelijkheidsbesef en de wetenschap dat partijen elkaar nodig hebben: voldoende kwalitatieve huisvesting komt immers alleen van de grond als marktpartijen dit realiseren en gemeenten faciliteren. Het convenant heeft als doel om duidelijke spelregels op te stellen waaronder marktpartijen huisvesting voor internationale werknemers in de regio mogen realiseren en exploiteren. Het convenant verschaft daarmee duidelijkheid tussen marktpartijen en gemeenten over de regels waaraan huisvesting van internationale werknemers (dus ook arbeidsmigranten) moet voldoen en de wederzijdse verwachtingen en verplichtingen.

Voor de regionale samenwerking is het belangrijk dat de gemeente Buren na vaststelling van dit beleidskader aansluiting zoekt bij het regionale convenant. Afstemming van beleid op regionaal niveau zorgt ervoor dat de samenwerkende gemeenten zo veel mogelijk met dezelfde regels en instrumenten werken. Dat voorkomt dat uitzendorganisaties of ondernemers zich melden in gemeenten waarvan zij vinden dat ze het minst hinder ondervinden van regels en andere beperkingen (het waterbedeffect).

*3.9 Het beleid moet juridisch houdbaar en handhaafbaar zijn en dat vraagt om een passend handhavingsteam en een bijbehorend structureel budget.*

De in dit beleidskader voorgestelde maatregelen (via uitwerking in (plan)regel of vergunning), dienen om goede woon- en leefomstandigheden van de arbeidsmigranten te waarborgen. Bij overtreding van planregels of vergunningvoorschriften moet handhaving plaatsvinden. De handhaving bij onrechtmatige situaties omtrent arbeidsmigranten is complex, omdat het gaat over meerdere terreinen waar diverse organisaties bij betrokken zijn. Paragraaf 7 gaat verder in op handhaving.

*Huisvesting arbeidsmigranten binnen Buren*

Huisvesting van arbeidsmigranten is in eerste instantie de verantwoordelijkheid van de werkgever en/of huisvester. De gemeente heeft een kaderstellende en controlerende rol, namelijk of de huisvesting voldoet aan wet- en regelgeving en past in het gemeentelijke en regionale beleid. Misstanden en uitbuiting moeten voorkomen worden. Op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten zijn er binnen de gemeente Buren een tweetal toegestane mogelijkheden. Alle vormen van huisvesting moeten voldoen aan de bij hoofdstuk vier opgenomen voorwaarden, daarnaast zijn er aanvullende voorwaarden per type huisvesting. Het gaat om de volgende typen:

1. Huisvesting op het (bedrijfs)terrein van de werkgever, dit kan zowel semi-permanent als tijdelijk zijn. Voorwaarden hiervoor zijn te vinden in paragraaf 5.1.
2. Kleinschalige huisvesting op vakantieparken. Voorwaarden hiervoor zijn te vinden in paragraaf 5.2.

#### **4. Algemene huisvestingsvoorwaarden**

Alle locaties binnen Buren waar huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt dienen te voldoen aan een aantal algemene voorwaarden, te weten:

- Een aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat voor de omgeving van de huisvestingslocatie moet zijn gewaarborgd. Daarnaast mogen geen onevenredige belemmeringen ontstaan voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- Een aanvaardbare kwaliteit van het woon- en leefklimaat voor de personen die verblijven op de huisvestingslocatie moet zijn gewaarborgd. Bijvoorbeeld ten aanzien van de milieu-hygiënische situatie, de leefbaarheid van de directe woonomgeving en de stedenbouwkundige kwaliteit;
- In de huisvestingsvoorzieningen worden in beginsel enkel werknemers gehuisvest die bij het desbetreffende bedrijf werkzaam zijn. Het kan hierbij ook gaan om de huisvesting van werknemers die op een andere vestigingslocatie (binnen Buren) van het bedrijf werkzaam zijn. Huisvesting voor andere bedrijven is ook mogelijk, wel is het uitgangspunt dat het andere bedrijf ook gevestigd is in de gemeente Buren;
- De kwaliteit van de huisvesting dient minimaal overeen te komen met de inrichtings- en maatvoeringseisen uit het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) of het Agrarisch

Keurmerk Flexwonen (AKF), en waar mogelijk de eisen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (Roemer-norm);

- Het verplicht aanwijzen van een beheerder van de huisvestingslocatie. Dit geldt voor alle locaties. De contact- en verblijfsgegevens van de beheerder dienen bij de gemeente Buren, de Omgevingsdienst Rivierenland, de omwonenden en de hulpdiensten bekend te zijn. De beheerder is voor instanties en omwonenden het eerste aanspreekpunt bij vragen en/of overlast, is verantwoordelijk voor het niet ontstaan en/of oplossen van overlast, moet in voldoende mate bereikbaar zijn en daarnaast binnen een half uur op locatie aanwezig kunnen zijn als de situatie daar aanleiding toe geeft;
- Huisvesting moet beschikken over een huis- en gedragsreglement inclusief veiligheidsmaatregelen en belangrijke telefoonnummers (bv. van de beheerder) of websites in de taal van de aanwezige bewoners en welke op een goed zichtbare plaats wordt opgehangen;
- Het verplicht registreren van de niet in het BRP ingeschreven personen die korter dan vier maanden op een huisvestingslocatie verblijven, het zogeheten nachtregister;
- De verblijfsbieder wijst de personen die op een huisvestingslocatie verblijven op de verplichting om zich in het BRP (Basisregistratie Personen) in te schrijven bij een (beoogd) verblijf in Nederland van langer dan 4 maanden.
- Bij het realiseren van een tijdelijke voorziening (korter dan 4 maanden) van arbeidsmigranten op een locatie dient hiervan melding gemaakt te worden bij de gemeente;
- De verblijfsbieder is verantwoordelijk voor het bijhouden van een adequate financiële- c.q. huuradministratie;
- Bij beëindiging van de arbeidsrelatie geldt een overgangsbepaling ten aanzien van de huisvesting. Als de overeenkomst eindigt, geldt er een overgangstermijn van vier weken waarbinnen de arbeidskracht de huisvesting die hij huurt van de uitzendonderneming of ondernemer dient te verlaten. De werknemer krijgt zo voldoende gelegenheid om een vervangende woonruimte te vinden. De huurprijs blijft dan maximaal gelijk aan de huurprijs tijdens het dienstverband (onderdeel CAO Uitzendwezen 2023);
- De huisvestingsvoorziening dient vrij toegankelijk te zijn vanaf de openbare weg. Dit is onder meer van belang voor de bereikbaarheid voor hulpdiensten;
- De huisvesting van gezinnen met minderjarige kinderen en/of personen is niet toegestaan;
- Er is voldoende parkeergelegenheid op het eigen terrein beschikbaar. De richtlijn hierbij is minimaal 0,5 parkeerplaats per persoon.
- De huisvesting dient te voldoen aan alle voorschriften op grond van omgevingsplan, vergunning of andere toepasselijke wet- en regelgeving. De uitgangspunten en voorwaarden in dit beleidskader zijn aanvullend, maar bovenliggende wetgeving is het uitgangspunt. Per geval wordt een ruimtelijke afweging gemaakt.

Daarbij komen voor de diverse vormen van huisvesting een aantal specifieke aanvullende voorwaarden. Deze worden in onderstaand hoofdstuk behandeld.

## **5. Aanvullende huisvestingsvoorwaarden per type huisvesting**

### *5.1 Huisvesting terrein werkgever*

Het huisvesten van werknemers op het terrein bij de werkgever wordt onderverdeeld in tijdelijke en permanente huisvesting. Onder huisvesting op eigen terrein valt zowel huisvesting op eigen bedrijfsterrein als huisvesting in een pand op een industrieterrein dat eigendom is van een ondernemer. In alle gevallen is er een vergunning nodig.

### *5.1.1 Tijdelijke huisvesting*

Tijdelijke huisvesting is bedoeld om piekbelasting in de zomermaanden het hoofd te bieden en kwalitatief onvoldoende vormen van huisvesting tegen te gaan. Naast de in punt 4 opgenomen algemene voorwaarden moet tijdelijke huisvesting (korter dan vier maanden) voldoen aan de volgende aanvullende voorwaarden:

- De tijdelijke huisvestingsvoorzieningen moeten een tijdelijk karakter hebben, ofwel mogen bestaan uit chalets, units, containerwoningen of andere vormen met een inherent tijdelijk karakter;
- De huisvestingsvoorzieningen worden zoveel mogelijk geplaatst binnen en in ieder geval aansluitend op het (agrarisch) bouwvlak;
- De tijdelijke huisvestingsvoorzieningen zijn zodanig in de omgeving ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing en dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- De initiatiefnemer dient zijn arbeidsbehoefte te onderbouwen. Hierbij kan gebruikgemaakt worden van de in 3.3 gepubliceerde tabel. Om aanvullende onderbouwing kan verzocht worden;
- Uitgaande van het maximumaantal te huisvesten werknemers (50) is een combinatie van tijdelijke en permanente huisvestingsvoorzieningen mogelijk.

### *5.1.2. (Semi-)permanente huisvesting*

Naast tijdelijke huisvesting is het ook mogelijk om jaarrond arbeidsmigranten op eigen terrein te huisvesten. Hiervoor gelden - naast de in hoofdstuk 4 opgenomen algemene voorwaarden - de volgende aanvullende voorwaarden:

- De (semi-)permanente huisvestingsvoorziening wordt geplaatst binnen het (agrarisch) bouwvlak;
- Een initiatiefnemer dient zijn arbeidsbehoefte te onderbouwen. Hierbij kan gebruikgemaakt worden van de onder 3.3 opgenomen tabel (met inachtneming van hetgeen onder 5.1.1. overwogen);
- Werknemers mogen worden gehuisvest in een bij het bedrijf behorende bedrijfswoning, in een ander pand of in nieuw te realiseren bebouwing. Werknemers mogen alleen worden gehuisvest in een bestaand bedrijfsgebouw als de verblijfsbieder kan aantonen dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd is. De woonruimte moet voldoen aan de normen van de keurmerken (SNF en/of AKF) en er moet sprake zijn van toezicht;
- De (semi)permanente huisvestingsvoorzieningen zijn zodanig in de omgeving ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing en dat de bebouwing geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied;
- Voor elke huisvestingslocatie dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden, die wordt getoetst aan het vigerende omgevingsplan, bouwregelgeving en de van toepassing zijnde wettelijke en beleidskaders;
- Het maximumaantal te huisvesten werknemers (50) geldt tevens voor een mogelijke combinatie van tijdelijke en permanente huisvestingsvoorzieningen.

### *5.2 Huisvesting vakantieparken*

- De aanbieder mag (tijdens de oogstperiode) aan de arbeidsmigranten geen permanente huisvesting of langer verblijf dan maximaal vier maanden aanbieden (er mag nooit

sprake zijn van een draaideurconstructie - 4 maanden op, 4 maanden af; met andere woorden de arbeidsmigrant mag maar maximaal 4 maanden aaneengesloten verblijven);

- De initiatiefnemer moet aantonen dat er geen nadelige effecten zijn op recreatie en toerisme voor de overige gebruikers van de locatie (er is geen overlast, er blijven voldoende accommodaties over voor verhuur aan recreanten);
- De leidraad is dat het verblijf gerelateerd moet zijn aan zakelijke activiteiten binnen de gemeente Buren.

## **6. Sociaal-maatschappelijke aspecten**

Het belang van integratie van arbeidsmigranten (zij vallen onder de noemer internationale werknemers) in de samenleving is mede afhankelijk van de duur die zij hier zijn gevestigd. Naarmate deze groep hier langer verblijft of vaker terugkomt, wordt integratie (zoals kennis van het Nederlands) belangrijker. Een belangrijke rol hiervoor ligt bij de werkgever. Het is echter primair aan de arbeidsmigrant zelf om stappen te zetten om deel te nemen aan het maatschappelijk leven in de woonomgeving.

De rol van de gemeente ligt onder andere in het zorgen voor informatievoorziening voor de arbeidsmigrant. Dat zal op de volgende wijze gebeuren:

- Bij inschrijving in het BRP ontvangt de arbeidsmigrant informatie (in de vorm van een folder in de meest gesproken talen) over:
  - Algemene kenmerken van de gemeente;
  - Hulpdiensten en medische voorzieningen/zorg- en dienstverlening;
  - Sport- en recreatievoorzieningen;
  - Kerkelijke voorzieningen;
  - Aanwezige instanties (gemeentelijke diensten etc.);
  - Basisgedragsregels (verkeersregels, alcohol- en drugsgebruik etc.);
  - Specifieke veiligheidsinformatie;
  - Belangenorganisaties voor arbeidsmigranten;
  - Mogelijkheden voor het leren van de Nederlandse taal.
- De gemeente Buren stelt belangrijke informatie op de website beschikbaar in de meest gesproken talen door arbeidsmigranten;
- De gemeente maakt inzichtelijk waar een internationale werknemer terecht kan bij eventuele misstanden;
- De gemeente onderhoudt periodieke contacten met een netwerk van partijen die in de praktijk met vraagstukken over zorg-, leef- en woonsituaties van arbeidsmigranten te maken krijgen.

Binnen de regio Rivierenland wordt gewerkt aan een app voor migranten, namelijk de MyInfoNL-app. Via hun smartphone kunnen ze toegang krijgen tot voor hen relevante informatie in de eigen taal. Die informatie is ondergebracht in diverse themategels. De informatie is 24/7 beschikbaar. Gemeenten kunnen hiervoor informatie in het Nederlands aanleveren, waarna dit door de leverancier vertaald wordt. Ook is er bovengemeentelijke informatie (vanuit bijvoorbeeld SNF) in te vinden. Het informatieaanbod is eenvoudig aan te passen via de eigen beheeromgeving. Belangrijke voordelen zijn de actualiteit en de beschikbaarheid van de app. De app betreft een regionaal project, waarbij de gemeente Buren zich zal aansluiten.

## 7. Handhaving

Bij het stellen van regels hoort ook het controleren van de naleving en eventuele handhaving als dit niet gebeurt. Arbeidsmigranten hebben zelf niet altijd voldoende kennis van zaken als het gaat om rechten ten aanzien van huisvesting en arbeid en inkomen. Dat betekent dat de gemeente, al dan niet in samenwerking met andere partijen, periodiek controleert op hun woon- en werkomstandigheden. Handhaving vindt plaats in samenwerking met de Omgevingsdienst Rivierenland (ODR) en de politie.

### 7.1 Vergunninggebonden handhaving (wonen)

Huisvesters/werkgevers moeten in bezit zijn van het SNF- en/of AKF-certificaat. Dit wordt door die beide organisaties (steekproefsgewijs) jaarlijks gecontroleerd. Na uitwerking in planregels zal via een vergunningplicht op naleving van deze keurmerken/achterliggende normen gehandhaafd worden. In geval van huisvesting die niet voldoet aan de normen zal de verblijfsaanbieder zorg moeten dragen voor directe verhuizing naar goede en toegestane huisvesting.

### 7.2 Niet-vergunning gebonden handhaving (overlast)

Hierbij gaat het om meldingen en klachten die bij de gemeente binnenkomen, bijvoorbeeld rondom overlast bij een woning waar arbeidsmigranten gehuisvest worden. De gemeente handhaaft bij overlast op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV). De overlastmeldingen worden geregistreerd op adresniveau. De verantwoordelijkheid om overlast te voorkomen ligt in eerste instantie bij de bewoners en beheerder van de locatie(s) zelf, maar als het gaat om de openbare ruimte is de gemeente verantwoordelijk. In regio Rivierenland wordt nagedacht over een regionaal handhavingsteam, een ontwikkeling die gemeente Buren met interesse volgt om te bezien of het goed is daarbij aan te sluiten.

### 7.3 Nieuw instrument: Wet goed verhuurderschap, verordening en verhuursvergunning

Sinds 1 januari 2024 is de Wet goed verhuurderschap van kracht. Deze stelt randvoorwaarden aan de totstandkoming en inhoud van huurovereenkomsten, met name ten behoeve van kwetsbare doelgroepen op de huurmarkt zoals arbeidsmigranten. De wet geeft een nadere invulling van het privaatrechtelijke begrip 'goed verhuurderschap' waaronder verstaan wordt:

- het hanteren van een heldere en transparante selectieprocedure;
- het gebruiken en communiceren van objectieve selectiecriteria;
- het zich onthouden van intimidatie;
- het niet in rekening brengen van onrechtmatig hoge waarborgsommen;
- het in acht nemen van diverse informatieverplichtingen.

Ten aanzien van arbeidsmigranten wordt de huurovereenkomst afzonderlijk van de arbeidsovereenkomst vastgelegd en wordt cruciale informatie in de voorkeurstaal verstrekt. Dit wordt gedaan om te voorkomen dat arbeidsmigranten na het verliezen van werk ook direct uit hun woning worden gezet. Wanneer een arbeidsmigrant geen gebruik meer kan maken van de verstrekte huisvesting, wordt verwacht dat de verstrekker van de huisvesting schriftelijk vastlegt waar deze persoon naartoe is vertrokken.

Deze deels privaats- en strafrechtelijke normen worden nu aan bestuursrechtelijk toezicht en handhaving onderworpen. De algemene regels zijn per 1 januari jl. van kracht. Het college van b&w zal tegen overtreding van die algemene regels op verzoek of ambtshalve handhavend optreden.

Daarnaast reikt de wetgever de optionele instrumenten aan van verordening en verhuurvergunning. Bij verordening worden gebieden aangewezen waar zonder zo'n verhuurvergunning niet verhuurd mag worden. Op dit moment is nog onvoldoende inzichtelijk in hoeverre de problematiek waarop deze instrumenten zien, ook speelt in de gemeente Buren. Het opstellen van een verordening, het verlenen van vergunningen en de toezicht en handhaving daarop, vergt verder onderzoek.

Komend jaar wordt gekeken of de inzet van dit instrument gerechtvaardigd is. Dat doen we aan de hand van meldingen via het conform de wetgeving te openen meldpunt en via onderzoek en toezicht en handhaving in verband met de belastingheffing en binnen het ruimtelijk spoor. Mocht daaruit naar voren komen dat de algemene regels van de Wet goed verhuurderschap niet worden nageleefd, dan wordt de inzet van verordening en verhuurdersvergunning voorgelegd aan de gemeenteraad. Hieronder volgt een overzicht van de diverse handhavingstaken omtrent huisvesting arbeidsmigranten.

#### *Overzicht handhaving*

| <b>Wat te handhaven?</b>                             | <b>Grondslag</b>                                           | <b>Door wie</b>         | <b>Bestuurlijk verantwoordelijk</b> |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| Registratie BRP                                      | Correcte en juiste registratie                             | Buren                   | College                             |
| Illegale permanente huisvesting                      | Omgevingsplan                                              | ODR/Buren               | College                             |
| Illegale tijdelijke huisvesting                      | Omgevingsplan                                              | ODR/Buren               | College                             |
| Nachtregister huisvester                             | Wetboek van Strafrecht en APV                              | Politie, boa            | Burgermeester                       |
| Kwaliteit en gebruik gebouwen/locaties               | Omgevingsplan, verleende vergunningen, Omgevingswet en APV | ODR/Buren               | College                             |
| Arbeidsomstandigheden                                | Arbeidsomstandighedenwet (Arbowet)                         | Arbeidsinspectie (Rijk) | Rijksoverheid                       |
| Illegale verkamering in de kernen                    | Omgevingsplan de Kernen                                    | ODR/Buren               | College                             |
| Illegale verkamering bedrijfswoningen of bijgebouwen | Omgevingsplan buitengebied                                 | ODR/Buren               | College                             |
| Overlast en vervuiling                               | APV                                                        | Boa, politie            | Burgemeester/<br>college            |

## Bijlage 1 Definities

Onderstaand wordt een aantal belangrijke kernbegrippen uit het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten gedefinieerd:

**AFK:** Agrarisch Keurmerk Flexwonen, waarborgt de kwaliteit van huisvesting op land- en tuinbouwbedrijven en certificeert het bedrijf dat voldoet aan de normen van het AKF.

**Arbeidsmigrant:** persoon van tenminste 18 jaar, afkomstig uit een ander land, die op grond van het paspoort (alleen van landen uit de Europese Unie) of tewerkstellingsvergunning legaal in Nederland mag verblijven en arbeid mag verrichten.

**BRP:** Basisregistratie Personen, bevat de persoonsgegevens van de inwoners van Nederland, waaronder personen uit het buitenland die langer dan vier maanden in Nederland komen wonen.

**Huisvester:** het bedrijf, de werkgever of het uitzendbureau of meervoud daarvan dat/die huisvesting verzorgt voor arbeidsmigranten.

**Long stay:** arbeidsmigranten die zich hier langer dan een jaar of zelfs permanent vestigen. Zij hebben de behoefte om te integreren en te participeren in de Nederlandse samenleving en vinden via de reguliere woningmarkt hun weg naar woningen in dorpskernen of wijken.

**Mid stay:** arbeidsmigranten die hier vier maanden tot een jaar aaneengesloten verblijven, maar veelal nog niet weten of ze zich hier permanent willen vestigen. Zij hebben behoefte aan meer kwaliteit en privacy dan bij short-stay.

**ODR:** Omgevingsdienst Rivierenland, werkt in opdracht van acht gemeenten in de regio Rivierenland. Actief op gebied van vergunningverlening, toezicht en handhaving bij ondernemers, organisaties en inwoners op het gebied van bouwen en milieu.

**Short stay:** arbeidsmigranten die hier tot 4 maanden verblijven.

**SNF:** Keurmerk Stichting Normering Flexwonen beheert de registers van ondernemingen die aan het keurmerk huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en deze normen onderhouden.

**Verblijfsruimte:** een verblijfsruimte is een gebouw of deel van een gebouw dat bestemd is of gebruikt wordt voor de huisvesting van arbeidsmigranten (artikel 1 Wet goed verhuurderschap).

**Verkamering:** het omvormen van één woningruimte in meerdere zelfstandige woonruimten (woningvorming) en het omzetten van woningen in onzelfstandige woonruimten, wat betekent dat keuken en sanitair worden gedeeld.

**Werkgever:** de persoon of rechtspersoon (inclusief uitzendorganisaties) die overeenkomstig een arbeidsovereenkomst dan wel op basis van een uitzendovereenkomst een arbeidsmigrant in dienst heeft.

**WGV:** Wet goed verhuurderschap. De Wet pakt verhuurders en bemiddelaars aan die ongewenst verhuurgedrag vertonen door het introduceren van een norm voor goed verhuurderschap en het verruimen van de bevoegdheid van gemeenten.

**Woonruimte:** een woonruimte is een besloten ruimte die, al dan niet tezamen met een of meer andere ruimten, bestemd of geschikt is voor bewoning, alsmede een kavel die bestemd is voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten (Wet goed verhuurderschap, artikel 1).