

Besluit van de raad van de gemeente Barneveld tot vaststelling van de Beleidskaders huisvesting arbeidsmigranten gemeente Barneveld

De raad van de gemeente Barneveld;

besluit:

vast te stellen de **Beleidskaders huisvesting arbeidsmigranten gemeente Barneveld**.

1.1 Basisvoorwaarden

Op basis van literatuur en ervaringen van andere gemeenten worden allereerst de volgende algemene basisvoorwaarden voor short stay huisvesting voor arbeidsmigranten in gemeente Barneveld van belang geacht:

1. De huisvesting past binnen de geldende beleidskaders, vastgestelde verordeningen en vastgestelde visies van de gemeente Barneveld (zoals woonvisie, parkeerbeleid, kantorenbeleid etc.).
2. Er zijn geen onoverkomelijke milieubelemmeringen (geluid, stank etc.).
3. Er mogen geen belemmeringen ontstaan voor de (uitbreiding van) omliggende functies die mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan.
4. De huisvesting is primair bedoeld voor arbeidsmigranten die een werkrelatie met de bedrijven in gemeente Barneveld hebben. Arbeidsmigranten die op meer dan 10 kilometer afstand van de gemeente Barneveld werkzaam zijn, worden zoveel mogelijk geweerd.
5. De locatie is goed bereikbaar (auto, fiets) en ligt binnen een redelijke afstand van de werklocatie(s).
6. De sociale structuur van een buurt, wijk of kern wordt niet aangetast door de (omvang van) huisvesting van arbeidsmigranten.
7. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte (auto's, fietsen) bij wooncomplexen op eigen terrein wordt opgelost. In geval van huisvesting in reguliere woningen mag er geen sprake van parkeeroverlast zijn en wordt er getoetst aan de geldende parkeernomen.
8. De toename van het aantal voertuigbewegingen moet verkeerskundig aanvaardbaar zijn.
9. De locatie ligt niet geïsoleerd (sociale controle), tenzij controle op andere wijze kan worden gewaarborgd.
10. De locatie ligt in de nabijheid van voorzieningen.
11. Huisvesting op recreatieterreinen is **niet** toegestaan (tenzij hier specifiek afwijkend beleid op wordt geformuleerd, zoals een afbouwregeling van een recreatieterrein).
12. Huisvesting dient gecertificeerd te zijn volgens de Stichting Normering Flexwonen (SNF), aangescherpt met Barneveldse eisen, of een daaraan gelijk te stellen normering. Hierin zijn regels opgenomen met betrekking tot:
 - a. Ruimte en privacy
 - b. Sanitair, veiligheid en hygiëne
 - c. Brandveiligheid
 - d. Voorzieningen
 - e. Informatievoorziening
 - f. Goed werkgeverschap
 - g. Inschrijving, schorsing en uitschrijving uit het SNF register
 - h. Aanvullende informatie over advies- en informatieplicht vigerend Bouwbesluit.
13. De huisvesting dient (zeker in geval van nieuwbouw) alternatief inzetbaar te zijn wanneer de huisvesting van arbeidsmigranten niet meer aan de orde is.
14. Inschrijving in het BRP op basis van artikel 2.19 lid 1 Wet BRP bij verblijfsduur langer dan 4 maanden.
15. Er dient een nachtregister te worden bijgehouden, in dit nachtregister dienen de volgende gegevens te worden geregistreerd: personalia, contactgegevens, datum aanvang huisvesting, datum beëindiging huisvesting.
16. Voor personen die niet staan ingeschreven in het BRP wordt een aanslag toeristenbelasting opgelegd. Het gaat om een verblijf waar een vergoeding tegenover staat. De belasting wordt geheven van degene die de gelegenheid tot verblijf biedt. Deze kan de belasting verhalen op degene voor wie de belasting wordt opgelegd.
17. Communicatie met relevante stakeholders, zal door de initiatiefnemer worden opgepakt.
18. Namens gemeente Barneveld zal **team Veiligheid** het centrale aanspreekpunt zijn bij vragen, klachten, opmerkingen vanuit omwonenden, ondernemers, uitzendorganisaties met betrekking tot de naleving van de spelregels.

In de verdere ruimtelijke afweging (wanneer aan de basisvoorwaarden is voldaan), zal onder andere worden gekeken naar:

- De passendheid van de specifieke huisvestingsvorm in de omgeving
- De geschiktheid van de locatie zelf.

In geval van (nieuwbouw van) grotere woongebouwen voor meerdere arbeidsmigranten gaat vanuit ruimtelijk oogpunt de voorkeur uit naar gemengde gebieden en (randen van) bedrijventerreinen. Deze gemengde gebieden zijn naar aard en opzet doorgaans beter geschikt voor een combinatie van functies, waaronder ook huisvesting. Vaak liggen deze gebieden tussen de woonwijken en bedrijventerreinen, aan de randen van de bebouwde kom.

1.2 Huisvestingsmogelijkheden in Barneveld

Met inachtneming van de hiervoor genoemde algemene basisvoorwaarden zijn er in relatie tot de ligging van de werkgelegenheidslocaties en aanwezige voorzieningen verschillende woonvormen denkbaar op verschillende plekken binnen de gemeente Barneveld. Schematisch is dit als volgt samen te vatten.

Tabel 1 Mogelijke huisvestingsvormen in relatie tot ligging en beoogde capaciteit

Ligging	Huisvestingsvorm	Maximaal aantal personen per locatie	Voorwaarden
Bebouwde kom woongebied	Reguliere woningen, kamergewijze verhuur	Max. 5 personen	
Bedrijventerrein/gemengd gebied	Herbestemming leegstaande kantoren, bedrijfspanden	Max. 16-30 personen	Maximaal 1 per bedrijventerrein
Grotere kernen	Nieuwbouw	Max. 80-100 personen	Maximaal 1 per bedrijventerrein
Kleinere kernen	Nieuwbouw	Max. 60 personen	Maximaal 1 per bedrijventerrein
Buitengebied Barneveld	Vrijkomende agrarische bebouwing/functieveranderingsbeleid	Max. 15 personen	

Er zijn 4 woonvormen ten behoeve short- en mid-stay denkbaar:

1. Reguliere woningen die kamergewijs worden verhuurd in de bebouwde kom van een kern;
2. Herbestemming van leegstaande kantoren/bedrijfspanden in gemengde gebieden of bedrijventerreinen;
3. Nieuwbouw van woongebouwen in gemengde gebieden of op bedrijventerreinen;
4. Benutting van vrijkomende agrarische bebouwing/functieveranderingsbeleid in het buitengebied.

Genoemde vormen zullen hierna worden toegelicht.

1.2.1 Reguliere woningen in de bebouwde kom

Huisvesting van arbeidsmigranten is nu ook al aanwezig in Barneveld, waaronder in reguliere woningen. Arbeidsmigranten wonen op verschillende plekken (bebouwde kom, buitengebied, recreatieterreinen), waarbij de bestemming en het gebruik soms goed is geregeld, maar in andere gevallen ook strijdig is met het bestemmingsplan omdat bijvoorbeeld een woning bedoeld is voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden. Huishouden is dan gedefinieerd als 'persoon of groep personen die een huishouden voert, waarbij sprake is van een onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling ervan'. Bij arbeidsmigranten is hier geen sprake van.

Om tegemoet te komen aan het huisvestingsvraagstuk van arbeidsmigranten, vooral ook ten behoeve van short- en midstay, zal de bestaande woningvoorraad ook in enige mate kunnen worden ingezet. De nadruk zal, mede gezien de druk op de woningmarkt, echter komen te liggen op nieuwbouw van woongebouwen. De woningen kunnen dan worden verkamerd in de vorm van onzelfstandige eenheden of in een aantal zelfstandige wooneenheden worden verhuurd. De geactualiseerde huisvestingsverordening maakt dit mogelijk voor woningen met een WOZ-waarde van € 300.000,- of hoger.

Aanvullende spelregels zijn:

- Woning met WOZ-waarde van € 300.000 of hoger.
- De bestemming kan tijdelijk of permanent worden geregeld. Er zal een verzoek (omgevingsvergunning) moeten worden ingediend.
- Er mogen **maximaal 5 personen** (van minimaal 18 jaar) in een woning wonen.
- Kamergewijze verhuur in de bebouwde kom is in alle kernen mogelijk, met uitzondering van De Glind en Kootwijk vanwege de schaal, aanwezige voorzieningen en ligging van deze kernen ten opzichte van de werkgelegenheidslocaties.
- Per kamer zijn maximaal 2 personen gehuisvest.

- Het is niet toegestaan huishoudens met kinderen in deze woningen te huisvesten.
- De onderlinge afstand tot een tweede vorm van huisvesting van arbeidsmigranten dient minimaal **200 meter** loopafstand te zijn.
- Het SNF keurmerk is van toepassing.
- Er moet per persoon minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (gbo) voor woon- en slaapkamer zijn, waarvan tenminste 3,5 m² gbo ten behoeve van slapen; dit is een aanscherping op het SNF keurmerk.
- Er moet een huisreglement zijn (met onderwerpen als onderhoud buitenterrein, geluidsoverlast, brandveiligheid, drank- en drugsgebruik, opslag huisafval en zwerfafval).
- Er dient een beheerder te worden aangewezen, deze houdt behalve dagelijks onderhoud ook inschrijvingen in BRP en nachtregister bij en is aanspreekpunt voor zowel de omgeving als de gemeente (waaronder team Veiligheid) en andere instanties.
- Het parkeren wordt getoetst aan de geldende parkeernorm, waarbij zo veel mogelijk op eigen terrein wordt geparkeerd.
- Stallingsruimte voor fietsen moet worden geregeld.
- Arbeidsmigranten zullen worden gewezen op de noodzaak om zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu om zo inschrijftijd op te bouwen om eventueel op termijn een zelfstandige sociale huurwoning te kunnen huren.

De groep arbeidsmigranten die langdurig of permanent wil blijven wonen in Nederland is aangewezen op de reguliere markt en daarvoor gelden de gewone regels voor wonen (en bij huur ook de woonruimteverdelingsregels).

1.2.2 Herbestemmen van leegstaande kantoren/bedrijven in gemengde gebieden of bedrijventerreinen

Het omzetten van bijvoorbeeld kantoorgebouwen naar arbeidsmigrantenhuisvesting blijkt in Barneveld, mede vanwege de beperkte leegstand alsook vanwege de kosten van het adequaat aanpassen van deze panden naar huisvesting, niet eenvoudig te zijn. Daar komt bij dat sommige bedrijvenlocaties ook vanuit milieuhinder niet inzetbaar zijn voor een woonfunctie. Barneveld wil deze mogelijkheid bieden in gemengde gebieden of op bedrijventerreinen voor zover dit mogelijk is.

Aanvullende spelregels zijn:

- Het gaat om huisvestingsvormen van circa 16 tot maximaal 30 personen op 1 locatie.
- De bestemming kan tijdelijk of permanent worden geregeld. Er zal een verzoek (omgevingsvergunning) moeten worden ingediend.
- De onderlinge afstand tot een tweede vorm van huisvesting van arbeidsmigranten dient minimaal **200 meter** loopafstand te zijn.
- Dit is alleen in gemengde gebieden en op de bedrijventerreinen in Barneveld, Voorthuizen, Kootwijkerbroek, Stroe en Terschuur mogelijk vanwege de aanwezige bedrijvenlocaties en aanwezige voorzieningen.
- Per kamer zijn maximaal 2 personen (van minimaal 18 jaar) gehuisvest.
- Het is niet toegestaan huishoudens met kinderen in deze woonvorm te huisvesten.
- Het SNF keurmerk is van toepassing.
- Er moet per persoon minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (gbo) voor woon- en slaapkamer zijn, waarvan tenminste 3,5 m² gbo ten behoeve van slapen; dit is een aanscherping op het SNF keurmerk.
- Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen.
- Minimaal 1 kookplaat per 8 personen, bij meer dan 8 personen: 2 personen per pit.
- Minimaal 30 liter koel/vriesruimte per persoon.
- Ter ontspanning: een ingerichte huiskamer met minimaal 1 zitplaats per 2 personen. Attributen als tafeltennis, fitnessapparatuur, tv/internet.
- Er moet een huisreglement zijn (met onderwerpen als onderhoud buitenterrein, geluidsoverlast, brandveiligheid, drank- en drugsgebruik, opslag huisafval en zwerfafval).
- Er dient een beheerder te worden aangewezen, deze houdt behalve dagelijks onderhoud ook inschrijvingen in BRP en nachtregister bij en is aanspreekpunt voor zowel de omgeving als de gemeente (waaronder team Veiligheid) en andere instanties.
- Het parkeren wordt getoetst aan de geldende parkeernorm, waarbij het parkeren volledig op eigen terrein moet worden geregeld.
- Stallingsruimte voor fietsen en inzameling huisafval moet op eigen terrein worden geregeld.
- Arbeidsmigranten zullen worden gewezen op de noodzaak om zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu om zo inschrijftijd op te bouwen om eventueel op termijn een zelfstandige sociale huurwoning te kunnen huren.

1.2.3 Nieuwbouw van grotere woongebouwen in gemengde gebieden of bedrijventerreinen

Gezien de omvang van het aantal arbeidsmigranten dat in gemeente Barneveld werkzaam is en het feit dat de bestaande woningvoorraad vanwege de krapte op de woningmarkt beperkt inzetbaar is voor kamergewijze verhuur, is het zeer reëel om te veronderstellen dat er in Barneveld 1 of meerdere nieuwe woongebouwen komen ten behoeve van vooral short-stay op logiesbasis. Locaties in gemengd gebied

en op bedrijventerreinen blijken in de praktijk het meeste geschikt te zijn en zorgen voor korte reisafstanden voor de arbeidsmigranten, waardoor ze ook lopend of per fiets naar het werk kunnen. Gezien de ligging van de bedrijventerreinen in de gemeente, ligt met name nieuwbouw in (de omgeving van) Barneveld, Voorthuizen en wellicht ook Kootwijkerbroek voor de hand.

Aanvullende spelregels zijn:

- Het gaat om huisvestingsvormen van circa 60 tot maximaal 100 personen op 1 locatie.
- Bestemming kan tijdelijk of permanent worden geregeld. Er zal een verzoek (omgevingsvergunning) moeten worden ingediend.
- Het aantal nieuwe grotere woongebouwen is gelimiteerd (aantal per kern, zie tabel 1).
- De onderlinge afstand tot een tweede vorm van huisvesting van arbeidsmigranten dient minimaal **200 meter** loopafstand te zijn.
- Dit is alleen in de gemengde gebieden en op de bedrijventerreinen in Barneveld, Voorthuizen en Kootwijkerbroek mogelijk vanwege de aanwezige (grotere) bedrijvenlocaties en aanwezige voorzieningen.
- Per kamer zijn maximaal 2 personen (van minimaal 18 jaar) gehuisvest.
- Het is niet toegestaan huishoudens met kinderen in deze woonvorm te huisvesten.
- Er moet voldoende privacy gewaarborgd zijn.
- Het SNF keurmerk is van toepassing.
- Er moet per persoon minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (gbo) voor woon- en slaapkamer zijn, waarvan tenminste 3,5 m² gbo ten behoeve van slapen; dit is een aanscherping op het SNF keurmerk.
- Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen.
- Minimaal 1 kookplaat per 8 personen, bij meer dan 8 personen: 2 personen per pit.
- Minimaal 30 liter koel/vriesruimte per persoon.
- Ter ontspanning: een ingerichte huiskamer met minimaal 1 zitplaats per 2 personen. Attributen als tafeltennis, fitnessapparatuur, tv/internet.
- Er moet een huisreglement zijn (met onderwerpen als onderhoud buitenterrein, geluidsoverlast, brandveiligheid, drank- en drugsgebruik, opslag huisafval en zwerfafval).
- Er dient op locatie een beheerder aanwezig te zijn (liefst 24 uur), zeker ook in de avonduren en woont hier eventueel. Deze persoon (of dit echtpaar) houdt behalve dagelijks onderhoud ook inschrijvingen in BRP en nachtregister bij en is aanspreekpunt voor zowel de omgeving als de gemeente (waaronder team Veiligheid) en andere instanties.
- Het parkeren wordt getoetst aan de geldende parkeernorm, waarbij het parkeren volledig op eigen terrein moet worden geregeld.
- Stallingsruimte voor fietsen en inzameling huisafval moet op eigen terrein worden geregeld.
- Arbeidsmigranten zullen worden gewezen op de noodzaak om zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu om zo inschrijftijd op te bouwen om eventueel op termijn een zelfstandige sociale huurwoning te kunnen huren.

Aangezien deze woongebouwen in de vorm van logiesplekken worden verhuurd, zullen deze aantallen niet meetellen in de woningbouwafspraken met provincie Gelderland en regio FoodValley.

1.2.4 Benutten van vrijkomende agrarische bebouwing/functieverandering in het buitengebied

De komende jaren zullen er in het buitengebied steeds meer agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt of van functie veranderen als gevolg van schaalvergroting en bedrijfsbeëindigingen.

Het **functieveranderingsbeleid buitengebied**, met als doel te komen tot een verbeterde ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied door sloop van (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen, biedt mogelijkheden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Ter compensatie van sloop van deze bebouwing wordt (met inzet van sloopmeters) ruimte gegeven om ontwikkelingen mogelijk te maken, zoals woningen of niet-agrarische bedrijven. Op of in de nabijheid van bedrijventerrein of nabij een woonkern wil de gemeente Barneveld derhalve meewerken aan het mogelijk maken van huisvesting voor arbeidsmigranten, met in achtneming van de genoemde basisvoorwaarden en aanvullende spelregels:

- Het gaat om huisvestingsvormen tot maximaal 15 personen op 1 locatie.
- Bestemming kan tijdelijk of permanent worden geregeld. Er zal een verzoek (omgevingsvergunning) moeten worden ingediend.
- Het aantal per kern is gelimiteerd (zie tabel 1).
- De onderlinge afstand tot een tweede vorm van huisvesting van arbeidsmigranten dient minimaal **200 meter** loopafstand te zijn.
- Dit is alleen in **het buitengebied** van Barneveld, Voorthuizen, Kootwijkerbroek, Stroe, Achterveld en de Glind mogelijk vanwege de nabijheid van (grotere) bedrijvenlocaties en aanwezige voorzieningen.
- Per kamer zijn maximaal 2 personen (van minimaal 18 jaar) gehuisvest.
- Het is niet toegestaan huishoudens met kinderen in deze woonvorm te huisvesten.
- Het SNF keurmerk is van toepassing.

- Er moet per persoon minimaal 12 m² gebruiksoppervlakte (gbo) voor woon- en slaapkamer zijn, waarvan tenminste 3,5 m² gbo ten behoeve van slapen; dit is een aanscherping op het SNF keurmerk.
- Minimaal 1 toilet en 1 douche per 8 personen.
- Minimaal 1 kookplaat per 8 personen, bij meer dan 8 personen: 2 personen per pit.
- Minimaal 30 liter koel/vriesruimte per persoon.
- Ter ontspanning: een ingerichte huiskamer met minimaal 1 zitplaats per 2 personen. Attributen als tafeltennis, fitnessapparatuur, tv/internet.
- Er moet een huisreglement zijn (met onderwerpen als onderhoud buitenterrein, geluidsoverlast, brandveiligheid, drank- en drugsgebruik, opslag huisafval en zwerfafval).
- Er dient een beheerder te worden aangewezen, deze houdt behalve dagelijks onderhoud ook inschrijvingen in BRP en nachtregister bij en is aanspreekpunt voor zowel de omgeving als de gemeente (waaronder team Veiligheid) en andere instanties.
- Het parkeren wordt getoetst aan de geldende parkeernorm, waarbij het parkeren volledig op eigen terrein moet worden geregeld.
- Stallingsruimte voor fietsen en inzameling huisafval moet op eigen terrein worden geregeld.
- Arbeidsmigranten zullen worden gewezen op de noodzaak om zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu om zo inschrijftijd op te bouwen om eventueel op termijn een zelfstandige sociale huurwoning te kunnen huren.

1.3 Indicatie van spreiding over Barneveld

Wanneer de verschillende huisvestingsvormen op een rij worden gezet in relatie tot de gewenste ligging en maximale capaciteit ontstaat een indicatie van hoe de spreiding ervan over gemeente Barneveld er uit kan zien.

Tabel 2 Mogelijke huisvestingsvormen in relatie tot ligging en indicatieve capaciteit per kern

Kern	Postcode	Bebouwde kom		Bedrijventerrein/ gemengd gebied				Buitengebied		Totale capaciteit	Als % van inwonertal
		Woningen		Herbestemming		Nieuwbouw woongebouw		Agr. Bebouwing (ver)nieuwbouw			
		N loc.	Totale capaciteit	N loc.	Totale capaciteit	N loc.	Totale capaciteit	N loc.	Totale capaciteit		
Barneveld	3770 t/m 3773	10	50	1	30	3	240	2	30	350	1%
Voorthuizen	3780 en 3781	5	25	1	30	1	80	2	30	165	2%
Kootwijkerbroek	3774	2	10	1	30	1	60	2	30	130	2%
Stroe	3776	2	10	1	16			1	15	41	3%
Kootwijk	3775									0	0%
Terschuur	3784	1	5	1	16					21	1%
Zwartebroek	3785	1	5							5	0,4%
Achtenveld / De Glind	3790 / 3792 / 3794							1	15	15	11%
Garderen	3886	1	5							5	0,2%
Totaal			110		122		380		120	732	1%

Bron: Gemeente Barneveld/RO

Deze tabel laat zien dat uitgaande van een meer ideale ligging in gemengde gebieden of op bedrijventerreinen circa 70% van de capaciteit in deze gebieden terecht komt. Door de spreiding en te kiezen voor niet al te grote concentraties (en met inachtneming van de gewenste minimale onderlinge loopafstand van ten minste 200 meter) blijft de relatieve betekenis (en mogelijke overlast) voor de inwoners van Barneveld beperkt. Huisvesting in bestaande woningen en op functieveranderingslocaties in het buitengebied spelen een secundaire rol om aan de omvang van de vraag te kunnen voldoen.

Als gemeente staan we geen grote complexen met honderden arbeidsmigranten op 1 locatie voor. Beheersbaarheid en leefbaarheid in relatie tot de schaal van de kernen zijn hierbij belangrijke kernwaarden.

Gezien de spreiding van de werkgelegenheid is het niet verwonderlijk dat de indicatieve capaciteit zich vooral in de kern Barneveld concentreert.

Met deze indicatieve capaciteit wordt in belangrijke mate aan het huisvestingsvraagstuk (van 660 tot 880 personen die in de gemeente Barneveld werkzaam zijn) in Barneveld tegemoet gekomen. Uiteraard zullen al deze ontwikkelingen niet per direct gerealiseerd worden. De ervaringen die worden opgedaan, zullen worden meegenomen in volgende ontwikkelingen en kunnen tot aanscherping of aanpassing van het beleid leiden.

Arbeidsmigranten met kinderen

De huisvesting van arbeidsmigranten met één of meerdere minderjarige kinderen wordt niet toegestaan in de hiervoor bedoelde woonvormen die worden verhuurd aan volwassenen arbeidsmigranten. Deze combinatie wordt onwenselijk geacht. Deze arbeidsmigranten met kinderen dienen zich in te schrijven bij Huiswaarts.nu en/of zullen ondertussen een beroep moeten doen op de particuliere huur- of koopwoningmarkt. Indien er initiatieven ontstaan die volledig voor deze arbeidsmigranten met kinderen worden ingezet, kan gemotiveerd naar een dergelijk verzoek worden gekeken.

Inwerkingtreding

Deze beleidskaders treden in werking op de dag na die van de bekendmaking en werken terug tot 10 februari 2020.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 5 februari 2020.

*De raad voornoemd,
de griffier,*

de voorzitter,