

RUIMTE VOOR ARBEIDSMIGRANTEN

Handreiking voor de huisvesting van
werknemers uit de EU die tijdelijk in
Nederland verblijven

november 2013



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties



INLEIDING

Arbeidsmigranten leveren een wezenlijke bijdrage aan de Nederlandse economie en samenleving. Voor verschillende sectoren vormen medewerkers uit EU-landen een welkom antwoord op hun vraag naar personeel. Het vrije verkeer van personen dat wij kennen in de EU, maakt het mogelijk en gemakkelijk voor arbeidsmigranten om hier te komen werken. Uit onderzoeken en schattingen blijkt dat met name het aantal arbeidsmigranten uit EU-lidstaten in Midden- en Oost-Europa toeneemt en zal blijven toenemen. Of deze flexwerkers nu voor een zeer korte termijn of juist langer in Nederland verblijven, zij hebben tijdens hun verblijf behoefte aan betaalbare en goede huis-

vesting. Daar schort het vaak aan. In het eindrapport van het parlementair onderzoek *Lessen uit recente arbeidsmigratie (2011)*, geeft de onderzoekscommissie aan geschrokken te zijn 'van het groot aantal malafide uitzendbureaus en de slechte, soms schrijnende huisvestingssituaties van arbeidsmigranten.' Deze situaties zijn volgens de commissie niet alleen onwenselijk voor de arbeidsmigranten zelf, maar leiden ook tot overlast in sommige wijken.

De betrokken ministeries en de organisaties van gemeenten, woningcorporaties, werkgevers en vakbonden hebben op de aansporing van de commissie om op te treden tegen de slechte woonomstandigheden van arbeidsmigranten gereageerd met een Nationale verklaring, waarin zij afspreken zich gezamenlijk in te spannen

voor kwalitatief en kwantitatief voldoende huisvesting. Middels het programma Flexwonen arbeidsmigranten nemen zij hun verantwoordelijkheid en bundelen zij hun krachten om de huisvestingsvraag te beantwoorden.

Deze derde editie van 'Ruimte voor arbeidsmigranten' geeft een overzicht van de verantwoordelijkheden die de betrokken partijen hebben op het gebied van huisvesting voor arbeidsmigranten, en de mogelijkheden die hen ter beschikking staan om tot concrete oplossingen te komen. Daarbij maakt deze handreiking dankbaar gebruik van het expertisecentrum flexwonenarbeidsmigranten.nl, waar veel ontwikkelde tools, praktijkvoorbeelden en beleidsstukken op te vinden zijn.



Inhoud stappenplan

BETROKKENEN

0 Neem de verantwoordelijkheid

- 5 Rollen
- 6 Nationale verklaring
- 6 Aanjaagteams of ambassadeurs
- 7 Programma en expertisecentrum flexwonen arbeidsmigranten
- 8 Experimenten-programma woonconcepten Platform31

ONDERZOEK

1 Onderzoek de vraag en de opgave

- 10 Structurele vraag naar huisvesting
- 11 Onderzoek de vraag
- 11 Onderzoek de opgave
- 12 Schatting aantal migranten uit MOE-landen
- 12 Migrantenmonitor
- 13 Wet Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens
- 13 Wet basisregistratie personen
- 14 Inschrijving in de gemeente Westland
- 15 Mindmap en werkwijze arbeidsmigranten voor gemeente
- 15 Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten in Roosendaal

2 Ken de wettelijke speelruimte

- 17 Ruimte creëren
- 19 Grenzen aangeven
- 20 Wettelijke mogelijkheden voor woningcorporaties
- 20 Paraplubestemmingsplan Veghel
- 20 Omgevingsvergunning voor woonunits Westland
- 20 Intrekking onttrekkingsvergunning Huisvestingswet
- 21 Verzoeken omwonenden om handhaving
- 21 Binnentreden

3 Ga samenwerkingsverbanden aan

- 29 Convenanten: concrete afspraken
- 29 Bed-voor-bedregeling
- 29 Werkgever & huisvester
- 29 Communicatie
- 30 Voorbeeldconvenanten
- 31 LTO Nederland
- 31 Project Kompas
- 32 RIEFF Den Haag
- 32 Flex Logies Gebouw Eersel
- 32 Notitie dubbele afhankelijkheid

REALISATIE

4 Realiseer passende huisvesting

- 34 Soorten huisvesting
- 35 Kwaliteitseisen
- 35 De reguliere woningmarkt
- 36 Labour Hotel Diemen: snelle, flexibele, tijdelijke bouw
- 36 Stichting Normering Flexwonen
- 37 Job-lodges
- 37 Bemiddelingspunt huisvesting in Limburg
- 37 Film drie goede voorbeelden
- 38 Energy Village: grootschalige tijdelijke bouw in de Eemshaven
- 39 Afspraken over huisvesting in de ABU CAO

5 Voorkom en bestrijd misstanden

- 41 Check goed werkgeverschap
- 41 Communicatie: wederzijds vertrouwen opbouwen
- 42 Beheer: overlast voorkomen
- 42 Handhaving: overlast tegengaan
- 43 Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering
- 43 Beleid en communicatiestrategie Wonen Limburg
- 43 Geen overlast bij voormalig klooster Stella Maris
- 44 Huisvesting in het landelijk gebied in gemeente Stede Broec
- 44 Stichting Naleving CAO voor uitzendkrachten - SNCU

6 Meedoen met de maatschappij

- 46 Taal leren en inburgeren
- 47 Gezondheidszorg en onderwijs
- 48 Nieuw in Nederland
- 49 Informatiepunt arbeidsmigranten gemeente Westland
- 49 ROC leidt flexwerkers HOBII op



STAP 0

NEEM DE VERANTWOORDELIJKHEID

De bijdrage van arbeidsmigranten aan de economie is onmisbaar. Om die bijdrage te leveren, moeten zij een eigen plek hebben in de Nederlandse samenleving. Goede huisvesting is daarbij een basisvoorwaarde. Het is aan de arbeidsmigranten zelf om zich hier voor in te zetten, maar bestuurders, huisvesters en werkgevers delen het belang en de verantwoordelijkheid om tot structurele oplossingen te komen, en om misstanden zoals uitbuiting en overlast tegen te gaan. Iedere partij heeft hierin een eigen verantwoordelijkheid en is voor het welslagen afhankelijk van de andere partijen.

ROLLEN

Arbeidsmigranten: huisvesting zoeken

Arbeidsmigranten zoeken zelf huisvesting, informeren zich, organiseren zich, leren de Nederlandse taal en doen zo veel mogelijk mee in de maatschappij. Arbeidsmigranten hebben als het om huisvesting gaat dezelfde toegang tot de woningmarkt als anderen. Of ze nu de behoefte hebben aan een reguliere woning om zich permanent in Nederland te vestigen of juist zo snel mogelijk op zoek zijn naar goedkope, tijdelijke huisvesting.

Overheden: regie voeren en kaders stellen

Bestuurders zijn gezien hun verantwoordelijkheden op bijvoorbeeld het gebied van de openbare orde de aangewezen partij om de regie te voeren over het huisvestingsvraagstuk. Zij creëren de randvoorwaarden waarbinnen marktpartijen genoeg ruimte hebben om goede huisvesting aan te bieden.

- Gemeenten, onder andere via de koepel VNG, bepalen de huisvestingsbehoefte, scheppen voorwaarden en creëren beleid en houden toezicht.
- Provincies zorgen voor regionale afstemming (tegengaan waterbedefferen) en beleid op het gebied van ruimtelijke ordening.
- De rijksoverheid zorgt voor (het aanpassen van) wet- en regelgeving die mogelijkheden creëert en misstanden tegengaat.

Huisvesters: voldoende goed aanbod doen

Bij sociale of commerciële huisvesters ligt de verantwoordelijkheid om huisvesting aan te bieden die voldoet aan minimale kwaliteitsnormen. Uiteraard moet de huisvesting voldoen aan wet- en regelgeving, maar bij voorkeur ook aan normafspraken, zoals het keurmerk van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of het certificaat voor kamergewijze verhuur van de SKW. Voor corporaties geldt dat zij arbeidsmigranten niet meer of minder kansen kunnen geven dan anderen die zoeken naar (tijdelijke) huisvesting. Daarnaast zijn zij aan onder andere DAEB-regels gebonden bij het realiseren en verhuren van huisvesting.

Werkgevers: normen opstellen en naleven

Werkgevers hebben er belang bij om de arbeidskracht die ze nodig hebben te kunnen inhuren. Zakelijk en moreel gezien hebben zij, wanneer ze arbeidsmigranten aannemen, de taak hen te ondersteunen bij het vinden van goede huisvesting. Koepels als ABU, NBBU, VIA en LTO doen dat door onder andere in CAO's en andere brancheovereenkomsten afspraken te maken over de minimumeisen waar fatsoenlijke huisvesting aan moet voldoen. Als de CAO's algemeen verbindend zijn verklaard, zijn alle uitzendondernemingen wettelijk gehouden aan deze huisvestingsnormen. De huisvestingsnormen in deze CAO's sluiten aan bij de normen van Stichting Normering Flexwonen (SNF).

Sommige werkgevers kiezen ervoor om zelf zorg te dragen voor de huisvesting van hun werknemers. Daarbij kan het gevaar op de loer liggen dat er misstanden ontstaan vanuit dubbele afhankelijkheid - namelijk zowel voor werk als voor huisvesting. Gemeenten die dubbele afhankelijkheid willen voorkomen, werken samen met aantoonbaar bonafide ondernemers.

De bijdrage van arbeidsmigranten aan de economie is onmisbaar

Nationale verklaring

In de 'Nationale verklaring van partijen betrokken bij de (tijdelijke) huisvesting van EU-arbeidsmigranten' erkennen verschillende partijen het belang van arbeidsmigranten voor de Nederlandse economie en spreken de intentie uit zich in te zetten voor kwalitatieve en kwantitatieve voldoende huisvesting van arbeidsmigranten.

In de verklaring geven alle partijen aan welke specifieke inspanning zij zullen leveren om bij te dragen aan goede, betaalbare en veilige huisvesting. Ondertekenaars zijn onderdelen van de rijksoverheid, koepels van gemeenten, huisvesters, migrantenorganisaties, sociale partners en specifieke gemeenten.

flexwonenarbeidsmigranten.nl

Aanjaagteams of ambassadeurs

Aanjaagteams of ambassadeurs stimuleren werkgevers, huisvesters en gemeentes in een bepaalde regio tot het maken van concrete bestuurlijke afspraken. Zij zorgen dat het onderwerp op de agenda komt en blijft, helpen waar nodig bij het wegnemen van belemmeringen en proberen partijen die nog geen afspraken hebben gemaakt te overreden dat toch te doen. Ze scheppen dus de voorwaarden waaronder gemeenten, huisvesters en werkgevers snel tot duidelijke afspraken kunnen komen. Er zijn aanjaagteams in onder andere de regio's Haaglanden, West-Brabant, Greenport Aalsmeer, Holland Rijnland en de Veluwe.

Daarnaast stelde ook de VNG een ambassadeur huisvesting arbeidsmigranten aan. Die rapporteerde in mei 2013 aan minister Blok over zijn ronde langs de regio's.

flexwonenarbeidsmigranten.nl

De vraag naar huisvesting voor kortdurend verblijf is permanent

Het realiseren en verbeteren van huisvesting van arbeidsmigranten zal "going concern" moeten worden

– Karssen,
ambassadeur VNG





Flexwonen zal binnenkort, net als flexwerken, niet meer weg te denken zijn uit de samenleving

Programma en expertisecentrum flexwonen arbeidsmigranten

De ondertekenaars van de Nationale verklaring startten samen het programma Flexwonen arbeidsmigranten. Op de website van het expertisecentrum van het programma drukken de samenwerkingspartijen de gedachte achter het programma zo uit:

Het programma Flexwonen voor arbeidsmigranten begint bij de Nationale verklaring van het Rijk, de gemeenten, de woningcorporaties, de werkgevers en de vakbonden. Zij onderkennen de noodzaak om krachten te bundelen en beweging te maken en doen daarvoor een beroep op de betrokken partijen in het land:

- Op gemeenten en provincies om beleid te ontwikkelen op dit vraagstuk en om tot resultaatgerichte bestuurlijke afspraken te komen;
- Op corporaties en andere fatsoenlijke huisvesters om hun rol te nemen in het ontwikkelen van (nieuwe) huisvestingsvormen;
- Op werkgevers, om de samenwerking met deze huisvesters te zoeken en met betrouwbare prognoses samen te komen tot duurzame oplossingen;
- Op het Rijk om partijen hierbij te stimuleren en te ondersteunen en waar nodig aan te spreken op het nemen van hun verantwoordelijkheid. Het ministerie van BZK informeert in juni en december 2012 de Kamer over de voortgang per regio.

Het expertisecentrum bundelt in diverse dossiers een veelheid aan informatie en praktische handreikingen rond de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast zijn er goede voorbeelden te vinden, en een marktplaats waarmee vraag en aanbod van huisvesting bij elkaar komen.

flewonenarbeidsmigranten.nl

Experimentenprogramma woonconcepten Platform31

In 2011 startte Platform31 in opdracht van BZK een experimentenprogramma met vijf pilots. Door marktomstandigheden en beleid zijn er twee pilots afgevallen. In de overgebleven pilots, onderzoeken de deelnemers verschillende vormen van huisvesting voor arbeidsmigranten:

- IQ Woningen Horst aan de Maas door uitzendbureau Otto Work Force. Het betreft een kleinschalige woonvoorziening in een landelijk krimpgebied, waarbij de arbeidsmigrant op termijn wooncarrière kan maken.
- Woningcorporatie Thuisvester en de gemeente Zundert werken gezamenlijk aan de realisatie van kleinschalige huisvesting in dorpskernen met een accent op integratie in de dorpsgemeenschap.
- Ondernemersvereniging ZLTO en de gemeente Drimmelen werken samen met een drietal tuinders aan gecombineerde en kleinschalige huisvesting in het landelijk gebied.

In 2013 heeft het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) Platform31 gevraagd om het experimentenprogramma uit te breiden en te versnellen. platform31.nl

Gemeenten, arbeidsinstellingen en aanbieders van woningen benaderen het thema ieder op een eigen wijze
– Platform31





0

1 Onderzoek de vraag en de opgave

2

3

4

5

6

STAP 1

ONDERZOEK DE VRAAG EN DE OPGAVE



STRUCTURELE VRAAG NAAR HUISVESTING

Veel individuele arbeidsmigranten zijn weliswaar tijdelijk in Nederland, maar de totale vraag naar tijdelijke huisvesting is structureel, omdat er het hele jaar door werk is voor migranten uit de EU. Slechts een marginaal deel van het werk is seizoensgebonden: teelt- en oogstseizoenen lopen in elkaar over en sectoren als metaal, bouw en transport hebben het hele jaar door behoefte aan arbeidskracht.

In 2010 waren er naar schatting 322.000 tot 366.000 arbeidsmigranten in Nederland (onderzoek Van der Heijden). Dat aantal zal waarschijnlijk de komende jaren toenemen. Vooral het aantal migranten uit de 'nieuwe' lidstaten Midden- en Oost-Europa groeit, zo blijkt onder andere uit de Migrantenmonitor 2007-2012.

De huisvestingbehoefte van arbeidsmigranten is afhankelijk van hun situatie: 'blijf ik kort, iets langer of permanent in Nederland?'

Kort in Nederland: enkele maanden (short stay)

Mensen die enkele maanden in Nederland zijn, zoals seizoensarbeiders, hebben over het algemeen geen behoefte om een min of meer zelfstandig huishouden op te bouwen. Zij zijn vooral op zoek naar snel toegankelijke, goedkope en veilige woonruimte. Het gaat dan om huisvesting inclusief een sobere inrichting, met verschillende voorzieningen voor bijvoorbeeld ontspanning en de mogelijkheid contact met thuis te onderhouden. Vaak vinden mensen het geen probleem voorzieningen of soms zelfs kamers te delen, als daar een lagere prijs tegenover staat.

Langer in Nederland: meer dan zes maanden (mid-stay)

Bij mensen die langere tijd in Nederland zijn (maar wel van plan zijn terug te keren), kan de behoefte aan privacy en comfort en daarmee aan een eigen huishouden toenemen. Het hangt meestal van de kosten af, of iemand ervoor kiest in de sobere, onzelfstandige woonruimte te blijven, of op zoek te gaan naar meer kwaliteit. Een zelfstandige woning is in de meeste gebieden niet op korte termijn beschikbaar. Deze groep kan goed terecht in kamers, studio's, kleine appartementen en woonvormen zoals we die ook in de studentenhuusvesting kennen. De meeste arbeidsmigranten hebben er geen bezwaar tegen voorzieningen te delen.

Vestigen in Nederland

Sommige arbeidsmigranten willen zich permanent in Nederland vestigen. De één komt met die wens naar Nederland, de ander vat dat plan in de loop van het verblijf in Nederland op. Vaak gaat het hierbij om stellen of mensen die hun gezin laten overkomen. Mensen die zich willen vestigen, zijn op zoek naar een zelfstandige woning (huur of koop).

De huisvestingbehoefte van arbeidsmigranten is afhankelijk van hun situatie: 'blijf ik kort, iets langer of permanent in Nederland?'

ONDERZOEK DE VRAAG

Onderzoeken of er in een gebied voldoende goede huisvesting voor arbeidsmigranten is, begint bij het bepalen van het aantal arbeidsmigranten in dat gebied. Dat is niet altijd even eenvoudig. Er zijn verschillende bronnen die hier informatie over geven, ieder met voor- en nadelen. Zoals:

- De Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens. Maar lang niet alle arbeidsmigranten hoeven zich in te schrijven, omdat ze hier korter dan vier maanden verblijven. Voor iedereen die tijdens een half jaar meer dan vier maanden in Nederland verblijft, is inschrijving verplicht;
- De polisadministratie van het UWV. Omdat iedere werkgever sociale premies afdraagt voor werknemers, zijn die werknemers bekend bij het UWV. Uit de polisadministratie blijkt niet waar arbeidsmigranten verblijven: vaak is alleen hun werkgebied af te leiden;
- De Belastingdienst kan op verzoek verblijfs- en inkomensgegevens leveren;
- Met name grotere werkgevers, zoals tuinders, uitzendbureaus of koepelorganisaties kunnen gestructureerde en complete informatie verschaffen over hun werknemers.

Toolkit I

Inschatting aantal EU-migranten op gemeentelijk niveau
Het is de kunst de informatie uit deze en overige

bronnen te combineren tot een zo goed mogelijke schatting. Dat kan met behulp van de Toolkit I Inschatting aantal EU-migranten op gemeentelijk niveau, die binnen het programma Flexwonen voor arbeidsmigranten ontwikkeld is.

[Flexwonenarbeidsmigranten.nl](https://flexwonenarbeidsmigranten.nl)

ONDERZOEK DE OPGAVE

Na het onderzoek naar het aantal arbeidsmigranten in een gebied volgt uiteraard de vraag ‘Hoeveel huisvestingsmogelijkheden zijn er al en welke zijn nog nodig?’.

Toolkit II

Handreiking voor de opgave van tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten

Ook deze toolkit is gemaakt binnen het programma Flexwonen Arbeidsmigranten en helpt bij het formuleren van de opgave van tijdelijke huisvesting. De toolkit gaat uit van drie bouwstenen:

1. Het huidige geschikte aanbod;
2. De huidige vraag/behoefte (die volgt uit de eerste toolkit);
3. Vertaling van opgave in een concreet programma (dus in bijvoorbeeld strategisch voorraadbeheer van corporaties of een woonvisie met prestatieafspraken van de gemeente).

[Flexwonenarbeidsmigranten.nl](https://flexwonenarbeidsmigranten.nl)

Gegevens delen aan regels gebonden

Let wel, houd bij iedere gegevensuitwisseling rekening met de Wet Bescherming Persoonsgegevens (WBP). Uitwisseling van persoonsgegevens is goed mogelijk, maar in de wet zijn een aantal waarborgen opgenomen ter bescherming van de burger. Organisaties mogen bijvoorbeeld persoonsgegevens aan andere organisaties verstrekken als dit nodig is voor de uitvoering van een publiekrechtelijke taak, of voor de uitvoering van een wettelijke plicht.

rijksoverheid.nl

Deze toolkit is bedoeld om gemeenten, huisvesters en werkgevers te helpen bij het gezamenlijk formuleren van de opgave

Aantallen geregistreeerde en niet-geregistreeerde burgers uit MOE-landen die in Nederland verblijven

Rapportage schattingen 2009 en 2010, door Peter G.M. van der Heijden, Maarten Cruyff, Ger van Gils

Op verzoek van het ministerie van BZK hebben onderzoekers van de Universiteit Utrecht een schatting gemaakt van het aantal migranten uit Midden- en Oost-Europa in 2010. De onderzoekers schatten dat er ongeveer 340.000 burgers uit MOE-landen in Nederland waren in 2010. Zij geven daarbij wel aan dat deze gegevens zorgvuldig gebruikt moeten worden: om de schatting te maken zijn een aantal aannames gedaan. rijksoverheid.nl

Migrantenmonitor

Tussen 2007 en 2012 nam het aantal arbeidsmigranten uit de Europese Unie toe. In die vijf jaar kwamen vooral meer mensen uit de tien nieuwe Midden- en Oost-Europese lidstaten zoals Polen, Roemenie en Bulgarije naar Nederland. In het eerste kwartaal van 2012 waren er 236.620 personen uit deze landen in Nederland. Ook het aantal migranten uit Griekenland, Italië, Spanje en Portugal steeg met ruim 20 procent. Dat blijkt uit de Migrantenmonitor van het CBS. cbs.nl, rijksoverheid.nl

Een deel van de arbeidsmigranten wil zich hier voor langere tijd vestigen



Wet Gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens

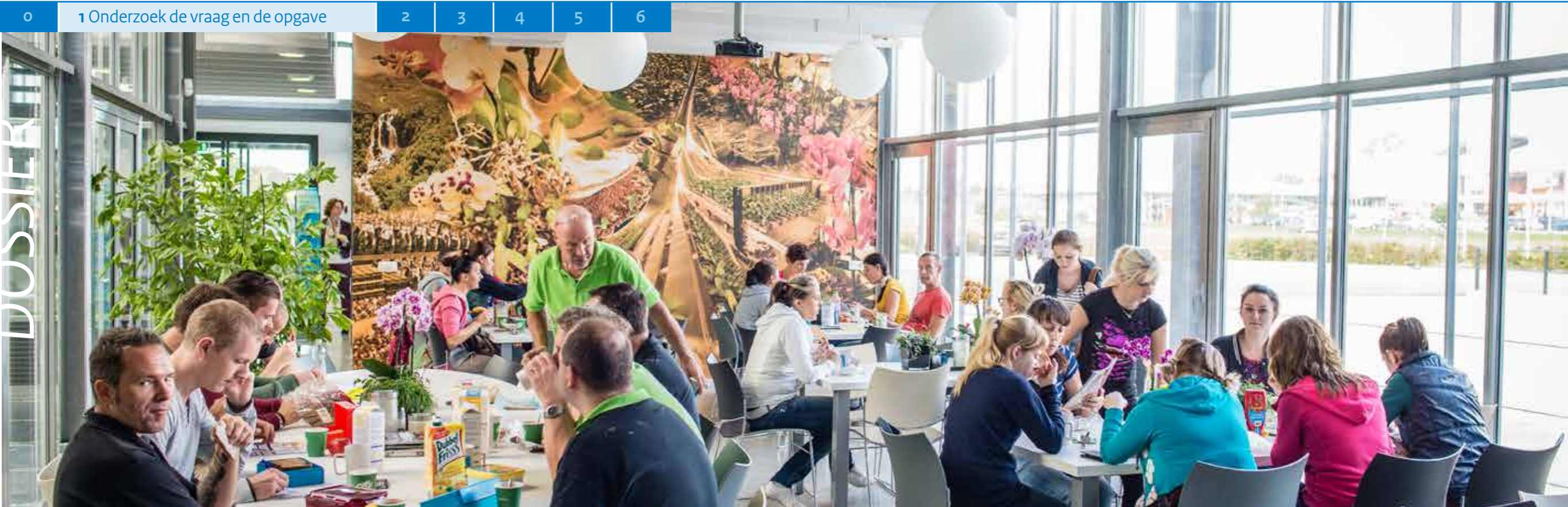
De Gemeentelijke basisadministratie (GBA) kan een bron zijn van informatie over de verblijfplaats van arbeidsmigranten. Artikel 65 Wet GBA verplicht bijvoorbeeld ingezetenen, dat wil zeggen iedereen die van een half jaar zeker tweederde in Nederland verblijft (in de praktijk: vier maanden), zich in te laten inschrijven in de gemeentelijke basisadministratie. Maar mensen die korter dan vier maanden in Nederland zijn, zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten, zijn niet in de GBA geregistreerd. Dat is een van de belemmerende factoren bij het vaststellen van het aantal arbeidsmigranten in Nederland. Ook mensen

die zich niet uitschrijven wanneer ze van een bepaald adres vertrekken, maken het lastiger om een goed beeld te krijgen van arbeidsmigranten. In het kader van de kwaliteitsagenda en modernisering van de GBA worden er maatregelen genomen om daar verbetering in te brengen. De Taskforce VOW (vertrokken onbekend waarheen) bijvoorbeeld, spant zich in om met name informatie te krijgen over mensen die wel in Nederland verblijven, maar van wie niet het juiste adres bekend is. De Taskforce VOW brengt onderzoeken, best practices en andere relevante ontwikkelingen in kaart die ten doel hebben het aantal VOW'ers structureel te verminderen.

Wet basisregistratie personen

In 2013 is de Wet basisregistratie personen (Wet Brp) aangenomen door de Tweede en Eerste Kamer. Deze wet regelt hoe gegevens over personen kunnen worden bijgehouden en verstrekt. Wet Brp vervangt Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens. De nieuwe wet maakt het mogelijk om naast ingezetenen van Nederland, ook personen die hier niet of slechts voor een korte tijd verblijven, te registreren - registratie niet-ingezetenen (RNI). Het kan dan gaan om mensen die tijdelijk werken in Nederland of om mensen die zijn geëmigreerd. Niet-ingezetenen krijgen voortaan ook een Burger-servicenummer (BSN). (De afgifte van het sofinummer door de Belastingdienst komt dan te vervallen.) De wet wordt waarschijnlijk in 2013 van kracht. programmarni.nl





Het ministerie van BZK, de Belastingdienst en de gemeenten Rotterdam, Den Haag, Westland en Schiedam starten bij inwerkingtreding van de registratie van niet-ingezetenen een pilot van een jaar om bij het eerste contact met migranten direct hun eerste verblijfsadres te registreren. Dit adres kan door gemeenten gebruikt worden om beter te controleren op overbewoning, betaling van gemeentelijke belastingen en om de kwaliteit van de basisregistratie te verbeteren.

Goede registratie is één van de belangrijkste pilaren van arbeidsmigratie

Inschrijving in de gemeente Westland

De gemeente Westland zet sterk in op het inschrijven van arbeidsmigranten in de GBA. Door inschrijving in de GBA krijgen arbeidsmigranten dezelfde rechten en plichten als de overige inwoners en wordt de groep zichtbaar voor de gemeente Westland en voor alle andere afnemers van de GBA. We weten dan wie waar woont. Hierdoor kunnen ongewenste situaties worden voorkomen.

De gemeente Westland heeft een methode van inschrijven in de GBA ontwikkeld waardoor grote groepen arbeidsmigranten snel kunnen worden ingeschreven. Deze methode heeft zich inmiddels bewezen. Sinds juni 2011 zijn in Westland ruim 6.000 arbeidsmigranten ingeschreven en is een deel weer

uitgeschreven. Op dit moment staan bijna 3.500 mensen uit de Midden- en Oost-Europese landen in de GBA van Westland ingeschreven, waarvan 3.200 Polen. Deze inschrijfprocedure levert een bijdrage aan de doelstelling van de rijksoverheid om de groep arbeidsmigranten zichtbaar te maken. Goede registratie is één van de belangrijkste pilaren in de aanpak van arbeidsmigratie. Daarom zal de gemeente Westland, met financiële steun van het ministerie van SZW, deze methode van inschrijven landelijk verspreiden. Voor de tweede helft van 2013 hebben zich inmiddels drie regio's (Eindhoven, Breda en Bollenstreek) aangemeld voor de workshop. De regio West-Friesland is al begonnen met het invoeren van de Westlandse methode voor inschrijven GBA.

Mindmap en werkwijze arbeidsmigranten voor gemeenten

Deze werkwijzer uit 2010 helpt gemeenten hun rol bij het huisvesten van arbeidsmigranten te vervullen. De werkwijzer geeft aanwijzingen voor het verzamelen van informatie, het vormen van beleid en het communiceren met burgers en betrokkenen. Alle stappen die nader worden toegelicht in de tekst, zijn vervat in één handzame mindmap.

rijksoverheid.nl

Huisvestingsbeleid arbeidsmigranten in Roosendaal

In 2008 stelde de gemeente Roosendaal een beleidsnotitie vast voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Deze notitie vormde het vertrekpunt voor uiteenlopende activiteiten, zoals handhavingsacties en het vaststellen van een paraplubestemmingsplan. Een paraplubestemmingsplan hangt als een paraplu over andere, bestaande bestemmingsplannen heen. De artikelen van het paraplubestemmingsplan, zijn dan van toepassing op alle in het plan genoemde vigerende bestemmingsplannen. Zo kan een gemeente bestemmingsbepalingen vaststellen, zonder alle losse bestemmingsplannen te hoeven herzien.

Het Stedelijk Instituut Welzijn (SIW) voerde een onderzoek uit en er werd samenwerking gezocht met een verhuurder. Vijf jaar later maakt de gemeente de balans op. De omstandigheden zijn veranderd – zo zijn er meer arbeidsmigranten gekomen dan verwacht – maar het beleid kan worden voortgezet. De gemeente Roosendaal blijft op het standpunt dat arbeidsmigranten onmisbaar zijn voor regionale economie en een volwaardige plaats in de samenleving moeten krijgen.

Paraplubestemmingsplan Roosendaal
flexwonenarbeidsmigranten.nl
Voortzetting beleid arbeidsmigranten
flexwonenarbeidsmigranten.nl





0

1

2 KEN DE WETTELIJKE SPEELRUIMTE

3

4

5

6

STAP 2

KEN DE WETTELIJKE SPEEL- RUIMTE

Er zijn diverse wetten en regelingen die het mogelijk maken de huisvesting van arbeidsmigranten te regelen in lokaal gemeentelijk beleid en regelgeving. Wanneer deze zaken in de basis - zoals in bestemmingsplannen en lokale verordeningen - goed geregeld zijn, is het vaak ook makkelijker om eventuele misstanden te handhaven en onwenselijke situaties tegen te gaan. De Leegstandswet heeft in combinatie met de Crisis- en herstelwet de mogelijkheden tot het gebruik van gebouwen voor tijdelijke huisvesting verruimd.

Regel de basis, zoals het bestemmingsplan, goed. Dan is het makkelijker om misstanden tegen te gaan

RUIMTE CREËREN

Met name het bestemmingsplan en de huisvestingsverordening bieden gemeenten de mogelijkheid om huisvestingsvormen te definiëren en om aan te wijzen waar bepaalde vormen wel en niet zijn toegestaan. Zo wordt het duidelijk waar er ruimte is voor bijvoorbeeld kamergewijze verhuur en waar niet. Gemeenten kunnen bij het opstellen van regelgeving veel voordeel halen uit afstemmen of overleggen met marktpartijen.

Bestemmingsplan

Met het bestemmingsplan stelt de gemeente een ruimtelijk gebruikskader op voor onder andere huisvesting. Het bestemmingsplan reguleert kamerbewoning, bijvoorbeeld doordat het een definitie van kamerverhuurbedrijf bevat, of gebieden aanwijst waar een vergunning nodig is om kamers te mogen verhuren. Ook is het mogelijk om in een paraplu-bestemmingsplan (overkoepelende regels die voor alle bestaande bestemmingsplannen gelden) bijvoorbeeld te regelen hoe veel mensen die geen huishouden vormen zich in een woning mogen vestigen.

Soms worden partijen bij het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten juist belemmerd door het bestemmingsplan. Bijvoorbeeld wanneer een

locatie de bestemming bedrijventerrein heeft, terwijl die plek juist zeer geschikt zou zijn voor een logiesgebouw. In principe bedraagt de planperiode van een bestemmingsplan tien jaar, maar de gemeente kan op basis van de Wro het bestemmingsplan definitief wijzigen.

Artikel 2:12 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) biedt gemeenten de mogelijkheid om een tijdelijke omgevingsvergunning te verstrekken voor activiteiten die afwijken van het bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan reguleert kamerbewoning, bijvoorbeeld doordat het een definitie van kamerverhuurbedrijf bevat, of gebieden aanwijst waar een vergunning nodig is om kamers te mogen verhuren

Crisis- en Herstelwet

De Crisis- en herstelwet, is bedoeld om bouwprojecten sneller uit te kunnen voeren en daarmee de crisis tegen te gaan. De wet werd van kracht in 2010 en zou aflopen in 2014. Maar de Tweede en Eerste Kamer hebben de werking van de wet verlengd, tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet en de wijziging van de Algemene wet bestuursrecht. De Chw zal uiteindelijk hierin opgaan.

Met de verlenging van de Chw zijn meteen enkele wijzigingen ingevoerd: de procedure voor het tijdelijk afwijken van het bestemmingsplan wordt verkort van 26 naar 8 weken en die tijdelijke afwijking mag nu 10 jaar duren in plaats van 5.

Huisvestingswet en -verordening

In de Huisvestingsverordening stelt de gemeente vast in welke gebieden of bij welke categorie woonruimte onzelfstandige bewoning wordt toegestaan en waar niet. Voor het onttrekken van woningen aan het woningbestand, of voor het omzetten van zelfstandige woningen naar onzelfstandige bewoning, is dan een vergunning nodig. Artikel 30 Huisvestingswet verbiedt onder andere om woonruimte die behoort tot een in de huisvestingsverordening aangewezen categorie (bijvoorbeeld woningen tot een bepaalde koopprijs), zonder vergunning aan de bestemming tot bewoning te onttrekken of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten. Met de vergunningen kan de gemeente reguleren waar onzelfstandige bewoning bestaat en voorwaarden, bijvoorbeeld omtrent het beheer, verbinden aan het verlenen van een vergunning.

In de Huisvestingsverordening kan de gemeente ook vaststellen voor welke gebieden, en voor welke woningen, in de gemeente een huisvestingsvergunning nodig is om er te mogen wonen. De Huisvestingswet verbiedt in artikel 7 om zonder vergunning een woning te bewonen die in de verordening als vergunningplichtig is aangewezen.

Gemeenten kunnen in de huisvestingsverordening tevens gebieden aanwijzen waar onzelfstandige bewoning wordt toegestaan en daarbij een maximum of quotum vaststellen. Hiermee kan overbelasting van de buurt of straat, met gevolgen voor de leefbaarheid, worden voorkomen.

De gemeenteraad kan op grond van 85a Huisvestingswet het college de bevoegdheid geven om een bestuurlijke boete op te leggen voor het overtreden van artikelen 7 en 30 Huisvestingswet. Zo heeft het college de mogelijkheid om stuk te geven bij onrechtmatige bewoning. Daar is onder andere sprake van wanneer de hoofdactiviteit in de woning bestaat uit het voeren van een pension.

Leegstandswet

Sinds 1 juli 2013 is de Leegstandswet gewijzigd, waardoor de mogelijkheden voor tijdelijke verhuur zijn verruimd. Gebouwen kunnen nu tien jaar tijdelijk verhuurd worden onder de Leegstandswet. Dat betreft te koop staande woningen en woningen die in afwachting zijn van sloop of renovatie. Ook gebouwen zonder woonbestemming kunnen tijdelijk worden gebruikt voor huisvesting. Voor tijdelijke verhuur op grond van de Leegstandswet gelden de normale regels van huurbescherming niet.

Intrekken vergunning?

Artikel 38 Huisvestingswet noemt een aantal redenen op waarom een gemeente een uitgegeven vergunning kan intrekken. Het veroorzaken van overlast bijvoorbeeld, staat daar niet bij. In de rechtspraak lijkt echter ruimte te ontstaan voor gemeenten om in hun huisvestingsverordening een extra intrekingsgrond - zoals het veroorzaken van ernstige overlast of het niet voldoen aan bepaalde voorwaarden op te nemen.

Zie pagina 20: Intrekking onttrekkingsvergunning Huisvestingswet

Om een gebouw op basis van de Leegstandswet te kunnen verhuren, is een vergunning van de gemeente nodig. De gemeente mag in die vergunning aanvullende voorwaarden stellen, bijvoorbeeld de maximale huur en voorwaarden op het gebied van leefbaarheid die overlast helpen voorkomen. Voor te koop staande woningen mogen geen aanvullende voorwaarden gesteld worden. rijksoverheid.nl

GRENZEN AANGEVEN

Bij veel wet- en regelgeving snijdt het mes aan twee kanten: met een bestemmingsplan creëert de gemeente enerzijds ruimte voor bijvoorbeeld logies, maar maakt anderzijds ook duidelijk waar dat niet is toegestaan. Zo kun je zaken als overbewoning of te veel kamerverhuurpanden in een straat voorkomen. Waar er toch onwenselijke situaties zoals onveilige of ongezonde taferelen, of overlast ontstaan, is het zaak om in te grijpen.

Illegale situaties en woonoverlast handhaven

De Woningwet biedt juridische mogelijkheden om handhavend op treden tegen illegale situaties en overlast, ook in tuinen en bij bouwwerken. Met name de artikelen 1a, 1b en 13 geven diverse mogelijkheden om onwettige en gevaarlijke situaties tegen te gaan. Op grond van artikel 17 kan het bestuur een woning sluiten, wanneer de Woningwet wordt overtreden en er een gevaar is voor de gezondheid, veiligheid of leefbaarheid.

Op grond van de Woningwet kunnen bestuurders optreden tegen:

- situaties die een gevaar zijn voor veiligheid of gezondheid;
- overtreding van Bouwbesluit 2012;
- verloedering, door verbeteringen aan het gebouw te eisen;

- verloedering, door welstandseisen te handhaven;
- tegen onveilige situaties, door handhaving van brandveiligheid;

[Handreiking Woonoverlast en verloedering](#)

Voorstel wijziging Woningwet

De regering wil de mogelijkheden om de leefbaarheid te bevorderen en overlast tegen te gaan uitbreiden, door de Woningwet te wijzigen. Gemeenten krijgen in het voorstel meer (handhavings)instrumenten, zoals een nieuwe bestuurlijke boete die zij kunnen opleggen bij herhaaldelijke overtreding van artikel 1b Woningwet. Of de mogelijkheid om een eigenaar die meerdere overtredingen heeft begaan, een jaar te verbieden huurovereenkomsten af te sluiten. Het is de bedoeling het wetsvoorstel in het najaar van 2013 aan de Tweede Kamer voor te leggen.

Bouwbesluit 2012

In het Bouwbesluit 2012 is verschillende wet- en regelgeving samengevoegd tot een samenhangend geheel van bouwregelgeving. In het Bouwbesluit 2012 gingen onder andere op: oude bouwverordeningen, regelgeving uit het Bouwbesluit, Besluit brandveilig gebruik bouwwerken (Gebruiksbesluit).

bouwbesluitonline.nl

Reguleren met APV en aanvullende verordeningen

In de Algemene Plaatselijke verordening (APV) kunnen gemeenten diverse bepalingen opnemen om het mogelijk te maken overlastgevend gedrag in de publieke ruimte aan te pakken. Dat kunnen bepalingen over overlast zijn, bijvoorbeeld door alco-

holgebruik op straat, wildplassen, bedelen, rondhangen, slapen op de openbare weg. Daarnaast kunnen in de APV bijzondere verordeningen worden opgenomen, zoals op het gebied van kamerverhuur en nachtverblijf.

Tegen overtredingen van regels uit de APV kan het bestuur met verschillende bestuursrechtelijke sancties optreden, waaronder bestuursdwang, dwangsommen, bestuurlijke boetes en de bestuurlijke strafbeschikking. Voor bepaalde overtredingen van de APV kan ook de politie boetes opleggen.

vng.nl

Binnentreden is aan regels gebonden

Een toezichthouder kan de woning binnen gaan met toestemming van de bewoner (en aan dit binnengaan zijn eisen verbonden). Er is alleen sprake van toestemming als de bewoner volledig geïnformeerd is over waarvoor hij precies toestemming geeft. In bepaalde gevallen kan een toezichthouder zonder toestemming van de bewoner binnentreden. Hij heeft dan een machtiging van de burgemeester nodig. Om zo'n machtiging te geven, moet wel een concrete aanleiding of grond zijn voor een huisbezoek. Eenmaal binnen gelden de reguliere regels rond toezicht en huisbezoek.

[Handreiking woonoverlast en verloedering](#)

Huisvesting van arbeidsmigranten. Wettelijke mogelijkheden voor woningcorporaties

Aedes en het ministerie van BZK schreven een notitie over de wettelijke mogelijkheden die corporaties hebben om arbeidsmigranten te huisvesten. De notitie behandelt onder andere de opties voor tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet, en geeft een oplossing voor de Europese inkomensgrens waar corporaties aan gebonden zijn: arbeidsmigranten gezamenlijk huisvesten op basis van individuele huurcontracten. [aedes.nl](https://www.aedes.nl)

Paraplubestemmingsplan Veghel

De gemeente Veghel reguleert huisvesting buiten het verband van een huishouding met een paraplubestemmingsplan. Zo voorkomt de gemeente, uit ruimtelijke en maatschappelijke overwegingen, dat een te groot aantal mensen een woning bewoont. In een woning mogen zich maximaal twee mensen die geen huishouden vormen vestigen. Met een ontheffing mogen maximaal vier mensen die geen huishouden vormen een woning bewonen. Tussen twee percelen met een ontheffing moet minimaal 75 meter liggen. Wonen er ergens meer dan vier mensen die geen huishouden zijn, is er sprake van een pension of een hotel. De Afdeling acht het bestemmingsplan rechtmatig.

[ECLI:NL:RVS:2011:BU6356](https://www.ecli.nl/NL:RVS:2011:BU6356)

ECLI is de Europese standaard voor het verwijzen naar juridische uitspraken. Met het ECLI-nummer kunt u, onder andere op rechtspraak.nl, eenvoudig uitspraken vinden.

Omgevingsvergunning voor woonunits Westland

Het bouwen van woonunits voor arbeidsmigranten op twee percelen in 's Gravenzande, is in strijd met het bestemmingsplan. Het college van de gemeente Westland maakt de bouw toch mogelijk, door een omgevingsvergunning te verlenen, op grond waarvan voor vijf jaar van de geldende bestemmingsplannen mag worden afgeweken. Een omwonende bestrijdt dit besluit, onder andere op grond van te verwachten verkeersoverlast door te hard rijdende arbeidsmigranten. De Afdeling ziet geen grond om de gevraagde vergunning te weigeren.

[ECLI:NL:RVS:2013:BZ8416](https://www.ecli.nl/NL:RVS:2013:BZ8416)

Intrekking onttrekkingsvergunning Huisvestingswet

In Groningen heeft het college een onttrekkingsvergunning verleend ten behoeve van kamerverhuur aan studenten. Er komen echter verschillende klachten van omwonenden over overlast vanuit het pand binnen bij verschillende instanties, waaronder de politie en het Meldpunt Overlast. Na verschillende gesprekken en waarschuwingen, besluit het college de onttrekkingsvergunning in te trekken. De rechter vindt dat er ernstige overlast vanuit het kamerverhuurpand is, en dat de intrekking van de vergunning gerechtvaardigd is.

[ECLI:NL:RBGRO:2011:BU8334](https://www.ecli.nl/NL:RBGRO:2011:BU8334)



Verzoeken omwonenden om handhaving

Omwonenden die overlast ervaren, kunnen het college verzoeken om handhavend op te treden tegen het overtreden van het bestemmingsplan.

In Roosendaal verzoeken bewoners het college handhavend op te treden tegen de huisvesting van arbeidsmigranten in een pand. Het vestigen van meerdere huishoudens in dat pand mag gewoon van het bestemmingsplan, stelt het college en weigert te handhaven.

De rechtbank meent echter dat hier geen sprake is van meerdere huishoudens: de arbeidsmigranten vormen volgens de rechtbank geen verzameling eenpersoons huishoudens. De situatie is daarom volgens de rechter wel strijdig met het bestemmingsplan.

[ECLI:NL:RBBRE:2009:BJ3705](#)

In Maassluis ligt dat anders. Daar vraagt een omwonende het college een einde te maken aan een situatie waarbij meerdere arbeids-migranten een woning bewonen. Volgens de klager is sprake van bedrijfsmatige activiteiten en daarmee met strijdigheid met het bestemmingsplan. Rechtbank en Afdeling zijn echter van mening dat omdat 'wonen' niet gedefinieerd is in het bestemmingsplan, daar ook kamerbewoning door individuele huurders onder valt. De kamerverhuur is dus niet in strijd met het bestemmingsplan.

[ECLI:NL:RVS:2012:BY3690](#)

Binnentreden

Uit onder andere verschillende klachten en een melding van de GGD ontstaat het vermoeden dat een pand in Zoetermeer in strijd met onder meer artikelen 1a en 1b van de Woningwet wordt gebruikt.

De burgemeester geeft een machtiging uit om het pand binnen te treden om het feitelijk gebruik en de

zindelijke staat van het pand te controleren. Volgens de rechtbank en de Afdeling is dit een rechtmatig besluit; er is geen ongerechtvaardigde inbreuk op het huisrecht gemaakt. [ECLI:NL:RVS:2012:BX5267](#)

De Gemeente Amsterdam en de Dienst Uitvoering Onderwijs controleren gegevens uit de GBA. Zo onderzoeken zij onder meer of studerende jongeren die zich hebben ingeschreven in de GBA als niet bij hun ouders wonend, ook daadwerkelijk op het opgegeven adres wonen. In het kader van deze controle is er een huisbezoek afgelegd in een ouderlijke woning en als gevolg daarvan de inschrijving van de betreffende jongere in de GBA aangepast. De rechtbank oordeelt dat deze aanpassing niet kan: het huisbezoek is onzorgvuldig uitgevoerd. De ambtenaren hebben zich niet gelegitimeerd, er ontbreken data en namen in het rapport, enzovoort. Het rapport kent zo veel gebreken, dat aan de resultaten van het onderzoek geen enkele betekenis mag worden gehecht.

[ECLI:NL:RBAMS:2012:BV6364](#)



Kijk voor de actuele wetsteksten op wetten.overheid.nl

ARTIKELEN 2.1, 2.10 EN 2.12 WABO

Artikel 2.1

1. Het is verboden zonder omgevingsvergunning een project uit te voeren, voor zover dat geheel of gedeeltelijk bestaat uit:
 - a. het bouwen van een bouwwerk,
 - b. het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, in gevallen waarin dat bij een bestemmingsplan, beheersverordening, exploitatieplan of voorbereidingsbesluit is bepaald,
 - c. het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een bestemmingsplan, een beheersverordening, een exploitatieplan, de regels gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening of een voorbereidingsbesluit voor zover toepassing is gegeven aan artikel 3.7, vierde lid, tweede volzin, van die wet,
 - d. het in gebruik nemen of gebruiken van een bouwwerk in met het oog op de brandveiligheid bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorieën gevallen,
 - e.
 - 1°. het oprichten,
 - 2°. het veranderen of veranderen van de werking of
 - 3°. het in werking hebben van een inrichting of mijnbouwwerk,
 - f. het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een beschermd monument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een

- g. het slopen van een bouwwerk in gevallen waarin dat in een bestemmingsplan, beheersverordening of voorbereidingsbesluit is bepaald,
- h. het slopen van een bouwwerk in een beschermd stads- of dorpsgezicht of
- i. het verrichten van een andere activiteit die behoort tot een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen categorie activiteiten die van invloed kunnen zijn op de fysieke leefomgeving.

2. Bij algemene maatregel van bestuur kunnen nadere regels worden gesteld met betrekking tot hetgeen wordt verstaan onder de in het eerste lid bedoelde activiteiten.

3. Bij algemene maatregel van bestuur kan worden bepaald dat met betrekking tot daarbij aangewezen activiteiten als bedoeld in het eerste lid in daarbij aangegeven categorieën gevallen, het in dat lid gestelde verbod niet geldt.

Artikel 2.10

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, wordt de omgevingsvergunning geweigerd indien:
 - a. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 2 of 120 van de Woningwet;

- b. de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden het naar het oordeel van het bevoegd gezag niet aannemelijk maken dat het bouwen van een bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, voldoet aan de voorschriften die zijn gesteld bij de bouwverordening of, zolang de bouwverordening daarmee nog niet in overeenstemming is gebracht, met de voorschriften die zijn gesteld bij een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 8, achtste lid, van de Woningwet dan wel bij of krachtens een algemene maatregel van bestuur als bedoeld in artikel 120 van die wet;
- c. de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan, de beheersverordening of het exploitatieplan, of de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening, tenzij de activiteit niet in strijd is met een omgevingsvergunning die is verleend met toepassing van artikel 2.12;
- d. het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft, met uitzondering van een tijdelijk bouwwerk dat geen seizoensgebonden bouwwerk is, zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, in strijd is met redelijke eisen van welstand, beoordeeld naar de criteria, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, onder a, van de Woningwet, tenzij het bevoegd gezag van oordeel is dat de omgevingsvergunning niettemin moet worden verleend;
- e. de activiteit een wegtunnel als bedoeld in de Wet aanvullende regels veiligheid wegtunnels betreft en uit de aanvraag en de daarbij verstrekte gegevens en bescheiden blijkt dat niet wordt voldaan aan de in artikel 6, eerste lid, van die wet gestelde norm.

2. In gevallen als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt de aanvraag mede aangemerkt als een aanvraag om een vergunning voor een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, en wordt de vergunning op de grond, bedoeld in het eerste lid, onder c, slechts geweigerd indien vergunningverlening met toepassing van artikel 2.12 niet mogelijk is.

Artikel 2.12

1. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op een activiteit als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend:

- a. indien de activiteit in strijd is met het bestemmingsplan of de beheersverordening:
 - 1°. met toepassing van de in het bestemmingsplan of de beheersverordening opgenomen regels inzake afwijking,
 - 2°. in de bij algemene maatregel van bestuur aangewezen gevallen, of
 - 3°. indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat;
- b. indien de activiteit in strijd is met het exploitatieplan: met toepassing van de daarin opgenomen regels inzake afwijking;
- c. indien de activiteit in strijd is met de regels die zijn gesteld krachtens artikel 4.1, derde lid, of 4.3, derde lid, van de Wet ruimtelijke ordening: voor zover de betrokken regels afwijking daarvan toestaan;
- d. indien de activiteit in strijd is met een voorbereidingsbesluit: met toepassing van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen regels inzake afwijking.

2. In afwijking van het eerste lid, aanhef en onder a, onder 3°, kan de vergunning, voor zover zij betrekking heeft op een activiteit voor een bepaalde termijn, worden verleend, indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

3. Bij of krachtens algemene maatregel van bestuur kunnen regels worden gesteld omtrent de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing, bedoeld in het eerste lid, onder a, onder 3°.

ARTIKELEN 7, 10 & 30

HUISVESTINGSWET

Artikel 7

1. Het is verboden zonder vergunning van burgemeester en wethouders een woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, in gebruik te nemen voor bewoning.
2. Het is verboden een woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, voor bewoning in gebruik te geven aan een persoon die niet beschikt over een huisvestingsvergunning.
3. Voor de toepassing van het eerste en tweede lid, wordt het in gebruik nemen of geven van een woonwagen die op een standplaats staat, of van een woonwag dat op een ligplaats ligt, aangemerkt als het in gebruik nemen of geven van die standplaats onderscheidenlijk ligplaats.

Artikel 10

De gemeenteraad kan in de huisvestingsverordening voorts bepalen dat een of meer daarbij aan te wijzen categorieën van woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, met het oog op een evenwichtige en rechtvaardige verdeling van woonruimte, in verband met de aard, grootte of prijs van die woonruimte, slechts passend is voor een daarbij aangewezen gedeelte van de ingevolge artikel 9 aangewezen categorieën van woningzoekenden.

Artikel 30

1. Het is verboden een woonruimte die behoort tot een door de gemeenteraad in de huisvestingsverordening daartoe met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad aangewezen categorie, zonder vergunning van burgemeester en wethouders:
 - a. aan de bestemming tot bewoning te onttrekken, of voor een zodanig gedeelte aan die bestemming te onttrekken, dat die woonruimte daardoor niet langer geschikt is voor bewoning door een huishouden van dezelfde omvang als waarvoor deze zonder zodanige onttrekking geschikt is;
 - b. met andere woonruimte samen te voegen;
 - c. van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte om te zetten.
2. Onder zelfstandige woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt verstaan 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.

3. Woonruimte, aangewezen overeenkomstig artikel 5, wordt tevens aangewezen overeenkomstig het eerste lid, tenzij een zodanige aanwijzing naar het oordeel van de gemeenteraad met het oog op het behoud of de samenstelling van de woonruimtevoorraad niet noodzakelijk is.

ARTIKELEN 1A, 1B, 13 & 17 WONINGWET

Artikel 1a

1. De eigenaar van een bouwwerk, open erf of terrein of degene die uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen draagt er zorg voor dat als gevolg van de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

2. Een ieder die een bouwwerk bouwt, gebruikt, laat gebruiken of sloopt, dan wel een open erf of terrein gebruikt of laat gebruiken, draagt er, voor zover dat in diens vermogen ligt, zorg voor dat als gevolg van dat bouwen, gebruik of slopen geen gevaar voor de gezondheid of veiligheid ontstaat dan wel voortduurt.

Artikel 1b

1. Tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat, is het verboden een bouwwerk te bouwen, voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel a, tweede lid, aanhef en onderdeel d, derde en vierde lid.

2. Het is verboden een bestaand bouwwerk, open erf of terrein in een staat te brengen, te laten komen of te houden die niet voldoet aan de op de staat van dat bouwwerk, open erf of terrein van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel b, tweede lid, aanhef en onderdeel a, en vierde lid.

3. Het is verboden een bouwwerk, open erf of terrein in gebruik te nemen, te gebruiken of te laten gebruiken, anders dan in overeenstemming met de op die ingebruikneming of dat gebruik van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, eerste lid, aanhef en onderdeel c, tweede lid, aanhef en onderdeel b, derde en vierde lid.

4. Tenzij een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk het uitdrukkelijk toestaat, is het verboden een bouwwerk, dan wel deel daarvan, in stand te laten voor zover bij het bouwen daarvan niet is voldaan aan de op dat bouwen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in het eerste lid.

5. Het is verboden te slopen voor zover daarbij niet wordt voldaan aan de op dat slopen van toepassing zijnde voorschriften, bedoeld in artikel 2, tweede lid, aanhef en onderdelen c en d, en derde lid.

Artikel 13

Het bevoegd gezag kan degene die als eigenaar van een gebouw of een bouwwerk, niet zijnde een gebouw, dan wel uit anderen hoofde bevoegd is tot het daaraan treffen van voorzieningen, verplichten tot het binnen een door het bevoegd gezag te bepalen termijn treffen van voorzieningen waardoor de staat van dat gebouw of dat bouwwerk komt te liggen op een niveau dat hoger is dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, tweede lid, zonder dat dit hoger komt te liggen dan het niveau dat overeenkomt met de voorschriften, bedoeld in artikel 1b, eerste lid, mits die voorzieningen:

- a. onderdeel zijn van een onderhoudsplan voor een gebouw als bedoeld in artikel 12d, eerste lid, en niet binnen de daarvoor in het onderhoudsplan gestelde termijn zijn uitgevoerd, dan wel
- b. naar het oordeel van het bevoegd gezag anderszins noodzakelijk zijn.

Artikel 17

1. Indien overtreding van de bij of krachtens hoofdstuk I, II, of III gegeven voorschriften met betrekking tot de staat of het gebruik van een gebouw, open erf of terrein gepaard gaat met een bedreiging van de leefbaarheid of een gevaar voor de veiligheid of de gezondheid, en er een klaarblijkelijk gevaar is op herhaling van de overtreding, kan het bevoegd gezag besluiten dat gebouw, open erf of terrein te sluiten. De artikelen 5:24, eerste en tweede lid, en 5:25 tot en met 5:28 van de Algemene wet bestuursrecht zijn van overeenkomstige toepassing. Het bevoegd gezag kan van de overtreder de ingevolge artikel 5:25 van de Algemene wet bestuursrecht verschuldigde kosten invorderen bij dwangbevel.
2. Het bevoegd gezag bepaalt in het besluit, bedoeld in het eerste lid, de duur van de sluiting.

ARTIKEL 15 EN 16 LEEGSTANDSWET

Artikel 15

1. Burgemeester en wethouders kunnen de eigenaar vergunning verlenen tot het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur van woonruimte op welke overeenkomsten de artikelen 206 lid 3, 232, 242, 269 lid 1 en 2, 270, 271 leden 4 tot en met 8, 272 tot en met 277, 278 leden 1 en 2 en 281 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek niet van toepassing zijn, indien het gaat om:
 - a. woonruimte in een gebouw, dat blijkens zijn

constructie dan wel inrichting bestemd is voor doeleinden van groepsgewijze huisvesting, van verzorging of verpleging, van logiesverschaffing, van administratie of van onderwijs of voor een samenstel van twee of meer van deze doeleinden;

- b. woonruimte in een voor de verkoop bestemde woning welke
 - 1°. nimmer bewoond is geweest, hetzij
 - 2°. gedurende een tijdvak van ten minste twaalf maanden voorafgaand aan het tijdstip waarop die woning laatstelijk geheel is komen leeg te staan of, indien die woning in haar geheel binnen een tijdvak van twaalf maanden voorafgaand aan dat tijdstip voor bewoning gereed is gekomen, gedurende het overblijvende gedeelte van het laatstgenoemde tijdvak, onafgebroken geheel of grotendeels door de eigenaar als eigenaar bewoond is geweest, hetzij
 - 3°. gedurende een tijdvak van tien jaren voorafgaand aan het tijdstip waarop de vergunning is aangevraagd, niet langer dan gedurende een al dan niet aaneengesloten tijdvak van drie jaren geheel of grotendeels als woonruimte verhuurd is geweest;
- c. woonruimte in een voor de verhuur bestemde woning welke ten tijde van het aanvragen van de vergunning bestemd is voor afbraak of voor vernieuwbouw.

In geval van onderverhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in de vorige zin is verleend, vindt artikel 16, tiende lid, laatste zin, elfde en twaalfde lid, overeenkomstige toepassing en blijft, indien het gaat om woonruimte welke een zelfstandige woning als bedoeld

in artikel 234 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek vormt artikel 269 lid 1 en lid 2 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.

2. De vergunning wordt door de eigenaar aangevraagd door het indienen van een volledig en naar waarheid ingevuld formulier, dat van gemeentewege overeenkomstig een door Onze Minister vastgesteld model beschikbaar wordt gesteld. Op het formulier, bedoeld in de eerste volzin, vermeldt de eigenaar het aantal woonruimten als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, van welke hij eigenaar is en ten aanzien van welke op grond van deze wet een zodanige nog geldende vergunning is afgegeven.
3. De vergunning wordt slechts verleend indien:
 - a. het gebouw of de woning, voor de verhuring waarvan de vergunning wordt gevraagd, leeg staat;
 - b. van de eigenaar in redelijkheid niet kan worden gevergd dat hij het gebouw of de woning op een andere wijze dan door het aangaan van een of meer huurovereenkomsten als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, dienstbaar maakt aan de volkshuisvesting;
 - c. de eigenaar aantoont dat de te verhuren woonruimte, gelet op de omstandigheden en mogelijkheden, in voldoende mate zal worden bewoond;
 - d. de eigenaar, indien het gaat om woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onder c, aantoont dat de vernieuwbouw van ingrijpende aard zal zijn en voorts dat de afbraak of de vernieuwbouw binnen een redelijke termijn zal plaatsvinden;
 - e. de eigenaar, voor zover het geen rechtspersoon betreft, slechts ten aanzien van één andere woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, een nog geldende vergunning op grond van deze wet, heeft verkregen.

4. De vergunning ten aanzien van een woonruimte als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, wordt niet geweigerd als is voldaan aan het derde lid, onderdelen a, b en c.

4a. De vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel a, voor het gebruik waarvan een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onderdeel c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend, wordt verleend voor de duur van die omgevingsvergunning, met een maximum van 10 jaren. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.

5. De vergunning, in de andere gevallen dan dat, bedoeld in lid 4a wordt verleend voor ten hoogste twee jaren. Op verzoek van de eigenaar kunnen burgemeester en wethouders deze duur telkens met ten hoogste een jaar verlengen, met dien verstande dat de gehele duur van de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdelen a en c, ten hoogste tien jaren onderscheidenlijk zeven jaren kan bedragen. Indien sprake is van een aanvraag van een vergunning voor dezelfde woonruimte wordt die vergunning slechts verleend indien voor die woonruimte voor de duur van ten minste vijf jaren onmiddellijk voorafgaand aan het tijdstip waarop die vergunning wordt verleend geen vergunning voor het aangaan van overeenkomsten van huur en verhuur op grond van deze wet was verleend.

5a. In afwijking van het vijfde lid, eerste volzin, wordt de vergunning ten aanzien van woonruimte als bedoeld in het eerste lid, onderdeel b, voor vijf jaren verleend. Deze vergunning kan niet worden verlengd.

6. Een verzoek tot verlenging kan uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, worden ingediend. Het bepaalde in het derde lid, onder b, c, d en e, is van overeenkomstige toepassing.

7. Beslissen burgemeester en wethouders op een verzoek tot verlenging eerst na het tijdstip waarop de vergunning haar geldigheid verliest, dan blijft een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, in afwijking van het bepaalde in artikel 16, achtste lid, van kracht uiterlijk totdat burgemeester en wethouders hebben beslist.

8. Indien burgemeester en wethouders het verzoek tot verlenging toewijzen, loopt een huurovereenkomst als bedoeld in het eerste lid, eerste zin, welke op dat tijdstip voortduurt, tenzij uit die overeenkomst een bepaalde tijd voortvloeit of partijen een bepaalde tijd overeenkomen, voor onbepaalde tijd door, doch uiterlijk tot het tijdstip waarop de vergunning opnieuw haar geldigheid verliest.

9. Paragraaf 4.1.3.3 van de Algemene wet bestuursrecht is van toepassing op de voorbereiding van de beschikking op de aanvraag om een vergunning als bedoeld in het eerste lid en van de beschikking op verzoek om verlenging als bedoeld in het zesde lid.

10. Een vergunning als bedoeld in het eerste lid die van rechtswege is verleend, vervalt van rechtswege

twee jaren na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlening van de vergunning, indien de duur waarvoor de beschikking is aangevraagd meer dan twee jaren bedraagt dan wel in de aanvraag de duur waarvoor de verlening wordt aangevraagd niet is aangegeven.

11. Een beschikking tot verlenging als bedoeld in het vijfde lid die van rechtswege is gegeven vervalt van rechtswege een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van de beschikking tot verlenging, indien de duur waarvoor de verlenging is aangevraagd meer dan een jaar bedraagt, of, indien als gevolg van die verlenging de gehele duur van de vergunning meer dan vijf jaren zou bedragen, op het tijdstip waarop de gehele duur van de vergunning vijf jaren bedraagt.

12. Burgemeester en wethouders kunnen een vergunning als bedoeld in het eerste lid intrekken indien:

- de eigenaar onjuiste gegevens heeft verstrekt bij de aanvraag, bedoeld in artikel 15, tweede lid;
- de vergunning van rechtswege is verleend en daarbij niet voldaan is aan de voorwaarden, bedoeld in het vijfde lid.

Artikel 4:20f, tweede en derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht is van overeenkomstige toepassing.

13. Elk beding dat strijdig is met dit artikel, is nietig.

Artikel 16

1. Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a en c, is verleend, blijven de artikelen 232 en 247 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing.
2. Ten aanzien van de huur en verhuur van woonruimte met betrekking tot de verhuring waarvan een vergunning als bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdeel b, is verleend, blijft artikel 232 en titel 4, afdeling 5, onderafdeling 2, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek buiten toepassing, behoudens de artikelen 251, 259, 261, eerste lid, en 264.
3. Ten aanzien van huurovereenkomsten, als bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, gelden de volgende bijzondere bepalingen.
4. De huurovereenkomst wordt aangegaan voor ten minste zes maanden.
5. Bij opzegging door de huurder is de termijn niet langer dan een maand.
6. Bij opzegging door de verhuurder is de termijn niet korter dan drie maanden.
7. Een opzegging die in strijd met het vierde lid van dit artikel of met het eerste of tweede lid van artikel 271 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek is gedaan en een opzegging die op kortere termijn is gedaan dan is voorgeschreven in het zesde lid van dit artikel gelden niettemin als waren zij gedaan tegen de voorgeschreven

dag en met inachtneming van de voorgeschreven termijn.

8. De huurovereenkomst eindigt in elk geval op het tijdstip, waarop de vergunning haar geldigheid verliest. In het geval, bedoeld in de eerste volzin, is geen opzegging vereist. Indien de huurder na het tijdstip waarop de huurovereenkomst eindigt, met goedvinden van de verhuurder het gebruik van het gehuurde behoudt, ontstaat, tenzij van een andere bedoeling blijkt, een huurovereenkomst voor onbepaalde tijd waarop titel 4, afdeling 5, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek van toepassing is.

9. Elk beding waarbij in strijd met het vijfde lid een langere opzeggingstermijn of in strijd met het zesde lid een kortere opzeggingstermijn wordt overeengekomen of waarbij van andere bepalingen van dit artikel dan wel van artikel 271, eerste, tweede en derde lid, van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek wordt afgeweken, is nietig.

10. Burgemeester en wethouders vermelden in de vergunning, bedoeld in het eerste lid tegen welke huurprijs ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de berekening van het huurbedrag leggen zij de krachtens de artikelen 10, eerste lid, en 12, tweede lid, van de Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte gegeven regels ten grondslag. Komen partijen een hogere huurprijs overeen dan waartegen de woonruimte ten hoogste mag worden verhuurd, dan treedt de huurprijs welke in de vergunning is vermeld in de plaats van de overeengekomen huurprijs.

11. Indien de vergunning, bedoeld in artikel 15, eerste lid, onderdelen a en c van rechtswege is verleend, verbinden burgemeester en wethouders alsnog een voorschrift aan de vergunning, inhoudende de huurprijs tegen welke ten hoogste mag worden verhuurd. Aan de eerste zin wordt uitvoering gegeven binnen zes weken na de bekendmaking van de vergunning van rechtswege. Het tiende lid, tweede en derde zin, is van toepassing.

12. De huurovereenkomst moet bij geschrifte worden aangegaan. Daarbij moet melding worden gemaakt van de vergunning bedoeld in artikel 15, eerste lid, eerste zin, het tijdvak waarvoor deze is verleend en de daarin vermelde huurprijs.

13. Indien aan het bepaalde in het twaalfde lid niet is voldaan, kan de verhuurder zich niet beroepen op het buiten toepassing blijven van de artikelen genoemd in artikel 15, eerste lid, eerste zin, en op het van toepassing zijn van het bepaalde in het vierde tot en met negende lid van dit artikel.



STAP 3

GA SAMENWERKINGS- VERBANDEN AAN

De partijen betrokken bij de huisvesting van arbeidsmigranten zijn wederzijds van elkaar afhankelijk om hun verantwoordelijkheden te kunnen nakomen en tot structurele toekomstbestendige oplossingen te komen. Ga daarom duurzame, bestendige samenwerkingsverbanden aan.

CONVENANTEN CONCRETE AFSPRAKEN

Convenanten zijn een goede manier om binnen een regio tot goede en concrete afspraken over de huisvesting van arbeidsmigranten te komen. In een convenant leg je de koers voor de komende tijd vast. In een convenant staat idealiter: welke opgave er in een bepaalde regio is; hoe partijen die opgave realiseren en volgens welke normen; meetbare, bindende en concrete afspraken over wie wat doet.

Een van de effecten van het sluiten van convenanten is dat partijen daarmee het kaf (malafide werkgevers en huisvesters) van het koren scheiden. Dit leidt tot meer goodwill en vertrouwen over en weer, en tot onder andere zelfregulatie van huisvesters.

BED-VOOR- BEDREGELING

Met de bed-voor-bedregeling streven de ondertekenaars van de Nationale verklaring naar het tegengaan van onwenselijke situaties. De regeling is dat partijen afspraken maken over het tegengaan van huisvesting die in strijd is met wet- en regelgeving. Een bed voor een bed houdt in dat je de illegale situaties niet zonder meer opheft, maar er juist op toeziet dat er huisvestingsmogelijkheden blijven bestaan door legalisatie of alternatieven. Dat kan door ervoor te zorgen dat een bepaalde situatie wél gaat voldoen aan wetten en regels, of door een alternatief te zoeken. Voorwaarde voor het uitvoeren van de regeling is dat alle partijen volledig transparant en met wederzijds vertrouwen werken aan de verbetering van huisvesting. De afspraken die partijen binnen de regeling maken, houden in dat de gemeente alle locaties van de huisvester moet kunnen bekijken, zonder naar aanleiding van die bezichtiging bestuursdwang of iets dergelijks in te zetten om een einde te maken aan de situatie. De huisvester en gemeente maken samen bestuurlijke afspraken over de stappen die ze zullen zetten om de situatie te verbeteren of tot alternatieven te komen. Dit wordt onder andere vastgelegd in prestatieafspraken, bestemmingsplannen of de huisvestingsverordening. Een acuut gevaarlijke of brandonveilige situatie leent zich niet voor deze strategie; daar moet de gemeente direct ingrijpen. flexwonenarbeidsmigranten.nl

WERKGEVER & HUISVESTER

Voor zowel huisvester als werkgever is het van belang om niet alleen naar de agenda op korte termijn te kijken, maar juist op de langere termijn vooruit te kijken. Goede, veilige en betaalbare huisvesting voor medewerkers en exploitatiezekerheid moet structureel geregeld zijn. Verschillende werkgevers gaan een langduriger relatie aan met een huisvestingspartner die niet alleen bouw, maar ook verhuur en beheer op zich kan nemen.

COMMUNICATIE

De gemeente is de aangewezen partij om binnen de samenwerkingsverbanden het overzicht te houden en de regie te voeren. Dat kan alleen met een goed afstemmings- en communicatiekader. Richt dat zo in dat alle partijen elkaar op de hoogte kunnen houden van hun activiteiten en die activiteiten op elkaar af kunnen stemmen. Daarnaast is het van belang om elkaar de middelen en mogelijkheden te verschaffen om bij de verschillende achterbannen draagvlak te creëren. Maak met elkaar een plan over de communicatie naar 'burgers': wat is de centrale boodschap, hoe dragen we die uit, hoe gaan we om met weerstanden en klachten, wie neemt het communicatieve voortouw bij incidenten, enzovoort. flexwonenarbeidsmigranten.nl



VOORBEELDEN CONVENANTEN

Modelconvenant Huisvesting arbeidsmigranten

Het expertisecentrum flexwonen voor arbeidsmigranten ontwikkelde een modelconvenant, als handreiking en voorbeeld voor regio's, gemeenten, werkgevers en huisvesters die prestatieafspraken met elkaar maken over het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten. In het model zijn onder andere de vier actiepunten opgenomen die de regio's hebben afgesproken nog in 2013 te zullen ondernemen:

- De regionale huisvestingsopgave bepalen,
- Een evenwichtige regionale verdeling van die opgave maken,
- Bindende uitvoeringsafspraken maken tussen gemeente, werkgevers en huisvesters,
- Afspraken maken over het tempo van de realisatie.

Flexwonenarbeidsmigranten.nl

Regio West-Brabant Gezamenlijk beleid

Zes gemeenten in West-Brabant tekenden een convenant met drie koepelorganisaties van uitzendbureaus. Met het convenant willen de gemeenten een gezamenlijk en consequent beleid stimuleren, waarmee wordt voorkomen dat arbeidsmigranten zich steeds verplaatsen binnen het gebied. In 2013 omvat het aantal arbeidsmigranten in de regio West Noord-Brabant naar schatting tussen de 17.000 en 21.000 mensen. Hiervan is ongeveer de helft goed gehuisvest. De regio gaat nu samen met betrokken partijen een actieplan opstellen.

Eindhoven Handhaving

De gemeente Eindhoven startte met een interventieproject dat zich specifiek richt op controleacties rondom de huisvestingsproblematiek van arbeidsmigranten. Met drie brancheverenigingen werd een convenant afgesloten om gezamenlijk illegale huisvesting te kunnen aanpakken.

Vlaardingen Tijdelijke verhuur sloopwoningen

De gemeente Vlaardingen sloot een convenant met twee woningcorporaties en drie uitzendbureaus. De corporaties verhuren tijdelijk sloopwoningen aan de uitzendbureaus.

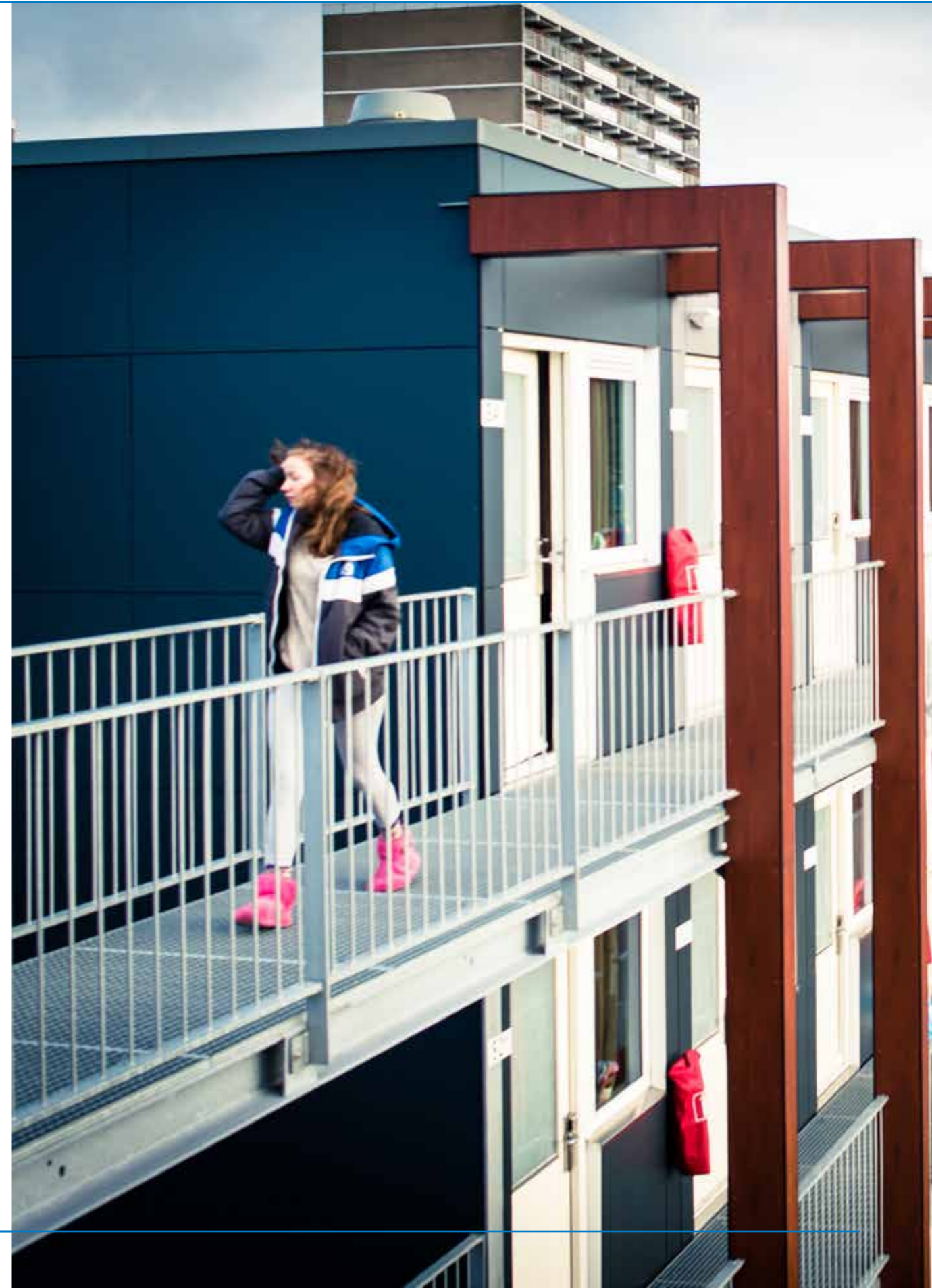
LTO Nederland

In de Land- en Tuinbouw Organisatie Nederland (LTO) hebben ondernemers en werkgevers zich georganiseerd. LTO Nederland is een van de partners van het expertisecentrum flexwonen arbeidsmigranten. Goed werkgeverschap is een belangrijk thema voor de LTO. Met onder andere een kennisbank en een set van communicatiemiddelen informeert de organisatie haar leden over de ins and outs van goed werkgeverschap. Omdat arbeidsmigranten een belangrijk deel van de werknemers in de sector vormen, besteedt LTO daar extra aandacht aan; onder andere met een brochure en nieuwsbrieven over huisvesting.
lto.nl, kennisbankarbeid.nl

Project Kompas

Binnen het samenwerkingsproject Kompas is zowel aandacht voor het realiseren van nieuwe huisvestingsvormen als voor handhaving en het tegengaan van ongewenste situaties. Er zijn drie Kompas-projecten in de regio Noord-Holland noord: West Friesland, Noordkop en Noord-Kennemerland. In de Kompas-projecten werken gemeenten samen met partijen als UWV, Belastingdienst en SVB, maar ook met huisvesters en werkgevers. In alle drie de projecten zetten de partners in op het maken van gezamenlijke afspraken over goede huisvesting en gecoördineerde handhaving en interventie.
flexwonenarbeidsmigranten.nl

In 2013 omvat het aantal arbeidsmigranten in de regio West Noord-Brabant naar schatting tussen de 17.000 en 21.000 mensen





RIEFF Den Haag

In Den Haag werkten werkgevers en huisvesters nauw samen aan een huisvestingsproject voor arbeidsmigranten. Onder de naam Rieff realiseerden Jan Snel Flexibel Bouwen, Strataegis BV en arbeidsbemiddelaar OTTO Work Force 95 tweepersoons studio's voor arbeidsmigranten. Naast de studio's zijn er ook verschillende voorzieningen, zoals sportfaciliteiten. Rieff exploiteert het complex en zorgt voor het beheer. Het is de bedoeling dat het complex vijf jaar blijft staan. Rieff is van plan meerdere projecten te ontwikkelen. rieff.eu

Naast de studio's zijn er ook verschillende voorzieningen zoals sportfaciliteiten

Flex Logies Gebouw Eersel

In Eersel hebben werkgever Metaal Flex Nederland, gemeente Eersel en woningstichting De Zaligheden samengewerkt aan de nieuwbouw van huisvesting voor arbeidsmigranten. De initiatiefnemers willen tegemoet komen aan een vraag naar nette en betaalbare huisvesting, die volgens hen structureel is. Het Flex Logies gebouw ligt vlak bij de industrieterreinen waar de meeste bewoners werken, maar ook dicht bij het centrum van Eersel, zodat zij toegang hebben tot verschillende voorzieningen. Ieder van de vier woonlagen van het gebouw bestaat uit vijf kamers (voor twee tot drie mensen) en een woonkeuken. flexlogiesgebouw.nl
flexwonenarbeidsmigranten.nl



Notitie dubbele afhankelijkheid

Verschillende werkgevers kiezen er voor hun verantwoordelijkheid voor de huisvesting van hun werknemers te nemen door zelf huisvesting te realiseren. Kwaadwillende partijen kunnen echter op deze manier arbeidsmigranten dubbel afhankelijk maken: afhankelijk voor inkomen en afhankelijk voor huisvesting. De ondertekenaars van de Nationale verklaring schetsen in een notitie mogelijke onwenselijke situaties van dubbele afhankelijkheid. Als vuistregel stellen zij dat het arbeidsmigranten vrij staat om zelf huisvesting te zoeken en dat het werkgevers vrij staat huisvesting aan te bieden. Het is zaak dat partijen alert zijn op onwenselijke afhankelijkheidssituaties. Dat kan onder meer met de risicoanalyse die de ondertekenaars bij hun notitie hebben gevoegd. flexwonenarbeidsmigranten.nl



STAP 4

REALISEER PASSENDE HUISVESTING

De huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten hangt af van de situatie waarin zij zich bevinden. Zijn zij kort, iets langer of permanent in Nederland? Voor de diverse situaties zijn de mogelijke huisvestingsvormen meer of minder geschikt. Naast de behoefte van de migranten spelen lokale overwegingen uiteraard ook een rol: welke mogelijkheden zijn er voor bijvoorbeeld kleinschalige of grootschalige voorzieningen? Zijn er sloopwoningen of leegstaande kantoren voor handen?

SOORTEN HUISVESTING

Met het bestemmingsplan definieert een gemeente welke woonfuncties er bestaan en waar ze onder welke voorwaarden zijn toegestaan. Zo is er bijvoorbeeld onderscheid tussen wonen en logies (oftewel tijdelijk wonen). In regelgeving zoals het Bouwbesluit 2012 staan vervolgens de eisen die aan een gebouw met een bepaalde functie gesteld worden.

De verschillende functies zijn op diverse manieren te realiseren, denk bijvoorbeeld aan een grootschalig complex met logies voor een groot aantal mensen die korte tijd in Nederland verblijven of het kamergewijs verhuren van een rijtjeshuis aan mensen die voor langere tijd (meer dan zes maanden) woonruimte zoeken.

Locaties

Gemeenten willen, om overlast voor omwonenden of zorgen daarover te vermijden, vaak grootschaliger voorzieningen alleen toestaan buiten de woonkernen. Provincies staan daarentegen niet direct te juichen bij grootschalige voorzieningen in het buitengebied, in verband met aantasting van het landschap. Voorkom een patstelling en stem grootschalige voorzieningen regionaal af. Schrik niet te snel terug voor grootschalige voorzieningen binnen de kern of in de randzone. Door huisvesting te realiseren die aan fysieke en sociale kwaliteitseisen voldoet en door voldoende aandacht te besteden aan beheer, zijn overlast en klachten te voorkomen.

Short stay

Logies bieden, met name aan mensen die hier korter dan zes maanden blijven, kan op grotere of kleinere schaal en in nieuw te bouwen complexen of juist in bestaande gebouwen.

Groter of kleiner

Grote complexen, zoals bijvoorbeeld speciaal gebouwde voorzieningen in de Eemshaven of in het Westland zijn efficiënt te beheren. Hier zijn langetermijninvesteringen voor nodig. Dat geldt in sterke mate voor nieuwbouw, maar ook voor grootschalige voorzieningen in bestaande gebouwen zoals kantoren, kloosters of voormalige asielzoekerscentra. Grootschalige voorzieningen kunnen meer weerstand oproepen bij omwonenden dan kleinere, zoals hotels of pensions. Het nadeel van kleinschaliger pensions is dat die vaak minder mogelijkheden geven om gemeenschappelijke of recreatieve voorzieningen te bieden.

Midstay

Voor mensen die langer dan zes maanden in Nederland verblijven, zijn vormen als kamers in een woning of bijvoorbeeld een chalet of verplaatsbare woonunit meer geschikt. Het voordeel van chalets en dergelijke units is dat mensen daardoor dicht bij hun werk kunnen wonen. Het nadeel is dat het verplaatsen van die units kosten met zich meebrengt. Reguliere woningen kunnen ook kamergewijs verhuurd worden. Het voordeel daarvan is dat arbeidsmigranten in een 'gewone' woonwijk wonen en dus makkelijker kunnen participeren in de maatschappij. Maar een te grote hoeveelheid kamerpanden (onder andere voor arbeidsmigranten, maar ook studenten en dergelijke) kan leiden tot frictie met andere bewoners. De gemeenten kan via het bestemmingsplan aangeven hoe veel kamerpanden er in een straat kunnen zijn.

Welke mogelijkheden zijn er voor kleinschalige of juist grootschalige voorzieningen? Zijn er sloopwoningen of leegstaande kantoren voor handen?

Leegstaand of wachtend op sloop/renovatie

De laatste jaren zijn de mogelijkheden verruimd om huisvesting te realiseren in woningen die gesloopt of gerenoveerd zullen worden, of in leegstaande gebouwen zoals scholen, winkels of kantoren.

Het gebruik van deze panden voor huisvesting gaat verloedering en verrommeling van de omgeving tegen en draagt bij aan de leefbaarheid in een buurt. Ook op terreinen met de bestemming recreatie worden arbeidsmigranten gehuisvest. Dit kan tot diverse problemen leiden, zoals overbewoning en overlast en in het uiterste geval tot het wegblijven van recreanten. Wonen of logies is in principe niet toegestaan op een locatie met de bestemming recreatie. Wil je als gemeente zo'n terrein toch op een goede manier inzetten voor huisvesting, moet je de bestemming wijzigen. Werkgevers zoeken vaak hun toevlucht tot recreatieparken omdat het hen ontbreekt aan goede alternatieven.

Permanent blijven: zelfstandige woning

Mensen die besluiten zich permanent in Nederland te vestigen, gaan doorgaans op zoek naar een zelfstandige woning. Zij begeven zich dan op dezelfde koop- en huurmarkt als andere woningzoekenden.

Naast arbeidsmigranten zijn ook andere groepen op zoek naar snel beschikbare en goedkope tijdelijke huisvesting

KWALITEITS-EISEN

Voor veel arbeidsmigranten is het vooral van belang huisvestingskosten laag te houden. Maar mensen in onveilige of onleefbare situaties huisvesten is geen optie. Het is een doelstelling van de ondertekenaars van de Nationale verklaring om leefbaarheid te bevorderen en overlast in de woonomgeving tegen te gaan. De sociale partners in de uitzendbranche, de land- en tuinbouw en vleesverwerkende industrie hebben gezamenlijk een keurmerk opgericht voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze normen zijn vastgelegd in CAO's. De sector ziet zelf toe op de naleving ervan. Daartoe is de stichting normering flexwonen (SNF) opgericht, die organisaties die voldoen aan de norm voor goede huisvesting (logies of kamerverhuur) registreert en certificeert. Het SKW (opgericht in 1992 door het NCIV en de toenmalige Nationale Woningraad - later opgegegaan in Aedes) heeft een certificering ontwikkeld voor het verhuren van onzelfstandige woonruimte.

DE REGULIERE WONINGMARKT

De huisvesting van arbeidsmigranten kan in bepaalde gevallen woningen aan de woningmarkt onttrekken. (Bijvoorbeeld wanneer een bestaande eengezinswoning een logiesbestemming krijgt.) Zo komen er minder woningen beschikbaar voor zelfstandige huishoudens van een bepaalde omvang. Andere woningzoekenden kunnen hier nadeel van ondervinden. Gemeenten kunnen door regulering, met bijvoorbeeld een huisvestingsverordening, dit probleem beperken. Als huisvesters bouwen en als overheden (lokaal en regionaal) eraan meewerken dat er speciale locaties beschikbaar komen voor (tijdelijke) huisvesting, is het verdringingseffect minimaal.

Flexwonen

Arbeidsmigranten hebben in beginsel dezelfde rechten en kansen als andere woningzoekenden. Dat geldt op de reguliere huur- of koopmarkt, maar er zijn naast arbeidsmigranten ook andere doelgroepen voor snel beschikbare, goedkope tijdelijke huisvesting, zoals (buitenlandse) studenten of mensen die plotseling onderdak nodig hebben, bijvoorbeeld door een scheiding. Deze doelgroepen kunnen met elkaar concurreren, maar het kan ook zo zijn dat huisvesting juist beter te realiseren is - bijvoorbeeld wat betreft exploitatie - door ze met dezelfde huisvestingsvormen te bedienen.

Labour Hotel Diemen: snelle, flexibele, tijdelijke bouw

In Diemen bieden 25 wooncontainers plaats aan ongeveer 150 arbeidsmigranten. Uitzendorganisatie Otto Workforce, woningcorporatie de Key en Tempohousing realiseerden het complex. Door te werken met geprefabriceerde woonunits, kon het Labour Hotel in korte tijd worden gerealiseerd.

flexwonenarbeidsmigranten.nl

Stichting Normering Flexwonen

Deze stichting is een initiatief van werkgeverskoepels en werknemersorganisaties. De stichting heeft een normenset opgesteld, waaraan huisvesting van arbeidsmigranten moet voldoen. Zo stelt de normenset bijvoorbeeld eisen aan inrichting en voorzieningen, zoals het aantal douches per persoon, maar ook aan privacy en veiligheid. Huisvestingslocaties die aan de norm voldoen krijgen het certificaat van de stichting en worden opgenomen in het register van gecertificeerde huisvesters. Gecertificeerde locaties worden jaarlijks gecontroleerd om te zien of ze nog aan de norm voldoen. Op de website van de stichting staat de normenset. Ook kunnen bedrijven zich daar aanmelden om te worden opgenomen in het register.

normeringflexwonen.nl

Met opname in het register toont een bedrijf aan dat het de huisvesting van arbeidsmigranten op orde heeft.

–Stichting Normering Flexwonen





Job-lodges

De gemeente Bergen op Zoom werkt met het concept Job-lodges. Dat zijn kleinschalige huisvestingsvormen, binnen de bebouwde kom. Een job-lodge kan zowel nieuwbouw zijn, als in bestaande bouw gevestigd worden. Grondgedachte is dat de kleine schaal en de plaatsing in straten met gemengde bestemming zorgen voor een maximum aan integratie en een minimum aan overlast in woonwijken. Om job-lodges mogelijk te maken heeft de gemeente de bestemming job-lodge opgenomen in bestemmingsplannen. De gemeente stelt een aantal eisen aan een job-lodge. Zo moet de accommodatie voldoen aan de normen van Stichting Normering Flexwonen en moet de job-lodge rendabel geëxploiteerd worden. flexwonenarbeidsmigranten.nl

Bemiddelingspunt huisvesting in Limburg

In Limburg werken de corporaties Wonen Limburg en Woonpunt, een aantal gemeenten zoals Venray en Peel en Maas en verschillende werkgevers samen een bemiddelingspunt voor tijdelijke huisvesting opgezet. Zij ontwikkelen een speciale website waarop de tijdelijke huisvesting wordt aangeboden. Aanbieders en zoekers kunnen bijvoorbeeld kiezen uit shortstay (korter dan 6 maanden). Dit is huisvesting geschikt voor de groep die bereid is met anderen een kamer te delen, bij voorkeur voor een zo laag mogelijke prijs. Ook midstay is mogelijk: een verblijf tussen de 6 maanden en 5 jaar. De woningzoekende kan eenvoudig doorstromen van short stay naar midstay en van midstay naar reguliere huisvesting.

Film drie goede voorbeelden

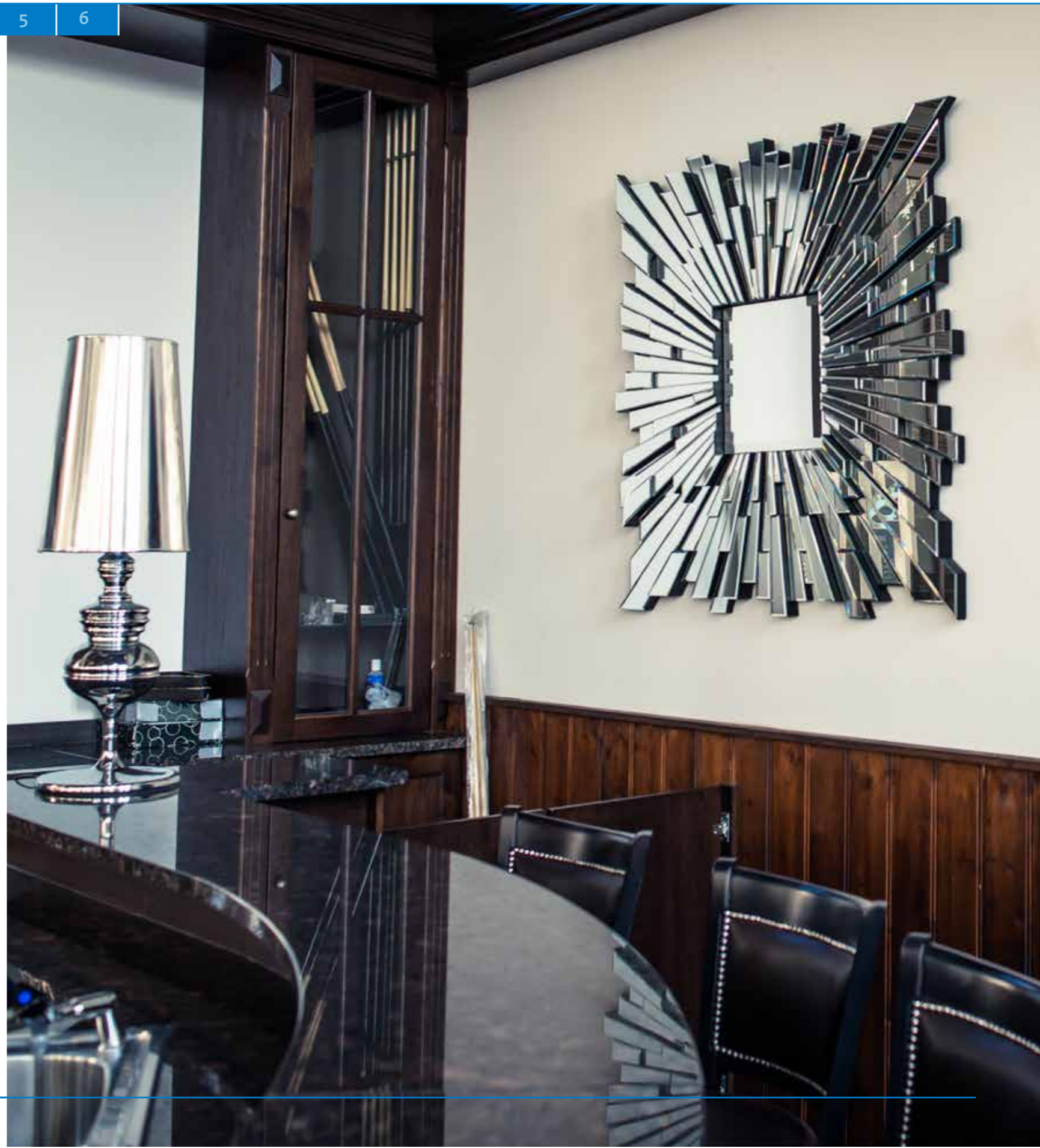
Afgelopen jaren zijn diverse goede huisvestingsprojecten voor arbeidsmigranten gerealiseerd, waarbij ook op een doordachte manier met omwonenden is omgegaan. Het ministerie van BZK laat in een korte internetfilm drie goede voorbeelden zien. Het doel: bestuurders en andere betrokkenen laten zien hoe klachten door goede communicatie en goed beheer kunnen worden voorkomen. flexwonenarbeidsmigranten.nl

Energy Village: grootschalige tijdelijke bouw in de Eemshaven

In de Eemshaven is volop gebouwd en uitgebreid. Voor dat werk zijn vele tijdelijke werknemers nodig. De gemeenten rond de Eemshaven zijn actief op zoek gegaan naar locaties om grootschalige tijdelijke huisvesting te realiseren.

Zo is in de gemeente Eemsmond het Energy Village Hotel gebouwd, dat tot 1.500 mensen kan herbergen. De locatie biedt verschillende voorzieningen, zoals een restaurant of sportfaciliteiten. Omdat de gemeente en de ontwikkelaars al in een vroeg stadium overlegden met de omwonenden, brandweer, politie, ondernemers, huisartsen enzovoort, ontstond er weinig weerstand tegen de bouw van de voorzieningen. Het hotel wordt behalve voor arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa ook voor andere tijdelijke huisvesting gebruikt.

energyvillagehotel.com



Ieder die geld inhoudt op het loon voor huisvesting, is gebonden aan de huisvestingsnormen uit de CAO

Afspraken over huisvesting in de ABU CAO

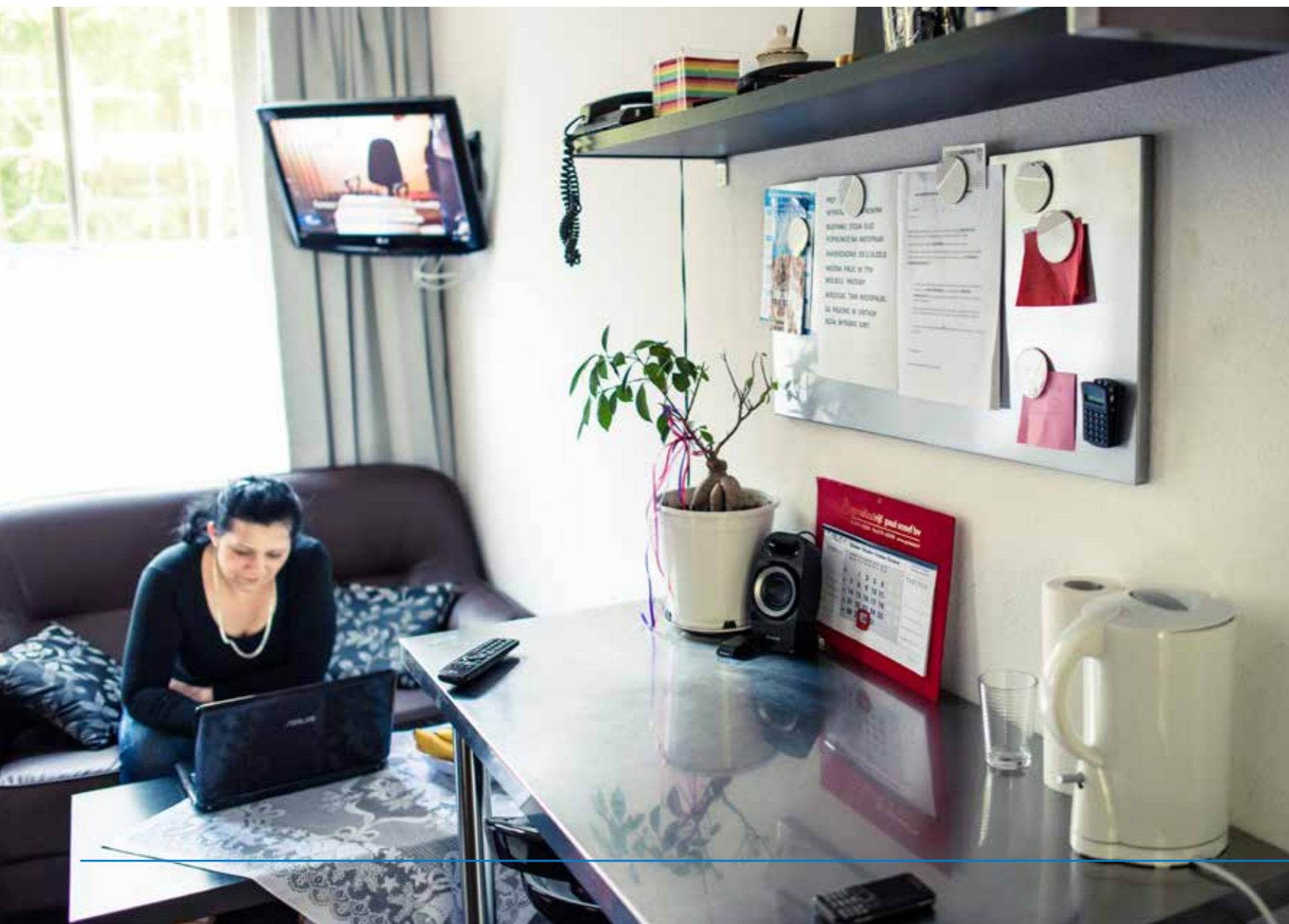
De algemene bepalingen in de ABU CAO voor Uitzendkrachten gelden voor alle uitzendkrachten in Nederland, ook voor uitzendkrachten die niet permanent in Nederland woonachtig zijn. De CAO bevat daarnaast bepalingen die specifiek zijn toegesneden op flexmigranten. abu.nl

Zo stelt de CAO 2012-2017 eisen aan de (groepsgewijze) huisvesting van flexmigranten. Dat zijn bijvoorbeeld formele eisen zoals het feit dat de uitzender geen winst mag maken met de huisvesting en fysieke eisen met betrekking tot bijvoorbeeld leefruimte en veiligheid.

Bijvoorbeeld: artikel 45 van deze CAO bepaalt dat iedere uitzendonderneming die een inhouding of verrekening doet op het loon ten behoeve van de huisvesting, gehouden is aan de huisvestingsnormen in de CAO. Het maakt hierbij dus niet uit wie uiteindelijk verantwoordelijk is voor de huisvesting. Als de huisvesting niet voldoet aan de huisvestingsnormen en de uitzendonderneming houdt toch geld in op het loon, handelt de onderneming strijdig met de CAO. Op deze pagina zijn tevens samenvattingen van de CAO gepubliceerd in het Engels, Pools, Duits, Arabisch en Turks.

Vervoer van en naar land van herkomst (ET-regeling)

Eind 2009 hebben de brancheorganisaties in de uitzendsector afspraken gemaakt met de Belastingdienst over extraterritoriale kosten die worden gemaakt door arbeidsmigranten. Het gaat dan voornamelijk over de kosten voor de huisvesting in Nederland en de reizen van en naar het land van herkomst. Dit is vastgelegd in de zogenaamde ET-regeling. nbbu.nl





STAP 5

VOORKOM EN BESTRIJD MISSTANDEN

Vooral in onwenselijke huisvestingssituaties, zoals overbewoning, kunnen arbeidsmigranten voor overlast zorgen. Daarnaast roept de huidige of toekomstige aanwezigheid van arbeidsmigranten in een wijk bij buurtbewoners weerstand of zorgen over de leefbaarheid op: het zogeheten nimby-effect (not in my backyard) of nivea-effect (niet in voortuin en achtertuin). Zet in op communicatie en het opbouwen van wederzijds vertrouwen. In bepaalde gevallen, zeker bij kleinschalige huisvesting, is het zaak om het huisvesten van arbeidsmigranten niet te groot te communiceren. Met andere woorden, creëer ook weer geen nimby-gevoelens.

CHECK GOED WERK-GEVERSCHAP

Slechte huisvesting gaat vaak gepaard met slecht werkgeverschap en omgekeerd. Gemeenten kunnen in vergunnings-, huisvestings-, en handhavingsbeleid zo veel mogelijk waarborgen inbouwen om niet in zee te gaan met malafide werkgevers. Maak een risicoanalyse op grond van verschillende criteria:

- Bekijk het uittreksel uit het register van de KvK van de onderneming. Sommige ondernemingen bestaan uit meerdere vennootschappen. Ga na of een van de betrokken vennootschappen extra aandacht behoeft.

- Hoe staat de onderneming bekend bij de Belastingdienst of de Inspectie SZW? Dit kunt u nagaan binnen het Regionaal Coördinatiecentrum Fraudebestrijding (RCF).
- Is de onderneming geregistreerd bij de Stichting Normering Arbeid (SNA)? Deze Stichting houdt een register bij van werkgevers die ieder half jaar worden gecontroleerd op de juiste toepassing van o.a. het wettelijk minimumloon, Wet Arbeid Vreemdelingen en de Wet op de Loonbelasting. www.normeringarbeid.nl
- Is de onderneming geregistreerd bij Stichting Normering Flexwonen? Deze stichting controleert op 'De norm voor de huisvesting voor arbeidsmigranten' die sociale partners zijn overeengekomen. www.normeringflexwonen.nl
- Is de onderneming ooit beboet door de CAO-politie (SNCU)? Deze instantie controleert ondernemingen op de toepassing van de CAO voor Uitzendkrachten. www.sncu.nl
- Is de onderneming aangesloten bij een branchevereniging? Dit is te controleren door de ledenlijst van de branchevereniging te raadplegen.

Door incidenten en media-aandacht voor wantoestanden kunnen arbeidsmigranten een slechte naam krijgen

COMMUNICATIE WEDERZIJDIGS VERTROUWEN OPBOUWEN

Veel Nimby-gevoelens zijn weg te nemen door ervoor te zorgen dat alle partijen elkaar zo goed mogelijk kennen en weten ze van elkaar kunnen verwachten. Er zijn verschillende strategieën om wederzijds vertrouwen op te bouwen. Kernbegrippen daarin zijn preventie, zorg voor de omgeving en een heldere communicatie. Laat daarbij duidelijk merken op te zullen treden als er sprake is van overlast. Loop bij het kiezen van een huisvestingslocatie altijd een 'overlastchecklist' langs waar gebouw en omgeving aan moeten voldoen, zoals parkeergelegenheid, mogelijke geluidsoverlast enzovoort. Betrek omwonenden in een vroeg stadium bij de vraag 'hoe houden we het goed leefbaar of beheersbaar voor iedereen', maar presenteer de eenmaal gekozen huisvestingslocaties als een gegeven. Stimuleer contacten tussen arbeidsmigranten en de rest van de buurt in formele en informele bijeenkomsten zoals open dagen, gezamenlijk kerkbezoek, kleine evenementen of overlegavonden. Door incidenten en media-aandacht voor wantoestanden kunnen arbeidsmigranten een slechte naam krijgen. Het is onder andere aan bestuurders en werkgevers om bij te dragen aan het laten horen van een ander geluid: arbeidsmigranten zijn onmisbaar voor de Nederlandse economie. Zij vangen onder andere pieken in het werk op, die anders tot acute personeelstekorten zouden leiden. Het zijn alleenstaande jonge mannen die in Nederland komen werken, maar ook veel vrouwen, ouderen en stelletjes.

BEHEER OVERLAST VOORKOMEN

Het voorkomen van overlast begint met een huisvestingsaanbod dat aan de kwaliteitseisen voldoet. Met het juiste beheer blijft de ruimte schoon, heel en veilig en ontstaat er een prettig sociaal klimaat. Verloedering en overlast worden zo voorkomen. Kostenefficiënt beheer is op grotere locaties centraal en daardoor gemakkelijker te realiseren, maar is even belangrijk voor kleinschalige accommodaties. Werk voor het beheer en afspraken daarover zo veel mogelijk samen met de bewoners.

Wettelijke beheersregels

Wet- en regelgeving stelt ook bepaalde eisen aan beheerszaken. Zo stelt het Wetboek van Strafrecht het bijhouden van een nachtregister verplicht voor iedereen die als beroep nachtverblijf aanbiedt, dus beheerders van pensions of logiesgebouwen. In het register wordt onder andere bijgehouden wie er wanneer overnacht, en aangetekend met welk document de overnachter zich heeft geïdentificeerd. Colleges kunnen nachtregisters ook verplichten in de APV of als voorwaarde bij een omgevingsvergunning.

Een logiesgebouw is een instelling met collectieve drinkwatervoorziening volgens artikel 35 Drinkwaterbesluit. Bijvoorbeeld ook ziekenhuizen, zwembaden en asielzoekerscentra worden in dat artikel genoemd. Dergelijke instellingen leveren een groot gevaar voor

de volksgezondheid, wanneer er legionellabacteriën in het drinkwater komen. Beheerders van zulke instellingen zijn daarom verplicht maatregelen te nemen om legionella te voorkomen. Denk hierbij aan het maken van risicoanalyses, het bijhouden van een logboek en het nemen van monsters. rijksoverheid.nl

HANDHAVING OVERLAST TEGENGAAN

Ga woonoverlast, verloedering, gevaarlijke situaties en misstanden tegen met preventieve maatregelen en waar nodig met handhavingsinstrumenten. Zorg voor meldpunten, registreer en onderzoek klachten en grijp in bij gevaarlijke situaties.

Melden en registreren

Zet met alle betrokken partijen één meldpunt en systeem van klachtenregistratie op. Dat hoeft geen meldpunt speciaal voor overlast door arbeidsmigranten te zijn: het is prima te combineren met een algemeen meldpunt voor woonoverlast.

Opzetten meldpunt woonoverlast:

- Maak een centraal meldpunt en spreek duidelijk af wat er gebeurt met klachten die elders binnenkomen;
- Hanteer één systeem van registreren;
- Wees bij meerdere incidenten alert op structurele overlast;

- Stel een privacyreglement op;
- Zorg voor complete en eenduidige dossiervorming;
- Spreek af wie verantwoordelijk is voor de afhandeling. www.platformwoonoverlast.nl

Meedenken waar het kan, ingrijpen waar het moet

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor de openbare orde en leefbaarheid. In beginsel hebben zij de plicht onrechtmatige situaties te handhaven. Bij (brand)gevaarlijke of anderszins onveilige situaties moet de gemeente in ieder geval ingrijpen. Daarvoor bestaan diverse juridische middelen. [Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering](#)

Er zijn ook onwenselijke of onrechtmatige situaties die niet direct een gevaar opleveren. Dan loont het voor alle partijen om samen te onderzoeken wat er binnen de wettelijke kaders wel mogelijk is. Stel: een woonhuis wordt in strijd met het bestemmingsplan voor logies gebruikt, maar de gemeente wil meewerken aan een wijziging van het bestemmingsplan in logies. De huisvester treft in de tussentijd prima brandbestrijdingsvoorzieningen. De brandweer kan die situatie dan (goed)keuren volgens de maatlat voor een logiesgebouw onder de voorwaarde dat de bestemmingswijziging door de gemeente op orde wordt gemaakt. De brandweer informeert de gemeente daarover. Zo kan iedereen verder. Dit is ook het uitgangspunt van de bed-voor-bedregeling: maak samen afspraken hoe en binnen welke redelijke termijn je de situatie verbetert óf naar alternatieven zoekt.

Handreiking Aanpak woonoverlast en verloedering

De Handreiking aanpak woonoverlast en verloedering van het ministerie van BZK is een praktische leidraad bij de aanpak van woonoverlast. De handreiking behandelt het wat en hoe van met name bestuursrechtelijke middelen om overlast mee te voorkomen en aan te pakken. Daarnaast staan in het tweede deel van de handreiking praktijkvoorbeelden, wetsteksten en checklisten.

rijksoverheid.nl

Beleid en communicatiestrategie Wonen Limburg

Limburg was een van de eerste regio's waar arbeidsmigranten naar toe kwamen voor werk. Woningcorporatie Wonen Limburg ontwikkelde al in een vroeg stadium een beleid gericht op arbeidsmigranten. Onderdeel daarvan is de communicatiestrategie: die is gebaseerd op het uitgangspunt en de boodschap dat arbeidsmigranten welkome gasten zijn die deel uitmaken van de Limburgse samenleving. De corporatie werkt aan het realiseren van goede huisvesting en zet daarbij stevig in op het stimuleren van integratie en acceptatie van arbeidsmigranten.

wonenlimburg.nl

flexwonenarbeidsmigranten.nl

Geen overlast bij voormalig klooster Stella Maris

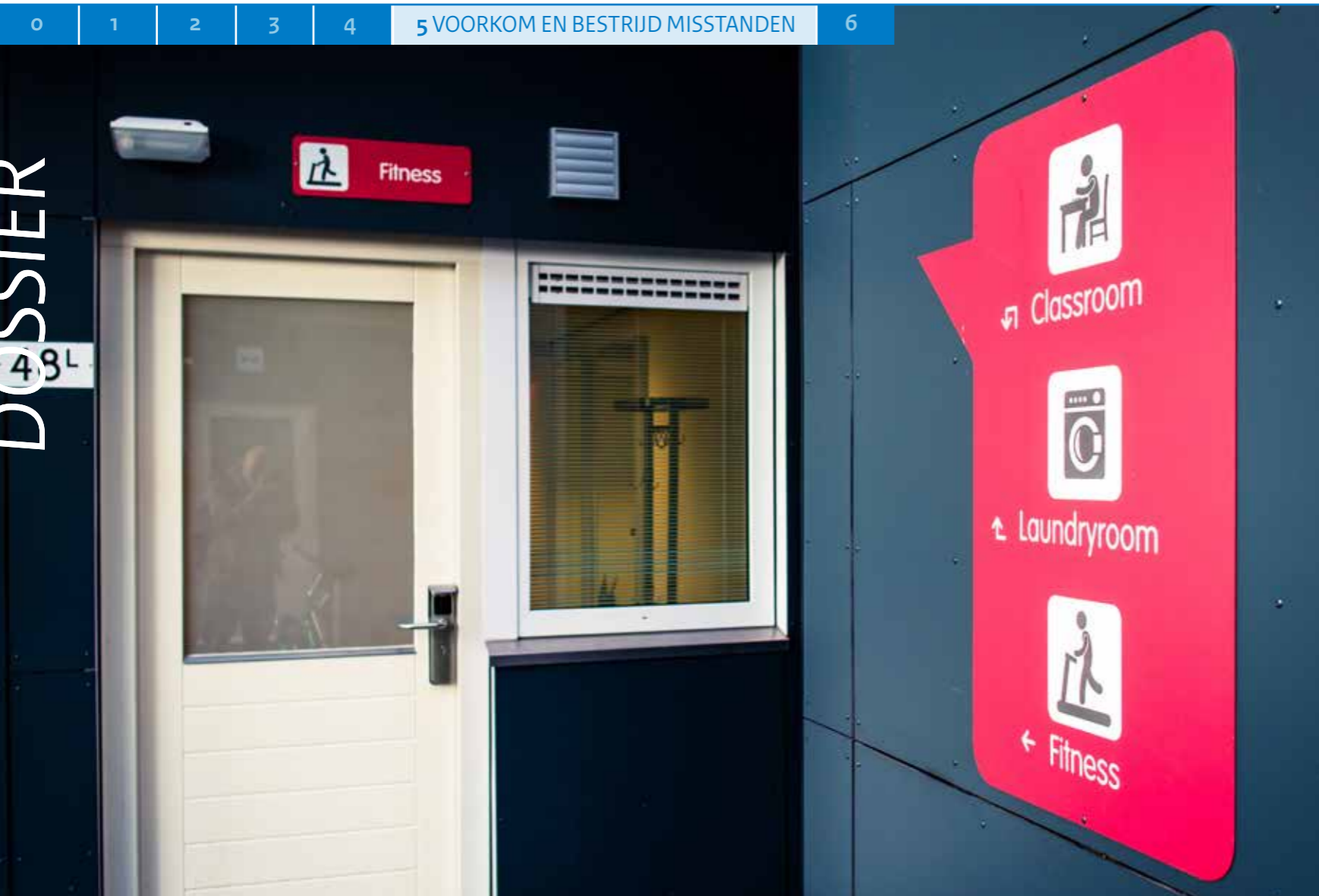
Eind 2009 kocht uitzendorganisatie Exotic Green het voormalige kloostercomplex Stella Maris in het Noord-Brabantse dorp Welberg. Na een verbouwing biedt het klooster ruimte aan 400 arbeidsmigranten. Stella Maris is een rustige locatie met voldoende ontspanningsmogelijkheden waarvan omwonenden geen enkele overlast ervaren.

flexwonenarbeidsmigranten.nl

*Wij hebben over
allerhande zaken
meegepraat, en heel veel
inbreng gehad*

– Buurtbewoner Welberg





Stichting Naleving CAO voor uitzendkrachten - SNCU

De SNCU is opgericht door CAO partijen om toe te zien op een juiste toepassing en naleving van de CAO's. De stichting geeft voorlichting aan flexwerkers over de uitzendCAO's en aan opdrachtgevers hoe ze een bonafide uitzendbureau kunnen vinden. Daarnaast fungeert de SNCU als meldpunt voor misstanden - de website is ook in het Pools beschikbaar. Wanneer uitzendbureaus weigeren mee te werken aan een SNCU-onderzoek, wendt de stichting zich tot de rechter om die medewerking af te dwingen. De SNCU werkt nauw samen met publieke (zoals de Inspectie SZW) en private partijen. [sncu.nl](https://www.sncu.nl)

Huisvesting in het landelijk gebied in gemeente Stede Broec

Binnen de grenzen van de Noord-Hollandse gemeente Stede Broec (bestaande uit de dorpen Bovenkarspel, Grootebroek en Lutjebroek) zijn op verschillende plekken buitenlandse werknemers gehuisvest. Bij de gemeente kwamen klachten binnen over de huisvesting van de buitenlandse werknemers in het stedelijk gebied. Door verouderde of ontbrekende terminologie in de vigerende bestemmingsplannen bleek hand-

having niet goed mogelijk. Daarom werd een paraplubestemmingsplan opgesteld. In het plan werd het gebruik van (bedrijfs)woningen door arbeidsmigranten in de hele gemeente uitgesloten, met uitzondering van in het bestemmingsplan 'Landelijk gebied 2010' aangewezen gebieden. Sinds 2011 participeert Stede Broec in Kompas, een samenwerkingsverband in om te werken aan betere huisvesting voor arbeidsmigranten. [stedebroec.nl](https://www.stedebroec.nl)

Een paraplubestemmingsplan hangt als een paraplu over andere, bestaande bestemmingsplannen heen. De artikelen van het paraplubestemmingsplan zijn dan van toepassing op alle in het plan genoemde vigerende bestemmingsplannen



STAP 6

MEEDOEN MET DE MAATSCHAPPIJ

Ook bij een tijdelijk verblijf van enkele maanden in Nederland is het belangrijk om enigszins wegwijs te zijn in de Nederlandse samenleving. Daarnaast geldt dat in veel gevallen klachten over overlast voortkomen uit wederzijds onbegrip. Het is dus van belang dat arbeidsmigranten zo goed mogelijk Nederlands leren en alle praktische en culturele informatie vergaren die zij nodig hebben om in de Nederlandse maatschappij te kunnen functioneren.

Afhankelijk van het onderwerp ligt de verantwoordelijkheid voor goede voorlichting aan arbeidsmigranten bij de werkgever, de huisvester of de overheid, eventueel als gezamenlijke actie. Denk hierbij aan diverse praktische zaken: huisvesting, rechtspositie als werknemer of ziektekosten, maar ook: wat mag wel en niet in het openbaar (APV), welke huisregels kent de accommodatie, op welke dag wordt het vuil opgehaald, enzovoort.

In veel gevallen komen klachten over overlast voort uit wederzijds onbegrip

TAAL LEREN EN INBURGEREN

Inburgeren

Voor mensen die hier enkele maanden zijn is het vooral belangrijk om zo veel kennis van de Nederlandse taal en van hun rechten en plichten te hebben, dat zij op hun werk en in de samenleving kunnen functioneren. Het is mede aan de werkgever om hen hiermee op weg te helpen.

Mensen die langer blijven, of die regelmatig in Nederland zijn, zijn niet verplicht maar er wel bij gebaat om in te burgeren. In eerste instantie is dat de verantwoordelijkheid van de arbeidsmigrant zelf. Maar bestuurders en werkgevers kunnen inburgering stimuleren en ondersteunen. Zo stelde het ministerie van BZK een zelfstudiepakket samen, waarmee arbeidsmigranten uit Polen, Roemenië en Bulgarije zelf kunnen starten met het leren van de taal en kennis opdoen over de Nederlandse maatschappij. Daarnaast bracht het ministerie van SZW bijvoorbeeld de website en brochure Nieuw in Nederland uit. flexwonenarbeidsmigranten.nl

Migrantenorganisaties

De afgelopen jaren zijn er verschillende migrantenorganisaties opgericht die zich inzetten voor informatie aan arbeidsmigranten en het stimuleren van integratie, participatie en wederzijds begrip en vertrouwen. Het Pools Overlegplatform in Nederland (PLON) bijvoorbeeld, behartigt de belangen van Poolse arbeidsmigranten. Zij helpen hen om hun weg te vinden in Nederland. Stichting Lize behartigt de belangen van Zuid-Europese arbeidsmigranten. lize.nl

Migrada is een belangenorganisatie voor arbeidsmigranten, die door middel van informatieverstrekking, kennisdeling, netwerken, samenwerken, innovatieve en praktische oplossingen de situatie van arbeidsmigranten structureel wil verbeteren. De organisatie beheert een website in vele talen, met informatie over bijvoorbeeld huisvesting en hoe je kunt controleren of je met een bonafide werkgever van doen hebt. migradaservices.nl

Het is noodzakelijk zo snel mogelijk Nederlands te leren, bijvoorbeeld om te communiceren over veiligheid op het werk, met overheidsinstanties en met de school van uw kinderen
– brochure Nieuw in Nederland

GEZONDHEIDS- ZORG EN ONDERWIJS

Gezondheidszorg

De meeste bonafide werkgevers doen de buitenlandse werknemers een aanbod voor een zorgverzekering en houden de premie in op het loon. In de CAO voor uitzendkrachten is dit ook verplicht gesteld. Een deel van de werknemers maakt van dit aanbod geen gebruik, met als gevolg dat zij in Nederland niet verzekerd zijn. Werknemers moeten goed worden voorgelicht over de consequenties van niet verzekerd zijn.

Er zijn al enkele initiatieven:

- Het College voor Zorgverzekeringen spoort sinds 2012 op grond van de 'Regeling onverzekerden' mensen op die zich niet hebben verzekerd. Met succes, het aantal onverzekerden is sterk afgenomen.
- Gemeenten spelen een rol bij de voorlichting in het kader van informatiecentra of servicepunten voor arbeidsmigranten.

In gemeenten met een grote toestroom van arbeidsmigranten kan een groter beroep op de gezondheidszorg tot capaciteitsproblemen leiden. Als gemeenten een beeld hebben van de groep arbeidsmigranten die in de gemeente gehuisvest zijn, is het aan te raden in gesprek te gaan met lokale zorgverleners zoals huisartsen, apotheken en ziekenhuizen. Soms kunnen de werkgevers samen met andere partijen een bemiddelende rol spelen.

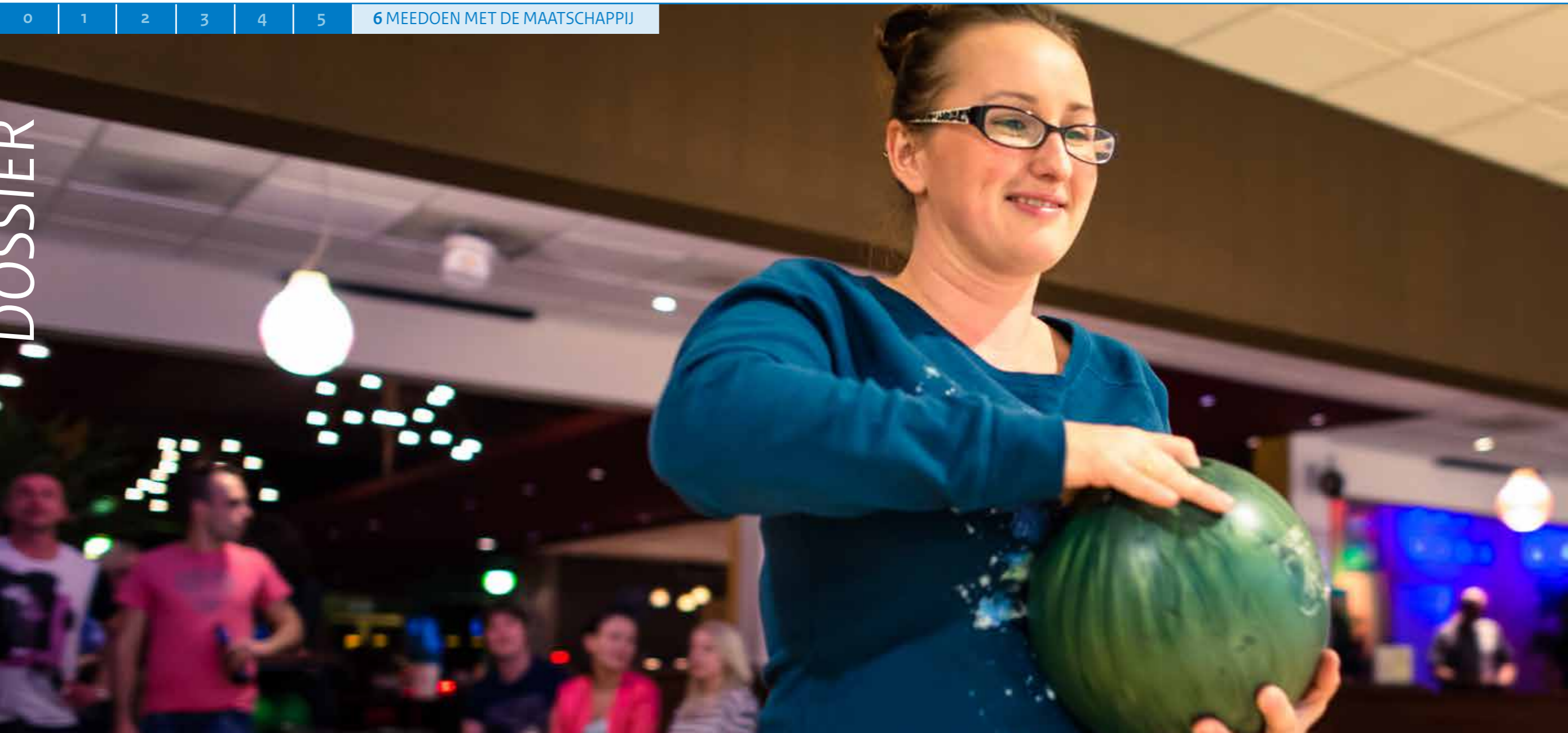
Onderwijs

Een (klein) deel van de arbeidsmigranten vestigt zich met zijn gezin metterwoon in Nederland. Dit heeft niet alleen gevolgen voor de huisvesting, maar ook voor het onderwijs. Sommige basisscholen krijgen met een relatief groot aantal kinderen uit Midden- en Oost-Europese landen te maken als hun ouders zich in de buurt vestigen.

In sommige regio's kampen scholen met capaciteitsproblemen, omdat de kinderen extra begeleiding nodig hebben, bijvoorbeeld in schakelklassen. Schakelklassen zijn bedoeld voor leerlingen in het basisonderwijs die een dusdanige achterstand in de Nederlandse taal hebben, dat zij niet (meer) met succes kunnen deelnemen aan het reguliere onderwijs. In aparte groepen of groepjes wordt onderwijs aangeboden dat er op gericht is deze achterstand weg te werken, zodat de leerling daarna (weer) volledig kan deelnemen aan het reguliere onderwijs. Het extra taalonderwijs kan op drie manieren worden vormgegeven:

- gedurende een schooljaar in een daartoe speciaal ingerichte groep (voltijd schakelklas);
- gedurende een schooljaar in een aparte groep, in combinatie met de reguliere groep (deeltijd schakelklas);
- in het verlengde deel van de schooldag in een daartoe ingerichte groep (verlengde schooldag).

De CAO voor uitzendkrachten stelt verplicht dat werkgevers een aanbod doen voor een zorgverzekering



Nieuw in Nederland

Het Ministerie van SZW geeft in de veertien talen de brochure Nieuw in Nederland uit. De brochure is speciaal gericht op Europese arbeidsmigranten, die in Nederland komen werken en wonen. De brochure behandelt de basiszaken die een arbeidsmigrant moet regelen - inschrijven, zorgverzekering - en weten als hij in Nederland werkt. Zo beschrijft de brochure

bijvoorbeeld in het kort de rechten en plichten die werknemers hebben of waar ze aan moeten denken als ze hier wonen. Ook wijst de brochure op het grote belang om Nederlands te leren, om te kunnen communiceren met werkgevers, de overheid of scholen. De Engelstalige website gaat dieper in op bepaalde werkgerelateerde onderwerpen, zoals veiligheid op de werkvloer of uitbuiting. newinthenetherlands.nl

*Nowości w Holandii
Poprvé v Nizozemí
Neu in den Niederlanden
Nou în Olanda
Per chi è nuovo dei Paesi Bassi*

Informatiepunt arbeidsmigranten gemeente Westland

De gemeente Westland heeft een informatiepunt voor arbeidsmigranten ingericht. Een website in het Nederlands, Pools en Engels geeft informatie over praktische zaken rond de thema's werken, wonen, geld, gezin en overheid. Het informatiepunt is ook telefonisch en - op afspraak - in persoon te bereiken. De medewerkers van het ipa regelen geen zaken voor arbeidsmigranten, maar informeren hen en verwijzen waar nodig door.

gemeentewestland.nl

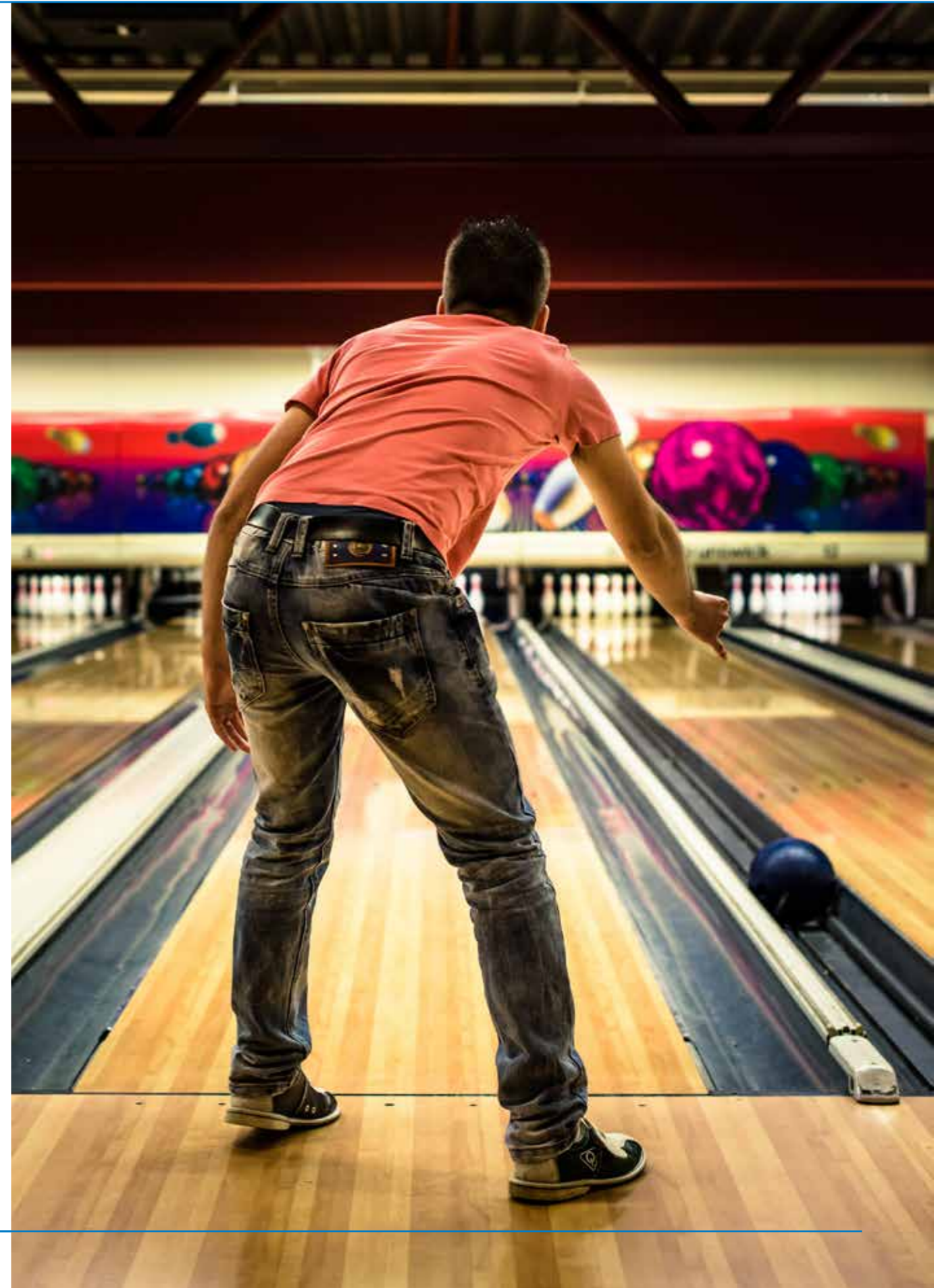
ROC leidt flexwerkers HOBII op

Uitzender HOBII wil dat zijn medewerkers uit Litouwen, Letland, Polen en Hongarije zich verder ontwikkelen en hun kennis en competenties uitbreiden. Om dit te realiseren werkt de werkgever samen met ROC de Leijgraaf. De flexwerkers krijgen een tweejarige opleiding, die leidt tot een erkend MBO-diploma. De opleiding zal bestaan uit praktijk- en theorielessen, maar ook uit op de werkvloer gerichte taallessen.

flexwonenarbeidsmigranten.nl

*Never Stop
Growing: je talent
benutten, kansen
grijpen en blijven
groeien*

– HOBII



COLOFON

Dit is een publicatie van:

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
DG Wonen & Bouwen
Rijnstraat 8
Postbus 16191
2500 BD Den Haag

Met medewerking van:

Aedes vereniging voor woningcorporaties aedes.nl
VNG Nederland vng.nl
VIA via-eu.com
ABU abu.nl
NBBU nbbu.nl

Fotografie

Alex Schröder, Den Haag

Tekst

Ilse Crooy, Den Haag

Vormgeving

Menno van der Veen & Eveline Veldt, Den Haag

Datum publicatie

November 2013