

Uitvoeringsregels huisvesting van internationale werknemers gemeente Maashorst

Besluit

1. de uitvoeringsregels voor de huisvesting van internationale werknemersgemeente Maashorst gewijzigd vast te stellen;
2. de huidige uitvoeringsregels voor de huisvesting van internationale werknemers gemeente Maashorst vastgesteld op 5 maart 2025 in te trekken.

Hoofdstuk 1 Inleiding en definities

1.1 Inleiding

Internationale werknemers, eerder aangeduid als arbeidsmigranten of seizoenwerkers, zijn van groot belang voor de lokale, regionale en Brabantse economie. Veel bedrijven in de agrarische sector, logistiek, voedingsmiddelentechnologie en andere industrie kunnen zonder deze internationale werknemers niet of niet optimaal functioneren. Daarbij is de verwachting dat op termijn in vrijwel alle beroepsgroepen internationale werknemers nodig zullen zijn. Volgens een onderzoek dat in opdracht van de provincie Noord-Brabant in 2022 door bureau Decisio is uitgevoerd werkten in 2022 5.335 internationale werknemers in de gemeente Maashorst (bron Decisio via CBS microdata). Maashorst is daarmee de 4^e werkgemeente van Noord-Brabant, terwijl er volgens hetzelfde onderzoek in 2022 minder dan 1280 internationale werknemers in de gemeente Maashorst gehuisvest waren. In 2025 zijn er 2024 nieuwe inschrijvingen geregistreerd in de Registratie Niet Ingezetenen (RNI). Tussen 1 januari 2026 en 10 april 2026 zijn dit 183 nieuwe inschrijvingen. Sinds dat we sturen op het digitaal nachregister worden meer internationale werknemers door werkgevers/ huisvesters bij aankomst direct of in de maanden na aankomst ingeschreven in het BRP.

1.2 Aanleiding

Ook internationale werknemers hebben recht op goede huisvesting. In de praktijk wordt de huisvesting meestal door het uitzendbureau of de werkgever geregeld en het blijkt noodzakelijk dat gemeenten daar regie op voeren. Zowel de voormalige gemeente Landerd als de voormalige gemeente Uden hanteerden hiervoor specifiek op deze doelgroep toegesneden beleid. Sinds 1 januari 2022 zijn de voormalige gemeente Landerd en de voormalige gemeente Uden samengevoegd in de gemeente Maashorst. Na deze fusie is besloten om de beleidsstukken voor de huisvesting van internationale werknemers ongewijzigd samen te voegen, ondanks dat er verschillen zijn tussen het beleid van beide voormalige gemeenten. Daarbij is besloten om binnen drie jaar daarna het samengevoegde beleid te evalueren en waar nodig te uniformeren en actualiseren.

Onderstaande beleidsstukken zijn in 2022 samengevoegd tot één 'Beleid huisvesting arbeidsmigranten Maashorst 2023':

- Besluit van de gemeenteraad van de gemeente Uden houdende regels omtrent Huisvestingsbeleid (tijdelijke) arbeidsmigranten (voormalige gemeente Uden);
- Uitvoeringsregels toepassing afwijkingsmogelijkheden voor het gebruiken van woningen voor andere huisvestingsvormen (voormalige gemeente Uden);
- Aanvullend afwegingskader middelgrote en grootschalige vormen van 'short stay' (voormalige gemeente Uden);
- Beleid huisvesting van arbeidsmigranten Landerd 2020 (voormalige gemeente Landerd).

In het voorjaar van 2024 is het samengevoegde beleid geëvalueerd. Het evaluatiedocument is op 14 mei 2024 door het college vastgesteld, inclusief 10 adviezen voor aanpassingen van het samengevoegde beleid.

In het voorliggende document zijn de adviezen uitgewerkt: verschillen zijn zoveel mogelijk opgeheven, wijzigingen zijn aangebracht en nieuwe regels en instrumenten zijn toegevoegd waardoor een werkbaar pakket van uitvoeringsregels aansluiten bij actuele landelijke kaders. Dit past ook in de nieuwe kaders van de Omgevingswet.

Regels die zijn opgenomen in het omgevingsplan op basis van onderliggende bestemmingsplannen kunnen pas geharmoniseerd worden bij vaststelling van het nieuwe omgevingsplan. In dit document zijn nieuwe uitvoeringsregels beschreven om in de toekomst te worden toegepast, tenzij op grond van het omgevingsplan andere regels van toepassing blijven (overgangsrecht).

In 2020 heeft het Provinciaal Opbouworgaan Noord-Brabant (PON) vastgesteld dat er in de regio Noordoost Brabant (RNOB) ruim 20.000 internationale werknemers werkzaam waren bij een in RNOB gevestigde werkgever, terwijl er minder dan 10.000 internationale werknemers op een verblijfadres in die regio waren ingeschreven. Volgens het PON-rapport zal de regionale behoefte aan internationale werknemers tot 2030 met ruim 4% per jaar verder toenemen.

In 2021 heeft de provincie Noord-Brabant in samenwerking met de regio het ‘Handelingsperspectief Integratie en Participatie van internationale werknemers in de regio Noordoost Brabant’ opgesteld. De regiogemeenten hebben vervolgens afgesproken om wonen en werken binnen RNOB meer in balans te brengen en daarbij de regionale huisvestingsopgave over de regiogemeenten te verdelen volgens een regionale verdeelsleutel.

Voor de gemeente Maashorst betekent dit dat er tussen 2023 en 2026 voor ongeveer 500 extra internationale werknemers huisvestingsmogelijkheden gerealiseerd moeten worden ten opzichte van het aantal dat op 1 januari 2023 in de gemeente gehuisvest was. Volgens de cijfers van juli 2024 zouden er daarvan nog tussen 100 en 150 gerealiseerd moeten worden. Scherpe getallen zijn moeilijk te geven, omdat deze per maand kunnen verschillen. Het regionale handelingsperspectief en de regionale verdeelsleutel zijn als basis gebruikt voor de nieuwe gemeentelijke uitvoeringsregels.

Voor het gebied van de voormalige gemeente Uden is in 2016 een convenant gesloten waarin de gemeente, Area, ZLTO, drie uitzendbureaus en een makelaar (namens NVM) afspraken hebben gemaakt over de samenwerking en verplichtingen m.b.t. het huisvesten van arbeidsmigranten. Naar verwachting zal dit lokale convenant worden vervangen door een nieuw regionaal convenant.

1.3 Definities

Na de verschijning van het rapport Roemer is steeds meer discussie ontstaan over het gebruik van de term “arbeidsmigrant”. Deze term werd stigmatiserend gevonden en vaak negatief in beeld gebracht. De wijze waarop de term in beleidsstukken van overheden wordt gebruikt is in enkele gevallen gekwalificeerd als discriminatie. Op het congres “Twee jaar na Roemer” is voor arbeidsmigranten de term “internationale werknemers” geïntroduceerd. Binnen de groep internationale werknemers wordt onderscheid gemaakt tussen internationale kenniswerkers (ook wel expats genoemd) en internationale werknemers (de categorie die voorheen arbeidsmigranten of seizoenwerkers werd genoemd).

De in dit document beschreven uitvoeringsregels zijn van toepassing voor internationale werknemers (niet zijnde expats of internationale kenniswerkers) en richten zich uitsluitend op de huisvesting van shortstay- en midstay-internationale werknemers die op grond van een EU-ID-bewijs of -paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn in de gemeente Maashorst. In deze uitvoeringsregels staat niet dat het huisvesten van internationale werknemers die buiten de gemeente werkzaam zijn niet is toegestaan. Dat zou ook in strijd zijn met het recht op vrije vestiging voor een deel van deze doelgroep. Deze grondgedachte uit zich echter wel in de gemaakte keuzes met betrekking tot waar de huisvesting van internationale werknemers in de gemeente Maashorst in de toekomst wordt toegestaan.

Met de Wet goed verhuurderschap, die in juli 2023 is ingevoerd, wil de overheid ongewenste verhuurpraktijken tegengaan. Deze wet is bedoeld om woningzoekenden, huurders en in het bijzonder arbeidsmigranten te beschermen en leefbaarheid te verbeteren. Dankzij deze wet kunnen gemeenten een Verhuurverordening vaststellen. Dit betekent dat het zonder vergunning van burgemeester en wethouders verboden is om verblijfsruimten te verhuren voor de huisvesting van arbeidsmigranten (internationale werknemers). De verhuurvergunning geldt niet voor toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 19 van de Woningwet. Ook is de verhuurvergunning niet nodig voor het verhuren van reguliere woningen tenzij deze kamergewijs verhuurd worden aan internationale werknemers, die niet gezamenlijk een huishouden vormen.

In dit document worden voor de tijdelijke huisvesting (logies) van internationale werknemers de volgende definities gebruikt:

Buitengebied: gebied dat in de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant is aangeduid als landelijk gebied, in tegenstelling tot stedelijk gebied.

Grootschalige tijdelijke huisvesting: Als aan meer dan 50 internationale werknemers in een huisvestingsvoorziening logies wordt geboden, onafhankelijk van de tijdsduur dat de huisvestingsvoorziening op de locatie aanwezig is.

Huishouden: een persoon, of groep personen die een (duurzame) gemeenschappelijke huishouding voert. Indien het huishouden uit twee of meer personen bestaat, betreft het een leefvorm of samenlevingsvorm met een continuïteit in samenstelling en een onderlinge verbondenheid. Kenmerken van continuïteit in de samenstellingen een onderlinge verbondenheid zijn:

- Voor onbepaalde tijd samenleven;
- Een ieder neemt deel aan het gezinsleven, bijvoorbeeld samen eten en verdeling van huishoudelijke taken;
- Gemeenschappelijk sanitair, keuken en woonkamer.

Kamerverhuur aan internationale werknemers valt niet onder het begrip huishouden, omdat bij tijdelijke huisvesting (logies) van shortstay of midstay internationale werknemers van continuïteit in de samenstelling en/of van duurzame onderlinge verbondenheid geen sprake is. Kamerverhuur voor bijvoorbeeld huisvesting van studenten valt buiten de scope van de in dit document bedoelde uitvoeringsregels.

Huisvestingsvoorziening: een gebouw dat in gebruik is voor bewoning/logies door twee of meer internationale werknemers die niet in het verband van een huishouden met elkaar samenwonen.

Huisvestende werkgever: Degene die zowel de internationale werknemers contractueel in dienst heeft voor werkzaamheden in het eigen bedrijf als de huisvesting voor deze internationale werknemers regelt.

Internationale werknemer, arbeidsmigrant of seizoenarbeider: Een werknemer uit het buitenland die om economische motieven tijdelijk in Nederland verblijft om werk te verrichten en hiermee inkomen te genereren. Internationale kenniswerkers (expats) vallen niet onder deze definitie.

Kamerverhuur: Het (bedrijfsmatig) op basis van een huurovereenkomst aanbieden van (nacht)verblijf aan internationale werknemers.

Kleinschalige tijdelijke huisvesting: Als er aan minder dan 10 internationale werknemers in een huisvestingsvoorziening logies wordt geboden, onafhankelijk van de tijdsduur dat de huisvestingsvoorziening op de locatie aanwezig is.

Logies: Het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende internationale werknemer zijn hoofdverblijf buiten Nederland heeft.

Logiesgebouw: een gebouw dat specifiek is ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij het kenmerk is dat de betreffende internationale werknemers het hoofdverblijf buiten Nederland hebben en bij verschillende werkgevers werkzaam kunnen zijn.

Longstay (vestigingsmigranten): Internationale werknemers die zich permanent (willen) vestigen in Nederland (voor huisvesting aangewezen op reguliere woningen; hoofdverblijf in Nederland).

Middelgrote tijdelijke huisvesting: Als er aan 10 tot 50 internationale werknemers in een huisvestingsvoorziening logies wordt geboden, onafhankelijk van de tijdsduur dat de huisvestingsvoorziening op de locatie aanwezig is.

Midstay (tijdelijke internationale werknemers): internationale werknemers die, met een onderbreking van tenminste 3 aaneengesloten maanden, langer dan 12 maanden in Nederland verblijven, maar (nog) niet het voornemen hebben zich permanent hier te vestigen (tijdelijke huisvesting, hoofdverblijf buiten Nederland).

Onzelfstandige woonruimte: een (complex van) woonruimte(n) waarbij de bewoners primaire voorzieningen, zoals onder meer de keuken, badkamer en toilet gemeenschappelijk moeten gebruiken en waarvan de deur van het privévertrek uitkomt op een gemeenschappelijke (verkeers)ruimte.

Prestatieovereenkomst: Een privaatrechtelijke overeenkomst tussen de gemeente en de verblijfsbieder waarin nadere regels en afspraken worden overeengekomen in verband met het exploiteren van een huisvestingsvoorziening.

Shortstay (tijdelijke internationale werknemers): internationale werknemers die minder dan 12 maanden in Nederland verblijven en niet de intentie hebben om zich permanent in Nederland te vestigen (tijdelijke huisvesting; hoofdverblijf buiten Nederland).

Tijdelijke huisvesting: Een huisvestingsvorm die minder dan 12 maanden aaneengesloten plaatsvindt op basis van logies. Hierbij bestaat de mogelijkheid dat internationale werknemers voor enkele maanden naar hun thuisland terugkeren en daarna opnieuw voor een aantal maanden voor het verrichten van werkzaamheden in Nederland van deze huisvestingsvorm gebruikmaken. De tijdelijke huisvesting is onafhankelijk van de tijdsduur dat de huisvestingsvoorziening op de locatie aanwezig is. Tijdelijke huisvesting, logies en (nacht)verblijf worden door elkaar gebruikt maar hebben in dit document dezelfde betekenis.

Verblijfsbieder, huisvester of huisvestingsbieder: degene die huisvesting biedt aan internationale werknemers.

Verhuurvergunning: Op grond van de Verhuurverordening onder de Wet goed verhuurderschap (Wgv) verleende vergunning voor het exploiteren van verblijfsruimten, een huisvestingsvoorziening voor tijdelijke huisvesting of logiesgebouw. Het college van B&W kan aan de verhuurvergunning nadere regels stellen.

Verkamerde woning: een woning die kamergewijs verhuurd wordt aan internationale werknemers.

Voorwaarden: Voorwaarden en regels waaraan op basis van dit document wordt getoetst of medewerking kan worden verleend aan de realisatie of exploitatie van een huisvestingsvoorziening.

Wonen, reguliere woning: Het gebruiken van (een gedeelte van) een gebouw voor de huisvesting van één huishouden.

Woning: Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Werkgever: De ondernemer die internationale werknemers op basis van een arbeidsovereenkomst in eigen dienst heeft.

1.4 Doel

Het doel van deze uitvoeringsregels is om mogelijkheden te kunnen bieden voor initiatieven voor huisvesting van internationale werknemers (shortstay en midstay) en daarvoor actuele en eenduidige regels op te stellen waarmee deze initiatieven kunnen worden getoetst.

1.5 Leeswijzer

In dit document hebben we in hoofdstuk 2 de Basisregistratie Personen (BRP) en Registratie niet ingezetenen (RNI) opgenomen. In hoofdstuk 3 zijn de algemene uitgangspunten en algemene uitvoeringsregels beschreven die voor elke huisvestingsvariant van toepassing zijn. In hoofdstuk 4 vertalen we de algemene uitgangspunten en -uitvoeringsregels naar specifieke uitvoeringsregels per huisvestingsva-

riant. In hoofdstuk 5 komt handhaving aan bod en in hoofdstuk 6 is aangegeven op welk moment de nieuwe uitvoeringsregels in werking treden.

Hoofdstuk 2 Basisregistratie personen (BRP) en Registratie niet ingezetenen (RNI)

Een internationale werknemer die in Nederland (tijdelijk) legaal wil gaan werken heeft een BSN-nummer nodig. Dit BSN-nummer dient aangevraagd te worden door middel van het inschrijven in de Basisregistratie personen (BRP) óf in de Registratie niet ingezetenen (RNI). De RNI is bedoeld voor personen die maximaal 4 maanden in Nederland verblijven en wordt door internationale werknemers vrijwel altijd toegepast voor het verkrijgen van het BSN-nummer. Bij deze RNI-registratie wordt het woonadres in het land van herkomst genoteerd (hoofdverblijf) en het tijdelijke verblijfadres in Nederland. Hiervoor wordt vaak het adres van de werkgever of het uitzendbureau opgegeven of, als het beschikbaar is, het adres van een huisvestingsvoorziening waarin de werkgever of het uitzendbureau logies aanbiedt. In het geval dat het adres van de werkgever of het uitzendbureau wordt opgegeven, heeft de gemeente Maashorst geen inzicht in de gegevens van het werkelijke verblijfadres van de internationale werknemer en evenmin wie de verblijfsbieder is. In de gemeente Maashorst is een verblijfsbieder verplicht tot het bijhouden van een doorlopend nachtregister en afdragen van toeristenbelasting over het aantal nachten dat logies (nachtverblijf) wordt geboden. De gemeente Maashorst stelt hiervoor een *digitaal* doorlopend nachtregister verplicht.

De BRP bevat NAW-gegevens van de inwoners van Nederland en van personen die Nederland hebben verlaten. Internationale werknemers die naar verwachting gedurende een half jaar ten minste twee derde van hun tijd in Nederland verblijven (vier maanden; dit hoeft niet aaneengesloten te zijn) zijn wettelijk verplicht om zich te laten inschrijven in de BRP op het adres waar ze verblijven. Hierdoor krijgt de internationale werknemer dezelfde rechten en plichten als andere inwoners. Daarnaast ontvangt de gemeente een bijdrage per inwoner van de Rijksoverheid via het gemeentefonds. Als internationale werknemers zich bewust of onbewust onttrekken aan de wettelijke plicht om zich in te schrijven in de BRP, dan staan zij niet geregistreerd als inwoner van de gemeente en loopt de gemeente niet alleen een bijdrage uit het gemeentefonds mis, maar kunnen ook de gemeentelijke belastingen niet worden geheven.

In de praktijk worden de wettelijke regels voor in- en uitschrijving van internationale werknemers, zowel bij RNI- als bij BRP- registraties, vaak niet correct toegepast. De gemeente moet toezien op correcte uitvoering van deze wettelijke regels, maar dit had tot 2025 onvoldoende prioriteit. Zowel de interne processen als de instrumenten waren daar niet goed voor ingericht. In dit document worden nieuwe handhaafbare uitvoeringsregels en instrumenten beschreven, zowel voor correcte inschrijving in de RNI en BRP als voor correcte uitschrijving uit deze registraties.

Hoofdstuk 3 Algemene uitgangspunten en -uitvoeringsregels

In deze paragraaf beschrijven we de uitvoeringslijnen met als belangrijk uitgangspunt 'te regelen wat moet' en 'mogelijk te maken wat kan'. De gemeente Maashorst wil in de toekomst, onder voorwaarden, ruimte bieden aan initiatiefnemers. Kwalitatief goede huisvesting, inpasbaar in de omgeving en handhaafbare afspraken over het beheer en de exploitatie zijn daarbij belangrijke voorwaarden. Alle locaties waar tijdelijke huisvesting plaatsvindt, onafhankelijk van de tijdsduur dat de huisvestingsvoorziening op de locatie aanwezig is, dienen aan de algemene uitgangspunten en algemene uitvoeringsregels zoals beschreven in dit hoofdstuk te voldoen. Voor de verschillende varianten van huisvesting zijn bovendien specifieke uitvoeringsregels van toepassing die zijn beschreven in hoofdstuk 4.

3.1.1 Legale, tijdelijke huisvesting (logies) voor internationale werknemers

De beschreven uitvoeringsregels zijn van toepassing voor tijdelijke huisvesting (logies) van internationale werknemers die op grond van een EU-ID-bewijs, EU-paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal in of in de omgeving van de gemeente Maashorst werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben. Deze personen hoeven niet allemaal in de gemeente Maashorst werkzaam te zijn, aangezien de gemeente ook een aandeel heeft in de regionale opgave voor de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers. De in dit document beschreven uitvoeringsregels hebben niet het doel om tijdelijke huisvesting (logies) van andere groepen werknemers in de beschreven huisvestingsvarianten te verbieden. De in dit document beschreven uitvoeringsregels zijn ook niet bedoeld voor internationale werknemers die zich hier permanent willen vestigen (longstay). Zij zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt.

3.1.2 Ruimtelijke effecten en inpasbaarheid

We kiezen om te sturen op ruimtelijke effecten en inpasbaarheid en op (sociale) draagkracht. Per locatie bepalen we wat de (sociale) draagkracht is van de locatie en van de omgeving (maatwerk). Op basis van de ruimtelijke inpasbaarheid, stedenbouwkundige afwegingen en effecten op (of door) omliggende bedrijfsmatige- of woonactiviteiten (milieuaspecten, stedenbouwkundige inpassing, landschappelijke inpassing, verkeersbewegingen, parkeren e.d.), bepaalt de gemeente of en (eventueel) onder welke voorwaarden een initiatief mogelijk is.

3.1.3 Spreiding van tijdelijke huisvestingsmogelijkheden

Vanwege de leefbaarheid in de wijken, de druk op de woningmarkt en het feit dat deze uitvoeringsregels uitgaan van shortstay en midstay kiest de gemeente Maashorst ervoor om de huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers te spreiden en daarbij bij voorkeur de woongebieden in onze kernen te ontzien. Woongebieden in de kernen zijn bedoeld voor “wonen” en “woningen” ten behoeve van huisvesting van een “huishouden”. Daar vallen ook longstay internationale werknemers onder die zich permanent in Nederland willen vestigen en willen integreren in de samenleving. Vanwege het tijdelijke karakter van huisvesting van shortstay en midstay internationale werknemers is geen sprake van wonen in huishoudensverband en is integratie in de samenleving vrijwel niet aan de orde.

Voor iedere vorm van tijdelijke huisvesting van internationale werknemers is altijd een omgevingsvergunning nodig (tenzij een bestemmingsplan dat deel uitmaakt van het omgevingsplan dit van rechtswege toestaat). Op deze manier kan de gemeente regie voeren op de spreiding én de kwaliteit van huisvestingsvoorzieningen voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers.

3.1.4 Voorkomen van overlast

Om overlast in de omgeving van tijdelijke huisvestingsvoorzieningen voor internationale werknemers te voorkomen is voor het bieden van deze huisvesting naast een omgevingsvergunning ook altijd een verhuurvergunning nodig, op grond van de Verhuurverordening onder de Wet goed verhuurderschap. Een verhuurvergunning is vanaf 2026 op grond van de Verhuurverordening altijd verplicht om een verblijfsruimte voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers te mogen exploiteren (zie ook par. 1.3). Aan de verhuurvergunning worden door het college van B&W op grond van de Verhuurverordening nadere regels gesteld. Deze nadere regels worden opgenomen in de vergunning en, indien nodig, in een separate privaatrechtelijke prestatieovereenkomst tussen de gemeente en de exploitant van de tijdelijke huisvestingsvoorziening. In ieder geval zullen nadere regels worden gesteld over het voorkomen van overlast, het bijhouden en op verzoek verstrekken van een actueel en doorlopend digitaal nachregister en voorschriften uit de Wet goed verhuurderschap. Indien de gemeente aan een initiatief medewerking verleend én indien de exploitant vanuit het verleden huisvesting biedt aan internationale werknemers in reguliere (verkamerde) woningen in de kernen, worden ook afspraken opgenomen over het afbouwen van het gebruik van deze woningen voor logies. Het doel van het afbouwen is dat deze woningen weer beschikbaar komen voor de reguliere woningmarkt (dus ook voor longstay internationale werknemers).

Bij (herhaald) niet nakomen van afspraken en/of overtreding van de nadere regels kan de burgemeester de verhuurvergunning intrekken.

3.1.5 Zorgplicht

Vanuit de Wmo geldt voor alle ingezetenen de zorgplicht. De gemeente heeft op basis van de Wmo een zorgplicht ten aanzien van zelfredzaamheid en participatie ten behoeve van kwetsbare groepen in de gemeente. De Wet goed verhuurderschap verplicht verblijfsbieders om informatie te bieden en zorgt te dragen dat internationale werknemers een huisarts weten te vinden, dat zorg (aan ‘huis’) geleverd kan worden door medebewoners en/of door een professional in aanvulling op wat mensen zelf en voor elkaar kunnen en willen doen. Afspraken hierover kunnen onderdeel uitmaken van de prestatieovereenkomst.

3.1.6 Huidige en toekomstige varianten voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers

In de gemeente Maashorst komen momenteel zes varianten voor de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers (logies) voor. In de uitvoeringsregels wordt voor elke variant aangegeven óf, en onder welke voorwaarden de variant in de toekomst voorstelbaar, wenselijk of onwenselijk is:

1. Grootschalige huisvestingsvoorzieningen: dit zijn logiesvoorzieningen waarin internationale werknemers tijdelijk gehuisvest worden (logies), die bij verschillende werkgevers of uitzendbureaus werkzaam kunnen zijn en die hun hoofdverblijf buiten Nederland hebben. In de toekomst zijn dergelijke logiesgebouwen (onder voorwaarden¹) in het buitengebied voorstelbaar op VAB-locaties² in -of in plaats van- bestaande bebouwing en binnen het bestaande bouwvlak. VAB-locaties die in de kernrandzone liggen hebben de voorkeur vanwege de korte afstand tot voorzieningen in de nabijgelegen woonkern. Op bedrijventerreinen is deze variant in de toekomst afweegbaar aan die randen die op korte afstand van voorzieningen in de nabijgelegen woonkern liggen en waar dit milieukundig inpasbaar is en niet belemmerend werkt.

1) Regels zijn opgenomen in ‘Ruimtelijk interim beleid niet-agrarische ontwikkelingen buitengebied gemeente Maashorst

2) De term VAB-locatie staat voor Vrijkomende Agrarische Bebouwing, waarbij de bebouwing niet meer in gebruik is voor de oorspronkelijke agrarische bestemming

- Bij deze huisvestingsvariant is de verblijfsbieder verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de logiesvoorziening. Deze variant van tijdelijke huisvesting is altijd op basis van logies (hoofdverblijf buiten Nederland). Voor het bepalen van de omvang zijn draagkracht, ruimtelijke inpasbaarheid in de omgeving en spreiding bepalend (zie verder hoofdstuk 3 (Algemene uitgangspunten en -uitvoeringsregels) en hoofdstuk 4 (specifieke uitvoeringsregels).
2. Huisvestingsvoorziening op het terrein van de werkgever: dit zijn logiesvoorzieningen waarbij de werkgever ook de verblijfsbieder is voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers die werkzaam zijn bij het ter plaatse aanwezige eigen bedrijf. De gemeente Maashorst wil in de toekomst mogelijkheden blijven bieden voor deze variant, waarbij voor het bepalen van de omvang van de huisvestingsvoorziening de huisvestende werkgever moet aantonen hoe groot zijn behoefte aan internationale werknemers voor zijn bedrijfsvoering is. De tijdelijke huisvesting vindt altijd plaats op basis van logies (hoofdverblijf buiten Nederland) en kan (onder voorwaarden) zowel plaatsvinden in het buitengebied als op bedrijventerreinen (zie verder hoofdstuk 3 (Algemene uitgangspunten en -uitvoeringsregels) en hoofdstuk 4 (specifieke uitvoeringsregels).
 3. Tijdelijke huisvesting in (verkamerde) bedrijfswoningen: Deze variant komt zowel op bedrijventerreinen als in het buitengebied voor, waarbij momenteel niet altijd een koppeling is tussen de bewoning en de bedrijvigheid ter plaatse. Op bedrijventerreinen wordt deze variant in de toekomst alleen nog onder voorwaarden toegestaan als de koppeling tussen de bedrijfsactiviteiten en de bewoning op de locatie aangetoond wordt. De huisvesting vindt altijd plaats op basis van logies en is alleen toegestaan in bestaande slaapkamers en/of daarvoor geschikt gemaakte kantoorruimten in de bedrijfswoning. De tijdelijke huisvesting is niet toegestaan in de hal, woonkamer, keuken, bijkeuken, garage en bijgebouwen van de bedrijfswoning en overige bedrijfsruimten op de locatie. De omvang hangt af van de beschikbare ruimte, echter altijd voor minder dan 10 personen (kleinschalige tijdelijke huisvesting) (zie verder hoofdstuk 3 (Algemene uitgangspunten en -uitvoeringsregels) en hoofdstuk 4 (specifieke uitvoeringsregels).
 4. Tijdelijke huisvesting in verkamerde reguliere woningen en plattelandswoningen in het buitengebied. Deze variant komt op dit moment voor en kan in de toekomst in het buitengebied (onder voorwaarden) toegestaan blijven worden op locaties waar het omgevingsplan 'wonen' toestaat. De huisvesting vindt altijd plaats op basis van logies en is alleen toegestaan in bestaande slaapkamers en/of daarvoor geschikt gemaakte (kantoor)ruimten in de bedrijfswoning. De tijdelijke huisvesting is niet toegestaan in de hal, woonkamer, keuken, bijkeuken, garage en bijgebouwen van de woning en overige bedrijfsruimten op de locatie. De omvang hangt af van de beschikbare ruimte, echter altijd voor minder dan 10 personen (kleinschalige tijdelijke huisvesting; zie verder hoofdstuk 3 (Algemene uitgangspunten en -uitvoeringsregels) en hoofdstuk 4 (specifieke uitvoeringsregels).
 5. Tijdelijke huisvesting in reguliere (verkamerde) woningen in de kernen: deze variant is vanuit het verleden veelvuldig toegepast waardoor deze woningen feitelijk niet meer beschikbaar zijn voor de reguliere woningmarkt. Vanwege de grote druk op de reguliere woningmarkt én op de leefbaarheid in de woongebieden (o.a. veroorzaakt door de hoge doorstromingsnelheid in dergelijke panden), is het voortzetten van deze variant in de toekomst onwenselijk. De gemeente Maashorst kiest er voor om mogelijkheden te bieden voor bovengenoemde varianten 1, 2, 3 en 4 en tijdelijke huisvesting in reguliere (verkamerde) woningen in de kernen middels een overgangsregeling³ af te bouwen. Het bieden van tijdelijke huisvesting in reguliere (verkamerde) woningen in de kernen is voor bestaande en nieuwe situaties in de toekomst alleen nog mogelijk op basis van een verhuurvergunning. Het verlenen van een verhuurvergunning voor nieuwe situaties zal in de toekomst eerder uitzondering dan regel zijn.
 6. Tijdelijke huisvesting van internationale werknemers in chalets of stacaravans op campings en vakantieparken: Ook deze variant is in het verleden toegepast. De gemeente Maashorst heeft in haar Omgevingsvisie de ambitie beschreven om een aantrekkelijke toeristische gemeente te zijn. Vermenging van het gebruik van chalets of stacaravans door toeristen én door internationale werknemers op hetzelfde vakantiepark doet afbreuk aan de kwaliteit van het vakantiepark én aan de ambitie van de gemeente. Om die reden wordt deze variant in de toekomst geleidelijk afgebouwd. Als toeristen geen belangstelling meer blijken te hebben voor (een deel van) een vakantiepark dan kan bij de gemeente een conceptverzoek worden ingediend zodat onderzocht kan worden of kan worden meegewerkt aan wijziging naar een huisvestingsvoorziening voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers voor het gehele vakantiepark.

3.1.7 Vereiste vergunningen

Voor het realiseren en exploiteren van huisvesting voor internationale werknemers geldt een meervoudig vergunningstelsel:

3) Zie paragraaf 4.4 van deze uitvoeringsregels.

- Het is niet toegestaan om zonder een omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) tijdelijke huisvesting te bieden aan internationale werknemers, tenzij een bestemmingsplan dat deel uitmaakt van het Omgevingsplan die huisvesting van rechtswege of met een binnenplanse omgevingsplanactiviteit (OPA) toestaat.
- Het is niet toegestaan om een bouwwerk zonder gebruiksmelding brandveilig gebruik in gebruik te nemen voor kamergewijze verhuur. Minimaal vier weken voor het in gebruik nemen moet een gebruiksmelding brandveilig gebruik zijn ingediend.
- Het is niet toegestaan om een huisvestingsvoorziening te exploiteren voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers zonder een verhuurvergunning (op grond van de verhuurverordening). Voor bestaande situaties van tijdelijke huisvesting zonder verhuurvergunning krijgt de verblijfsbieder na vaststelling van de nieuwe uitvoeringsregels een termijn van zes maanden om een verhuurvergunning aan te vragen. Als deze aanvraag betrekking heeft op tijdelijke huisvesting in reguliere (verkamerde) woningen en is toegestaan in het nu geldende bestemmingsplan (onderdeel van het omgevingsplan) zal de verhuurvergunning tijdelijk verleend worden (maximaal 5 jaar, korter als wordt meegewerkt aan een alternatieve huisvestingsvariant; maatwerk). Hiermee wordt de aanvrager een redelijke termijn geboden om te kunnen voorzien in een alternatieve huisvestingsvariant en het gebruik van reguliere (verkamerde) woningen in de kernen voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers af te bouwen.
- Het college van B&W stelt nadere regels aan de verhuurvergunning die, voor zover deze niet in de verhuurvergunning kunnen worden opgenomen, worden vastgelegd in een prestatieovereenkomst tussen de gemeente en de verblijfsbieder (de vergunninghouder).

3.1.8 Huisvestingsmogelijkheden in bestaande leegstaande gebouwen

Met het oog op de druk op de woningmarkt worden leegstaande panden binnen woonwijken en kernen in eerste instantie bij voorkeur ingezet voor transitie of herontwikkeling naar reguliere woningen of andere maatschappelijke doelen. Bij langdurige leegstand kan, ter overbrugging, tijdelijk medewerking gegeven worden aan vormen van tijdelijke bewoning. In het buitengebied kunnen (onder voorwaarden) leegstaande gebouwen (bijvoorbeeld VAB-locaties) ingezet worden voor transitie naar zelfstandige logiesgebouwen voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers. Vanuit het oogpunt van duurzaamheid, de aanwezigheid van leegstaande gebouwen en daarmee, zuinig ruimtegebruik heeft transitie binnen de bestaande bebouwing de voorkeur. Als vervangende nieuwbouw van bestaande bebouwing duurzamer is dan inpandige aanpassing dan heeft vervangende nieuwbouw de voorkeur.

3.2 Algemene uitvoeringsregels

In aanvulling op de algemene uitgangspunten leggen we in dit document algemene uitvoeringsregels vast die op alle huisvestingsvarianten voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers van toepassing zijn.

3.2.1 Deugdelijke/verantwoorde huisvesting

De tijdelijke huisvesting voor internationale werknemers dient zowel voor de internationale werknemers als voor de omgeving op een maatschappelijk verantwoorde wijze te gebeuren. De volgende algemene uitvoeringsregels zijn van toepassing:

- de huisvesting dient te voldoen aan geldende wet- en regelgeving zoals Omgevingswet, Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), Omgevingsplan, Verordening Fysieke Leefomgeving, verhuurvergunning etc.;
- tijdelijke huisvestingsvoorzieningen dienen te beschikken over een geldig SNF of AKF certificaat én minimaal te voldoen aan de gemeentelijke normen voor gebruikruimteoppervlak (7 m² slapen, per 4 personen een douche/toilet en kookvoorziening, zoals die sinds 2022 in de gehele gemeente als ondergrens gelden), tenzij in de toekomst het Omgevingsplan, SNF- of AKF-normeringen hogere eisen stellen. Bestaande (vergunde) situaties van vóór 2022, waarvoor deze gemeentelijke normen niet waren voorgeschreven zijn hierop een uitzondering;
- de tijdelijke huisvestingsvoorziening moet voldoen aan een Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). Dit moet aangetoond worden door middel van een onderbouwing;
- de huisvesting mag geen belemmering vormen voor de planologische en milieutechnische ontwikkelingsmogelijkheden van in de nabijheid gelegen bedrijfs- en/of woonfuncties;
- er mogen geen gezinnen met kinderen gehuisvest worden in huisvestingsvoorzieningen die gebruikt worden voor de tijdelijke huisvesting van twee of meer internationale medewerkers die geen duurzame onderlinge verbondenheid hebben (zie definitie van huishouden);
- bij de huisvesting moet sprake zijn van adequaat beheer. Het beheer is een verantwoordelijkheid van de betreffende verblijfsbieder. Uitgangspunt van het beheer is dat de huisvesting schoon, heel en veilig is. Hoe groter de huisvestingslocatie, hoe intensiever het beheer. Nadere afspraken over het beheer worden vastgelegd in een beheerprotocol of in een prestatieovereenkomst tussen de gemeente en de verblijfsbieder, waarbij onderscheid gemaakt wordt in;

- o *Kleinschalige tijdelijke huisvesting*: beheer is op ad hoc-basis. De directe burens worden op de hoogte gebracht van de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers. De contactgegevens van de beheerder moeten bekend zijn bij de directe burens, de gemeente en de hulpdiensten, zodat bij vragen en/of klachten contact opgenomen kan worden met de beheerder. Indien nodig kan de beheerder altijd binnen een half uur ter plaatse zijn.
 - o *Middelgrote tijdelijke huisvesting*: beheer is minimaal dagelijks aanwezig. De omgeving is op de hoogte van de huisvesting. De contactgegevens van de beheerder zijn bekend bij de omgeving, de gemeente en de hulpdiensten, zodat bij vragen en/of klachten contact opgenomen kan worden met de beheerder. Aanwezigheid van de beheerder (tijd per dag) is afhankelijk van de omvang van de huisvestingslocatie en wordt in overleg met de verblijfsbieder vastgelegd in het beheerprotocol of de prestatieovereenkomst.
 - o *Grootschalige tijdelijke huisvesting*: beheer is 24 uur per dag aanwezig. De omgeving is op de hoogte van de tijdelijke huisvesting. De contactgegevens van de beheerder zijn bekend bij de omgeving, de gemeente en de hulpdiensten, zodat bij vragen en/of klachten contact opgenomen kan worden met de beheerder.
- In elke huisvestingsvariant voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers moet een huisreglement goed zichtbaar op een centrale plek worden opgehangen. Het huisreglement dient afgestemd te worden op de specifieke situatie van de huisvestingsvariant en bevat informatie over het handelen in geval van calamiteiten, de huisregels en de belangrijkste contactgegevens van zowel hulpdiensten als van de beheerder. Dit huisreglement moet opgesteld worden in zowel het Nederlands als de gesproken taal van de bewoners. De verblijfsbieder voegt het huisreglement tevens toe aan de huurovereenkomst met de internationale werknemer;
 - In geval van het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, is de verblijfsbieder op grond van de verhuurvergunning verplicht een actueel en doorlopend digitaal nachtregister bij te houden.
 - Nadere regels en voorschriften uit de Wet goed verhuurderschap worden onderdeel van de verhuurvergunning en, voor zover nodig, opgenomen in een prestatieovereenkomst. Voorbeelden daarvan zijn afspraken dat de verblijfsbieder bij eventueel einde van de arbeidsovereenkomst de tijdelijke huisvesting met een redelijke termijn van vier weken blijft voorzetten zodat de betreffende persoon gelegenheid heeft om elders woonruimte te vinden, of afspraken over het geleidelijk laten afnemen van het gebruik van verkamerde woningen in de woonkernen.
 - Bij (herhaald) overtreden van de verhuurvergunning, de prestatieovereenkomst of anderszins buitenwettelijk handelen, kan de burgemeester, als ultiem middel, de verhuurverordening op grond van de verhuurverordening intrekken. Op deze manier beschikt de gemeente over een middel om nakoming van de gemaakte afspraken en handelen binnen de wet te borgen.
 - Initiatiefnemers die een huisvestingsvoorziening willen realiseren kunnen eventuele zorgen bij omwonenden verminderen door te laten zien welke afspraken in de verhuurvergunning en prestatieovereenkomst worden vastgelegd en hen erop wijzen dat de initiatiefnemer de afspraken zal nakomen om te voorkomen dat de verhuurvergunning wordt ingetrokken. In de prestatieovereenkomst kunnen daarvoor ook specifieke aanvullende afspraken worden opgenomen als omwonenden daar behoefte aan hebben en de initiatiefnemer bereid is in die behoefte te voorzien.

3.2.2 Eisen aan parkeervoorzieningen, stallingen en afvalinzameling

- Logiesvoorzieningen moeten op eigen terrein voldoen aan de geldende parkeernormen (zie Uitvoeringsregels parkeerbeleid gemeente Maashorst 2023). Bij het bepalen van het benodigde aantal parkeerplaatsen dient ook de parkeerbehoefte te worden meegenomen van de overige functies op de locatie (bedrijven, kantoren, woningen etc.);
- In het pand of op eigen terrein is voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen, etc.;
- In de logiesvoorziening of op eigen terrein dient voldoende ruimte te zijn voor het plaatsen van afvalcontainers ten behoeve van de bewoners van de voorziening en overige functies, zodat overlast door zwerfvuil wordt voorkomen.

3.2.3 Eisen aan woonruimte en bijbehorende voorzieningen

- In en bij de logiesvoorziening dienen voldoende voorzieningen aanwezig te zijn voor een goed woon- en leefklimaat. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024 is in alle gemeentelijke omgevingsplannen (via de bruidsschat) opgenomen dat de gebruiksoppervlakenorm minimaal 12 m² per persoon is. De commissie Roemer heeft tenminste 15 m² geadviseerd en 1 persoon per slaapkamer met een oppervlak van minimaal 5,5 m². De gemeente Maashorst hanteert voornamelijk de gemeentelijke normen zoals aangegeven in paragraaf 3.2.1. Als het Omgevingsplan, SNF óf AKF hogere normen hanteren volgt gemeente Maashorst de hoogste normen. Voor alle huisvestingsvoorzieningen voor tijdelijke werknemers is een geldig SNF of AKF certificaat verplicht.

Voor bestaande situaties met lagere normen worden in de prestatieovereenkomst afspraken vastgelegd over een redelijke overgangstermijn naar de geldende normen.

3.2.4 Verantwoordelijkheid werkgevers

- Indien de eigenaar van een bedrijf rechtstreeks arbeidscontracten sluit met internationale werknemers, dan wordt deze in het kader van dit document gezien als werkgever. Als er sprake is van een uitzend- of bemiddelingsbureau, dat als tussenschakel fungeert, dan wordt dat bureau eveneens in het kader van dit document gezien als werkgever. De werkgevers zijn primair verantwoordelijk voor het organiseren van tijdelijke huisvesting voor hun internationale werknemers. De gemeente Maashorst stelt met uitvoeringsregels de kaders voor deze tijdelijke huisvesting (logies).

3.2.5 Brandveiligheid

- De veiligheid van bewoners van alle huisvestingsvarianten voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers dient gewaarborgd te zijn. Alle hiervoor in gebruik zijnde gebouwen moeten brandveilig gebruikt kunnen worden en voldoen aan de regels die opgenomen zijn in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Een gebruiksmelding voor brandveiligheid is altijd verplicht bij kamerverhuur en logies, ongeacht het aantal personen dat wordt gehuisvest.

3.2.6 Omgevingsdialoog/participatie

Voor het realiseren van een initiatief voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers dat niet past binnen het Omgevingsplan dient de initiatiefnemer een omgevingsvergunning Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa) aan te vragen. Op basis van de uitvoeringsregels stelt de gemeente hierbij een omgevingsdialoog altijd verplicht, omdat het initiatief impact kan hebben op de omgeving. De omgeving wordt bepaald door iedereen waarop het initiatief effect kan hebben. Alle eigenaren en/of gebruikers van opstallen in de omgeving zijn deelnemers aan de dialoog. Door middel van het voeren van een dialoog hebben de belanghebbenden de gelegenheid om hun belangen, bezwaren en vragen te delen ten aanzien van het initiatief. Het voeren van een dialoog met de omgeving is niet gericht op het verkrijgen van consensus, maar richt zich met name op het verkrijgen van inzicht in de belangen. Gelet op de maatschappelijke gevoeligheid dient deze omgevingsdialoog te worden voorbereid met in acht name van het Participatieplan gemeente Maashorst 2025 en de Handreiking omgevingsdialoog (of hun rechtsopvolgers). Op basis van het verslag van de omgevingsdialoog, draagvlak én draagkracht van de locatie en de omgeving bepaalt de gemeente óf en (eventueel) onder welke voorwaarden aan het initiatief medewerking verleend kan worden.

3.2.7 Draagvlak en sociale- en ruimtelijke draagkracht

- De verblijfsbieder is de eerst verantwoordelijke voor een goede relatie met de omgeving en goed beheer. Dit houdt onder meer in dat voorafgaande aan de huisvesting transparant en tijdig dient te worden gecommuniceerd met de omgeving, om vooraf het draagvlak voor de beoogde huisvesting te vergroten. Voor het behouden van draagvlak zijn blijvend communiceren en goed beheer noodzakelijk.
 - o *Sociale draagkracht*
Sociale draagkracht omvat aspecten die samenhangen met openbare orde en veiligheid en sociaal werk. Sociale draagkracht is afhankelijk van de samenstelling van een buurt of straat, de mate van zelfredzaamheid, verloop (doorloopsnelheid) en de mate van (bestaande) inzet van het sociaal werk/buurnetwerk. De aanwezigheid van een logiesvoorziening mag niet leiden tot een ontoelaatbare wijziging hierin. Daarnaast mag de openbare orde en veiligheid niet door de aanwezigheid van een logiesvoorziening in het gedrang komen.
 - o *Ruimtelijke draagkracht*
Ruimtelijke draagkracht omvat aspecten die samenhangen met de ruimtelijke effecten en ruimtelijke inpasbaarheid. De ruimtelijke draagkracht is afhankelijk van en mag niet leiden tot een ontoelaatbare verandering in de gebruiksiteintensiteit en/of het bouwvolume, de verkeer-aantrekkende werking, verkeersveiligheid, parkeerdruk, bedrijfsmatige mogelijkheden etc. in relatie tot de functie en de aard van de omgeving. Daarbij dient er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar en/of realiseerbaar te zijn. De privacy en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en functies mogen niet onevenredig benadeeld worden.

3.2.8 Geen (overige) negatieve effecten op de omgeving

Vanuit de uitvoeringsregels zoals beschreven in dit document komt naar voren dat de omgeving de beperkingen (en daarmee de mogelijkheden) van een locatie bepaalt. Om te bepalen of en onder welke

voorwaarden aan een initiatief medewerking kan worden verleend worden de volgende algemene uitgangspunten gehanteerd:

- Een eventuele extra parkeervraag wordt niet afgewenteld op de openbare ruimte. Er moet voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein beschikbaar of realiseerbaar zijn;
- De huisvesting mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeer aantrekkende werking in relatie tot de functie en aard van de omliggende weg(en). Met betrekking tot het aantal inritten, wordt het gemeentelijke inrittenbeleid als uitgangspunt gehanteerd, zoals opgenomen in de Verordening fysieke leefomgeving en Uitvoeringsregels uitwegen gemeente Maashorst;
- Een afwijking van het omgevingsplan (BOPA) is alleen mogelijk wanneer er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). De huisvesting is vanuit milieuoogpunt (externe veiligheid, lucht, bodem, geluid, geur, volksgezondheid etc.) en planologisch oogpunt aanvaardbaar (goed woon- en leefklimaat);
- De huisvesting is vanuit milieuoogpunt niet belemmerend voor omliggende bestaande en toekomstige bedrijfsmatige activiteiten;
- De kwaliteit van een huisvestingslocatie dient te worden gewaarborgd. De uitstraling van een huisvestingslocatie en van de omgeving is hierbij belangrijk (zie verder hoofdstuk 4 voor specifieke uitvoeringsregels per huisvestingsvariant).

3.2.9 Landschappelijke inpassing

Indien de locatie van het initiatief in het buitengebied van de gemeente Maashorst is gelegen dient te worden voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een landschappelijk inpassingsplan of, indien van toepassing, op basis de Uitvoeringsregel kwaliteitsverbetering landschap. Het landschappelijk inpassingsplan moet bij de aanvraag worden ingediend.

3.2.10 Hardheidsclausule

Het college kan gemotiveerd afwijken⁴ van de uitvoeringsregels zoals beschreven in dit document.

Hoofdstuk 4 Specifieke uitgangspunten en uitvoeringsregels voor verschillende huisvestingsvarianten

Voor elke huisvestingvariant zijn ten allen tijde de in hoofdstuk 3 geformuleerde algemene uitgangspunten en -uitvoeringsregels van toepassing.

4.1 Grootschalige zelfstandige huisvestingsvoorzieningen (logiesgebouwen)

- Dit zijn logiesgebouwen waarin internationale werknemers tijdelijk gehuisvest kunnen worden die bij verschillende werkgevers of uitzendbureaus werkzaam zijn. In het buitengebied zijn dergelijke logiesgebouwen voorstelbaar op VAB-locaties, bij voorkeur gelegen in de kernrandzone. Op bedrijventerreinen is deze variant alleen voorstelbaar aan de randen die in goede verbinding staan met voorzieningen in de aangrenzende woonkern én dit aantoonbaar milieukundig kan worden ingepast zonder nadelige gevolgen voor omliggende bedrijven en functies.
- De verblijfsbieder is verantwoordelijk voor het beheer en de exploitatie van de logiesvoorziening. Voor het bepalen van de omvang is de draagkracht en de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving bepalend;
- De tijdelijke huisvesting wordt altijd geboden op basis van logies. De internationale werknemers moeten aantonen dat zij hun hoofdverblijf buiten Nederland hebben;
- Deze variant van tijdelijke huisvesting (de functie) wordt (onder voorwaarden; ETFAL) toegestaan voor een periode van maximaal 10 jaar (BOPA). Indien in de loop van die periode verlenging nodig is door opname in het omgevingsplan kan contact worden opgenomen met de gemeente;
- Bij deze variant van tijdelijke huisvesting dient er voldoende gemeenschappelijke ruimte voor ontspanning te zijn, niet zijnde sanitair- en/of bergruimte. Wat voldoende is hangt af van de omvang van de huisvestingsvoorziening en dient onderbouwd te worden in de ruimtelijke onderbouwing;
- Er mogen geen belemmeringen en hinder ontstaan voor de omliggende functies en/of omgeving. Ruimtelijke en milieutechnische mogelijkheden voor omliggende bedrijven en functies mogen niet worden beperkt;
- De omvang van de tijdelijke huisvestingsvoorziening dient te worden afgestemd op de ligging, omvang locatie, bereikbaarheid, (verkeers)veiligheid, woon- en leefklimaat en parkeergelegenheid;
- Indien op een bedrijventerreinen of in het buitengebied behoefte is aan meerdere grootschalige logiesgebouwen dient een onderlinge afstand van hemelsbreed minimaal 500 meter te worden aangehouden;
- Bij grootschalige logiesgebouwen is 24/7 adequaat beheer aanwezig op de locatie. Bij middelgrote logiesgebouwen is dagelijks adequaat beheer aanwezig, waarbij de tijdsduur van de aanwezigheid

4) Zie artikel 4:84 Abw

afhankelijk is van de omvang van de huisvestingsvoorziening. Uitgangspunt is schoon, heel en veilig;

- Een omgevingsvergunning (BOPA) is altijd verplicht;
- Het is niet toegestaan om een tijdelijke huisvestingsvoorziening in gebruik te nemen of in gebruik te hebben zonder een verhuurvergunning op grond van de verhuurverordening;
- Nadere regels worden opgenomen in de verhuurvergunning of, indien nodig, vastgelegd en overeengekomen in een prestatieovereenkomst;
- Een omgevingsdialoog is verplicht.

4.2 Tijdelijke huisvestingsvoorziening op het terrein van de werkgever (huisvestende werkgever)

- Dit is een huisvestingsvoorziening waarbij de werkgever ook de verblijfsbieder is voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers die werkzaam zijn op het ter plaatse aanwezige bedrijf. De huisvesting kan zowel plaatsvinden in het buitengebied als op bedrijventerreinen. Voor het bepalen van de omvang moet de werkgever de arbeidsbehoefte aantonen (voor agrarische ondernemers op basis van een AAB-advies).
- De tijdelijke huisvesting wordt altijd geboden op basis van logies. De internationale werknemers moeten aantonen dat zij hun hoofdverblijf buiten Nederland hebben;
- Deze variant van tijdelijke huisvesting (de functie) wordt (onder voorwaarden; ETFAL) toegestaan voor een periode van 10 jaar (BOPA), tenzij het middels een binnenplanse afwijking mogelijk is. Indien tijdens de looptijd van die 10 jaarsperiode verlenging nodig is door opname in het omgevingsplan moet contact worden opgenomen met de gemeente;
- Bij deze vorm van tijdelijke huisvesting dient er voldoende gemeenschappelijke ruimte voor ontspanning te zijn, niet zijnde sanitair- en/of bergruimte. Wat voldoende is hangt af van de omvang van de huisvestingsvoorziening en dient onderbouwd te worden in de ruimtelijke onderbouwing;
- Er mogen geen belemmeringen en hinder ontstaan voor de omliggende functies en/of omgeving. Ruimtelijke en milieutechnische mogelijkheden voor omliggende bedrijven en/of functies mogen niet worden beperkt;
- De omvang van de tijdelijke huisvestingsvoorziening dient te worden afgestemd op de ligging, omvang locatie, bereikbaarheid, (verkeers)veiligheid, woon- en leefklimaat en parkeergelegenheid;
- Adequaat beheer is dagelijks aanwezig. Tijdsduur van aanwezigheid van de beheerder is afhankelijk van de omvang van de huisvestingsvoorziening. Uitgangspunt is schoon, heel en veilig;
- Een omgevingsvergunning is altijd verplicht;
- Het is niet toegestaan om de tijdelijke huisvestingsvoorziening in gebruik te nemen of in gebruik te hebben zonder een verhuurvergunning op grond van de verhuurverordening;
- Nadere regels worden opgenomen in de verhuurvergunning of, indien nodig, vastgelegd en overeengekomen in een prestatieovereenkomst;
- Een huisvestende werkgever die in een bepaalde periode van het jaar een onderbezetting heeft in de capaciteit van de tijdelijke huisvesting mag tijdelijk ruimte ter beschikking stellen aan een werkgever uit de gemeente Maashorst die in die periode tijdelijk geconfronteerd wordt met een overbezetting. Deze mogelijkheid is alleen toegestaan als daarover afspraken zijn vastgelegd in de prestatieovereenkomst en deze afspraken controleerbaar zijn middels het digitale nachtregister.
- Een omgevingsdialoog is verplicht.

4.3 Tijdelijke huisvestingsvoorziening in bestaande bedrijfswoningen

- Deze variant van tijdelijke huisvesting (de functie) wordt (onder voorwaarden; ETFAL) toegestaan voor een periode van 10 jaar (BOPA). Indien tijdens de looptijd van die periode verlenging nodig is door opname in het omgevingsplan moet contact worden opgenomen met de gemeente.
- De tijdelijke huisvesting is alleen toegestaan in bestaande slaapkamers, of daarvoor geschikt gemaakte kantoorruimten in de bedrijfswoning. Tijdelijke huisvesting is niet toegestaan in de woonkamer, keuken, hal, bijkeuken, garage, bijgebouwen van de bedrijfswoning en overige bedrijfsgebouwen op de locatie;
- De tijdelijke huisvesting wordt altijd geboden op basis van logies aan minder dan 10 personen (kleinschalige tijdelijke huisvesting); de internationale werknemers moeten aantonen dat zij hun hoofdverblijf buiten Nederland hebben;
- De locatie ligt in het buitengebied of op een bedrijventerrein. Op bedrijventerreinen is deze variant alleen toegestaan als de koppeling tussen de bedrijfsactiviteiten en de bewoning op de locatie aangetoond wordt;
- Huisvesting vindt plaats in een bestaande bedrijfswoning. Het karakter van de bedrijfswoning mag niet wijzigen en het aantal bedrijfswoningen moet gelijk blijven;
- De huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen onder andere de aspecten ligging, omvang locatie, bereikbaarheid, (verkeers)veiligheid, woon- en leefklimaat en parkeergelegenheid te worden afgewogen;
- Er mogen geen belemmeringen en hinder ontstaan voor de omliggende functies en/of omgeving. Ruimtelijke en milieutechnische mogelijkheden voor omliggende bedrijven en functies mogen niet worden beperkt;

- Er moet sprake zijn van adequaat dagelijks beheer (kleinschalige huisvesting: minimaal op ad-hoc basis, uitgangspunt is schoon, heel en veilig);
- Een omgevingsvergunning is altijd verplicht;
- Het is niet toegestaan om de tijdelijke huisvestingsvoorziening in gebruik te nemen of in gebruik te hebben zonder een verhuurvergunning op grond van de verhuurverordening;
- Nadere regels worden opgenomen in de verhuurvergunning of, indien nodig, vastgelegd en overeengekomen in een prestatieovereenkomst;
- Een omgevingsvergunning is altijd verplicht;
- Een omgevingsdialog is verplicht.

De voorwaarden en uitvoeringsregels voor deze variant zijn ook van toepassing voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers in reguliere woningen of plattelandswoningen in het buitengebied.

4.4 Kleinschalige tijdelijke huisvestingsvoorzieningen in woongebieden:

- Deze variant van tijdelijke huisvesting is niet wenselijk vanwege druk op de woningmarkt én op de leefbaarheid. Toestaan van deze variant wordt na inwerkingtreding van de uitvoeringsregels eerder uitzondering dan regel. Voor bestaande situaties geldt een maatwerkregeling, tenzij het Omgevingsplan deze variant van rechtswege toestaat;
- Deze vorm van tijdelijke huisvesting in reguliere verkamerde woningen is altijd op basis van logies, voor maximaal 4 personen en is alleen toegestaan in bestaande slaapkamers, of daarvoor geschikt gemaakte kantooruimten in de woning. Tijdelijke huisvesting is niet toegestaan in de woonkamer, keuken, hal, bijkeuken, garage, bijgebouwen en dergelijke van de woning (kleinschalige tijdelijke huisvesting; de internationale werknemers moeten aantonen dat zij hun hoofdverblijf buiten Nederland hebben);
- De locatie ligt in een woongebied of woonkern;
- Huisvesting vindt plaats in een bestaande woning en is alleen mogelijk indien op grond van het Omgevingsplan op het betreffende perceel de functie 'wonen' is toegestaan. Het karakter van de woning mag niet wijzigen;
- Het aantal woningen moet gelijk blijven;
- De huisvesting is aanvaardbaar uit een oogpunt van verantwoord woon- en leefklimaat. Hierbij dienen onder andere de aspecten parkeren en milieu hygiëne te worden afgewogen;
- Voor nieuwe initiatieven voor kamergewijze verhuur en logies is altijd een omgevingsvergunning (BOPA) nodig (tenzij een bestemmingsplan dat deel uitmaakt van het Omgevingsplan dit van rechtswege toestaat);
- Het is niet toegestaan om de huisvestingsvoorziening voor tijdelijke huisvesting van internationale werknemers in gebruik te nemen en/of in gebruik te hebben zonder een verhuurvergunning op grond van de verhuurverordening;
- Nadere regels worden opgenomen in de verhuurvergunning en, indien nodig, vastgelegd en overeengekomen in een prestatieovereenkomst;
- Er moet sprake zijn van adequaat dagelijks beheer (kleinschalige huisvesting: minimaal op ad-hoc basis, uitgangspunt is schoon, heel en veilig);
- Bij een omgevingsvergunning (BOPA) is een omgevingsdialog verplicht.

4.5 Tijdelijke huisvestingsvoorzieningen op vakantieparken

- Deze vorm van tijdelijke huisvesting voor internationale werknemers is na inwerkingtreding van deze uitvoeringsregels voor nieuwe situaties niet toegestaan in combinatie met gebruik van het vakantiepark door toeristen.

Hoofdstuk 5 Monitoring en handhaving

Monitoring en handhaving op goede en fatsoenlijke huisvesting voor internationale werknemers is om verschillende redenen van belang. Denk aan risico's op onzuivere bestanden van de Registratie niet ingezetenen en Basisregistratie Personen, overbewoning, overlast, brandveiligheid, fraude, misstanden, uitbuiting en dergelijke. Daarnaast is handhaving ook van belang om een gelijk speelveld te creëren. Met deze uitvoeringsregels stellen we voorwaarden aan de tijdelijke huisvesting van internationale werknemers. De controle op naleving van deze voorwaarden is eveneens een gemeentelijke taak. Deze controle concentreert zich op overtredingen van de volgende wet- en regelgeving:

- Omgevingswet
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)
- Omgevingsplan
- Verordening Fysieke Leefomgeving (VFL)
- Woningwet
- Wet basisregistratie personen (BRP)

- Algemene Plaatselijke Verordening (APV)
- Wetboek van Strafrecht
- Wet goed verhuurderschap
- Verhuurverordening
- én op nakoming van nadere regels en afspraken zoals die zijn overeengekomen en opgenomen in een prestatieovereenkomst, die gekoppeld is aan de verplichte verhuurvergunning op grond van de verhuurverordening.

Indien niet wordt voldaan aan wet- en regelgeving, zoals hiervoor weergegeven of aan de voorwaarden die voortvloeien uit deze uitvoeringsregels is er sprake van een handhavingssituatie. Door het koppelen van besluitvorming over de verplichte verhuurvergunning aan een eventuele prestatieovereenkomst tussen de gemeente en de verblijfsbieder, heeft de gemeente zicht op het gebruik van de in gebruik zijnde huisvestingsvarianten voor het bieden van logies aan internationale werknemers. Bij klachten vanuit de omgeving over bijvoorbeeld overlast zal een zorgvuldige en transparante afweging worden gemaakt en krijgt de verblijfsbieder de mogelijkheid voor verbetering.

Als dergelijke klachten terecht blijken en er geen verbetering optreedt, dan heeft de gemeente de ultieme mogelijkheid om op basis van de verhuurverordening de verhuurvergunning in te trekken. Dat kan ook als andere afspraken uit de eventuele prestatieovereenkomst (bij herhaling en na herhaalde waarschuwing) niet worden nagekomen.

Hoofdstuk 6 Inwerkingtreding

Voor implementatie en toepassing van de in dit document beschreven 'Uitvoeringsregels huisvesting van internationale werknemers gemeente Maashorst' is een verhuurverordening op grond van de Wet goed verhuurderschap vereist. Inwerkingtreding van deze uitvoeringsregels zal gelijktijdig plaatsvinden met inwerkingtreding van de verhuurverordening.

Maashorst, 26 mei 2026

Burgemeester en wethouders van gemeente Maashorst,

*De secretaris,
J.A.G.M. van Aaken*

*de burgemeester,
J.A. van der Pas*