

Beleidskader huisvesting internationale werknemers Roermond 2024

Het college van burgemeester en wethouders heeft besloten het beleidskader huisvesting internationale werknemers Roermond 2024 vast te stellen.

1. Inleiding

De Stuurgroep Internationale Werknemers heeft in 2020 een visie vastgesteld ten opzichte van internationale werknemers. De Stuurgroep Internationale Werknemers is een samenwerkingsverband van ondernemers en overheden bestaande uit LWV, LLTB, MKB-Limburg, FNV, Stichting ARKA, de regio's Noord-, Midden- en Zuid-Limburg en de Provincie Limburg. De kern van deze visie is dat internationale werknemers van groot belang zijn voor de economische bedrijvigheid in onze regio. Limburg wil een aantrekkelijke regio zijn waar internationale werknemers zich 'welkom' voelen en deel uitmaken van de samenleving. Om dit voor elkaar te krijgen is een integrale benadering van het thema internationale werknemers nodig. Bij een aantrekkelijke regio horen namelijk ook goede voorwaarden op het gebied van wonen, werken en samenleven. Ook met het aannemen van de motie "Grip op arbeidsmigratie" door de Provinciale Staten is nadruk gelegd op het belang van goede huisvesting voor arbeidsmigranten."

Ook in de gemeente Roermond wonen en werken internationale werknemers. Uit cijfers van Decisio uit 2022 blijkt dat de gemeente Roermond achter Venray, Venlo en Horst aan de Maas voor internationale werknemers de vierde belangrijkste werkgemeente van Limburg is en in Midden-Limburg is

Roermond de belangrijkste woongemeente¹. Het gaat hier dan alleen over de geregistreerde internationale werknemers. We constateren echter ook bij controles op illegale kamerverhuur dat veel ongeregistreerde internationale werknemers gehuisvest worden in woonwijken, waarbij de omstandigheden te wensen over laten. Dit heeft negatieve gevolgen voor de leefbaarheid in wijken.

Aan de ene kant is er binnen de gemeente Roermond behoefte aan de inzet van internationale werknemers. Aan de andere kant is wonen, werken en samenleven voor internationale werknemers pas mogelijk als de huisvesting op orde is. De gemeente Roermond ziet hier een faciliterende rol voor haar weggelegd. Er gelden op dit moment al een aantal bestemmingsplan- en beleidsregels. Deze worden in deze notitie nader uiteengezet. Om het samen leven te bevorderen wil de gemeente Roermond daarnaast inzetten op huisvesting van internationale werknemers voor bedrijven in Roermond. Om de kwaliteit van huisvesting te bevorderen wil de gemeente Roermond de werkgever verantwoordelijk maken voor de huisvestingsomstandigheden. Deze twee uitgangspunten komen samen in het aanmoedigen van situationele huisvesting (onderdeel 5).

2. Uitgangspunten beleidskader

Dit beleidskader geeft een overzicht van de huidige juridisch-planologische voorwaarden bij huisvesting van internationale werknemers. Het kader dient daarnaast als leidraad om initiatieven voor de huisvesting van internationale werknemers te beoordelen. Daarbij worden de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. Huisvesting voor internationale werknemers in de gemeente Roermond is bestemd voor internationale werknemers die in de gemeente Roermond werken;
2. Werkgevers zijn verantwoordelijk voor de kwaliteit van de huisvesting van hun werknemers;
3. Er is een gezonde verhouding tussen de arbeidsrelatie en huisvestingscomponent.

Of en in hoeverre aan bovenstaande uitgangspunten wordt voldaan wordt beoordeeld aan de hand van onderstaande criteria:

1. Er is behoefte is aan de inzet van internationale werknemers bij het bedrijf van initiatiefnemer. Het is duidelijk waar die behoefte uit bestaat en hoe het huisvestingsinitiatief zorgt dat aan die behoefte voldaan kan worden.
2. De internationale werknemers worden ingezet bij bedrijvigheid in de gemeente Roermond of in een gemeente aangrenzend daaraan.
3. De huisvesting voldoet aan de afwegingscriteria zoals genoemd bij 3.4 en 3.5.
4. Er is ten aanzien van de huisvestingslocatie een beheerplan waarin naar voren moet komen:

1) Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten provincie Limburg; Decisio; Eindrapportage, 14 augustus 2024; te raadplegen via https://www.limburg.nl/publish/pages/6099/20240917_eindrapportage_onderzoek_internationale_arbeidsmigranten_provincie_limburg.pdf (geraadpleegd op 26 september 2024)

- a. hoe de leefbaarheid in de omgeving geborgd wordt (denk o.a. aan afval scheiden, afval aanbieden en parkeren);
 - b. wie het aanspreekpunt is voor de gemeente, bewoners en omwonenden;
 - c. Hoe klachten van de omgeving en/of bewoners behandeld worden;
 - d. hoe de locatie beheerd wordt (nachtregistratie, beveiliging)
5. De werknemer kan na het eindigen van zijn arbeidsrelatie gedurende een redelijke termijn (minimaal 6 weken) gebruik blijven maken van de woonruimte tegen betaling van maximaal het laatst ingehouden deel van zijn loon voor huisvesting.
 6. De werkgever zet in op samen leven van zijn internationale werknemers met de omgeving (participatie, taalonderwijs).

In dit beleidskader worden 5 categorieën huisvesting voor internationale werknemers benoemd. Met deze 5 categorieën wordt ervan uitgegaan dat er voldoende kaders worden geschept om huisvesting van internationale werknemers op een humane wijze te faciliteren.

3. Categorieën huisvesting voor internationale werknemers

Er zijn 5 categorieën huisvesting te onderscheiden waarbinnen deze groep van internationale werknemers woonachtig kunnen zijn in de gemeente Roermond:

1. Reguliere woningen
2. Ministudio's
3. Kamerbewoning
4. Geclusterde huisvesting
5. Situationele huisvesting

Het planologisch toetsingskader voor bovengenoemde categorieën huisvesting is het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Roermond. Het bestemmingsplan herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's maakt van rechtswege onderdeel uit van dit tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Roermond. Korthedshalve wordt in het vervolg van dit stuk naar deze regeling verwezen als het paraplubestemmingsplan.

3.1 Reguliere woningen

Het merendeel van onze woningvoorraad bestaat uit reguliere woningen, hieronder kunnen allerlei woontypen vallen zoals jaren '30 herenhuizen, naoorlogse woonhuizen, tweekappers, bungalows, villa's, duplexwoningen, portiekwoningen, penthouses en flats al dan niet met tuin, patio of balkon. De verscheidenheid is groot. Vakantiehuizen, woonwagens en woonschepen vallen hier niet onder.

Kenmerkend aan reguliere woningen is dat in de context van deze notitie sprake moet zijn van één *zelfstandig huishouden* waarvan de bewoners ingeschreven staan in de Basisregistratie Personen (BRP). Dit zijn vooral koppels of gezinnen met long-stay intenties. Reguliere woningen kunnen uiteenlopende woonoppervlakten hebben, die afhankelijk is van de gezinssamenstelling en de eigen woonwensen.

In dit kader is het van belang te bezien wie er precies in de woning aanwezig is: een huishouden bestaande uit één persoon of meerdere personen die een verbondenheid met elkaar hebben (een gezin) óf een groep personen die géén relatie met elkaar heeft. In het eerste geval is dit rechtstreeks toegestaan en in het tweede geval niet (want dan is sprake van meerdere huishoudens in 1 pand). In dit laatste geval is namelijk sprake van onzelfstandige woonvormen, die vallen in categorie 3, 4 en 5).

3.1.1 Juridisch/Planologische grondslag

In beginsel is deze vorm passend binnen alle bestemmingen die woondoeleinden faciliteren, gemeentebreed.

3.1.2 Waar toegestaan?

Voor huisvesting van internationale werknemers in reguliere woningen gelden vanuit ons beleid géén ruimtelijke toetsingscriteria, omdat dit panden betreft binnen de vrije markt, die op reguliere wijze (kunnen) worden bewoond door een alleenstaande of door één gezin (één huishouden). De enige verbodsbepaling is dat dit nooit vakantiehuizen mogen zijn, want die zijn niet geschikt voor permanente bewoning. Huisvesting van internationale werknemers in reguliere woningen behoeft bijzondere aandacht in de sfeer van handhaving, omdat er een risico bestaat op overbewoning en illegale kamerbewoning.

3.1.3 Toezicht en handhaving

Wanneer een reguliere woning bewoond wordt door mensen die geen onderlinge verbondenheid hebben dan voldoet deze niet aan het éénhuishouden-criterium en zal sprake zijn van een illegale situatie. Feitelijk is dan sprake van kamerbewoning en zulke situaties zijn op basis van het omgevingsplan

vergunningsplichtig. Wanneer in een dergelijke situatie géén vergunning is afgegeven dan geldt een beginselplicht tot handhaving. Juist binnen deze categorie heeft de gemeente niet altijd zicht op een mogelijke illegale situatie en komt deze vaak pas aan het licht wanneer concrete overlast of andere sociale problematiek ontstaat bij het woonadres in kwestie.

3.2 Ministudio's

Een ministudio betreft een *zelfstandige* woonruimte (voor één huishouden) die beschikt over eigen wezenlijke voorzieningen en die een maximale oppervlakte heeft van 60m². Woonruimtes groter dan 60m² zijn geen ministudio maar "reguliere woningen" die buiten deze begripsbepaling vallen. De verschijningsvormen die we aantreffen zijn vaak studio's, lofts en de wat kleinere en middelgrote appartementen. Voor al deze typen geldt dat deze bedoeld zijn voor één huishouden, en dus niet gesplitst of in gebruik mogen zijn als aparte kamers. Alle eigen voorzieningen moeten aanwezig zijn.

Net als bij reguliere woningen ligt ook bij ministudio's het risico op de loer dat meerdere gebruikers die geen huishouden vormen gebruik maken van de woonruimte, die eigenlijk alleen maar bedoeld is voor één enkel huishouden. Omdat ministudio's net als reguliere woningen als kenmerk hebben dat deze zelfstandige woonruimten zijn (dus met volledig eigen voorzieningen), zijn deze in het grootste deel van het gemeentelijk grondgebied rechtstreeks toegestaan. Het paraplubestemmingsplan in combinatie met het geldende uitvoeringsbeleid bevat echter een vergunningsplicht voor bepaalde gebieden, waarmee het college op kwetsbare locaties telkens een goede afweging kan maken om ministudio's al dan niet toe te staan. Deze afweging verschilt per situatie. De vergunningsplicht voorziet ook in een registratie, op basis waarvan we kunnen bijhouden met welke dichtheid in bepaalde stadsdelen dergelijke studio's voor internationale werknemers voorkomen (mits deze zijn vergund).

3.2.1 Juridisch/Planologische grondslag

Artikel 4.2 van Herziening paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's bepaalt dat ministudio's in sommige buurten rechtstreeks zijn toegestaan. Dit paraplubestemmingsplan geldt voor het hele grondgebied (dus alle plannen) van de gemeente Roermond.

3.2.2 Waar toegestaan?

Ministudio's zijn in beginsel rechtstreeks toegestaan, behalve in de volgende buurten (opgesomd in toelichting bestemmingsplan + verbeelding):

* Binnenstad	* Vliegeniersbuurt	* Kitskensberg
* Roermondse Veld	* Componistenbuurt	* Tegelarijveld-Broekhin
* Sterrenberg	* De Kemp	* Groenekruisgebied

Er is een afwijkingsbevoegdheid van B&W om ministudio's via vergunning toch in genoemde buurten toe te staan via een omgevingsvergunning.

3.3 Kamerbewoning

Kamerverhuur betreft *onzelfstandige* wooneenheden die geen eigen toegang hebben en die niet door één huishouden kunnen worden bewoond. Dergelijke woonruimte is afhankelijk van wezenlijke voorzieningen (zoals keuken en sanitair) buiten de eigen woonruimte.

3.3.1 Juridisch/Planologische grondslag

Artikel 4.1 van het paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's bepaalt dat kamerverhuur nergens is toegestaan zonder vergunning. Dit parapluplan geldt voor het hele grondgebied (dus alle plannen) van de gemeente Roermond.

3.3.2 Waar toegestaan

Kamerbewoning is nergens rechtstreeks toegestaan. Het is enkel via een omgevingsvergunning mogelijk op basis van de afwijkingsbevoegdheid van het college. Ingevolge artikel 5.1 van het paraplubestemmingsplan kamerverhuur en ministudio's kunnen via een omgevingsvergunning nieuwe kamerwoningen worden toegestaan. Hiertoe geldt de vastgestelde beleidsregel "Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's".

3.4 Geclusterde huisvesting

Geclusterde huisvesting betreft een tijdelijke woonvoorziening bij een *actief agrarisch bedrijf* voor de eigen werknemers. De huisvesting dient fysiek op het bedrijfskavel bij het (actief) bedrijf plaats te vinden. Lukt dit niet, dan biedt categorie 5 (situatieve huisvesting) mogelijk een oplossing, omdat daar de huisvesting ook op een andere plek dan het bedrijf kan worden gepositioneerd. Geclusterde huisvesting is zeer waardevol omdat bij deze variant de werkgever nadrukkelijk zijn verantwoordelijkheid neemt

om woonruimte te voorzien voor haar eigen werknemers, zodanig dat deze zelfs terecht kunnen op loopafstand van hun werkplek. Bij deze huisvesting geldt het specifiek opgestelde Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF).

3.4.1 Juridisch/Planologische grondslag

Gecclusterde huisvesting is in beginsel nergens passend binnen onze omgevingsplannen, omdat de bestemming "agrarisch bedrijf" dergelijke huisvesting niet toestaat. Gelet op de woon-werk relatie met een actief agrarisch bedrijf zal altijd maatwerk nodig zijn via een omgevingsvergunning voor het afwijken van de functie.

3.4.2 Waar toegestaan?

Dit is afhankelijk van de feitelijke verschijningsvorm. Gaat het om kamerbewoning, zijn het ministudio's of betreft het overige reguliere woonruimte op het actieve agrarische bedrijfsterrein in kwestie?

Voor zover het kamers betreft zal voldaan moeten worden aan het paraplubestemmingsplan en de beleidsregel die daarbij hoort. Ingeval van ministudio's idem.

Wanneer de (beoogde) woonruimtes groter zijn dan 60m² is, dan zijn dit dus geen kamers en ook geen ministudio's, en dan is het paraplubestemmingsplan en de beleidsregel niet van toepassing.

Voor deze agrarische woon-werksituaties (clustering) liggen er in ons beleid geen specifieke locatie- en inrichtingseisen vast. Wat we wél kunnen doen is bij de toetsing ook voor deze categorie op analoge wijze toepassing geven aan de criteria die zijn vastgelegd in de vastgestelde beleidsregel "Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's". Die zien toe op aspecten van leefbaarheid, een goed woon- en leefklimaat en beheer. Hieraan voegen we toe dat deze categorie óók moet voldoen aan de normen van het AKF-keurmerk.

3.4.3 Afwegingscriteria bij aanvraag omgevingsvergunning:

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de huisvesting van internationale werknemers in een gecclusterde setting gelden de volgende afwegingscriteria (cumulatief):

- > Analoge toets aan de voorwaarden in artikel 3 van Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's.
- > Geen bewoning door kinderen;
- > Een bewoner heeft toegang tot en kan gebruik maken van zijn eigen afsluitbare slaapvertrek;
- > Sanitaire voorzieningen en kookfaciliteiten worden gedeeld met maximaal 3 andere personen;
- > Voldoen aan voorwaarden van het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF);
- > Een omgevingsdialoog is verplicht

3.5 Situationele huisvesting

Situationele huisvesting van arbeidsmigranten is bijzondere woonvormen op veelal omvangrijke locaties zoals bijvoorbeeld leegstaande kantoorpanden en bedrijfspanden, veelal grootschalige initiatieven waar een zekere doorstroming plaatsvindt (shortstay). Het kan ook gaan om (voormalige maatschappelijke) complexen zoals kloosters, zorgtehuizen, scholen, asielzoekerscentra, hotels of daarmee vergelijkbare bebouwing. Dit soort panden kunnen gebruikt worden als logiesgebouw voor huisvesting van 'shortstay'-internationale werknemers. Hieronder kunnen ook woon-werk situaties vallen die niet-agrarisch van aard zijn.

Kenmerk van dergelijke gebouwen (of terreinen) is dat deze verschillen van reguliere woningen qua aard, omvang en bestemmingsplanfuncties. En om die reden vereisen dit soort initiatieven altijd een uitvoerige ruimtelijke afweging via een vergunningbesluit. Dit vergt maatwerk, en de vraag of medewerking mogelijk én wenselijk is hangt af van de situationele omstandigheden. Het maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten zal afhankelijk zijn van de locatie en dient per aanvraag te worden afgewogen. Daarbij kunnen het type omgeving, de impact op de omgeving, het parkeren en andere initiatieven voor huisvesting van internationale werknemers in de directe omgeving een rol spelen. Net als bij de andere gevoelige categorieën zal ook hier (analoog) worden getoetst aan de randvoorwaarden van het Uitvoeringsbeleid zoals dat geldt voor kamerverhuur en ministudio's. Doel daarvan is enerzijds een minimale kwaliteitseis te borgen voor de woonunits en anderzijds een zekere uniformiteit aan te brengen. Deze categorie bevat in feite alle overige initiatieven die niet vallen onder een van de andere (meer specifieke) categorieën. Dit houdt in dat per definitie sprake is van maatwerk per situatie.

Onderdeel van de analoge toetsing is dat al deze initiatieven worden voorzien van een advies vanuit het Wijkteam (zie artikel 3 lid 3 van de uitvoeringsregel) én (integraal) worden voorbereid op de Intake-tafel. Het college neemt vervolgens een besluit, waarbij de vergunningverlening niet mag leiden tot een dreigende ontoelaatbare inbreuk op de leefbaarheid en het daarmee samenhangende goede woon- en leefklimaat. Met name ook bij potentiële locaties nabij bedrijventerreinen worden milieunormen, veiligheidsnormen, parkeernormen en aspecten van sociale controle in acht genomen.

3.5.1 Juridisch/Planologische grondslag

Situationele huisvesting is in beginsel niet passend binnen onze omgevingsplannen omdat de aanvragen in praktijk dikwijls zijn geprojecteerd op locaties die een andere bestemming hebben dan 'wonen'.

3.5.2 Waar toegestaan?

Dit is afhankelijk van de feitelijke verschijningsvorm in de aanvraag. Gaat het om kamerbewoning, zijn het ministudio's of betreft het overige reguliere woonruimte op de beoogde locatie in kwestie? Voor zover het kamers betreft zal voldaan moeten worden aan het paraplubestemmingsplan en de beleidsregel die daarbij hoort. Ingeval van ministudio's idem. Wanneer de (beoogde) woonruimtes groter zijn dan 60m² is, dan zijn dit dus geen kamers en ook geen ministudio, en dan zijn het paraplubestemmingsplan en de beleidsregel niet van toepassing.

Voor deze "overige" gevallen liggen er in ons beleid geen specifieke locatie- en inrichtingseisen vast. Daarom hanteren we ook voor deze categorie op analoge wijze de criteria die zijn vastgelegd in de vastgestelde beleidsregel "Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's", die vooral toezien op aspecten van leefbaarheid, een goed woon- en leefklimaat en goed beheer. Hieraan voegen we toe dat deze categorie niet toegestaan is op bedrijventerreinen vanwege de beschermde status van 'wonen'.

3.5.3 Afwegingscriteria bij aanvraag omgevingsvergunning:

Bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de huisvesting van internationale werknemers is een situationele huisvestingssituatie gelden de volgende afwegingscriteria (cumulatief):

- > Analoge toets aan de voorwaarden in artikel 3 van Uitvoeringsbeleid kamerverhuur en ministudio's.
- > Geen bewoning door kinderen;
- > Een bewoner heeft toegang tot en kan gebruik maken van zijn eigen afsluitbare slaapvertrek;
- > Sanitaire voorzieningen en kookfaciliteiten worden gedeeld met maximaal 3 andere personen;
- > Voldoen aan voorwaarden van het keurmerk van Stichting Normering Flexwonen (SNF);
- > Niet gelegen op een bedrijventerrein;
- > Een omgevingsdialoog is verplicht.

Nadere voorwaarden aan vergunning, mogelijkheid tot Intrekking en Handhaving

In sommige gevallen zullen nieuwe woningen voor deze doelgroep rechtstreeks zijn toegestaan, omdat deze binnen het geldende omgevingsplan vallen. Denk aan initiatieven die plaatsvinden binnen reguliere woningen of ministudio's in bepaalde buurten. Daarbuiten heeft het college van B&W een discretionaire bevoegdheid bij het al dan niet verlenen van een omgevingsvergunning.

Maatwerk per geval is dus mogelijk. Hoe dit maatwerk toe te passen ligt allereerst vast in de criteria van het paraplubestemmingsplan en de daarbij behorende beleidsregel Uitvoeringsbeleid. Dat kader is echter specifiek van toepassing op kamerverhuur en ministudio's (categorie 2 en 3), maar overige initiatieven vallen daar formeel buiten. Met onderhavig beleidskader leggen we vast dat voornoemd paraplubeleid tevens zoveel mogelijk van overeenkomstige toepassing is op de afwegingscriteria voor de overige soorten initiatieven (categorie 4 en 5). Door middel van deze analoge toetsingswijze wordt uniformiteit en overzichtelijkheid bevorderd. Wel voegen we nog een aantal concrete criteria toe die specifiek verband houden met geclusterde huisvesting (agrarisch bedrijf) en situationele huisvesting en leggen we algemene uitgangspunten vast voor huisvesting van internationale werknemers.

Dit toetsingskader laat onverlet dat het college bij elke beoordeling om een omgevingsvergunning maatwerk kan leveren, doordat zij de afweging kan maken in de ene situatie wél en in de andere situatie géén medewerking te verlenen. Die afweging is gerechtvaardigd, met het oog op borging van de leefbaarheid en woongenot. Instrumenten die het bevoegd gezag hiertoe beschikbaar heeft zijn het stellen van nadere voorwaarden aan de vergunning, het mogelijk intrekken daarvan, en het handhavend optreden.

Dit palet wordt toereikend geacht om alle soorten binnenkomende initiatieven voor huisvesting van internationale werknemers op een kwalitatieve wijze te kunnen beoordelen. Ook kan het kader worden gehanteerd bij een eventuele zoektocht naar geschikte locaties (anders dan reguliere woningen) voor het huisvesten van deze doelgroep, in relatie tot de Quicksan Wonen.

Dit afwegingskader staat los van (nieuwe) wettelijke instrumenten die bijvoorbeeld voortvloeien uit de Wet goed verhuurderschap, de Wet versterking regie volkshuisvesting, de Spreidingswet en de Omgevingswet.

Aldus besloten door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Roermond in zijn vergadering van 15 oktober 2024.



*Het college van burgemeester en wethouders,
de secretaris, J. van Putten
de burgemeester, Y.F.W. Hoogtanders*