

UITGANGSPUNTEN BELEIDSREGEL ARBEIDSMIGRANTEN

Beoordeling van initiatieven voor tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten in de gemeente Oosterhout

1. Inleiding

Gemeente Oosterhout streeft naar een passende, veilige en verantwoorde huisvesting voor arbeidsmigranten die tijdelijk in onze gemeente werken en verblijven. Daarbij wordt rekening gehouden met hun welzijn, de verhouding tot de woon- en leefomgeving en het beheer van de huisvestingslocatie.

In samenwerking met de andere gemeenten in West-Brabant, de Regio West-Brabant (RWB), de provincie, de VNG en vertegenwoordigers van werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters is het 'Afsprakenkader arbeidsmigranten regio West-Brabant' opgesteld, dat op 9 juli 2021 door Oosterhout is ondertekend. Hierin is afgesproken dat elke gemeente zorgt voor voldoende en passende huisvesting voor arbeidsmigranten.

Zowel landelijk als op gemeenteniveau blijft het lastig om in te schatten hoeveel arbeidsmigranten er wonen en werken. De gemeente Oosterhout schat dat er momenteel circa 1300 arbeidsmigranten werken in Oosterhout. Voor zover bekend verblijven op dit moment 350 arbeidsmigranten in reguliere woningen en bestaande gecentraliseerde huisvesting.¹ Daarmee is er een duidelijke opgave om aanvullende tijdelijke huisvesting mogelijk te maken.

De gemeente hanteert voor een arbeidsmigrant de definitie van de Commissie Roemer: 'Elke inwoner afkomstig uit een ander land, die tijdelijk in Nederland verblijft om hier te werken.' In de praktijk gaat het met name om EU-burgers, die via uitzendorganisaties werken in sectoren zoals tuinbouw, distributie of de bouw. Deze groep verblijft hier doorgaans op basis van logies en zijn niet van plan zich permanent in Nederland te vestigen.

Het beleid geeft invulling aan wat er in het afsprakenkader staat en houdt rekening met de aanbevelingen vanuit de provincie Noord-Brabant ('Handreiking huisvesting arbeidsmigranten') en de aanbevelingen vanuit het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer. Ook zijn gesprekken gevoerd met uitzendorganisaties, huisvesters en werkgevers van arbeidsmigranten. Hun meningen en adviezen zijn hierin meegenomen.

De beoordeling van initiatieven sluit aan bij de bestaande werkwijze voor woningbouw. Dit heeft geleid tot twee documenten:

- Uitgangspunten beleidsregel arbeidsmigranten. Hierin staat op welke manier initiatieven voor tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten in de gemeente Oosterhout worden beoordeeld. Met daarin uitgangspunten, toelichting over het proces en intakeformulieren.
- Beleidsregel gecentraliseerde tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten gemeente Oosterhout. Dit geldt als toetsingskader voor de vergunningsverlening.

Op 26 augustus 2025 zijn de documenten door het college vastgesteld.

¹ Programmaplan Migratie

2. Aanleiding

In de gemeente verblijft een deel van de arbeidsmigranten momenteel in reguliere woningen binnen woonwijken, recreatieparken en hotels. Op basis van het Omgevingsplan en de daarin gestelde voorwaarden, kan hiervoor een omgevingsvergunning voor kamergewijze verhuur worden verleend, waarbij maximaal vier personen per woning zijn toegestaan. Hoewel het beleid voor kamergewijze verhuur bedoeld is voor diverse doelgroepen, blijkt in de praktijk dat met name arbeidsmigranten in deze woningen verblijven. De woningen zijn doorgaans in bezit bij huisvesters, werkgevers, vastgoedeigenaren en particulieren met een tweede woning. Doordat arbeidsmigranten vaak tijdelijk verblijven en de samenstelling van bewoners regelmatig wisselt, kan de impact van tijdelijke huisvesting op de omgeving groot zijn. De gemeente wil beter inzicht krijgen waar arbeidsmigranten wonen en onder welke omstandigheden zij gehuisvest zijn. Daarom wordt hierop meer gecontroleerd. Bij voorkeur komen meer reguliere woningen beschikbaar voor de andere doelgroepen. De beschikbaarheid van meer gecentraliseerde huisvesting kan daarbij helpen.

Op grond van de op dit moment bekende cijfers heeft de gemeente Oosterhout nog een opgave om in ieder geval 950 arbeidsmigranten te huisvesten². De gemeente wil dit de komende jaren in fases gaan realiseren door middel van gecentraliseerde huisvesting.

3. Doel van het beleid en de doelgroep

Het beleid geeft inzicht in de aspecten die de gemeente van belang vindt, de wijze van het indienen van een initiatief of een aanvraag en de behandeling van de initiatieven of aanvragen. Daarmee beoogt de gemeente Oosterhout initiatiefnemers in staat te stellen meer gericht locaties en gebouwen voor huisvesting te vinden om deze te ontwikkelen binnen de gemeentelijke kaders.

De gemeente streeft naar gedegen en verantwoorde huisvesting voor alle inwoners, inclusief arbeidsmigranten. Tegelijkertijd wil de gemeente ook dat de omgeving zo min mogelijk hinder ondervindt van het (tijdelijk) huisvesten van arbeidsmigranten. Per situatie wordt beoordeeld of een locatie voor huisvesting passend is. De gemeente beoogt namelijk een ruimtelijke spreiding van de locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten. Daarmee worden overlast, parkeerdruk, verkeersproblemen, en ruimtelijke belemmeringen voor andere functies, zoals agrarische of andere bedrijfsfuncties, voorkomen. Tegelijk wordt zo het draagvlak in de samenleving vergroot en de sociale cohesie in wijken behouden.

Het beleid richt zich op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten die op grond van een EU-paspoort of tewerkstellingsvergunning legaal werkzaam zijn in de gemeente Oosterhout. Iedereen die de nationaliteit van een EU-land heeft, krijgt automatisch het EU-burgerschap. Dat betekent dat iemand vrij is om te wonen en werken waar die persoon dat wil. Gemeente Oosterhout wil primair huisvesting bieden aan arbeidsmigranten die daadwerkelijk in Oosterhout werken. In beperkte mate mag de huisvesting ook worden ingezet voor arbeidsmigranten die in de regio Midden- en West-Brabant werken.

Verblijfsduur

Het beleid is van toepassing op logiesverblijf (geen reguliere woningbewoning) in de vorm van shortstay: tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor een verblijf van enkele weken tot maximaal twaalf maanden. Deze vorm van verblijf valt onder de logiesfunctie zoals bedoeld in het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze functie is niet geschikt voor permanent verblijf of gezinsbewoning. Door de inzet op shortstay wordt voorkomen dat huisvesting onbedoeld verandert in reguliere woningvoorraad.

Arbeidsmigranten die langer dan vier maanden in Nederland verblijven, zijn volgens de Wet BRP verplicht zich in te schrijven op het adres waar zij daadwerkelijk verblijven. Deze inschrijving verandert het gebruik van het gebouw echter niet van logies naar wonen. Er is sprake van tijdelijk verblijf in het kader van arbeid, waarbij de hoofdfunctie van het gebouw logies blijft.

² Programmaplan Migratie

De gemeente richt zich dus specifiek op het faciliteren van tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten die hier komen werken en daarna weer vertrekken. Permanente vestiging of reguliere bewoning (longstay of midstay) is niet mogelijk in gecentraliseerde huisvesting voor arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten die langer dan 12 maanden aaneengesloten in Oosterhout willen wonen, moeten gebruik maken van de reguliere huur- of koopmarkt.

4. Reikwijdte van de beleidsregel

Deze beleidsregel heeft als doel om op een verantwoorde wijze huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten in de gemeente Oosterhout mogelijk te maken. De aanleiding hiervoor is tweeledig: enerzijds een grote en structurele vraag naar arbeidskrachten, en anderzijds het belang om de huisvesting mogelijk te maken van de mensen die kunnen voorzien in die arbeidsbehoefte.

Het beleid richt zich op gecentraliseerde tijdelijke huisvesting op basis van logies. De logiesfunctie is van toepassing op de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten, omdat er sprake is van kortdurend verblijf en het hoofdverblijf elders is gelegen; dit onderscheidt het van een woonfunctie, waarbij sprake is van permanente bewoning.

Dit betekent dat het verblijf van de arbeidsmigrant tijdelijk is, terwijl de locatie zelf langdurig of permanent voor dit doel in gebruik kan zijn. Hoewel het beleid zich in de praktijk met name richt op arbeidsmigranten, maakt de gemeente in ruimtelijke zin geen onderscheid naar herkomst of nationaliteit: het uitgangspunt is dat de huisvesting bedoeld is voor mensen die tijdelijk in Oosterhout verblijven om bij te dragen aan de arbeidsmarkt. Binnen deze vormen van huisvesting is ook ruimte om andere doelgroepen tijdelijk te huisvesten, zoals spoedzoekers of statushouders. De inzet van maximaal 10% van de bedden voor andere doelgroepen (zoals spoedzoekers, studenten of statushouders) is alleen toegestaan als dit past binnen de aard en het beheer van de voorziening, en uitsluitend voor personen van 18 jaar en ouder met een aantoonbare tijdelijke woonbehoefte.

Toelichting Artikel 2, lid 1 Beleidsregel

- De totale behoefte aan tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten in Oosterhout bedraagt naar verwachting circa 950 bedden. In het eerste jaar wordt bewust ingezet op een maximum van 450 bedden om de opgave gefaseerd en beheerst te kunnen uitvoeren. Dit biedt ruimte om ervaring op te doen met de spreiding, inrichting, het beheer en de maatschappelijke inpassing van de huisvestingslocaties. Tegelijk houdt deze aanpak rekening met de ambtelijke capaciteit en de tijd die nodig is voor zorgvuldige besluitvorming en vergunningverlening.
- Om versnippering van kleinschalige initiatieven te voorkomen, is een ondergrens van 20 bedden per locatie vastgesteld. Grotere locaties maken het bovendien eenvoudiger om beheer, toezicht en voorzieningen goed te organiseren.
- De grens van maximaal 250 bedden per locatie is gesteld om de menselijke maat te behouden en een goede integratie in de omgeving mogelijk te maken. Grootschalige voorzieningen kunnen afstand creëren tussen bewoners en hun omgeving, terwijl juist kleinere, gespreide locaties bijdragen aan een betere sociale inbedding, leefbaarheid en contact met de buurt.

Ook voor de arbeidsmigranten zelf is het belangrijk dat zij in een overzichtelijke, beheersbare en veilige woonomgeving verblijven. Een locatie met maximaal 250 bewoners sluit beter aan bij de schaal van Oosterhout en biedt meer ruimte voor zorgvuldige inpassing, goed beheer en sociale interactie.

Om die redenen kiest de gemeente ervoor om in 2026 maximaal één locatie van 250 bedden toe te staan, met aanvullende kleinere locaties verspreid over het grondgebied

- Twee kleinere locaties (elk met minder dan 250 bedden) mogen alleen binnen een straal van 250 meter van elkaar worden gerealiseerd als hun gezamenlijke capaciteit niet meer dan 250 bedden bedraagt. Zo wordt voorkomen dat een clustering van meerdere kleinere locaties alsnog de impact heeft van één grote voorziening. Locaties die verder dan 250 meter van elkaar liggen, mogen afzonderlijk meer bedden tellen, zolang de totaalgrens van 450 bedden niet wordt overschreden.

De hiervoor bedoelde afstanden worden gemeten van bestemmingsgrens tot bestemmingsgrens.



- Spreiding van huisvestingslocaties over het gemeentelijk grondgebied is belangrijk om de draagkracht van afzonderlijke wijken en dorpen niet te overschrijden en de leefbaarheid te behouden. Hiermee wordt de balans gezocht tussen het bieden van voldoende huisvesting en het voorkomen van overbelasting van wijken, voorzieningen en de openbare ruimte. Om deze reden heeft het college de mogelijkheid af te wijken van de beleidsregel als er een onevenredige druk komt op een bepaald gebied.
- In lijn met de Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) wordt elke aanvraag (als technische activiteit van toepassing is) ook getoetst aan het criterium van Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties (ETFAL). De gemeente beoordeelt per initiatief of het plan past binnen de ruimtelijke, sociale en maatschappelijke context van de locatie.
De gemeente kiest nadrukkelijk voor concentratie op enkele grotere locaties om beheersbaarheid, toezicht en maatschappelijke begeleiding goed te kunnen organiseren.

Toelichting artikel 2, lid 3 Beleidsregel

Onder "aan de randen van woonwijken" wordt verstaan: locaties die aan de buitenzijde van een woonwijk liggen en waar geen direct aangrenzende perceelsgrens is met bestaande woonbebouwing. Bij voorkeur is er sprake van een fysieke buffer, zoals een grasstrook, parkje, watergang of infrastructuur (bijvoorbeeld een weg of fietspad) tussen de huisvesting en omliggende woningen. Deze afstand voorkomt directe overlast, zoals parkeerdruk of geluid, en bevordert een zorgvuldige ruimtelijke overgang tussen wonen en tijdelijke huisvesting.

Toelichting artikel 2, lid 3 Beleidsregel

Onder "aan de randen van bedrijventerreinen" wordt verstaan: locaties die grenzen aan de buitenste rand van een bedrijventerrein, waar geen sprake is van zware milieucategorieën (zoals bedoeld in de VNG³-richtlijnen voor bedrijfsactiviteiten). Het is essentieel dat op deze plekken voldoende fysieke afscherming mogelijk is richting omliggende functies en dat de huisvesting geen belemmering vormt voor de bestaande of toekomstige bedrijfsvoering op het bedrijventerrein.

Toelichting artikel 2, lid 4 Beleidsregel

Het gebruik van kampeermiddelen zoals (sta)caravans, chalets of tenten voor de huisvesting van arbeidsmigranten is niet toegestaan, wanneer deze zijn geplaatst op recreatieterreinen die zijn bedoeld voor toeristisch verblijf. Dit leidt tot verdringing van recreatieve functies en zorgt voor situaties die moeilijker controleerbaar en handhaafbaar zijn.

Dit beleid is niet van toepassing in de volgende vormen van huisvesting:

- Zelfstandige bewoning van arbeidsmigranten in reguliere huur- of koopwoningen (valt onder de bestemming wonen);
- Onzelfstandige bewoning van arbeidsmigranten in de vorm van 'kamerverhuur' (valt in alle bestemmingsplannen onder de geldende regeling 'Kamergewijze verhuur');
- Seizoensgebonden onzelfstandige huisvesting van arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven (valt onder de regeling in de bestemmingsplannen Buitengebied 'Omgevingsvergunning huisvesting arbeidsmigranten bij agrarische bedrijven');
- Tijdelijk verblijf in particuliere accommodaties die arbeidsmigranten zelf boeken via boekingsites op internet.

5. Sociaal-maatschappelijke aspecten rondom huisvesting voor arbeidsmigranten

Gemeentelijke voorzieningen en inburgering

De arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven zijn vooral afkomstig uit EU-landen en kunnen zich sinds 2004 vrij vestigen. De gemeente Oosterhout vindt het belangrijk dat zij tijdens hun verblijf zelfredzaam zijn en kunnen participeren in de samenleving. Het blijkt echter dat arbeidsmigranten zich regelmatig behandeld voelen als tweederangsburger. Een basiskennis van de Nederlandse taal en/of omgangsvormen kan

³ De VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'

daarin het verschil maken. Hoewel arbeidsmigranten niet vallen onder de Wet inburgering, is het wel wenselijk dat zij tijdens hun verblijf toegang hebben tot informatie over taal, werkcultuur en gemeentelijke voorzieningen zoals onderwijs, zorg en welzijn. Zowel de gemeente als werkgevers en huisvesters hebben hierin een rol. Meertalige informatie (NL/EN/moedertaal) op de huisvestingslocatie draagt bij aan betere participatie en zelfredzaamheid.

Gezondheidszorg (Toelichting artikel 3, sub B, lid 3 Beleidsregel)

Arbeidsmigranten moeten toegang hebben tot passende en toegankelijke zorg. De gemeente Oosterhout stelt daarom als voorwaarde dat huisartsenzorg voor bewoners van een huisvestingslocatie aantoonbaar geregeld is. Van initiatiefnemers wordt verwacht dat zij voorafgaand aan realisatie van de huisvesting afspraken maken over de beschikbaarheid van huisartsenzorg. Dit kan bijvoorbeeld door samenwerking met een bestaande praktijk, het inkopen van zorg, of het organiseren van digitale consultmogelijkheden. Hoe dit wordt ingevuld, is aan de initiatiefnemer, maar het moet aantoonbaar geregeld zijn.

In Oosterhout is de reguliere huisartsenzorg op dit moment overbelast. Daarom is het belangrijk dat initiatiefnemers niet uitgaan van automatische aansluiting bij bestaande praktijken, maar actief zoeken naar alternatieve oplossingen.

Bij huisvestingslocaties met meer dan 150 bewoners is een spreekkamer op locatie verplicht. Deze ruimte moet geschikt zijn voor periodieke spreekuren van (para)medisch of welzijnspersoneel en voldoen aan de richtlijnen van de Landelijke Huisartsen Vereniging (minimaal 20 m²).

De beschikbaarheid van medische voorzieningen in de omgeving en op locatie is een belangrijk beoordelingscriterium bij het toetsen van initiatieven. De gemeente en initiatiefnemer stemmen hierover af met huisartsen en andere zorgaanbieders. Monitoring van de zorgcapaciteit en periodiek overleg maken deel uit van het vervolgproces.

Kwaliteit van huisvesting

De kwaliteit van de tijdelijke huisvesting moet minimaal voldoen aan de kwaliteitsnorm van Stichting Normering Flexwonen (SNF). Daarnaast worden er aanvullende voorwaarden gesteld. Dit betreft onder andere:

- Huisvesting van maximaal één persoon per slaapkamer (twee bij stellen), conform de aanbevelingen van 'Commissie Roemer',
- Het delen van sanitaire voorzieningen (badkamer, toilet, keuken) door maximaal zes personen, in lijn met de norm van de FNV, in plaats van de SNF-norm van acht personen.

Elke bewoner moet bovendien beschikken over een afsluitbare kluis of kast omdat dit een belangrijke bijdrage levert aan het gevoel van persoonlijke veiligheid en vertrouwen in de huisvesting. Hoewel de SNF-norm hier slechts beperkt op toetst, is uit signalen van bewoners, vakbonden en inspecties gebleken dat toegang tot een persoonlijke, beveiligde opbergruimte essentieel is om misbruik, diefstal en onderlinge spanningen te voorkomen. Door deze aanvullende eisen expliciet op te nemen, wordt invulling gegeven aan de norm van waardige huisvesting.

Kwaliteit van huisvesters en uitzendbureaus

Uitzendbureaus moeten beschikken over het SNA-keurmerk en aangesloten zijn bij ABU of NBBU. Deze organisaties vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels. Hiermee wordt beoogd uitsluitend samen te werken met betrouwbare partijen

De ervaring leert dat gecentraliseerde huisvesting van arbeidsmigranten tot vragen en zorgen kunnen leiden in de omgeving en afstemming met de omgeving is daarom essentieel. De initiatiefnemer (projectontwikkelaar) en de huisvester zijn verantwoordelijk voor het opzetten van een structureel overleg tussen partijen, zoals de politie, gemeente, en omwonenden (bv. via bewonersorganisaties). 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.

Huisreglement

De locatie beschikt over een huisreglement (Nederlands, Engels en bij voorkeur ook in de taal van de bewoners) waaruit blijkt hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen.

Beheerder

Het huisreglement vermeldt wie namens de projectontwikkelaar of huisvester verantwoordelijk is voor het dagelijks beheer van de locatie. Deze persoon is 24/7 bereikbaar voor bewoners, omwonenden, politie en de gemeente Oosterhout. Bij locaties met 150 of meer bewoners is een inwonende beheerder verplicht, die permanent aanwezig is. De beheerder ziet toe op de veiligheid, de financiële en huuradministratie en zorgt voor het dagelijks onderhoud. Wijzigingen in het beheer worden door de vergunninghouder gemeld bij het college van burgemeester en wethouders.

Klachtenregeling

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.

Parkeergelegenheid (Artikel 3, sub B, lid 4 Beleidsregel)

Bij het realiseren van tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten moet in voldoende parkeergelegenheid worden voorzien. Uitgangspunt is dat de parkeerbehoefte binnen of in de directe nabijheid van de locatie wordt opgevangen. Dit gebeurt op basis van het op dat moment geldende gemeentelijke parkeerbeleid. Daarbij geldt dat parkeren op eigen terrein de voorkeur heeft, maar alternatieve oplossingen, zoals het gebruik van bestaande openbare parkeerplaatsen of gebouwde parkeervoorzieningen zijn toegestaan, mits de beschikbaarheid daarvan voldoende wordt aangetoond.

De initiatiefnemer dient bij de aanvraag een onderbouwde inschatting te geven van de parkeerbehoefte, passend bij het aantal bewoners en de aard van het gebruik. Als wordt voorgesteld af te wijken van het uitgangspunt van 1 parkeerplaats per 3 arbeidsmigranten (0,33 pp), moet dit gemotiveerd worden onderbouwd op basis van feitelijk gebruik, reispatronen en mobiliteitsafspraken.

Afvalvoorziening (Artikel 3, sub B, lid 5 Beleidsregel)

De locatie moet beschikken over voldoende ruimte voor het gescheiden inzamelen van huishoudelijk afval. De voorzieningen moeten afgestemd zijn op het aantal bewoners en zodanig ingericht zijn dat overlast en vervuiling worden voorkomen. Voor de uitvoering wordt aangesloten bij het reguliere gemeentelijke afvalbeleid.

Realisatie van (tijdelijke) huisvesting in een kantoorpand

In het licht van de dalende behoefte aan kantoorruimte en de opkomst van ESG-regelgeving⁴, kan het passend zijn om kantoren in te zetten voor gecentraliseerde huisvesting voor arbeidsmigranten. Mits dit gecombineerd wordt met verduurzaming door de ontwikkelaar. Van belang hierbij is de status van de panden. Goed bereikbare kantoren met enigszins recent bouwjaar (vanaf ongeveer 2000) en minimaal energielabel A zijn courant in de huidige markt en minder geschikt voor gecentraliseerde huisvesting voor arbeidsmigranten. Voor oudere, afzonderlijk gelegen kantoorpanden (vóór 2000, energielabel B of lager) is vaak minder vraag.

Ontspanning en recreatie

Het is voor bewoners van een huisvestingslocatie belangrijk dat zij gebruik kunnen maken van voorzieningen die zijn gericht op ontspanning en recreatie. Een buitenruimte is bijvoorbeeld belangrijk om te kunnen sporten of barbecueën, terwijl ook ruimte moet worden geboden aan activiteiten in gemeenschappelijke ruimten in het pand zelf. Dit bevordert het woon- en leefklimaat voor de bewoners. De grootte van de ruimten moeten passend zijn bij de aard en omvang van de locatie.

⁴ ESG staat voor Environmental (milieu), Social (maatschappij) en Governance (bestuur).

(Ver-)Bouwen naar lokale behoefte (Toelichting Artikel 3, sub A, lid 1 Beleidsregel)

Gemeente Oosterhout wil graag voorzien in kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten die in Oosterhout werkzaam zijn. De gehuisveste personen dienen voor minimaal 67% werkzaam te zijn in de gemeente Oosterhout. Het overige deel dient in de regio Midden- en West-Brabant werkzaam te zijn. Deze bepaling is bedoeld om te voorkomen dat huisvestingslocaties in Oosterhout worden gebruikt voor werknemers die elders (bijv. in de Randstad) werken. Zo wordt overbelasting van infrastructuur en lokale voorzieningen beperkt, en wordt aangesloten op de regionale behoefte aan arbeidskrachten.

We vragen initiatiefnemers dit aan te tonen. Aangetoond moet worden dat er vraag is naar huisvesting in algemene zin en vraag vanuit lokale werkgevers specifiek. Dit kan worden aangetoond met een schriftelijke verklaring en onderbouwing.

Logiesverklaring (Toelichting Artikel 3, sub A, lid 2 Beleidsregel)

Deze bepaling is gebaseerd op de aard van de logiesfunctie. De kamers en gedeelde voorzieningen zijn niet toegerust op de privacy- en ontwikkelbehoeften van minderjarigen. Ook ontbreken de ruimtelijke condities voor het voeren van een zelfstandig huishouden of het opvangen van kinderen. Permanente huisvesting behoort daarom niet tot het doel van deze voorziening. Wie zich structureel in Oosterhout wil vestigen, maakt gebruik van het reguliere woningaanbod.

Registratie in RNI of BRP en bijhouden van nachtregister

Een juiste registratie van arbeidsmigranten is essentieel voor gemeentelijke dienstverlening, toezicht en belastingheffing. Gemeenten hebben de juiste en actuele gegevens over haar inwoners nodig om diverse taken goed uit te kunnen voeren. Afhankelijk van de verblijfsduur vindt registratie plaats via de RNI (verblijf korter dan vier maanden in Nederland) of de BRP (intentie langer dan vier maanden in Nederland). Personen die niet in de BRP zijn ingeschreven worden aangemerkt als toeristen. In dat geval is de huisvester toeristenbelasting verschuldigd.

Daarnaast is het bijhouden van een nachtregister wettelijk verplicht (Wetboek van Strafrecht, artikel 438). Hierin worden bij aankomst en vertrek onder meer de datum, volledige naam, contactgegevens, herkomstadres en werkgever van de arbeidsmigrant geregistreerd

Omdat arbeidsmigranten hun verhuizing vaak niet (tijdig) doorgeven, is het belangrijk dat ook contactgegevens van de arbeidsmigrant en diens werkgever worden opgenomen. Met de gemeente worden afspraken gemaakt over het delen van het nachtregister. De huisvester is verplicht om medewerkers van gemeente Oosterhout toegang te verschaffen tot het terrein en het pand om controles uit te kunnen voeren omwille van de BRP. Hoewel inschrijving in de BRP de verantwoordelijkheid is van de arbeidsmigrant, wordt van de huisvester verwacht dat hij dit proces actief ondersteunt. Vandaar dat dit ook is opgenomen in de beleidsregels.

Wet goed Verhuurderschap (Toelichting Artikel 3 sub B 2 Beleidsregel)

De Wet goed Verhuurderschap stelt regels waaraan de verhuurder of verhuurbemiddelaar zich moet houden.

De verhuurder/verhuurbemiddelaar:

- Heeft een werkwijze om woondiscriminatie en intimidatie te voorkomen;
- Mag de huurder niet intimideren of discrimineren;
- Mag maximaal twee maanden kale huur aan borg vragen;
- Vraagt geen extra bemiddelingskosten als verhuurder een bemiddelaar inschakelt;
- Legt alle afspraken met de huurder vast in schriftelijke huurovereenkomst los van de arbeidsovereenkomst
- Geeft de huurder informatie over de algemene rechten en plichten aan in een taal die de arbeidsmigrant begrijpt of waar hij de voorkeur aan geeft; hieronder valt ook verantwoordelijkheid van de huisvester om de arbeidsmigrant te informeren over en te ondersteunen bij de juiste inschrijving in de BRP of het RNI
- Vraagt maximaal de daadwerkelijke gemaakte servicekosten en er moet een jaarlijks overzicht gegeven worden.

Door dit als toetsingsvoorwaarde op te nemen wordt geborgd dat ook tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voldoet aan de minimale landelijke normen .

Bestaande wet- en regelgeving

1. Deze uitgangspunten zijn een aanvulling op vigerende landelijke en plaatselijke regelgeving (Omgevingswet, Burgerlijk Wetboek, Wet BRP, Wet goed Verhuurderschap, Parkeerbeleid, Bibobbeleid, Algemeen Plaatselijke Verordening gemeente Oosterhout etc).
2. Alle geldende - plaatselijke - ruimtelijke procedures, beleidskaders en verordeningen met wettelijke bepalingen ten aanzien van woon- en leefklimaat, ontheffingsmogelijkheden, bezwaar en beroepstermijnen blijven onverminderd van kracht.
3. De voorwaarden in de 'Beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten' verbinden we aan het verstrekken van een omgevingsvergunning.

6. Beoordelingsproces van initiatieven voor huisvesting voor arbeidsmigranten

Werkgevers en andere marktpartijen zijn verantwoordelijk voor het realiseren van kwalitatief goede huisvesting voor de arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland verblijven.

De gemeente Oosterhout toetst de ingediende initiatieven op basis van de uitgangspunten in dit document en de bijbehorende beleidsregel. Hierbij wordt aangesloten bij de procedure en afwegingscriteria van het intakeformulier woningbouwinitiatieven, inclusief de daarin beschreven stappen 1A tot en met 4.

Indienen als conceptverzoek

Na vaststelling van het beleid, kunnen initiatiefnemers hun plannen als conceptverzoek indienen via het online Omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Daarbij worden zowel het 'Intakeformulier Woningbouwinitiatieven' als het aanvullende intakeformulier 'Huisvesting arbeidsmigranten' bijgevoegd en voorzien van de gevraagde documenten. Daarnaast wordt een schetsplan toegevoegd. Dit moet voldoende inzicht geven in de hoofdropzet van het initiatief, de ruimtelijke inpassing, ontsluiting van het terrein, de functie-indeling van het gebouw en de relatie met de directe omgeving.

Toetsing van het initiatief

De gemeente voert een eerste beoordeling uit in de vorm van een quickscan (stap 1A). Hierin wordt beoordeeld of het initiatief past binnen de planologische en beleidsmatige uitgangspunten en ruimtelijk past binnen de gekozen locatie.

Vanwege beperkte ambtelijke capaciteit selecteert de gemeente-initiatieven mede op basis van hun toegevoegde waarde, zoals bijdrage aan beleidsdoelen, ruimtelijke spreiding, beheersbaarheid en maatschappelijke impact. Initiatieven die zich het beste lenen om te worden opgenomen in de bouwprogrammering, worden verder in behandeling genomen. De beoordeling van een initiatief vindt plaats conform de vastgestelde werkwijze beschreven in het 'Intakeformulier Woningbouwinitiatieven'.

De technische toetsing aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL) vindt pas plaats bij een definitieve aanvraag.

Bestuurlijke afweging

Wanneer een initiatief voldoende perspectief biedt, kan het college een principebesluit nemen (stap 3). Daarbij wordt besloten welke initiatieven verder kunnen worden uitgewerkt, en voor welke initiatieven de omgevingsdialoog al gevoerd kan worden. Voor nadere informatie over de omgevingsdialoog zie: <https://www.oosterhout.nl/bouwen-verbouwen-en-wonen/vergunningen-evenementen-en-ontheffingen/omgevingsvergunning>.

Planuitwerking

Voor kansrijke initiatieven wijst de gemeente een projectleider toe (stap 4). De verdere uitwerking vindt plaats door de initiatiefnemer en in overleg met de gemeente, waarbij het initiatief zowel (woon)beleidsmatig, ruimtelijk als financieel uitvoerbaar moet zijn voor beide partijen.

7. Realisatie van huisvesting en aanvraag voor een Omgevingsvergunning

Voor de daadwerkelijke realisatie van tijdelijke huisvesting wordt uiteindelijk een definitieve aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend via het online Omgevingsloket <https://omgevingswet.overheid.nl/home>. Deze fase volgt op stap 4 van het intakeformulier woningbouwinitiatieven.

De aanvraag wordt beoordeeld op:

- planologische uitgangspunten en het toetsingskader van de beleidsregel,
- naleving van de relevante wet- en regelgeving, zoals de Omgevingswet en Omgevingsregeling,
- de bouwtechnische eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (BBL). Hier moet worden aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de eisen voor een logiesfunctie,
- de vereisten vanuit de Wet Bibob,
- de volledigheid van de documenten, waaronder een SNF-certificaat en een samenwerkingsovereenkomst met een gecertificeerde huisvester of uitzendbureau.

De indieningsvereisten voor de vergunningaanvraag zijn opgenomen in artikel 5 van de Beleidsregel.

Bijlagen

1. Het intakeformulier voor Woningbouwinitiatieven
2. Aanvullend intakeformulier Huisvesting arbeidsmigranten.