

Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten Gemeente Berkelland 2025

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Context

- 2.1. Landelijk
- 2.2. Regionaal
- 2.3. Euregionaal

3. Arbeidsmigranten

- 3.1. Doelgroep in beeld
- 3.2. Inschrijving
- 3.3. Sociale basis en zorg

4. Huisvesting

- 4.1. Juridische instrumenten ten aanzien van volkshuisvesting
- 4.2. Huisvestingsvormen en locaties
- 4.3. Huisvestingsvoorwaarden, beheer en registratie
- 4.3. Toezicht en handhaving

5. Bijlagen

5.1. Definities

1. Inleiding

Arbeidsmigranten vormen een essentiële kracht in onze lokale, (Eu)regionale en nationale economie. Helaas is de huisvesting van deze arbeidsmigranten niet altijd van goede kwaliteit, wat niet alleen in de regio Achterhoek, maar ook elders in Nederland of (kort) over de Duitse grens voorkomt¹.

Om de kwaliteit van de huisvesting en leefomstandigheden van arbeidsmigranten in de regio Achterhoek te verbeteren is in juli 2024 een regionaal convenant gesloten door betrokken partijen. Dit zijn onder andere verblijfsaanbieders, uitzendbureaus, werkgevers en gemeenten².

Doel van het convenant is een duidelijk kader te creëren en heldere regels vast te stellen voor marktpartijen die huisvesting voor internationale werknemers in de regio willen realiseren en exploiteren. Verbeteringen moeten worden gerealiseerd door een gedeelde verantwoordelijkheid en het besef dat zowel marktpartijen als gemeenten elkaar nodig hebben. Het onderstreept de gezamenlijke ambitie om marktpartijen binnen vastgestelde kaders uit te nodigen voor de ontwikkeling van huisvestingslocaties. In het convenant hebben we daarom opgenomen dat verblijfsbieders ernaar streven om internationale werknemers zo dicht mogelijk bij hun werkplek te huisvesten. Als regio streven we ernaar om 100% te huisvesten. Deze inspanning wordt geregeld door de 80/10/10-ambitie:

- minimaal 80% van de internationale werknemers die op een locatie wordt gehuisvest, werkt in de gemeente waar de locatie zich bevindt;
- maximaal 10% werkt in de regio Achterhoek,
- en maximaal 10% werkt buiten de regio Achterhoek.

Als gemeente dienen we duidelijk te maken welke huisvestingsvormen en locaties zich lenen voor het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. Lokaal willen we met ons eigen huisvestingsbeleid kaders stellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten binnen Berkelland. Deze lokale kaders hebben betrekking op:

1) [Rapport Roemer](#), oktober 2020

2) [Regionaal convenant arbeidsmigranten Regio Achterhoek](#), mei 2024

1. Wenselijke en onwenselijke huisvestingvormen en locaties
2. Huisvestingsvoorwaarden voor aanbieders
3. Het aantal arbeidsmigranten per locatie
4. De wijze van inschrijven van arbeidsmigranten
5. Sociale basis

Deze elementen komen in de navolgende hoofdstukken terug.

Volkshuisvestingsprogramma

Het lokale huisvestingsbeleid geeft ons dus richting voor het omgaan met het huisvesten van arbeidsmigranten: inschrijving, huisvesting en in sociaal aspect. Zo bieden we huisvesters van arbeidsmigranten perspectief om aan kansrijke en legale initiatieven te werken. Dit lokale huisvestingsbeleid stellen we vast vooruitlopend op het volkshuisvestelijk programma. Het volkshuisvestelijk programma is allesomvattend gerelateerd aan wonen en is in 2026 verplicht. Het lokale huisvestingsbeleid zal hierin geïntegreerd worden. Wanneer nodig stellen we deze visie dan bij. Uiteraard als gevolg van gesprekken met onze partners waarin we willen blijven leren.

2. Context

2.1. Landelijk

In Nederland waren in 2022 1.231.107 arbeidsmigranten werkzaam. 984.169 zijn reguliere arbeidsmigranten, 246.938 zijn te duiden als kennismigrant. Reguliere arbeidsmigranten zijn uitzendkrachten of zelfstandigen zonder personeel zonder Nederlandse nationaliteit werkzaam in sectoren als de logistiek, tuinbouw, voedingsindustrie, metaalindustrie, landbouw, bouw en horeca³.

Volgens de meest recente gegevens is 40% van de huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland zonder nadere regels van gemeenten geschikt volgens de norm (conform keurmerk Stichting normering flexwonen) in het Roemer-rapport 'Geen tweederangs burgers'⁴. Dit rapport benadrukt het belang van adequate huisvesting voor arbeidsmigranten en stelt normen vast om hun leefomstandigheden te verbeteren. Het is echter belangrijk op te merken dat bijna twee derde (65%) van de uitzendorganisaties een tekort aan huisvestingsplaatsen heeft, wat aangeeft dat er nog steeds een aanzienlijke behoefte is aan verbetering en uitbreiding van geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten in Nederland.

Rijksoverheid neemt verschillende maatregelen om de werk- en leefomstandigheden en de rechtspositie van arbeidsmigranten in Nederland te verbeteren. In 2020 stelde de overheid het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten aan ("commissie Roemer"). Doel van dit aanjaagteam was om voorstellen te doen over verbeterende maatregelen. Het aanjaagteam heeft 50 aanbevelingen gedaan. De landelijke overheid wil misstanden bij arbeidsmigratie tegengaan. Daarom gaat het verder met het uitvoeren van diverse aanbevelingen van het aanjaagteam⁵. Dit betreft:

- Digitale informatie in eigen taal over rechten en plichten in Nederland;
- Betere registratie arbeidsmigranten;
- Meer en betere huisvesting;
- Arbeidsmigranten altijd verzekerd voor noodzakelijke medische kosten;
- Verplichte eisen aan uitzendbureaus;
- Investeren in handhaving en toezicht.

Als gemeente hebben we niet altijd een rol bij de bovenstaande thema's. Als dit wel het geval is komt dat aan de orde bij het desbetreffende thema in dit huisvestingsbeleid.

2.2. Regionaal

In de regionale woonagenda van de Achterhoek 2023-2030⁶ hebben corporaties, ondernemers en gemeenten afgesproken dat we een regionaal convenant gaan sluiten. Dit convenant is in mei 2024 ondertekend⁷. Het convenant richt zich op de regionale uitvoering ('hoe') van huisvesting, terwijl de ruimtelijke vraag ('waar') nadrukkelijk een gemeentelijke overweging blijft. Het regionale convenant heeft betrekking op:

3) ABU, NBBU, Arbeidsmigranten in Nederland 2023

4) Stichting normering flexwonen (SNF) 2024

5) [Nationale verbetermaatregelen positie arbeidsmigranten](#)

6) [Regionale woonagenda Achterhoek 2023-2030](#)

7) Verwijzing volgt of bijlage

- Registratie en informatie
- Voldoende aanbod en nabijheid
- Kwaliteit huisvesting
- Sociaal (voorkomen dakloosheid, bevorderen gezondheid en zelfredzaamheid)
- Voorkomen dakloosheid
- Bevorderen gezondheid en zelfredzaamheid

Het convenant is ondertekend door betrokken partijen. Dit zijn onder andere verblijfsaanbieders, uitzendbureaus, werkgevers en gemeenten. Daar waar wij als gemeente een rol hebben bij bovenstaande thema's, is er in dit huisvestingsbeleid aandacht voor.

Op de Laarberg heeft de gemeente Oost Gelre inmiddels een positief principebesluit genomen over een migrantenhotel. Het is de verwachting dat het vergunningstraject eind 2025 is afgerond. De capaciteit van dit hotel biedt mogelijk ook kansen voor Berkellandse ondernemers die hun arbeidsmigranten willen huisvesten. De huisvesting is bedoeld voor arbeidsmigranten werkzaam bij bedrijven op respectievelijk Laarberg, binnen de gemeente Oost Gelre en de regio Achterhoek.

2.3. Euregionaal

Arbeidsmigranten werkzaam in onze omgeving kunnen woonachtig zijn in Duitsland, of andersom. Bijzondere situaties ontstaan langs de grens, waar arbeidsmigranten regelmatig in dienst treden bij Nederlandse bedrijven, om vervolgens over de grens in Duitsland gehuisvest te worden. Dergelijke constructies maken het ingewikkeld voor de instanties die verantwoordelijk zijn voor controle en toezicht om grip te krijgen op uitzendbureaus die zich schuldig maken aan uitbuiting. Lagere vastgoedprijzen in Duitsland spelen een rol in de keuze van Nederlandse uitzendbureaus om arbeidsmigranten over de grens te huisvesten. Ook het gebrek aan een efficiënte afstemming tussen Nederlandse en Duitse overheden maakt dat het aantrekkelijk is voor uitzendbureaus om de grens op te zoeken.

In de grensoverschrijdende afstemming van maatregelen en handhaving in de grensregio valt dan ook nog een wereld te winnen. De verantwoordelijkheden van verschillende autoriteiten op het gebied van toezicht en controle zijn sterk versplinterd. Dit maakt het moeilijk overtreders aan te pakken. Zo verschillen de Nederlandse aanpak en de Duitse aanpak van elkaar. Ook is de staatsinrichting aan weerszijden van de grens zo verschillend dat Nederlandse en Duitse instanties over en weer vaak geen tegenhanger hebben. Het Euregionaal Netwerk Arbeidsmigranten heeft als doel de aanpak van uitbuiting van arbeidsmigranten in de EUREGIO in een grensoverschrijdend kader te versterken. Met dit project willen de partners de verschillende betrokken overheden en handhavingsinstanties aan beide zijden van de grens bij elkaar brengen. Hierdoor willen we beter inzicht krijgen in het grensoverschrijdende systeem van de uitzendbureaus en om gezamenlijke afspraken te maken over de handhaving tegen uitbuiting. De verschillende betrokken overheden zijn onder andere gemeenten, de Nederlandse Arbeidsinspectie, het RIEC Oost-Nederland, de politie, de Kreis Borken en Steuerfahndung. Tussen juni 2023 en juni 2025 worden vier rondetafelbijeenkomsten georganiseerd, waar inzichten worden uitgewisseld, werkafspraken worden gemaakt en maatregelen worden bedacht. De EUREGIO coördineert de ronde tafels, bereidt deze voor, houdt zich bezig met de nodige netwerkvorming en verzamelt en deelt inzichten van het uitbuitingssysteem⁸.

3. Arbeidsmigranten

3.1. Doelgroep in beeld

Wanneer ben je een arbeidsmigrant? Een ander woord voor arbeidsmigrant is een internationale werknemer. Dat is een persoon die vanuit een ander land dan Nederland, behorende tot de Europese Unie of behorende tot de zone waarvoor vrij verkeer van personen geldt, of die op grond van een tewerkstellingsvergunning in Nederland, legaal arbeid mag verrichten en naar Nederland komt met het oogmerk om (al dan niet tijdelijk) arbeid te verrichten als uitzendkracht of zelfstandige zonder personeel.

Hoeveel arbeidsmigranten zijn werkzaam of woonachtig binnen Berkelland? En de regio Achterhoek? Het is lastig om daar een goed beeld over te vormen. Uit onze handhavingsacties blijkt namelijk dat inschrijving lang niet altijd geregeld is. Ook is het lastig om via werkgevers een beeld te vormen. Berkelland kent geen werkgevers waar arbeidsmigranten op grote schaal op één vaste plek werken. Maar denk ook aan werkzaamheden op wisselende locaties (bouw, logistiek, horeca, installatie, infrastructuur bijvoorbeeld) of in seizoenen (akker- en landbouw bijvoorbeeld). Op het moment van schrijven zijn we daarom in afwachting van een onderzoek vanuit de Provincie Gelderland. Dit onderzoek moet ons meer duidelijkheid geven over het aantal arbeidsmigranten in onze gemeente. Volgens schattingen van het CBS zouden in Berkelland 400 arbeidsmigranten wonen dan wel werken. Wij herkennen ons echter niet

8) [Euregionaal Netwerk Arbeidsmigranten](#)

in dit beeld. Hierbij varen we op onze contacten met ondernemers, handhavingacties en de gemeentelijke administraties. We hopen dat het provinciaal onderzoek duidelijkheid biedt over dit verschil in inzicht.

Om voor nu toch een beeld te hebben we met hulp van de Bedrijvenkring Berkelland een vragenlijst onder lokale ondernemers uitgezet. Doel was om een beeld te krijgen van de huidige situatie en behoefte van in onze gemeente actieve ondernemers. Daarnaast hebben we onze handhavingcijfers geanalyseerd. Hieruit komt grofweg het volgende beeld naar voren:

- 20-25 arbeidsmigranten verblijven in Berkelland en zijn hier ook werkzaam
- 50-60 arbeidsmigranten verblijven in Berkelland en zijn elders werkzaam
- 5-6 arbeidsmigranten verblijven elders maar zijn hier werkzaam

We schatten kortom dat er 70 tot 85 arbeidsmigranten in onze gemeente verblijven en er 25 tot 31 werkzaam zijn. Hiermee bedoelen we geen ontheemde Oekrainers die in onze gemeente werken en in de gemeentelijke opvang verblijven.

Arbeidsmigranten verblijven op verschillende manieren als we het hebben over de duur van een periode. De Engelse termen tussen haken zijn termen die de verblijfssector hanteert:

- **Kort verblijf (*short-stay*):**
Arbeidsmigranten die tot 4 maanden verblijven.
De werkgever van de arbeidsmigrant is verantwoordelijk voor de huisvesting.
De gemeente is verantwoordelijk voor de kaders en vergunningverlening.
Dit huisvestingsbeleid heeft wel betrekking op de categorie kort verblijf.
Onze inschatting is dat 75% (53 tot 68 personen) momenteel in Berkelland kort verblijft.
- **Middellang verblijf (*mid-stay*):**
Arbeidsmigranten die 4 tot 12 maanden verblijven.
De werkgever van de arbeidsmigrant is verantwoordelijk voor de huisvesting.
De gemeente is verantwoordelijk voor de kaders en vergunningverlening.
Dit huisvestingsbeleid heeft wel betrekking op de categorie middellang verblijf.
Onze inschatting is dat 8% (5 tot 6 personen) momenteel in Berkelland middellang verblijft.
- **Lang verblijf (*long-stay*):**
Arbeidsmigranten die langer dan 12 maanden verblijven of zich permanent willen vestigen. Arbeidsmigranten zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van een woning. Zij zijn regulier woningzoekende en aangewezen op de bestaande woningmarkt door een woning te kopen of huren.
Dit huisvestingsbeleid heeft daarom geen betrekking op de categorie lang verblijf. Hiervoor geldt de (regionale) woonvisie/agenda en in de toekomst het volkshuisvestingsprogramma.
Onze inschatting is dat 15% (11 tot 14 personen) momenteel in Berkelland lang verblijft.

3.2. Inschrijving

Arbeidsmigranten zijn vanuit de Wet Basisregistratie Personen (BRP) zelf verantwoordelijk voor een juiste registratie als ingezetene of niet-ingezetene.

Verblijfsbieders/uitzenders stimuleren arbeidsmigranten tot de registratie als ingezetene in de Basis Registratie Personen (BRP) door de volgende vier richtlijnen (uit de ABU fair employment code) te volgen:

1. zij informeren arbeidsmigranten voordat zij naar Nederland komen actief over het verschil tussen de Registratie Niet-Ingezetenen (RNI) en de registratie als ingezetene in de BRP;
Ingezetene:
Wanneer je langer dan 4 maanden in Nederland woont, dien je je als ingezetene te laten inschrijven bij de woongemeente waar je verblijft.
Bij deze inschrijving wordt je woonadres geregistreerd.
Registratie Niet-Ingezetenen (RNI):
Wanneer iemand korter dan vier maanden in Nederland verblijft, kan diegene zich melden bij een RNI-gemeente. Hier kunnen mensen ook een BSN verkrijgen om bijvoorbeeld te werken.
2. zij wijzen arbeidsmigranten actief op de mogelijkheid om na aankomst in Nederland bij de gemeente een verzoek te doen tot inschrijving als ingezetene in de BRP;
3. zij verzoeken gemeenten om inschrijvingen in de BRP op de huisvestingslocatie van de arbeidsmigrant mogelijk te maken;
4. zij wijzen arbeidsmigranten die nieuw zijn in Nederland en starten met een registratie als niet-ingezetene actief op de mogelijkheid om bij de gemeente een verzoek te doen tot inschrijving als ingezetene, vier maanden na de afgifte van het BSN-nummer en de registratie als niet-ingezetene.

Regionaal hebben we afgesproken dat **gemeenten** arbeidsmigranten stimuleren om zich in te schrijven in de BRP (Basisregistratie Personen) indien zij van plan zijn langer dan vier maanden in Nederland te

verblijven, en in het RNI (Registratie Niet-Ingezetenen) als ze voor kortere periodes in Nederland verblijven.

Als regiogemeenten zullen we ons aansluiten bij landelijke initiatieven om inschrijving in de BRP/RNI voor internationale werknemers te vereenvoudigen. Daarnaast hebben we afgesproken dat we lokaal een vast aanspreekpunt aanstellen bij burgerzaken voor partijen en internationale werknemers met betrekking tot inschrijving in de BRP. Ook gaan we samen met verblijfsbieders afspraken maken om de inschrijving van internationale werknemers in de BRP (bij een verblijf van langer dan vier maanden gedurende een periode van een half jaar) op een efficiënte wijze mogelijk te maken. Dit kan bijvoorbeeld door het instellen van een vast inschrijfmoment of door inschrijving op locatie mogelijk te maken bij grotere huisvestingslocaties. We zullen partijen en internationale werknemers ook helpen in de informatievoorziening door flyers over de inschrijving te delen.

Verblijfsbelasting:

Als gemeente hebben we de wettelijke bevoegdheid om verblijfsbelasting op te leggen aan verblijfsbieders voor het verblijf van internationale werknemers die verblijven in de regio en niet zijn ingeschreven in de BRP. De hoogte en toepassing van deze belasting zal conform het convenant regionaal worden afgestemd. Bij aanvang van het convenant wordt de optie van het heffen van verblijfsbelasting niet direct gekozen. In regionale samenwerking zullen we deze mogelijkheid gedurende de looptijd echter nauwlettend monitoren. Dit met het oog op eventuele implementatie en we zullen hierover met de verblijfsbieders, middels de ronde tafel, in dialoog blijven.

3.3. Sociale basis en zorg

Arbeidsmigranten maken net als onze andere inwoners deel uit van de Berkellandse samenleving. Dat betekent dat zij kunnen voortbouwen op de aanwezige sociale basis.

In het denkkader sociale basis wordt sociale basis uitgelegd als: "een samenspel van informele sociale verbanden (zoals buurten, verenigingen, families) aangevuld en ondersteund door organisaties, diensten en basisvoorzieningen. De sociale basis raakt alle aspecten van het dagelijks leven (zoals onderwijs, inkomen, gezondheid, bewegen en cultuur). De sociale basis zorgt ervoor dat inwoners zich fysiek en mentaal gezond (blijven) voelen en heeft daarmee een preventieve werking"⁹.

Als gemeente spannen we ons in zodat arbeidsmigranten deel kunnen uitmaken van de lokale samenleving, daarin (afhankelijk van hun verblijfsduur en eigen wensen) kunnen integreren en de Nederlandse of Engelse taal kunnen leren. Dit doen we door bij het inschrijven informatie te verstrekken over het wonen, werken, verblijven en hun (rechts)positie in de regio. Hiervoor wordt momenteel regionaal een applicatie onderzocht waar de informatie in verschillende talen te raadplegen is.

Voorkomen dakloosheid

Het kan gebeuren dat arbeidsmigranten dakloos worden. De regiogemeenten onderzoeken momenteel een samenwerking met een welzijnsorganisatie welke ervaring heeft met dakloosheid van arbeidsmigranten. Dit om beter te begrijpen wat er gedaan kan worden om dakloosheid te voorkomen, dan wel er mee om te gaan als het gebeurt.

4. Huisvesting

In het regionale convenant hebben we afspraken gemaakt over een eerlijke verdeling van huisvestingsaanbod over de regio. Daarin moet de 80/10/10 ambitie (zie hieronder) helpen om op 1 januari 2027 ten minste 1500 extra verblijfsplaatsen toe te voegen in de regio. Daar zal Berkelland net als de andere regiogemeenten een deel in moeten mogelijk maken. Een ander regionaal doel is het huisvesten van 90% van de arbeidsmigranten op 1 januari 2030.

In het convenant hebben we daarom opgenomen dat verblijfsbieders ernaar streven om internationale werknemers zo dicht mogelijk bij hun werkplek te huisvesten. Als regio streven we ernaar om 100% te huisvesten. Deze inspanning wordt geregeld door de 80/10/10-ambitie:

- minimaal 80% van de internationale werknemers die op een locatie wordt gehuisvest, werkt in de gemeente waar de locatie zich bevindt;
- maximaal 10% werkt in de regio Achterhoek,
- en maximaal 10% werkt buiten de regio Achterhoek.

Arbeidsmigranten die reeds in de regio verblijven, hoeven niet opnieuw gehuisvest te worden (ervan uitgaande dat deze huisvesting kwalitatief op orde is). Hun huidige woonplaats blijft onveranderd, waardoor er efficiënt gebruik wordt gemaakt van bestaande huisvestingsstructuren. Ons huisvestings-

9) [Denkkader sociale basis Berkelland, december 2024](#)

beleid richt zicht dus op kort- en middellang verblijf van arbeidsmigranten. Voor deze twee behoeftes is huisvesting met een tijdelijk verblijf geschikt¹⁰.

4.1. Juridische instrumenten ten aanzien van huisvesting

De gemeente heeft op basis van verschillende wetgeving bepaalde juridische instrumenten om de huisvesting van bepaalde doelgroepen, en daarmee ook arbeidsmigranten, te reguleren. Hierin wordt onderscheid gemaakt in drie verschillende grondslagen:

1. Wet goed verhuurderschap;
2. Omgevingswet;
3. Huisvestingswet.

Onderstaand gaan wij kort in op de inzetbaarheid van deze instrumenten ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten.

4.1.1 Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap is opgesteld om te waarborgen dat verhuurders zich aan de regels van goed verhuurderschap houden en om misstanden op de huurmarkt tegen te gaan. Artikel 5 van deze wet biedt gemeenten de mogelijkheid een zogenoemde verhuurverordening op te stellen, waarin wordt bepaald dat zonder vergunning van het college in bepaalde gevallen een woon- of verblijfsruimte niet mag worden verhuurd. Deze vergunningplicht mag afgebakend worden voor specifieke doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten. Het afwegingskader bij vergunningen bevat doorgaans (een aantal van) de volgende elementen:

- Er moet een concept/model-huurovereenkomst overlegd worden, de huurprijs wordt gedeeld, en duidelijk wordt gemaakt om welk pand het gaat;
- De verhuurder geeft inzicht in of hij in aanraking geweest is met handhaving op grond van de Wet goed verhuurderschap;
- Gemeenten kunnen voorts de volgende vergunningvoorwaarden verbinden aan de vergunning:
 - o De verhuurder toont aan hoe hij invulling geeft aan de regels van goed verhuurderschap;
 - o Het opstellen van een onderhoudsplan voor de woonruimte;
 - o De verblijfsruimten voldoen voor arbeidsmigranten aan de geldende eisen van de bouwregeling;
 - o De aanwezige voorzieningen (keuken, was en doucheruimte etc.), houden rekening met het maximumaantal arbeidsmigranten die kunnen verblijven in het gebouw.

De wet maakt bij de weigeringsgronden ook een koppeling met de Wet BIBOB. De bedoeling is daarmee echt om slechte aanbieders uit de markt te weren. Als verhuurders de benodigde vergunning niet vragen, biedt de Wet goed verhuurderschap de mogelijkheid tot handhaving. Bij de eerste overtreding mag een bestuurlijke boete ter hoogte van maximaal de vierde categorie, zoals opgenomen in artikel 23, vierde lid, van het Wetboek van Strafrecht opgelegd worden, heden ten dage ca. €25.000. Bij recidive kan een bestuurlijke boete ter hoogte van maximaal de vijfde categorie worden opgelegd, heden ten dage ca. €100.000.

Het instellen van een verhuurverordening heeft twee belangrijke voordelen:

1. De gemeente krijgt grip op de huisvestingsomstandigheden van arbeidsmigranten, misstanden kunnen eerder worden gesignaleerd (en idealiter voorkomen), en slechte verhuurders kunnen worden geweerd;
2. De gemeente krijgt in algemene zin meer zicht op de schaal van huisvesting van arbeidsmigranten; voor elke huisvestingssituatie van deze doelgroep zou dan een vergunning aangevraagd moeten worden.

Aan het opzetten van een nieuw vergunningstelsel zit wél een uitvoeringsvraagstuk. Of, en zo ja hoeveel capaciteit vrijgemaakt zou moeten worden voor de uitvoering van een verhuurverordening is niet te voorspellen zolang de scope van zo een regeling niet vaststaat. Dit komt, samen met financiële consequenties, terug bij het voorstel voor de verordening.

4.1.2 Omgevingswet

De Omgevingswet geeft de gemeente de bevoegdheid om te bepalen welke functies op welke locaties ruimtelijk gezien toelaatbaar zijn. Dit kan door in het omgevingsplan regels op te nemen over het toestaan of verbieden van bepaalde gebruiksdoeleinden voor bepaalde functies. In hoofdstuk 4.2 gaan wij in op de vraag binnen welke functie wij de huisvesting van arbeidsmigranten vanuit beleidsmatig oogpunt wenselijk vinden. Dit is niet in alle gevallen in overeenstemming met de juridische toelaatbaarheid van arbeidsmigrantenhuisvesting in bepaalde functies, zoals vastgelegd in het huidige omgevingsplan.

¹⁰) Volkshuisvesting Nederland, factsheet wonen of logies, oktober 2022

Het college geeft voorrang aan het opstellen van een verhuurverordening zoals bedoeld in paragraaf 4.1.1, en deze aan de raad voor te leggen. Dit komt mede voort uit het feit dat door de recente inwerkingtreding van de Omgevingswet het omgevingsplan op een aantal punten nog nader uitgewerkt wordt. Als de voornoemde inzetten op grond van de Wet goed verhuurderschap inadequaat zijn om voldoende in te spelen op huidige of toekomstige behoeften ten aanzien van arbeidsmigrantenhuisvesting, is het aanwenden van omgevingsrechtelijke instrumenten de meest aangewezen weg.

4.1.3 Huisvestingswet

De Huisvestingswet geeft de mogelijkheid een Huisvestingsverordening in te stellen, waarin het splitsen en onttrekken van woningen uit de woningvoorraad gereguleerd kan worden. Het splitsen of onttrekken is dan vergunningplichtig en daar zijn een aantal randvoorwaarden aan te verbinden.

In Berkelland is het juist de bedoeling om kamergewijze verhuur in te zetten om meer woningen beschikbaar te maken. Ook zijn de motiveringsvereisten die gesteld worden aan een huisvestingsverordening ten aanzien van aanwezige schaarste erg hoog. Mede gelet op deze redenen, richt het college zich primair en subsidiair op de voornoemde instrumenten. Op korte termijn is het college ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten niet voornemens een huisvestingsverordening uit te werken.

4.2. Huisvestingsvormen en locaties

Als gemeente dienen we duidelijk te maken welke huisvestingsvormen en locaties zich lenen voor het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. Of de gemeente zal meewerken aan (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten op een bepaalde locatie hangt in eerste instantie af van het geldende planologische regime. Als het bestaande planologische regime huisvesting van arbeidsmigranten toelaat, moet de gemeente in principe meewerken aan een initiatief als dat kan voldoen aan de ter zake geldende wet- en regelgeving. Voor die gevallen waar het bestemmings- of omgevingsplan niet voorziet in huisvesting van arbeidsmigranten is in dit hoofdstuk beschreven waar de gemeente huisvesting van arbeidsmigranten wenselijk kan achten. De gemeente stelt bij de huisvestingsvormen en locaties een aantal uitgangspunten en eisen waaraan een initiatief in ieder geval moet voldoen om medewerking te verkrijgen zoals beschreven in deze beleidsnotitie. Dit is altijd onderdeel van een bredere ruimtelijke afweging, mede op basis van andere beleidsvelden zoals parkeren, goed woon- en leefklimaat, milieu etc. Daarbij kijkt de gemeente naar de effecten van het initiatief. Daarin neemt de gemeente de effecten mee die het initiatief heeft op de omgeving en de effecten die omgeving heeft op het initiatief.

	Woningen	Herinvulling vastgoed	Nieuwbouw
<i>Verblijfsrecreatieterreinen</i>	Nee	Nee	Nee
<i>Kantoren of bedrijventerreinen</i>	Ja, bedrijfswoningen	Ja, mits	Ja, mits
<i>Woonbuurten in de kern</i>	Nee	Ja, mits	Nee
<i>Centrum binnen de kern</i>	Nee	Ja, mits	Nee
<i>Aan de as, radialen, rondwegen of rand van een kern</i>	Nee	Ja, mits	Nee
<i>In het buitengebied</i>	Ja, bedrijfswoningen	Ja, mits	Nee

Huisvestingsvorm: woningen

Tijdelijk verblijf in reguliere woningen bedoeld voor arbeidsmigranten vinden we niet wenselijk. Bij gebruik van een woning voor het huisvesten van arbeidsmigranten bij kort- en middellang verblijf is afhankelijk van de bestemming sprake van één huishouden. Door het samenwonen van verschillende arbeidsmigranten zijn er meer wisselingen in samenstelling van bewoners, meer vervoersstromen en een grotere parkeerbehoefte. Dat zet de leefbaarheid van het complex, de straat of de buurt onder druk. Het komt de sociale cohesie niet ten goede. Huisvesting van arbeidsmigranten in woningen is daarom onwenselijk (tenzij er sprake is van lang verblijf van arbeidsmigranten en één huishouden).

Huisvestingsvorm: herinvulling vastgoed

Herinvulling van maatschappelijk, recreatief (geen verblijfsrecreatieterreinen) of zakelijk leegstaand vastgoed kan een goede oplossing zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Wij vinden locaties tot 80 arbeidsmigranten passend. De gemeente Berkelland vindt grotere huisvestingslocaties onwenselijk omdat het niet past bij het dorpse karakter van onze kernen en niet past in het buitengebied.

Huisvestingsvorm: nieuwbouw

De gemeente is in de toekomst mogelijk bereid om mee te werken aan nieuwbouw voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Nieuwbouw aan de rand van een bedrijventerrein aansluitend bij de dorpskern

vinden we dan mogelijk in de toekomst wenselijk om permanent aan mee te werken. Dit hangt voor ons af van de vraag, momenteel zijn we daar nog in afwachting van. Er loopt een onderzoek via Provincie Gelderland. De gemeente vindt een grootschalige huisvestingslocatie dan tot 80 arbeidsmigranten passend. De gemeente vindt een grotere huisvestingslocaties onwenselijk omdat het niet past bij het dorps karakter van onze kernen en niet past in het buitengebied. Nieuwbouw mag woningbouw of kavels voor bedrijfsactiviteiten niet in de weg zitten. Mocht de vraag er dermate zijn, gaan we dan ook uit van nieuw te verwerven gronden. Werkgevers staan hiervoor in eerste instantie aan de lat.

Huisvestingslocatie: verblijfsrecreatieterreinen

Verblijfsrecreatieterreinen lenen zich niet als locatie voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Deze terreinen zijn immers bedoeld voor dag- en/of verblijfsrecreatie voor recreanten en toeristen. Dag- en nachtritme van recreanten en arbeidsmigranten is dermate verschillend dat deze groepen niet goed bij elkaar passen. De verschillende ritmes hebben negatieve invloed op elkaar en zorgen voor overlast bij de verschillende gebruikers. De gemeente Berkelland vindt daarom huisvesting van arbeidsmigranten op verblijfsrecreatieterreinen onwenselijk.

Huisvestingslocatie: kantoren of bedrijventerreinen

De gemeente Berkelland vindt huisvesting van arbeidsmigranten in kantoren en op bedrijventerreinen onder voorwaarden wenselijk. Dit gaat dan om bedrijfswoningen of tijdelijke herinvulling van leegstaand vastgoed. Dit achten we wenselijk zo dicht mogelijk bij de dorpskern om zo veel mogelijk aansluiting te kunnen vinden in het algemeen dagelijks leven. Het verblijf is dan dichtbij het werk en heeft aansluiting bij het dorp. Bedrijfswoningen zijn woningen die voor het bedrijf noodzakelijk zijn en de bewoners moeten overeenkomen met de werkzaamheden van het bedrijf. Kantoren en leegstand vastgoed hebben een ander doel en functie. Daarom vinden we alleen een tijdelijk karakter hierin wenselijk.

Nieuwbouw aan de rand van een bedrijventerrein aansluitend bij de dorpskern vinden we mogelijk in de toekomst wenselijk om permanent aan mee te werken. Dit hangt voor ons af van de vraag, momenteel zijn we daar nog in afwachting van. Vanwege de verwachte grotere aantallen die nodig zijn voor een nieuwbouwlocatie en de verschillende werkritmes die dat opleveren vinden we aan de rand van een bedrijventerrein wenselijker dan in een woonwijk. Nieuwbouw mag woningbouw of kavels voor bedrijfsactiviteiten niet in de weg zitten. Mocht de vraag er dermate zijn, gaan we dan ook uit van nieuw te verwerven gronden.

Huisvestingslocatie: woonbuurten in de kern

In reguliere woningen of nieuwbouw vinden we huisvesting onwenselijk. De gemeente Berkelland vindt huisvesting van arbeidsmigranten bij herinvulling van vastgoed in woonbuurten op een geregleerde en tijdelijke manier wenselijk. Dan geldt daarbij parkeren (voorzien in voldoende parkeerplaatsen), maximum aantal (overbewoning) en controle op leefomstandigheden (bij de vergunningaanvraag).

Huisvestingslocatie: centrum binnen de kern

In reguliere woningen of nieuwbouw vinden we huisvesting onwenselijk. De gemeente Berkelland vindt huisvesting van arbeidsmigranten bij herinvulling van vastgoed in centra binnen de kern op een geregleerde en tijdelijke manier wenselijk. Dan geldt daarbij parkeren (voorzien in voldoende parkeerplaatsen), maximum aantal (overbewoning) en controle op leefomstandigheden (bij de vergunningaanvraag).

Huisvestingslocatie: aan de as, radialen, rondwegen of rand van een kern

In reguliere woningen of nieuwbouw vinden we huisvesting onwenselijk. De gemeente Berkelland vindt huisvesting van arbeidsmigranten bij herinvulling van vastgoed aan de as, radialen, rondwegen of rand van een kern geregleerde en tijdelijke manier wenselijk. Dit achten we wenselijk zo dicht mogelijk bij de dorpskern om zo veel mogelijk aansluiting te kunnen vinden in het algemeen dagelijks leven. Het verblijf is dan dichtbij het werk en heeft aansluiting bij het dorp. Dan geldt daarbij parkeren (voorzien in voldoende parkeerplaatsen), maximum aantal (overbewoning) en controle op leefomstandigheden (bij de vergunningaanvraag).

Huisvestingslocatie: in het buitengebied

De gemeente Berkelland vindt huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied in de basis niet wenselijk. Uitzonderingen zijn tijdelijke herinvullingen van vastgoed nabij de kernranden, bestaande bedrijfswoningen op het erf bij de bedrijven waar de arbeidsmigranten werken. De herinvulling van vastgoed in het buitengebied is uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van arbeidsmigranten ten behoeve van het ter plaatse gevestigde, actieve (al dan niet agrarisch) bedrijf. Grootschalige VAB-locaties komen daarom feitelijk niet in aanmerking voor algehele inzet voor huisvesting van arbeidsmigranten; er moet allereerst sprake zijn van een actief bedrijf (wat bij VAB-locaties in principe niet aan de orde

is), en voor zover op zo'n locatie nog wel een actief bedrijf zou zijn is het met de schaal van dit soort bedrijven in Berkelland niet aannemelijk dat ten behoeve van die bedrijven daar tientallen arbeidsmigranten gehuisvest moeten worden. Het laten inzetten van vrijgekomen vastgoed in het buitengebied ten behoeve van algemene huisvesting van arbeidsmigranten (dus niet ten behoeve van het lokaal gevestigde bedrijf) is expliciet niet het oogmerk van de gemeente.

Huisvestingslocatie: uitzonderlijke gevallen

Bovenstaande tabel en beschrijving biedt duidelijkheid welke huisvestingsvormen op welke locaties de gemeente Berkelland huisvesting voor arbeidsmigranten wel en niet wenselijk vindt. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente gemotiveerd afwijken en besluiten mee te werken aan een initiatief wat in eerste instantie als niet wenselijk in bovenstaande tabel en beschrijving past. Dit om bijvoorbeeld door het algemeen belang te dienen en een doorbraak in een bestaande uitzichtloze situatie mogelijk te maken.

4.3. Huisvestingsvoorwaarden, beheer en registratie

In hoofdstuk 4.1. beschrijven we welke combinaties van huisvestingsvormen en locaties wij al dan niet wenselijk vinden. De gemeente heeft de mogelijkheid om – indien goed gemotiveerd – af te wijken van het Omgevingsplan. Dit kan met een BOPA¹¹ als de regels de huisvesting nu niet mogelijk maken, maar de beleidsmatige wens daarvoor wel bestaat. Dit huisvestingsbeleid is in die zin beleidsmatig richtinggevend voor initiatieven die zich aandienen vanuit de markt. Deze initiatieven zullen per geval beoordeeld worden.

In algemene zin moet sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit wil zeggen dat het verzoek ook moet voldoen aan wet- en regelgeving op het gebied van milieu (geluid, luchtkwaliteit, ecologie, etc). Ook zal voldaan moeten worden aan allerlei wettelijke minimumeisen die gelden voor bouwtechnische eisen, brandveiligheid, vierkante meters per bewoner, beheer en sanitaire voorzieningen, etc.

Vergunningverlening

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten wordt voor zover er sprake is van verzoek tot wijziging of afwijking van het Omgevingsplan danwel omgevings(planactiviteit)vergunning (planologisch strijdig gebruik) een duur gehanteerd afhankelijk van de situatie. Zoals hierboven beschreven willen we in bepaalde situaties permanent mogelijk maken en in andere situaties maken we tijdelijk iets mogelijk. Met tijdelijk bedoelen we een maximale tijdsduur van 15 jaar. Hierbij toetsen we op in ieder geval:

- milieuzonering
- geluid (op en van ontwikkeling)
- gebruiksmogelijkheden aangrenzende percelen
- milieu (water, luchtkwaliteit, bodem, magneetvelden, externe veiligheid, bodemkwaliteit, archeologie)
- brandveiligheid
- verkeer (waaronder verkeersveiligheid, bereikbaarheid, afwikkeling, maar ook parkeren)
- natuur (GNN/GO, indien van toepassing)
- bij nieuwbouw: welstand en stedenbouwkundig

Kwaliteitseisen, beheer en registratie

In het regionale convenant hebben we afspraken gemaakt over de kwaliteitseisen van huisvesting. Als gemeente werken vanuit dit convenant alleen samen met verblijfsverbieders indien:

- a) Huisvesting moet ten minste voldoen aan de meest recente eisen van het Keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) en de verblijfsbieder (en de locatie) moeten aangesloten zijn bij en gecertificeerd door SNF.
- b) Huisvesting moet voldoen aan de eisen van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL), waarbij het BBL van kracht wordt met de inwerkingtreding van de Omgevingswet.
- c) Huisvesting moet beschikken over huis- en gedragsregels, inclusief veiligheid en belangrijke contactinformatie in de taal van de bewoners
- d) De huisvesting is niet geschikt voor kinderen of gezinnen, personen onder de 16 jaar mogen niet in de voorziening worden gehuisvest.
- e) Verblijfplaatsen mogen niet per etmaal aan twee verschillende huurders worden aangeboden.

11) Deze afkorting staat voor buitenplanse omgevingsplan activiteit.

- f) Faciliteiten op de locatie moeten afhangen van de aard en omvang ervan, en moeten voorzien in de behoeften van bewoners, zoals opslag van fietsen, afvalverwerking, recreatiemogelijkheden en buitenruimte.
- g) Huurcontracten moeten onafhankelijk zijn van arbeidscontracten en voorzien in een opzegtermijn van minimaal 4 weken.
- h) Er moeten sluitende afspraken worden gemaakt met de gemeente over beheer, inschrijving in register(s) en contactpersonen voor betrokken partijen.
- i) Uitzendorganisaties die gebruikmaken van huisvesting in de regio moeten aangesloten zijn bij en gecertificeerd worden door ABU of NBBU.
- j) Werkgevers / uitzendorganisaties moeten zorgen voor veilig en gezond vervoer van en naar het werk.
- k) Verblijfsbieders zijn verantwoordelijk voor financiële- of huuradministratie. Regiogemeenten zetten zich actief in om verblijfsaanbieders, wiens huisvesting nog niet voldoet aan de SNF-normen, te wijzen over dit keurmerk. Ze leggen, indien planologisch mogelijk, verblijfsaanbieders op binnen 4 weken een plan te presenteren dat uiteenzet hoe hun locatie alsnog aan de SNF-normen kan gaan voldoen.

4.4. Toezicht en handhaving

Handhaven op goede en fatsoenlijke huisvesting voor arbeidsmigranten is van belang voor de arbeidsmigrant en voor de samenleving. Met dit beleid stellen we voorwaarden aan de structurele huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. De controle op naleving van deze voorwaarden is een gemeentelijke taak. Deze controle concentreert zich voornamelijk op overtredingen van wet- en regelgeving zoals het omgevingsplan, brandveiligheid en basisregistratie Personen (BRP). De gemeente Berkelland heeft in het kader van de Wet goed verhuurderschap een meldpunt ingesteld waar misstanden gemeld kunnen worden¹². De wet heeft betrekking op zowel verhuurders als verhuurbemiddelaars en gaat in op:

- Het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie;
- Het voorkomen van een te hoge waarborgsom en onredelijke servicekosten;
- De plicht om de huurovereenkomst op schrift te stellen;
- De plicht om de huurder een aantal zaken te informeren, bijvoorbeeld over de eigen rechten en plichten;
- Een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten.

Om arbeidsmigranten beter te beschermen zijn er voor hen extra regels waar verhuurders en verhuurbemiddelaars zich aan moeten houden. Zo moet de huurovereenkomst apart van de arbeidsovereenkomst worden vastgelegd en moet de verhuurder de arbeidsmigrant informeren in een taal waaraan de arbeidsmigrant de voorkeur geeft. Als daar aanleiding toe is kan de gemeente Berkelland een verhuurvergunning instellen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

5. Bijlage overzicht definities

Arbeidsmigrant / Internationale werknemer

De persoon die vanuit een ander land dan Nederland, behorende tot de Europese Unie of behorende tot de zone waarvoor vrij verkeer van personen geldt, of die op grond van een tewerkstellingsvergunning in Nederland, legaal arbeid mag verrichten en naar Nederland komt met het oogmerk om (al dan niet tijdelijk) arbeid te verrichten. In spreektaal ook wel arbeidsmigrant genoemd.

Basisregistratie Personen (BRP)

Bevat de persoonsgegevens van de inwoners van Nederland, waaronder personen vanuit het buitenland die langer dan vier maanden in Nederland komen wonen. Voor het verblijf worden de gebruikelijke gemeentelijke heffingen betaald.

Registratie Niet-Ingezetenen (RNI).

Bevat de verblijfsgegevens van de persoon in het thuisland, bedoeld voor onder andere personen die korter dan vier maanden in Nederland komen wonen, dan wel verblijven. Bij inschrijving in het RNI ontvangt de internationaal werknemer een Burgerservicenummer (BSN).

Nachtregister

Bevat de persoons- en verblijfsgegevens van personen die korter dan vier maanden in een gemeente komen wonen, dan wel verblijven en is aanvullend op de registratie in het RNI.

Verblijfsbieder

Het bedrijf, de werkgever of het uitzendbureau of meervoud daarvan dat/die huisvesting verzorgt voor internationale werknemers.

¹²) [Ongewenst gedrag van verhuurders melden](#)

Huisvesting

De woon- of verblijfsruimte die door een verblijfsbieder specifiek voor internationale werknemers wordt ingezet of anderszins ter beschikking wordt gesteld.

Werkgever

De persoon of rechtspersoon (exclusief uitzendorganisaties) die overeenkomstig een arbeidsovereenkomst een internationale werknemer in dienst heeft.

Uitzendorganisatie

Een rechtspersoon die aangesloten is bij branchevereniging ABU of NBBU en overeenkomstig een arbeidsovereenkomst een internationale werknemer in dienst heeft.