

Beleidskader huisvesting internationale werknemers (short stay) 2024

De raad van de gemeente Venlo;
gelezen het voorstel van het college van 1 oktober 2024, registratienummer 288651,
gelet op de Algemene wet bestuursrecht;
overwegende,
dat uit de evaluatie van het beleidskader is gebleken dat de 3000 plaatsen voor internationale werknemers voor 1-1-2025 o.a. door veranderende en onzekere marktomstandigheden, niet haalbaar is gebleken en dat dit extra inspanningen vraagt en aanpassing van het beleid;
besluit:

1. Het Beleidskader huisvesting internationale werknemers (short stay) 2021 in te trekken;
2. Het Beleidskader huisvesting internationale werknemers (short stay) 2024 vast te stellen voor zover het de bevoegdheden van de gemeenteraad betreft:

1. BELEIDSVISIE OP HET (SHORT-STAY) HUISVESTINGSVRAAGSTUK

1.1 AANLEIDING

Veel bedrijven in Venlo zijn direct en indirect in hoge mate afhankelijk van internationale werknemers en deze werknemers zijn daarmee een maatschappelijk belang voor de stad vanwege o.a.:

- Hun economische bijdrage in sectoren waar een tekort is aan arbeidskrachten
- De ontwikkeling van nieuwe bedrijven en diensten en daarmee de diversiteit in de stedelijke ontwikkeling
- Bij langdurig verblijf zorgen voor een 'verjonging' ten opzichte van een vergrijzende bevolking
- Meer culturele diversiteit in de stad.

Om deze positieve bijdrage ook daadwerkelijk te kunnen verzilveren moeten ook verhuurders en ondernemers die gebruik maken internationale werknemers hun bijdrage in Venlo leveren.

In april 2021 heeft de gemeenteraad het beleidskader huisvesting internationale werknemers (short-stay) uit 2019 herijkt. In 2023 is wederom gekeken naar de effecten van het beleid en de werking van het beleidskader.

Een belangrijke conclusie uit de evaluatie is dat de voorgenomen bouw van 3000 plaatsen voor 1 januari 2025 nog niet is gerealiseerd en extra inspanningen vraagt. Bovendien is geconstateerd dat deze opgave met een oplopend woningtekort 'concurrert' met andere opgaven zowel ten aanzien van reguliere woningbouw als andere urgente doelgroepen.

De daadwerkelijke realisatie van goede huisvesting voor internationale werknemers gaat langzamer dan gewenst. Terwijl er enerzijds overduidelijke vraag is naar flexibele en korte termijn woonoplossingen maken wisselende economische omstandigheden investeerders voorzichtig. Positieve ontwikkeling is wel dat met modulaire en prefab bouw het economisch meer haalbaar wordt om snel huisvesting te realiseren die bovendien voldoet aan hoge kwaliteitsnormen.

Het initiatief voor de realisatie van huisvesting voor internationale werknemers ligt primair bij de markt en de werkgevers. De gemeente is vooral faciliterend. Naast de realisatie, draagt de markt zorg voor een goed beheer. Kwalitatief goede voorzieningen en beheer dragen bij aan imagoverbetering en acceptatie door de omgeving van short-stay huisvesting.

De gemeente Venlo stelt hoge eisen aan de huisvesting en het beheer. Dit heeft gevolgen voor de investeringen en daarmee de haalbaarheid van projecten. Hoge kwaliteitseisen vragen projecten van een zekere maat- en schaal, waarbij de instandhoudingstermijn meer rekening houdt met de gevraagde investeringen. Dit is een belangrijk aandachtspunt bij deze herijking van het beleidskader short-stay 2021. De nieuwe Omgevingswet biedt meer ruimte om onder voorwaarden een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen voor een langere tijdsduur. Tegelijkertijd wordt bij de herijking van dit beleidskader ook de mogelijkheden voor huisvesting in agrarisch gebied verruimd.

1.2 DE OPGAVE

Dit beleidskader richt zich op de huisvesting van internationale werknemers die hier tijdelijk verblijven, de zogenaamde short-stay. Short-stay verwijst naar een type huuraccommodatie (logies) die bedoeld is voor een relatief korte verblijfsduur variërend van minimaal 14 dagen tot maximaal zes maanden met een hoofdvverblijf elders. Door het hanteren van een minimum verblijfsduur onderscheidt short-stay zich van een hotel. Een maximale termijn is belangrijk om short-stay als een logiesfunctie te classificeren; Short-stay is niet bedoeld voor permanente bewoning. In 2019 is op basis van geconstateerde tekorten besloten om voor 2025 3000 plaatsen te realiseren in de gemeente Venlo voor short-stay internationale werknemers. De opgave uit 2019 is in het tweede kwartaal van 2024 voor ca. de helft gerealiseerd.

In 2024 is opnieuw een behoefteonderzoek uitgevoerd in opdracht van de provincie Limburg. De analyse van de uitkomsten van het onderzoek worden in de tweede helft van 2024 verwacht. De eerste signalen zijn dat de behoefte niet afneemt.

Een deel van de internationale werknemers die zich in eerste instantie tijdelijk vestigen zal besluiten hier definitief te blijven. Hoe groot de omvang van de groep is die zich uiteindelijk definitief in Venlo vestigt is niet bekend. Een beter inzicht in deze groep is wenselijk om deze ook mee te nemen in de bevolkingsprognoses en daarmee samenhangende woningbouwprogrammering voor Venlo op termijn. Dit beleidskader richt zich uitsluitend op de tijdelijke huisvesting.

Het goed op orde hebben van de huidige huisvestingsopgave helpt bij het voorkomen van uitvallers. Met uitvallers wordt bedoeld werknemers die hun werk in Nederland vroegtijdig moeten beëindigen. De oorzaken van uitval onder internationale werknemers kunnen verschillend zijn. Van gezondheidsproblemen, slechte arbeidsomstandigheden, persoonlijke redenen enzovoorts. Het tekort aan huisvesting is met name een risico voor kwetsbare doelgroepen. Er is een correlatie tussen arbeidsuitbuiting (benadeling) en slechte huisvesting c.q. leefomstandigheden. Instrumenten die kunnen worden ingezet om schrijnende toestanden te voorkomen of op te heffen zullen dan ook worden ingezet.

Shortstay huisvesting

Short-stay huisvesting is van belang voor internationale werknemers die (nog) niet de intentie hebben om voor langere tijd te blijven. Hieronder vallen ook personen die herhaaldelijk terugkomen met dezelfde intentie. In de Regio Venlo bestaat deze groep voornamelijk uit EU-burgers uit Zuid- en Oost-Europa, die veelal laaggeschoold, uitvoerend en arbeidsintensief werk verrichten. De leeftijd van een short-stay internationale werknemer is minimaal 18 jaar. Deze groep heeft behoefte aan woonvoorzieningen voor een korte periode en kan daarom niet terugvallen op de reguliere woningmarkt. Op de reguliere woningmarkt gelden bovendien beperkende maatregelen ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen in woonwijken. De groep short-stay werknemers is hier in eerste instantie om te werken en heeft niet altijd direct de behoefte om te integreren. Ook stellen short-stay internationale werknemers andere eisen aan woonruimte (betaalbaarheid is hierbij essentieel) en woonomgeving. Het is echter niet wenselijk dat werknemers permanent zijn aangewezen op een short-stay voorziening. Ook is short-stay huisvesting niet geschikt voor gezinnen met kinderen jonger dan 18 jaar. De huidige druk op de reguliere woningmarkt maakt het vinden van woonruimte zeer moeilijk.

1.3 DOELSTELLING

De doelstellingen uit het beleidskader huisvesting internationale werknemers (short-stay) Venlo 2021 blijven overeind. Deze zijn:

- Het bieden van voldoende huisvesting voor internationale werknemers die in de gemeente Venlo werken;
- Het realiseren van kwalitatief goede huisvesting;
- Het realiseren van Open huisvesting;
- Het bieden van alternatieven voor huisvesting in woonwijken.

Het rapport¹ van het landelijke Aanjaagteam Bescherming Internationale werknemers onder leiding van Emiel Roemer is nog steeds de basis voor ons lokale beleidskader.

Ook in het hoofdlijnenakkoord van het nieuwe kabinet wordt ingezet op uitvoering van de aanbevelingen van het rapport Roemer o.a. door het aanpakken van malafide uitzendconstructies en het reguleren van de uitzendbranche door een toelatingsstelsel. Voorts komt er een grotere verantwoordelijkheid van werkgevers voor huisvesting van internationale werknemers die zij naar Nederland halen en moeten zij hierover afspraken maken met gemeenten. Dit kan bijvoorbeeld betekenen dat werkgevers tijdelijke woningen op hun terrein aanbieden of taallessen aanbieden aan werknemers die hier langdurig verblijven. De samenwerking tussen gemeenten en werkgevers moet op verschillende onderdelen worden geïntensiveerd.

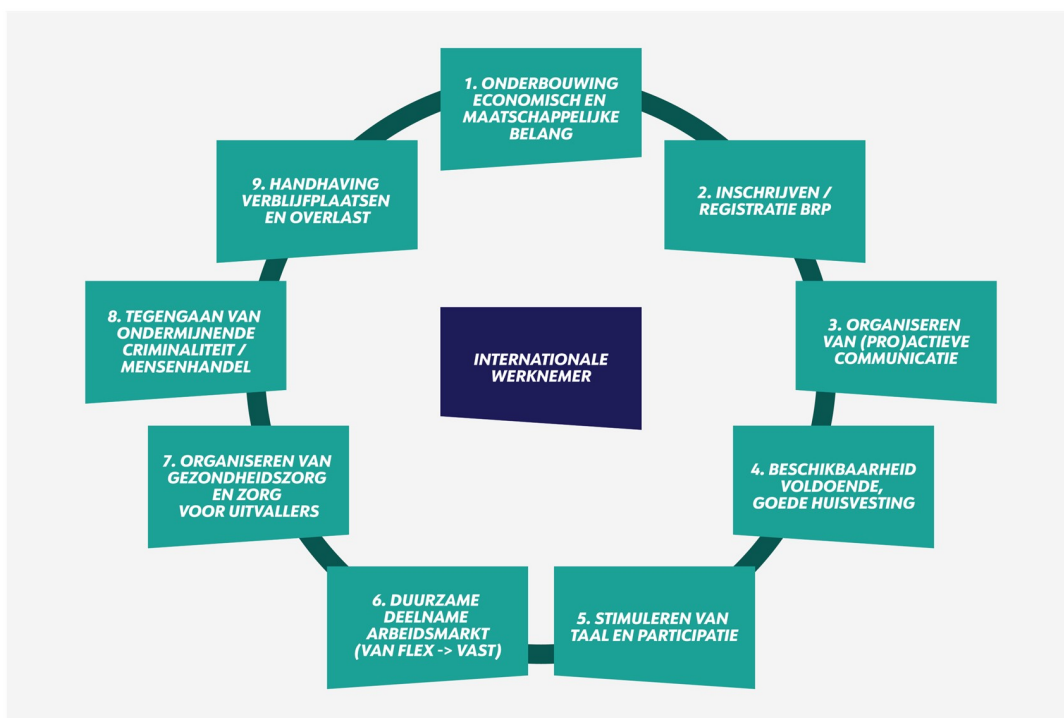
Venlo blijft internationale werknemers hard nodig houden om onze economie draaiend te houden. Ook hebben we regionaal de ambitie om internationale werknemers die hier graag willen blijven werken aan ons te binden. Dit (en het vorige) beleidskader huisvesting internationale werknemers (shortstay) moet bijdragen aan een helder afwegingskader waarmee Venlo aan de ene kant meer ruimte biedt aan de markt om te kunnen voldoen aan de opgave en anderzijds borgt dat de short-stay oplossingen voor internationale werknemers op een maatschappelijk verantwoorde wijze plaatsvindt.

De gemeente Venlo heeft de voorkeur om daarbij samen te werken met professionele huisvesters. Hiermee wordt eveneens een al te sterke afhankelijkheidsrelatie tussen werkgever en internationale werknemer voorkomen en mag worden uitgegaan van professioneel beheer. Dit beleidskader biedt o.a.

1) Geen tweederangsburgers - aanbevelingen en misstanden bij internationale werknemers in Nederland tegen te gaan, oktober 2020

- Handvaten in welke gevallen Venlo bereid is medewerking te verlenen aan een initiatiefverzoek voor huisvesting van internationale werknemers. Hierbij gaat het niet alleen om nieuwe huisvesting, maar ook om het bieden van een alternatief voor ondeugdelijke bestaande huisvesting;
- Kwaliteitsvoorwaarden van huisvesting en voorwaarden voor het beheer van huisvesting voor internationale werknemers. Daarmee draagt het bij aan goede leefomstandigheden voor internationale werknemers;
- Voorwaarden om overlast en aantasting van de leefbaarheid in woongebieden te voorkomen als gevolg van huisvestingslocaties voor internationale werknemers in woonwijken en ter voorkoming van illegale huisvesting.

Dit beleidskader is onderdeel van de 9-sporen aanpak van de gemeente Venlo. De 9 sporen aanpak zorgt voor een integrale benadering van vraagstukken rondom internationale werknemers. Keuzes op het ene beleidsterrein hebben immers effecten op andere beleidsterreinen. De 9 sporen zijn in onderstaande figuur weergegeven. Huisvesting is de uitwerking van spoor 4.



Venlo onderschrijft de Bestuursopdracht Internationale Werknemers Noord-Limburg 2023-2026. Het doel van de samenwerking is een op elkaar afgestemde lokale aanpak met daarnaast een regionale aanpak en lobby voor de onderdelen waar dit van toegevoegde waarde is. Het beoogd resultaat van de bestuursopdracht is:

- een regio waar internationale werknemers welkom zijn en waar internationale werknemers hun weg weten te vinden in de samenleving;
- een regio die bekend staat om haar proactieve aanpak op het thema internationale werknemers én landelijk geldt als voorbeeldregio;
- effectieve samenwerking met partners (internationale werknemers, werkgevers, uitzenders, huisvesters en overheden) op dit thema.

1.4 BELANGRIJKE WIJZIGINGEN T.O.V. HET BELEIDSKADER 2021

De uitgangspunten van het beleidskader short-stay zoals in 2021 is vastgesteld, zijn nog steeds actueel en derhalve zijn er veel overeenkomsten met het vorig beleidskader. Op een aantal punten is echter aanpassing gewenst om initiatieven van werkgevers te kunnen versnellen en een betere kwaliteit van woningen en beheer mogelijk te maken.

De Omgevingswet schept nieuwe mogelijkheden als het gaat om instandhoudingstermijnen in afwijking van het omgevingsplan (strijdig gebruik). De maximale termijn van 10 jaar van de kruimelgevallenregeling onderdeel 11 van de Wabo is komen te vervallen en haalbaarheid van businesscases. Waar mogelijk en noodzakelijk worden deze mogelijkheden benut.

Ook de kwaliteitseisen voor realisatie en beheer zijn waar mogelijk aangescherpt. De Wet goed verhuurderschap biedt meer instrumentarium om goed beheer af te dwingen maar ook om beter zicht te krijgen op de verhuur aan internationale werknemers. Dit zal in positieve zin bijdragen aan de woon- en leefsituatie van internationale werknemers in Venlo.

Geheel nieuw in dit beleidskader is de paragraaf over huisvesting bij agrarische bedrijven. Tot voorheen werden deze voorzieningen geheel geregeld in het omgevingsplan, onderdeel bestemmingsplan buitengebied. En was er sprake van slechts zeer beperkte mogelijkheden voor huisvesting. In dit beleidskader willen we beter aansluiten bij de praktijk en schaalgrootte en bedrijfsvoering van deze bedrijven om ruimte te bieden om onder voorwaarden af te wijken van dit onderdeel van het omgevingsplan. Ook al bieden we nu meer mogelijkheden; aandachtspunt blijft altijd een goede ruimtelijke inpassing op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving en de omgevingsdialoog.

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van dit beleidskader een amendement aangenomen met betrekking tot de opvang en begeleiding van de internationale werknemers die dreigen dak- en thuisloos te worden of dak- en thuisloos zijn. Dit amendement is verwerkt in paragraaf 3.1 en 3.3.5.

Tenslotte verwachten wij dat de uitwerking van het Hoofdlijnenakkoord en het nieuwe kabinetsbeleid, gemeenten nieuw instrumentarium zal bieden ter bevordering van de kwaliteit van huisvesting. Onzeker is echter hoe lang dit zal gaan duren. Mogelijk zal het beleidskader dan opnieuw moeten worden aangepast.

1.5 LEESWIJZER

Dit beleidskader geeft inzicht in de afwegingen die de gemeente Venlo maakt bij het beoordelen van nieuwe initiatieven. Achtereenvolgens wordt ingegaan op

De kwaliteits- en beheer eisen (hoofdstuk 2) en de afwegingen die gelden bij de verschillende type huisvestingslocaties (hoofdstuk 3)

2. KWALITEITS- EN BEHEEREISEN

De huisvesting van internationale werknemers in Venlo dient te voldoen aan kwaliteits- en beheervoorwaarden. Werkgevers, huisvesters en uitzenders worden hierop aangesproken. Naast de hieronder gestelde kwaliteits- en beheervoorwaarden in paragraaf 2.1 en verder, ziet de gemeente Venlo ook voor werkgevers en huisvesters een grotere rol en verantwoordelijkheid als het gaat om sociale integratie. Het gesprek met werkgevers hierover zullen wij intensiveren.

- De gemeente Venlo gaat in overleg met de grotere werkgevers en huisvesters om bij de realisatie van grotere short stay locaties een sociaal integratieplan op te stellen met als doel tot initiatieven te komen die de sociale integratie bevorderen en werknemers wegwijs te maken in de omgeving van Venlo. Dit zal gebeuren bij huisvestingsinitiatieven, bij nieuwvestiging van bedrijven met veel internationale werknemers, als generiek met ondernemersverenigingen (via de werkgevers aanpak). De samenwerking tussen gemeenten en werkgevers moet op verschillende onderdelen worden geïntensiveerd.
- Ook gaan wij in overleg met huisvesters bij grootschalige huisvestingsinitiatieven of er afspraken gemaakt kunnen worden voor reservering van bedden voor uitvallers (tijdelijk onderbrengen van dakloze (ex) internationale werknemers met perspectief).
- Tevens volgen we ontwikkelingen zoals de invoering van een huisvestingseffectrapportage als onderdeel van het vestigingsbeleid van bedrijven (handreiking-effectrapportage-bij-nieuwe-bedrijvigheid.pdf (vng.nl))

Naast algemene kwaliteits- en beheervoorwaarden die voor iedere locatie gelden voor de huisvesting van internationale werknemers voor short stay, zijn er aanvullende voorwaarden voor de meer grootschalige en geconcentreerde huisvestingslocaties.

2.1 ALGEMENE KWALITEITSVOORWAARDEN

Nieuwe en vervangende huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers moeten voldoen aan de volgende uniforme kwaliteitsvoorwaarden:

- De huisvestingsvoorziening voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving in relatie tot: de brandveiligheid, de gebruiksfunctie van het gebouw en het aantal personen dat het gebouw gebruikt.
- De huisvestingsvoorziening voldoet bovendien minimaal aan de actuele eisen van het keurmerk van SNF (Stichting Normering Flexwoning).
- Zowel de initiatiefnemer als de locatie dienen te beschikken over het SNF-keurmerk.
- Slaapplaatsen mogen niet per etmaal aan twee verschillende internationale werknemers worden aangeboden (dag-nachtploeg).

- De verhuur van woningen en huisvestingsvoorzieningen voldoen aan de Algemene regels van de Wet goed verhuurderschap waarbij de huurprijs is gebaseerd op de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingsstelsel voor kamerverhuur van het Rijk.
- Indien de gemeente een verhuurvergunning invoert, is deze verplicht.
- De huisvestingsvoorziening voldoet aan de geldend parkeernormen van de gemeente Venlo.
- De huisvestingsvoorziening brengt verkeersbewegingen met zich mee. Een locatie moet goed bereikbaar zijn en mede de (ontsluitings) wegen berekend zijn op de hoeveelheid verkeersbewegingen die de huisvesting met zich meebrengt.
- Afhankelijk van omvang huisvesting en locatie kan de gemeente vragen om een aanvullend verkeers- en vervoersplan.

2.2 ALGEMENE BEHEERVOORWAARDEN

De volgende algemene beheereisen gelden voor nieuwe huisvestingsinitiatieven in de gemeente Venlo:

- De huisvestingsvoorziening beschikt over huis- en gedragsreglement in de taal van de aanwezige bewoners. Het huis- en gedragsreglement bevat informatie over hoe het beheer en toezicht is georganiseerd, het bevat belangrijke telefoonnummers en stelt de maatregelen vast wanneer zaken (niet uitputtend) worden geconstateerd zoals:
 1. het gebruik van hard- en/of softdrugs
 2. overmatig alcoholgebruik
 3. foutief parkeren van voertuigen in het openbaar gebied in de directe omgeving
 4. veroorzaken van geluidsoverlast
 5. Betrokkenheid bij geweldsincidenten
 6. veroorzaken zwerfafval
 7. Brandveiligheid en wat verder relevant is voor de bewoners.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over een beheerplan dat informatie bevat over hoe het beheer en toezicht op de locatie is georganiseerd en hoe het contact met omwonenden is ingevuld. Het beheerplan kan tijdens de aanvraagprocedure in afstemming met de gemeente opgesteld. In het beheerplan kunnen maatwerkoplossingen ten aanzien van de locatie worden opgenomen.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over een beheerder die ook fungeert als een vast aanspreekpunt voor de bewoners, gemeente, hulpdiensten en omwonenden. En het beheer is zo ingericht dat het beheer 24 uur per dag en 7 dagen in de week bereikbaar is voor de bewoners, gemeente, hulpdiensten en omwonenden.
- Op huisvestingsvoorzieningen is het uitgangspunt dat beheer altijd bereik- en inzetbaar is. Bij huisvestingslocaties met 100 personen of meer, is beheer op de locatie geborgd 24 uur per dag en 7 dagen in de week. Bij kleinere locaties volstaat (digitaal) toezicht op afstand, maar is de beheerder binnen 15 minuten op de locatie aanwezig indien nodig.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over een klachtenreglement waarin o.a. is opgenomen: aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in vakantieperiode etc.) van een vast aanspreekpunt/beheerder en een registratie van klachten en meldingen.
- De beheerder dient conform de Verordening Verblijfsbelasting een overzicht bijhouden van de internationale werknemer die op de locaties gehuisvest worden en overnachten (nachtregister). In dit nachtregister dient ook het aantal opgevangen dakloze internationale werknemers inzichtelijk te worden gemaakt. In Venlo is toeristenbelasting van toepassing op het moment dat nachtverblijf wordt verstrekt (en men niet ingeschreven staat in het BRP), dit geldt ook voor short-stay huisvesting van internationale werknemers.
- Bij vertrek uit de gemeente Venlo wijst de huisvester de bewoner op uitschrijving uit of aanpassing van de RNI of BRP.

2.3 AANVULLENDE KWALITEITS- EN BEHEERVOORWAARDEN VOOR GROOTSCHALIGE HUISVESTINGSLOCATIES

- Er is sprake van een grootschalige locatie vanaf 100 personen.
- Op de grootschalige huisvestingslocatie is 24 uur per dag en 7 dagen in de week vanuit de vergunninghouder toezicht ter plaatse aanwezig.
- Parkeergelegenheid voor de gebruikers en medewerkers van een complex dient gerealiseerd te worden op eigen terrein. Dit wordt gedaan op basis van de geldende parkeernorm. Wanneer er geen mogelijkheden zijn op het eigen terrein, moet gekeken worden of er een acceptabele oplossing in de directe omgeving gevonden kan worden en/of een vervoersplan opgesteld.
- Er moet ruimte voor ontspanning zijn: passend bij de grootte en locatie van de huisvesting.
- Een kleinschalige winkel t.b.v. werknemers en/of sportaccommodaties op een grootschalige huisvestingslocatie zijn mogelijk, evenals het aanbieden van studie- en scholingsmogelijkheden.

- De initiatiefnemer draagt zorg voor de relevante informatievoorziening naar de internationale werknemer. Dit kan o.a. via aanbidding van de MYinfoNL app of bekendmaking van de Work in NL punten (informatiepunten in Venlo).
- Aanvullend op of als onderdeel van het beheerplan geven gemeente en initiatiefnemer ook vorm aan een sociaal integratieplan. Dit is maatwerk en wordt tijdens de aanvraagprocedure door initiatiefnemer in overleg met de gemeente opgesteld.
- Minimaal 10% van de short-stay huisvestingsplekken is beschikbaar voor internationale werknemers die niet zijn gelieerd aan een specifiek bedrijf of uitzendbureau (open huisvesting) tenzij er onvoldoende animo is.
- 1% van het totaal aantal te realiseren huisvestingsplekken komt beschikbaar voor de opvang van uitgevallen internationale werknemers die dreigen dak- en thuisloos te worden of dak- en thuisloos zijn, zie hiervoor paragraaf 3.1.

3 HUISVESTINGSLOCATIES

3.1 ALGEMEEN

Huisvesting van internationale werknemers is alleen toegestaan in bestaande (logies) gebouwen of in (tijdelijke) woonunits of waar bebouwing is toegestaan op basis van het omgevingsplan. In het geval dat er sprake is van strijdigheid met het omgevingsplan, is een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig, of een wijziging van het omgevingsplan.

- In alle gevallen is huisvesting van internationale werknemers niet toegestaan in bestemmingen of functies voor natuur(gebieden) en gebieden met een bosfunctie en/of natuurfunctie;
- In alle gevallen dienen initiatieven te zijn afgestemd met de omgeving en omwonenden. De verantwoordelijkheid van de omgevingsdialoog ligt bij de initiatiefnemer (huisvester). De omgevingsdialoog maakt onderdeel uit van de besluitvorming. De omgevingsdialoog is vormvrij. Het is de verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om een vorm te kiezen die aansluit bij de aard en omvang van de activiteit en de impact die het kan hebben op de omgeving. Voor de beoordeling van de kwaliteit van de omgevingsdialoog is de 'handreiking omgevingsdialoog voor ruimtelijke ontwikkelingen in de fysieke leefomgeving' die de gemeente Venlo heeft vastgesteld en daarin gestelde eisen voor een goede omgevingsdialoog voor de gemeente, een belangrijk referentiekader.
- Voor elke aanpassing of afwijking van het omgevingsplan, geldt het wettelijk toetsingscriterium van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties in de fysieke leefomgeving.
- Toetsing aan de geldende ruimtelijke kaders, uitgangspunten van zorgvuldig ruimtegebruik en milieunormen, blijft in alle gevallen. Hierin weegt de gemeente de leefbaarheid van de wijk of buurt waarin het huisvestingsinitiatief is gepland, mee.
- Over grotere huisvestingslocaties in de nabijheid van aanliggende gemeenten of waarvan mag worden verwacht dat er grote verkeersbewegingen door de nabijgelegen gemeenten gaan, zal de gemeente afstemming zoeken met die gemeente en dit meenemen in haar afweging.
- In de totale opgave van 3000 plaatsen voor internationale werknemers komt 1% van de te realiseren huisvestingsplekken beschikbaar voor de opvang van uitgevallen internationale werknemers die dreigen dak- en thuisloos te worden of dak- en thuisloos zijn.

3.2 HUISVESTINGSLOCATIES

Huisvestingsinitiatieven kunnen op diverse locaties in Venlo ontstaan. We maken hierbij onderscheid tussen:

- Huisvesting in de reguliere woningvoorraad
- Huisvesting in te transformeren gebouwen en gebieden
- Huisvesting op bedrijventerrein
- Huisvesting bij agrarische bedrijven
- Huisvesting op recreatieparken.

3.2.1 Huisvesting in de reguliere woningvoorraad.

Een deel van de huisvesting van internationale werknemers vindt plaats door middel van kamerverhuur in de reguliere woningvoorraad waarvoor de wettelijke regels inzake kamerverhuur gelden. Bij kamerverhuur gaat het vaak om verkamering/opsplitsing van grote panden aan de doorgaande stadstraten, maar ook in appartementencomplexen of woningen midden in de wijken. Een kamerverhuurpand valt niet onder het begrip logiesgebouw als bedoeld in het Besluit bouwen leefomgeving. In Venlo wordt kamerverhuur gereguleerd ter voorkoming van ongewenste ontwikkelingen en de leefbaarheid in wijken. Daarbij zijn de volgende regels relevant:

- Naast het omgevingsplan 'paraplubestemmingsplan Kamerbewoning', is in Venlo de beleidsregel 'Kamerverhuur, woningsplitsing en woningomzetting Venlo 2024' van kracht. Een belangrijke

doelstelling van deze beleidsregel is het voorkomen van overbewoning. Overbewoning leidt doorgaans tot leefbaarheidsproblemen in een straat of wijk.

- In de Huisvestingsverordening van de gemeente Venlo is voor aangewezen gebieden de opkoopbescherming van kracht. Hiermee worden koopwoningen in het goedkope en middeldure segment beschermd tegen het opkopen door ondernemingen of particulieren die dergelijke woningen willen omzetten in huurwoningen of gebruiken voor kamerverhuur. Voor het verhuren van koopwoningen in de aangewezen gebieden is een vergunningstelsel ingevoerd.
- Naast bovengenoemde maatregelen overweegt de gemeente Venlo de invoering van een verhuurvergunning in het kader van de Wet goed verhuurderschap. Indien deze vergunning wordt ingevoerd, is de aanvraag van deze vergunning verplicht voor alle locaties.
- De Wet goed verhuurderschap regelt algemene regels waaraan de verhuurder zich dient te houden. Verhuurders die verhuren aan internationale werknemers moeten een huurovereenkomst aanbieden die geen onderdeel is van de arbeidsovereenkomst. Verlies van een arbeidsrelatie mag niet direct leiden tot verlies van een woning. Verder stelt de wet eisen aan de informatievoorziening en verhuurgedrag. In geval van klachten kan men zich wenden tot een gemeentelijk meldpunt. Venlo treft in het kader van de Wet goed verhuurderschap voorbereidingen voor de invoering van een verhuurvergunning internationale werknemers waarmee een verdere kwaliteitsverbetering van de huisvesting van internationale werknemers wordt bevorderd. Het gemeentelijk meldpunt is al ingericht.
- Voor nieuwe initiatieven in bestaande woongebieden geldt dat deze niet grootschalig mogen zijn. In een woonwijk mag de huisvestingslocatie niet groter zijn dan 99 personen.

3.2.2 Huisvesting in te transformeren gebouwen en gebieden

- Initiatieven die 'werk met werk' maken hebben een pré. Denk daarbij aan transformatie en hergebruik van gebouwen die hun oorspronkelijke functies hebben verloren. Ook het slopen van oude complexen en opstallen en deze te vervangen door nieuwe (tijdelijke) huisvestingsconcepten, kan van toegevoegde waarde zijn.
- In dit beleidskader wordt ook de meerwaarde gezien van de mogelijkheid op een locatie eerst tijdelijk starten met short-stay huisvesting van internationale werknemers als opmaat naar een andere permanente functie, passend binnen vastgesteld beleid. Dit biedt ruimte om middelen te genereren voor een kwaliteitsimpuls in de toekomst. Er kan daarbij sprake zijn van permanente gebouwen ten behoeve van wisselende doelgroepen of tijdelijke gebouwen.
- Indien van toepassing, gelden eveneens de beleidsregels als onder "Huisvesting in de bestaande woningvoorraad".

3.2.3 Huisvestingsinitiatieven op bedrijventerreinen

Huisvesting op bedrijventerreinen is maatwerk. In het beleidskader 2021 zijn de mogelijkheden voor het ontwikkelen van short-stay huisvesting binnen de stedelijke contour verbreed. Inmiddels ligt er de rapportage 'herstructurering werklocaties' en is de Economische visie Venlo 2030 vastgesteld. Dit vraagt om meer duiding en kaders van de mogelijkheden voor tijdelijke short-stay op werklocaties.

- Tijdelijke huisvesting voor short stay op een tijdelijke of permanente locatie op bedrijventerreinen behoort tot de mogelijkheden, mits geborgd kan worden dat omliggende bedrijven niet beperkt worden in hun huidige bedrijfsvoering. Het is aan de initiatiefnemer dit aan te tonen.
- Het college kan besluiten om tijdelijke huisvesting voor short stay op een tijdelijke of permanente locatie op bedrijventerreinen toe te staan. Het is daarbij niet wenselijk hier vrij uit te geven bedrijfskavels voor in te zetten. Ten behoeve van de ruimtelijke afweging worden als (niet limitatieve) beoordelingscriteria meegewogen:
- Het initiatief dient substantieel bij te dragen aan de gemeentelijke ambitie met betrekking tot de huisvesting van internationale werknemers. Dit betekent een minimale omvang van 200 bedden. Hierin wordt de beschikbaarheid van alternatieve locaties en ontwikkeling andere initiatieven meegewogen.
- De aard en ligging van de locatie. Dit betreft zowel mogelijke beperkingen voor omliggende bedrijven in hun bedrijfsvoering en ontwikkeling op korte en lange termijn (aandachtspunt zwaardere milieucategorieën) en de situering van de huisvesting op het bedrijventerrein.
- De borging van een goed woon- en leefklimaat op- en rondom het terrein/aanliggende terreinen. Dit betreft zowel de (woon)kwaliteit als de inrichting van het beheer van de woonvoorziening op de locatie.
- Indien van toepassing, gelden eveneens de beleidsregels als onder "Huisvesting in de bestaande woningvoorraad" waarnaar gerefereerd wordt in paragraaf 3.2 'Huisvesting in reguliere woonvoorraad'.

3.3.4 Tijdelijkheid van een omgevingsvergunning

De invoering van de Omgevingswet biedt de gemeente mogelijkheden voor het afgeven van een omgevingsvergunning voor bepaalde tijd in allerlei varianten van tijdsduur. Om een hoogwaardige kwaliteit huisvesting voor internationale werknemers op bedrijventerreinen te bevorderen en huisvesters van short-stay te stimuleren deze woningen te realiseren, zijn hogere investeringen noodzakelijk. Hogere investeringen vragen tegelijkertijd ook om realistische exploitatietermijnen langer dan 15 jaar. Hierbij hanteren wij de volgende uitgangspunten:

- Voor bedrijventerreinen waarvoor een transformatie naar (gedeeltelijk) wonen kansrijk is, geldt een instandhoudingstermijn (tijdelijk gebruik) van in totaal maximaal 25 jaar na het onherroepelijk zijn van de eerste omgevingsvergunning.
- Voor de overige terreinen geldt een instandhoudingstermijn (tijdelijk gebruik) van maximaal 20 jaar na onherroepelijk zijn van de eerste omgevingsvergunning. Het college heeft de bevoegdheid de instandhoudingstermijn met maximaal 5 jaar te verlengen, onder voorwaarde dat:
 - De financiële exploitatie in een periode van 20 jaar aantoonbaar niet mogelijk is.
 - De gemeentelijke doelstelling van 3.000 plaatsen zoals besloten door de gemeenteraad bij de vaststelling van het Beleidskader huisvesting internationale werknemers in 2019, nog niet is gehaald.

Hierbij heeft het de voorkeur gebruik te maken van locaties (en vastgoed) op bedrijventerreinen die transformatie behoeven.

Tijdelijk gebruik als insteek

Hoe geven wij dit vorm bij tijdelijke omgevingsvergunningen voor short stay op bedrijventerreinen en voor huisvesting bij agrarische bedrijven:

De Omgevingswet kent voor het (anders) gebruiken van bouwwerken geen maximale termijn. In het geval van short-stay, zal afhankelijk van dat wat aangevraagd wordt, hieraan wel een termijn van tijdelijk gebruik gesteld worden, voor zover de aanvraag tijdelijk is aangevraagd. In dat geval moet in de aanvraag een termijn zijn opgenomen door de aanvrager.

Op bedrijventerreinen is de insteek: tijdelijk gebruik. Op de lange termijn zijn bedrijventerreinen namelijk bedoeld als bedrijventerreinen. Onder voorwaarden, zoals eerder beschreven, staan we tijdelijk gebruik voor huisvesting voor shortstay toe.

De Omgevingswet kent voor nieuwbouw voor tijdelijk gebruik wel verschillen.

- In het geval bij nieuwbouw voor huisvesting voor short-stay, de instandhoudingsbehoefte langer is dan 15 jaar, dan dient de aanvrager een aanvraag in te dienen voor permanente nieuwbouw, en zal gelijk voldaan moeten worden aan de eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving (verder Bbl). Het gebouw, dat tijdelijk wordt gebruikt, dient dan te voldoen aan (permanente) nieuwbouw eisen vanuit de Bbl. Initiatiefnemers geven momenteel aan daartoe bereid te zijn omdat de huidige modulaire bouwwijzen hieraan al kunnen voldoen. Als gemeente vinden de hogere kwaliteitseisen ook relevant bij een langer tijdelijk gebruik.
- In het geval bij nieuwbouw voor huisvesting voor short-stay, de instandhoudingsbehoefte korter is dan 15 jaar, dan dient de aanvrager een aanvraag in te dienen voor tijdelijke bouw, en zal tevens voldaan moeten worden aan de bijhorende eisen van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

De instandhoudingstermijn kan in het laatste geval wettelijk niet meer bedragen dan 15 jaar. Wil men uiteindelijk toch een langere instandhoudingstermijn dan verleend, dan dient ruim van te voren hiervoor een nieuwe aanvraag te worden gedaan. Voldaan moet dan worden aan de nieuwbouweisen van het Bbl, de regels van het omgevingsplan (waaronder mogelijk welstandscriteria) en bedraagt de instandhoudingstermijn in totaal maximaal 25 jaar zoals bij een aanvraag voor een permanent gebouw..

3.3.5 Opvang en begeleiding van uitgevallen internationale werknemers

Het is van belang dat de huisvesters en uitzendbedrijven hun maatschappelijke verantwoordelijkheid nemen, ook wanneer de internationale werknemer is uitgevallen. Dit is ook in het belang van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hiermee wordt extra druk op andere huisvestingsmogelijkheden en overlast door een zwervend bestaan van (tijdelijk) uitvallende internationale werknemers in de (verdere) omgeving voorkomen.

Bij grootschalige huisvestingslocaties zal 1% van de huisvestingsplekken (zowel bij nieuwbouw als bij een verandering van het gebruik van een locatie of verlenging van het gebruik) beschikbaar worden gesteld voor de opvang van uitgevallen internationale werknemers. Dit betreft niet enkel een huisvestingsplek maar ook de begeleiding van deze uitvallers. Deze opvang valt ook binnen het begrip short-stay. De hieraan verbonden kosten komen voor rekening van de huisvesters en uitzendbedrijven. Concreet betekent dit het volgende. Bij een locatie van 100 – 199 huisvestingsplekken is minimaal 1 bed en begeleiding beschikbaar, bij een locatie van 200 – 299 huisvestingsplekken zijn minimaal 2 bedden en begeleiding beschikbaar, etc.

Conform de werkwijze van gemeentelijke opvanglocatie voor dakloze internationale werknemers, zullen de uitvallers maximaal 2 weken onderdak ontvangen. Gedurende deze periode worden zij begeleid

naar ander werk of land van herkomst. Toeleiding zal gebeuren in afstemming met de maatschappelijke partners.

In de aanvraag om een huisvestingslocatie te realiseren toont de huisvester gemotiveerd aan op welke wijze er, in samenwerking met de gemeente, vorm en inhoud wordt gegeven aan de opvang van uitgevallen internationale werknemers. Dit is onderdeel van het beheerplan van de locatie.

3.3.6 Huisvestingsinitiatieven bij agrarische bedrijven

A. HUISVESTING BIJ AGRARISCHE BEDRIJVEN ALGEMEEN

De huisvesting van seizoenarbeiders (internationale werknemers) is altijd gebaseerd op tijdelijkheid. Hierbij kan sprake zijn van tijdelijke voorzieningen (bv. uitsluitend in het oogstseizoen) tijdens piekmomenten of tijdelijke voorzieningen die het gehele jaar telkens door andere werknemers bewoond worden. Uitgangspunt bij de huisvesting is dat het gaat om werknemers die slechts tijdelijk bij het bedrijf werken.

- Binnen een agrarische bestemming waar bebouwing is toegestaan in huisvesting van werknemers voor de eigen bedrijfsvoering rechtstreeks toegestaan. Het gaat hier om maximaal 5 woonunits, die binnen het bouwvlak moeten worden geplaatst met maximaal 20 werknemers.
- Het huisvesten van meer dan 20 werknemers tot maximaal 100 is alleen mogelijk indien deze werknemers nodig zijn voor de eigen bedrijfsvoering, en de huisvesting mogelijk is binnen een agrarische bestemming waar bebouwing is toegestaan. Dit dient afdoende te worden aangetoond. Bij meerdere werklocaties van een bedrijf binnen de gemeente Venlo of direct aanliggende (Nederlandse) gemeenten, mag de huisvesting op één locatie worden gerealiseerd. In alle gevallen dient parkeerruimte op eigen terrein plaats te vinden nabij de huisvesting.
- Realisatie dient plaats te vinden binnen het bouwvlak, en/of in bestaande bebouwing of direct daaraan grenzend.
- De bedrijfsvoering van omliggende bedrijven mag niet worden gehinderd.
- De huisvestingsactiviteiten worden gestopt als de agrarische activiteiten worden beëindigd.
- Aan de huisvesting kunnen eisen worden gesteld m.b.t. de landschappelijke inpassing.
- Met betrekking tot kwaliteit en beheer gelden de uniforme voorwaarden zoals in hoofdstuk 2 genoemd.
- De instandhoudingstermijn voor woonruimte bij agrarische bedrijven is maximaal 20 jaar na onherroepelijk zijn van de omgevingsvergunning. Het college heeft de bevoegdheid de instandhoudingstermijn na 20 jaar op aanvraag met maximaal 5 jaar te verlengen. Dit bij gebleken behoefte. Voldaan dient te worden aan de nieuwbouweisen van het Bbl, de regels van het omgevingsplan en mogelijk welstandscriteria, zoals ook beschreven in de vorige paragraaf.

B. HUISVESTING BIJ AGRARISCHE BEDRIJVEN OP PIEKMOMENTEN

Voor sommige agrarische bedrijven geldt dat huisvesting van werknemers nodig is gedurende een beperkte periode van het jaar (max. 6 maanden). In die maanden is er sprake van een piekperiode. Sommige agrarische bedrijven willen uitsluitend huisvesting bieden voor internationale werknemers tijdens piekmomenten. Voorwaarden voor huisvesting gedurende piekmomenten zijn:

- De huisvesting mag maximaal 6 maanden per jaar worden gebruikt en wordt na 6 maanden verwijderd.
- De huisvesting voldoet aan de SNF-norm.
- Bedrijfsvoering van omliggende bedrijven wordt niet gehinderd.
- Het gaat om een maximum van 30 plekken.
- Indien gebruik wordt gemaakt van de regeling onder a. mag het totaal aantal plekken inclusief piekmomenten, tot maximaal 100 plekken bedragen.
- In alle gevallen dient parkeerruimte op eigen terrein plaats te vinden nabij de huisvesting.
- Realisatie dient plaats te vinden binnen het bouwvlak of direct daaraan grenzend.
- Aan de tijdelijke huisvesting kunnen eisen worden gesteld m.b.t. de landschappelijke inpassing en beheer.

Nieuwe Huisvestingsinitiatieven op recreatieparken

- In principe zijn nieuwe huisvestingsinitiatieven voor internationale werknemers op recreatieparken niet toegestaan.
- In Venlo zijn recreatieparken die een sanerings- of vitaliseringslag nodig hebben. Afhankelijk van de locatie kan in die gevallen (maatwerk) overwogen worden om huisvesting van internationale werknemers tijdelijk mogelijk te maken met als doel middelen te genereren om de betreffende locatie te revitaliseren of te saneren.

4 OVERGANGSBEPALING

Gelijktijdig met de vaststelling van het 'Beleidskader huisvesting internationale werknemers (short-stay) 2024' wordt het 'beleidskader huisvesting internationale werknemers (short-stay) 2021' ingetrokken. Dit betekent concreet dat een lopende aanvraag wordt getoetst aan het beleid zoals dat geldt op het moment dat het besluit op de aanvraag wordt genomen.

De dag na publicatie van het besluit tot vaststelling van deze beleidsregel, treedt het 'Beleidskader huisvesting internationale werknemers (short-stay) 2024' in werking.

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van 27 november 2024.

De griffier

Marijke van de Plasse

De voorzitter

Antoin Scholten