

BELEIDSREGEL GECENTRALISEERDE TIJDELIJKE HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN GEMEENTE OOSTERHOUT

Het college van burgemeester en wethouders van Oosterhout,

Overwegende dat:

- Het college in bepaalde gevallen bevoegd is om een omgevingsvergunning te verlenen voor het gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het geldende planologische regime;
- Een omgevingsvergunning zowel pand- als persoonsgebonden kan zijn;
- De huisvesting van arbeidsmigranten op verschillende wijzen kan plaatsvinden;
- Ondernemers in Oosterhout en in de nabije regio een blijvende behoefte hebben aan de inzet van arbeidsmigranten om het werk gedaan te krijgen
- Een goede balans tussen huisvesting van arbeidsmigranten en een goed woon- en leefklimaat belangrijk is;
- De gemeente Oosterhout op 9 juli 2021 het 'Afsprakenkader Arbeidsmigranten West-Brabant' heeft ondertekend;
- De gemeenten in West-Brabant in samenwerking met de GGD West-Brabant een gemeenschappelijke Leidraad voor een Gezonde Woon- en Leefomgeving Arbeidsmigranten hebben opgesteld;
- De druk op de woningmarkt kan worden verlicht door voldoende huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven;
- Oosterhout een geldende bestemmingplanregeling 'Omgevingsvergunning meerdere huishoudens' heeft, waarbij maximaal vier personen in de vorm van 'kamergewijze verhuur' in een huis kunnen wonen.
- Oosterhout een regeling in de bestemmingsplannen Buitengebied heeft opgenomen voor onzelfstandig huisvesten van arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven die werken als seizoenarbeider bij die agrarische bedrijven. Te weten 'Omgevingsvergunning huisvesting arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven'.
- Dat aangesloten wordt bij de werkwijze van de beoordeling van woningbouwinitiatieven en dat dit betekent dat initiatieven altijd beoordeeld worden aan de hand van een intakeformulier en bijbehorende afwegingen, zoals opgenomen in het document 'Uitgangspunten beleidsregel arbeidsmigranten'.
- De 'Beleidsregel gecentraliseerde tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten gemeente Oosterhout' wordt aangemerkt als beleidskader voor het beoordelen van aanvragen en besluitvorming over een aanvraag voor een omgevingsvergunning op grond van de Omgevingswet.

Gelet op

- het bepaalde in titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht;
- artikel 5.1 eerste lid onder a, van de Omgevingswet

Besluit

- vast te stellen de 'Beleidsregel gecentraliseerde tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten gemeente Oosterhout'.

Artikel 1. Begrippen en afkortingen

- a. Abu:
Algemene Bond Uitzendondernemingen

- b. Arbeidsmigrant:
Elke inwoner afkomstig uit een ander land, die tijdelijk in Nederland verblijft om hier te werken, niet zijnde een expat.
- c. BRP:
Basisregistratie Personen
- d. Expat of kenniswerker:
Een expat of kenniswerker is iemand die voor een internationale organisatie werkt en van binnen of buiten de EU voor een bepaalde periode in Nederland wordt gestationeerd¹. Een expat is een (vaak hoogopgeleide) migrant die van buiten de EU naar Nederland komt om hier te komen werken vanwege diens specialistische kennis. De hoogte van het salaris markeert het verschil tussen een expat of arbeidsmigrant. De hoogte van het salaris wordt jaarlijks gewijzigd op basis van de ontwikkeling van de cao-lonen, zoals berekend door het CBS.
- e. Huishouden:
De leefvorm of samenlevingsvorm van een of meer personen die in vast verband samenleven, en waarbij sprake is van onderlinge verbondenheid en continuïteit in de samenstelling.
- f. Huisvester:
Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie van de huisvesting voor haar rekening neemt.
- g. Huisvestingslocatie:
Een locatie die bedden biedt voor arbeidsmigranten.
- h. Logiesfunctie:
Een gebruiksfunctie voor het bieden van tijdelijke huisvesting aan personen die elders hun hoofdverblijf hebben, met gedeelde (gemeenschappelijke) voorzieningen. De logiesfunctie is bedoeld voor recreatief verblijf of tijdelijk onderdak aan personen conform bijlage I onder B van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)).
- i. Logiesverblijf:
Een logiesverblijf is een gedeelte van een logiesfunctie voor een enkel persoon of een groep personen (bijlage I onder B van het Bbl).
- j. Longstay²:
Huisvesting voor arbeidsmigranten die zich in Nederland permanent willen vestigen.
- k. Midstay:
Huisvesting voor terugkerende arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven voor een periode van één tot drie jaar zonder de intentie om zich permanent te vestigen in Nederland.
- l. Nachtregister:
Een doorlopend register waarin bij aankomst van de arbeidsmigrant diens volledige naam, contactgegevens, hoofdwoonplaats in het land van herkomst, aankomstdatum en contactgegevens van de werkgever (bedrijf waar de arbeidsmigrant gaat werken), worden vastgelegd, en bij vertrek de datum van het vertrek wordt genoteerd.
- m. NBBU:
Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen.
- n. Onzelfstandige woonruimte:
Een woonruimte welke geen eigen toegang heeft en welke niet door een persoon of huishouden kan worden bewoond, zonder dat deze daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen - zoals sanitair, kookgelegenheid, wasgelegenheid - buiten die woonruimte.
- o. Shortstay:
Tijdelijke huisvesting voor een kort verblijf; veelal van enkele weken tot maximaal twaalf aaneengesloten maanden.
- p. SNA:
Stichting Normering Arbeid
- q. SNF:
Stichting Normering Flexwonen.
- r. Tijdelijke huisvesting:
Het aanbieden van collectieve huisvesting in de vorm van logiesfunctie aan arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven voor het verrichten van arbeid.

¹ NBBU (Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen)

² Handreiking huisvesting arbeidsmigranten Provincie Noord-Brabant: begrippen short-, mid- en longstay.

Deze vorm van huisvesting is niet bedoeld voor permanente bewoning, maar voor tijdelijk verblijf en beschikt over gedeelde functies. Voor realisatie doorgaans een omgevingsvergunning vereist op grond van de geldende planologische regels of de Omgevingswet.

s. **Zelfstandige woonruimte:**

Een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door een huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte, zoals sanitair, kookgelegenheid en wasgelegenheid.

Artikel 2. Kaders huisvestingslocaties

1. In het eerste jaar waarin deze beleidsregel van kracht is (tot 31 december 2026), kunnen binnen de gemeente maximaal 450 bedden voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten worden gerealiseerd. Dit gebeurt binnen de volgende kaders:
 - Huisvesting van arbeidsmigranten is in de vorm van shortstay
 - De totale capaciteit bedraagt maximaal 450 bedden (tot 31 december 2026);
 - Alle locaties hebben een minimale capaciteit van 20 bedden;
 - Per locatie geldt een maximum van 250 bedden;
 - Meerdere kleinere locaties zijn toegestaan, mits de totale capaciteit binnen het maximum van 450 bedden blijft;
 - Twee kleinere locaties mogen binnen een straal van 250 meter, gemeten van bestemmingsgrens tot bestemmingsgrens, van elkaar worden gerealiseerd, mits hun gezamenlijke capaciteit niet meer dan 250 bedden bedraagt;
 - Locaties op meer dan een straal van 250 meter afstand van elkaar, gemeten van bestemmingsgrens tot bestemmingsgrens, tellen elk apart en vallen binnen het totaalmaximum van 450 bedden.
2. Uitbreiding van bestaande locaties is alleen toegestaan daar waar dat passend is voor de betreffende locaties en voldoet aan dit beleid.
3. Het college heeft de mogelijkheid af te wijken van de beleidsregel als er een onevenredige druk komt op een bepaald gebied.
4. Huisvesting is uitsluitend toegestaan:
 - Aan de randen van woonwijken, mits (toekomstige) bedrijvigheid in de omgeving niet wordt belemmerd;
 - Aan de randen van bedrijventerreinen, mits dit wettelijk mogelijk is en (toekomstige) bedrijvigheid van bedrijven niet wordt belemmerd.
5. Huisvesting in (sta)caravans, chalets, tenten of daarmee vergelijkbare huisvestingsvormen voor recreatieve doeleinden op recreatieterreinen is niet toegestaan.

Artikel 3. Voorwaarden

A. Bezetting

1. De initiatiefnemer verklaart dat minimaal 67% van de bewoners in Oosterhout werkt en maximaal 33% in Midden- en West-Brabant.
2. De logiesvoorziening is naar aard en inrichting uitsluitend bedoeld voor tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten. De voorzieningen zijn niet geschikt voor langdurig verblijf, gezinsbewoning of bewoning door minderjarigen. In de logiesvoorziening is het daarom niet toegestaan personen onder de 18 jaar te huisvesten.
3. De huisvester houdt een actueel nachtregister bij van de op het terrein of in het pand aanwezige bewoners.
4. Maximaal 10% van de bedden binnen een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten mag, met instemming van het college, beschikbaar worden gesteld aan andere doelgroepen met een urgente huisvestingsbehoefte, zoals spoedzoekers, studenten of statushouders van 18 jaar of ouder. Deze personen moeten zelfstandig kunnen wonen en voldoen aan dezelfde toelatings- en gedragsvoorwaarden als de overige bewoners.

B. Exploitatie algemeen

1. Het betrokken uitzendbureau of de huisvester dient te beschikken over het keurmerk SNA en te zijn aangesloten bij ABU of NBBU.
2. De huisvester voldoet aantoonbaar aan de verplichtingen die voortvloeien uit de Wet goed verhuurderschap.
3. Bij huisvestingslocaties van 150 of meer personen moet een spreekkamer van minimaal 20 m² beschikbaar zijn voor gesprekken van huisartsen en andere zorgverleners, die voldoet aan de LHV-richtlijnen.

4. Huisartsenzorg moet aantoonbaar geregeld zijn, ongeacht het aantal bewoners.
5. De ontwikkeling voldoet aan de uitgangspunten en richtlijnen van het geldende parkeerbeleid.
6. Op het terrein of in het pand is voldoende ruimte beschikbaar voor het stallen en opladen van (brom)fietsen en andere elektrische vervoermiddelen.
7. Op het terrein of in het pand is voldoende ruimte beschikbaar voor het plaatsen van containers voor huishoudelijk afval ten behoeve van de bewoners van het pand.

C. Leefklimaat arbeidsmigranten

1. Voor de huisvesting gelden minimaal de eisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF), voor zover niet afwijkend van bepalingen in de uitgangspunten en wat staat benoemd bij de overige bepalingen.
2. Per slaapkamer verblijft één arbeidsmigrant, tenzij twee arbeidsmigranten een huishouden vormen; in dat geval zijn maximaal twee personen toegestaan.
3. Minimaal de helft van de slaapkamers in de vergunningsaanvraag moet een eenpersoonskamer zijn.
4. Een afsluitbaar slaapvertrek heeft minimaal 5,5m² gebruiksoppervlakte bij één persoon en 10m² bij bezetting door twee personen³.
5. Slaapplaatsen mogen niet per etmaal aan twee verschillende arbeidsmigranten (dag- en nachtploeg) worden verhuurd.
6. Iedere bewoner heeft de beschikking over een eigen afsluitbare kluis of kast voor waardevolle spullen.
7. De locatie beschikt over goede voorzieningen voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed.
8. Op het terrein van de locatie moet, aangeboden door de exploitant/ huisvester van het gebouw, zowel binnen maar ook buiten gelegenheid zijn voor samenkomst en ontspanning, passend bij de aard en omvang van de locatie.

D. Communicatie

1. Op de locatie biedt de exploitant of huisvester op een goed zichtbare plaats voorlichting en informatie aan de bewoners, bij voorkeur in de taal van de bewoners maar in ieder geval ook in de Nederlandse en Engelse taal.
2. Naast de informatie als opgenomen in de SNF-norm dient ook op een goed zichtbare plaats informatie ter beschikking te zijn over (de samenvatting van) de cao voor uitzendkrachten, informatie over taalonderwijs, telefoonnummers/ contactpersonen voor huisarts, zorgverzekering, hulpdiensten, meldpunt infectieziekten GGD en sociale voorzieningen in de gemeente Oosterhout.
3. Er vindt een structureel overleg plaats tussen partijen, zoals de politie, gemeente, en omwonenden (b.v. via bewonersorganisaties). De projectontwikkelaar en de huisvester nemen hiervoor het initiatief. De frequentie van dit overleg wordt in overleg met de gemeente vastgesteld. In deze zogenaamde klankbordgroep staat centraal welke afspraken met de omgeving gemaakt moeten worden om de huisvestingslocatie goed te laten functioneren.
4. De locatie beschikt over een klachtenreglement waarin o.a. opgenomen: aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in vakantieperiode etc.) van een vast aanspreekpunt/beheerder en de wijze van de registratie van klachten en meldingen.

E. Beheer van de locatie

1. Voor iedere huisvestingslocatie wordt een beheerder aangewezen die verantwoordelijk is voor het dagelijkse onderhoud en fungeert als vast aanspreekpunt voor bewoners, omwonenden en betrokken instanties, waaronder de gemeente.
2. Tot de beheertaken behoren onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners en bijhouden van een adequate financiële en huuradministratie.
3. De exploitant, huisvester of beheerder wijst bewoners op de verplichting zich bij de gemeente in te schrijven in de BRP bij een (beoogd) verblijf van meer dan vier maanden in Nederland. Ook wijst hij hen op de verplichting om een verhuizing binnen of buiten de gemeente, of naar het buitenland, tijdig door te geven.

³ Deze eis is hoger dan het keurmerk van Stichting Normering Flexwonen (3,5m² per arbeidsmigrant), maar vloeit voort uit de aanbevelingen van het Aanjaagteam bescherming Arbeidsmigranten (Commissie Roemer). Gebruiksoppervlakte als bedoeld in NEN 2580.

4. Personen die niet zijn ingeschreven in de BRP van de gemeente Oosterhout worden aangemerkt als toeristen, waarvoor de huisvester toeristenbelasting is verschuldigd conform de geldende belastingverordening.
5. De huisvester is verplicht om medewerkers van gemeente Oosterhout toegang te verschaffen tot het terrein en het pand om BRP-controles uit te kunnen voeren.
6. In een logiesgebouw met een capaciteit voor de huisvesting van minimaal 150 personen is ten minste één inwonende beheerder permanent (24 uur per dag, 7 dagen per week) aanwezig.
7. Het logiesgebouw beschikt over een huisreglement in het Nederlands, Engels en bij voorkeur ook in de taal van de bewoners. Het reglement bevat ten minste bepalingen over de aanpak van overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid, inclusief maatregelen, sancties en procedures. De onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen hierin in ieder geval opgenomen te worden.
8. In het huisreglement is opgenomen wie namens de exploitant/ huisvester verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Oosterhout.
9. Bij een wijziging van beheerder wordt dit door vergunninghouder gemeld bij het college van de gemeente Oosterhout.

Artikel 4. Intakeformulier initiatief voor tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten

1. Nieuwe initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten moeten als conceptverzoek worden ingediend via het online Omgevingsloket
<https://omgevingswet.overheid.nl/home>
2. Bij een conceptverzoek worden zowel het 'Intakeformulier Woningbouwinitiatieven' als het aanvullende intakeformulier 'Huisvesting arbeidsmigranten' volledig ingevuld ingediend, inclusief de daarin gevraagde documenten.
3. De beoordeling van een conceptverzoek vindt plaats volgens de vastgestelde werkwijze, zoals beschreven in het 'Intakeformulier Woningbouwinitiatieven'.
4. Indien door het college besloten is dat een initiatief uitgewerkt kan worden tot een plan, kan uiteindelijk een aanvraag omgevingsvergunning ingediend worden, zoals beschreven in artikel 5.

Artikel 5. Aanvraag Omgevingsvergunning voor huisvesting arbeidsmigranten

1. Een aanvraag voor een omgevingsvergunning gaat via het online Omgevingsloket
<https://omgevingswet.overheid.nl/home>.
2. In het geval van een aanvraag van een rechtspersoon gaat de aanvraag vergezeld van:
 - a. Een bewijs van inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel dat niet ouder is dan drie maanden;
 - b. Een handtekening of handtekeningen van de statutair bestuurder of de statutaire bestuurders die bevoegd zijn de rechtspersoon te vertegenwoordigen.
3. In het geval van een aanvraag van een natuurlijk persoon gaat de aanvraag vergezeld van:
 - a. Een bewijs van inschrijving in het Handelsregister van de Kamer van Koophandel dat niet ouder is dan drie maanden;
 - b. Een handtekening van die natuurlijke persoon.
4. Bij de aanvraag moet in ieder geval worden gevoegd:
 - a. Een volledig uitgewerkt plan dat voldoet aan de BBL.
 - b. De definitieve documenten van het gevraagde in artikel 4, lid 2.
 - c. Een meerjarige samenwerkingsovereenkomst met een huisvester/uitzendbureau die verantwoordelijk is voor de exploitatie van de huisvesting van arbeidsmigranten en zorgt voor het beheer ervan.
 - d. Een kopie van het SNF-certificaat.
5. De Bibob-toets⁴ maakt onderdeel uit van de toetsing van de vergunningsaanvraag.

⁴ Op grond van geldend Bibob-beleid gemeente Oosterhout.

Artikel 6. Wijziging pandeigenaar, huisvester/uitzendbureau en/of beheerder(s)

1. De omgevingsvergunning is persoonsgebonden. Er moet een nieuwe vergunning worden aangevraagd wanneer een wijziging plaatsvindt van:
 - a. Pandeigenaar
 - b. Huisvester/ uitzendbureau
 - c. Wijze van exploitatie.
2. De Bibob-toets maakt onderdeel uit van de toetsing van de aanvraag.
3. Het college weigert de wijziging van een vergunning als daar aanleiding voor is op grond van relevante wetgeving of de voorwaarden gesteld in deze beleidsregel.

Artikel 7. Intrekken omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag trekt de omgevingsvergunning in wanneer niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor verlening van de omgevingsvergunning of als in strijd met de vergunning wordt gehandeld.

Artikel 8. Hardheidsclausule

Voor wat betreft de toepassing van deze regels zijn burgemeester en wethouders bevoegd om af te wijken van deze regeling, vooral wanneer deze voor één of meer belanghebbenden gevolgen zou hebben die wegens bijzondere omstandigheden onevenredig zijn in verhouding tot de met het toetsingskader te dienen doelen. In het algemeen kan hierop een beroep worden gedaan als:

1. Er bijzondere omstandigheden worden aangevoerd die tot medewerking in afwijking van het beleid noodzaken en er geen alternatieven bestaan om hierin te voorzien, mits de ruimtelijke consequenties beperkt blijven en er geen sprake is van (ongewenste) precedentenwerking;
2. De aanvraag niet binnen het geldende beleid past, maar als gevolg van het verzoek een wijziging van het beleid in de rede ligt.

Artikel 9. Evaluatie

Het college evalueert uiterlijk 24 maanden na inwerkingtreding de toepassing van deze beleidsregel, met bijzondere aandacht voor: de spreiding van huisvestingslocaties, het functioneren van het intakeproces, het gebruik van de 10%-regeling voor andere doelgroepen, handhaafbaarheid en maatschappelijke effecten.

Artikel 10. Inwerkingtreding

Dit besluit treedt in werking op 27 augustus 2025.

Artikel 11. Citeertitel

Dit besluit wordt aangehaald als: Beleidsregel gecentraliseerde tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten gemeente Oosterhout.

Aldus vastgesteld in de collegevergadering van 26 augustus 2025.

G. van Grootheest, burgemeester

drs. M.G. Asmus, secretaris