

Wonen of logies

Keuzes bij de huisvesting van arbeidsmigranten inzichtelijk gemaakt

Mogelijk gemaakt door:



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

Wonen of logies

Inleiding

De komst van grote aantallen arbeidsmigranten naar ons land brengt een behoefte aan flexibele woonvormen mee in een omvang die we voordien niet kenden. De scheidslijnen tussen 'gewoon wonen' en 'tijdelijk verblijf' zijn daarmee gaan bewegen. Dat brengt nieuwe dilemma's met zich mee. De vraag of een bepaalde verblijfsvorm als wonen of als logies moet worden aangemerkt houdt inmiddels velen bezig. Er kan vanuit verschillende perspectieven naar worden gekeken. Elk van die perspectieven heeft te maken met regelgeving op verschillende terreinen. Soms vertoont die een logische samenhang, maar soms lijkt die ook niets met elkaar te maken te hebben. Zelfs voor insiders levert dit alles een ingewikkelde legpuzzel op. Het maken van keuzes is daardoor niet eenvoudig.

In deze notitie proberen we de kluwen te ontwarren door eerst de verschillende perspectieven te schetsen en vervolgens te laten zien welke regelgeving van toepassing is en welke consequenties die heeft. Daarbij beschouwen we ook de positie van verschillende belanghebbenden: de gebruiker, de exploitant en de gemeente. Als het speelveld op die manier is geordend, proberen we tot een beoordelingsmodel te komen, dat met de verschillende aspecten rekening houdt.

Auteur: Wim Reedijk, Huiswerk advies & projecten

Met dank voor de adviezen van:

Trinet Holtslag en Arianne van der Rijst, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties
Arjo Verweij, Vereniging Nederlandse Gemeenten

1. Drie perspectieven

We onderscheiden drie perspectieven die elk een ander licht op de zaak werpen, en wel:

- Het feitelijk gebruik
- Het gebouw
- De bestemming

Eerst een korte toelichting op die perspectieven alvorens we ingaan op relevante regelgeving en consequenties.

Het gebruik voor een bepaald doel

Bij het feitelijk gebruik van een woon- of verblijfsvoorziening zijn twee aspecten van belang: de duur van het verblijf en de aard van het verblijf. Logies wordt over het algemeen geacht van korte duur te zijn, terwijl bij wonen doorgaans aan onbepaalde tijd wordt gedacht of in ieder geval iets van langere duur. Toch is daarmee het onderscheid niet scherp te maken. Bij wonen kennen we immers ook de 'huurovereenkomst naar zijn aard van korte duur' en omgekeerd bestaan er in de praktijk logiesvormen waar mensen jarenlang verblijven.

Wat betreft de aard van het gebruik komen we de stelling tegen dat logies meer kan omvatten dan het enkele gebruik van de ruimte, maar ook het gebruik van maaltijden en/of andere services. Dat kan, maar ook als het om wonen gaat kan er sprake zijn van aanvullende dienstverlening tot en met maaltijdverstrekking aan toe, b.v. in een woonzorgomgeving.

Een duidelijkere cesuur lijkt te liggen in het volgende: Het gebruik is als logies aan te merken als de gebruiker zijn/haar hoofdverblijf elders heeft. Maar ook bij die stelling zijn nog wel kanttekeningen te plaatsen. De open grenzen, de toenemende flexibilisering van arbeidsrelaties en het groeiende aantal eenpersoonshuishoudens maken dat het lang niet altijd meer helder is wat als hoofdverblijf en wat als nevenverblijf moet worden gezien.

Van belang is in ieder geval dat het feitelijke gebruik bepalend is, niet de naam die er aan gegeven wordt door de gebruiker of de exploitant. In voorkomende gevallen zal de rechter het gebruik altijd op zijn merites beoordelen.

De geschiktheid van het gebouw

Een gebouw dat als logiesvoorziening wordt gebruikt kan dezelfde kenmerken vertonen als een gebouw waarin gewoond wordt. Vaak zijn de verblijfsruimten kleiner dan in een woning en soms ontbreken voorzieningen die maken dat iets als zelfstandige woning wordt aangemerkt, zoals een eigen kookgelegenheid en eigen sanitaire voorzieningen. Maar dat hoeft allemaal niet. Er bestaan in de logiesfeer hotels met suites die niet voor een ruime vierkamerwoning onderdoen en omgekeerd zijn er woongelegenheden, bij voorbeeld bij kamergewijze verhuur, die onzelfstandig zijn en waar kookgelegenheid en douche/toilet met anderen gedeeld worden.

Wel is het zo dat in het Bouwbesluit aan een logiesvoorziening andere eisen worden gesteld dan aan een woning. Dat heeft te maken met het veronderstelde gebruik. In een logiesvoorziening zullen de bewoners elkaar en het gebouw niet of nauwelijks kennen en worden dus b.v. andere eisen gesteld aan brandveiligheid en vluchtwegen.

De bestemming van de locatie

In de regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening is een duidelijk onderscheid gemaakt tussen wonen en logies. In bestemmingsplannen is vrij nauwkeurig bepaald welk gebruik op welke locatie is toegestaan. Veel bestemmingsplannen geven binnen de categorie wonen ook nog meer specifieke bestemmingen aan. Zo kan b.v. expliciet worden genoemd dat kamergewijze verhuur wel of juist niet is toegestaan.

Wat betreft logies is het beeld wat meer diffuus. Het begrip als zodanig komt in veel bestemmingsplannen niet voor, maar logies kan dan wel toegestaan zijn onder de bestemming horeca. Gemeenten zijn overigens redelijk vrij in het zelf vormgeven van hun bestemmingsplannen. Ze kunnen dus specifiek iets voor logies regelen.

2. Wettelijk kader en gevolgen

2.1 Het gebruik

Voor het gebruiken van woonruimte is de volgende wet- en regelgeving van belang:

De Huisvestingswet

1. De huisvestingsvergunning
In de huisvestingsverordening kan een gemeente categorieën goedkope woonruimte aanwijzen die niet zonder vergunning voor bewoning in gebruik mogen worden genomen of gegeven. In de verordening kan dan ook bepaald zijn welke categorieën woningzoekenden voor zo'n woning in aanmerking komen.
2. Onttrekking van woonruimte
In de huisvestingsverordening kan een gemeente ook categorieën woningen aanwijzen die niet zonder vergunning aan de woonbestemming mogen worden onttrokken, gesplitst of van zelfstandige in onzelfstandige woonruimte worden omgezet.

Gemeenten zijn niet verplicht om een huisvestingsverordening op te stellen. Als er wel zo'n verordening bestaat kan dat tot gevolg hebben dat sommige woningen niet zonder vergunning als woning in gebruik mogen worden genomen cq gegeven. Ook is het vaak niet toegestaan om zonder vergunning woningen als logies in gebruik te geven of te nemen, omdat dan sprake is van onttrekking als woonruimte. Beide kunnen gevolgen hebben voor huisvesting van arbeidsmigranten.¹

Huurbescherming

Voor woonruimte is verder van belang dat de huurder een wettelijke huurbescherming geniet die betekent dat de huur niet zomaar door de verhuurder kan worden opgezegd. Zie ook:

<http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/huurbescherming>

Voor logies gelden dergelijke wettelijke bepalingen niet. Huurder en verhuurder zijn hier vrij om afspraken te maken.

Huurprijzen

Voor de prijs van woonruimte en de jaarlijkse verhoging daarvan gelden in de gereguleerde sector de regels van de Huurprijzenwet woonruimte. Voor logies gelden deze regels niet. Huurder en verhuurder zijn ook hier vrij om afspraken te maken.

Leegstandswet

In geval van leegstand kan de Leegstandswet van toepassing zijn. In dat geval kan een gemeente toestemming geven om een woning tijdelijk te verhuren. De normale huurbescherming is dan niet van toepassing.

Fiscale gevolgen

Verder zijn voor de gebruiker en de exploitant ook de fiscale aspecten van belang. Het [verhuren van woonruimte](#) is in Nederland in principe niet belast met BTW. Logies is dat wel, in ieder geval als het voor een periode korter dan zes maanden is.

Daarentegen kan een verhuurder van woonruimte onder bepaalde voorwaarden aangeslagen worden voor de [verhuurdersheffing](#). Dat is bij logies weer niet aan de orde.

¹ Meer informatie over de relatie tussen de Huisvestingswet en de ruimtelijke ordening, cq het bestemmingsplan vind u in dit artikel: [Omgevingsweb - Huisvestingswet 2014 en het bestemmingsplan](#)

Tenslotte is het mogelijk dat een gemeente toeristenbelasting of niet-ingezetenenbelasting heft als er sprake is van logies. Dat is overigens ook mogelijk als iemand hier in een woning verblijft, terwijl hij of zij hier niet zijn hoofdverblijf heeft, maar dat zal minder snel gebeuren.

Nachtregister

Bij logiesvoorzieningen is het verplicht om een zgn. nachtregister bij te houden. Dat is onder meer van belang om te allen tijde, b.v. bij calamiteiten inzicht te hebben wie er in zo'n gebouw verblijft. De regels daaromtrent zijn dan ook bijzonder streng. Het Wetboek van Strafrecht Artikel 438 lid 1 zegt: Hij die er zijn beroep van maakt aan personen nachtverblijf te verschaffen wordt gestraft met hechtenis van ten hoogste een maand of geldboete van de tweede categorie indien hij:

1e. nalaat zich onverwijld bij aankomst van de persoon die in de door hem gehouden inrichting de nacht zal doorbrengen een geldig reisdocument of een identiteitsbewijs als bedoeld in artikel 1 van de Wet op de identificatieplicht te doen overleggen;

2e. geen doorlopend register houdt of nalaat daarin onverwijld bij de aankomst van die persoon zijn naam, woonplaats en dag van aankomst aan te tekenen of te doen aantekenen alsmede zelf daarin aantekening te houden of te doen houden van de aard van het overgelegde document, en, bij het vertrek, de dag van het vertrek;

3e. nalaat dat register op aanvraag te vertonen aan de burgemeester dan wel aan de door deze aangewezen ambtenaar.

2.2 Het gebouw

Bouwbesluit 2012

Voor het gebouw is het Bouwbesluit 2012 van belang. Het Bouwbesluit stelt eisen aan zowel nieuw te bouwen gebouwen, als aan het wijzigen van bestaande gebouwen. Ook kan het Bouwbesluit eisen stellen aan het gebruik van gebouwen. Voor meer informatie: <http://www.helpdeskbouwregels.nl/>

Van belang zijn o.a. de bepalingen in het Bouwbesluit ter voorkoming van overbewoning. Artikel 7.18 lid 1 stelt: Een woonfunctie wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 12 m² gebruiksoppervlakte. En lid 2: Een woonwagen wordt niet bewoond door meer dan één persoon per 6 m² gebruiksoppervlakte. T.a.v. de logiesfunctie worden dergelijke eisen niet gesteld.

Ook op het gebied van brandveiligheid verschillen de eisen t.a.v. woonruimte en logies. Voor logiesgebouwen zijn die aanzienlijk strenger; zo moet elke verblijfsruimte zijn voorzien van een rookmelder die aan bepaalde eisen moet voldoen.

Vergunning voor brandveilig gebruik

Voor bepaalde gebouwen is een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik nodig (vroeger de 'gebruiksvergunning'). Zo'n omgevingsvergunning is op grond van artikel 2.2. Besluit omgevingsrecht (Bor) in ieder geval vereist in bouwwerken of inrichtingen waarin aan meer dan tien personen bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden gegeven.

Maar de gemeente kan in de bouwverordening extra eisen aan de brandveiligheid van een gebouw stellen als dat nodig is. Er kan dan worden afgeweken van de wettelijke grens. Sommige gemeenten hanteren een aantal van vier personen waaraan bedrijfsmatig of in het kader van verzorging nachtverblijf zal worden gegeven. Dat kan ook gelden als aan meer dan vier personen woonverblijf zal worden verschaft, anders dan een huishouden per woning. Bijvoorbeeld een kamerverhuurbedrijf.

Aanvragen voor een omgevingsvergunning kunnen worden ingediend bij het Omgevingsloket Online, waar ook een (vrijblijvende) vergunningcheck in zit. <https://www.omgevingsloket.nl/>

Daarnaast kan een gebouw meldingsplichtig zijn (melding voor brandveilig gebruik). Of een gebruiksmelding moet worden gedaan is vastgelegd in paragraaf 1.7 van het Bouwbesluit 2012. Een gebruiksmelding is van toepassing wanneer:

- in een gebouw of ander bouwwerk meer dan 50 personen tegelijk verblijven (let op: geldt niet voor woningen en woongebouwen); of
- een woning kamergewijs wordt verhuurd; of
- door een gelijkwaardige oplossing aan de brandveiligheidseisen van hoofdstuk 6 en 7 van het Bouwbesluit 2012 wordt voldaan.

Met 'kamergewijs verhuren' wordt bedoeld het gebruiken van een woning door vijf of meer afzonderlijke bewoners. Dit kan een woongroep, gezinsvervangend tehuis, een studentenhuus of de woning van een hospita met maximaal vier inwonende studenten zijn. Pas als een woning kamergewijs in vijf of meer delen wordt verhuurd, moet een gebruiksmelding worden gedaan.

Zie voor meer info: [infoblad omgevingsvergunning en melding brandveilig gebruik](#)

In hoeverre er m.b.t. brandveilig gebruik verschillen zijn tussen wonen en logies is dus afhankelijk van wat er in de gemeentelijke bouwverordening over is vastgelegd.

Certificering

Certificering is een vorm van private 'regelgeving', waaraan marktpartijen vrijwillig voldoen om aan derden, b.v. klanten of overheden, te laten zien dat zij een bepaalde kwaliteit bieden. Bij de huisvesting van arbeidsmigranten speelt het keurmerk van de [Stichting Normering Flexwonen](#) (SNF) een belangrijke rol. Diverse organisaties van werkgevers, werknemers en huisvesters hebben zich via hun cao en/of lidmaatschapseisen aan dit keurmerk verbonden.

Het SNF-keurmerk heeft m.n. betekenis voor huisvesting in de vorm van logies, omdat het Bouwbesluit hier een aantal onderwerpen niet regelt, terwijl het keurmerk daar wel eisen aan stelt. Het gaat m.n. om de minimaal per persoon beschikbare oppervlakte en om het vereiste aantal douches, toiletten en kookvoorzieningen.

2.3 De bestemming

Het bestemmingsplan

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moeten gemeenten bestemmingsplannen vaststellen voor hun hele grondgebied. Het bestemmingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid als burgers en bedrijven. In een bestemmingsplan worden de gebruiks- en de bouw mogelijkheden vastgelegd voor een gebied, vanuit het belang van een goede ruimtelijke ordening. Alle bestemmingsplannen zijn te raadplegen via de site www.ruimtelijkeplannen.nl

In een bestemmingsplan wordt allereerst vastgelegd welke functies waar zijn toegestaan. Bijvoorbeeld waar woningen, winkels, horeca en bedrijven mogen komen. Naast deze bestemmingen (of dubbelbestemmingen) bevat een bestemmingsplan de regels die gelden voor zo'n functie. Denk hierbij aan bouwhoogte of de afstand tot de burens.

Wie in een bestemmingsplan op zoek gaat naar het begrip 'Logies' zal dat niet vaak aantreffen. *Omwille van* de vergelijkbaarheid zijn bestemmingsplannen volgens een zelfde systematiek opgebouwd. Van de hoofdgroepen van bestemmingen zijn, waar het gaat om huisvesting van arbeidsmigranten, vooral 'Wonen' en 'Horeca' van belang. Wonen spreekt voor zich en Horeca kan de functie/gebruiksdoel omvatten: 'het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf'. Die functie komt het meest overeen met het begrip logies, dat als zodanig niet voorkomt in de vocabulaire die in de ruimtelijke ordening gehanteerd wordt. Overigens kan er ook bij de bestemmingen 'recreatie' en 'maatschappelijk' feitelijk sprake zijn van logies.

Als er in een bestemmingsplan bij een hoofdbestemming géén nadere regels zijn gegeven m.b.t. het gebruik, zijn in principe alle invullingen van die bestemming toegestaan. Zo kan bij de bestemming

Wonen nader zijn bepaald dat kamergewijze verhuur niet, of alleen onder bepaalde voorwaarden is toegestaan. Als die aanduiding ontbreekt, is kamergewijze verhuur toegestaan. Evenzo geldt dat als de bestemming Horeca geen nadere aanduidingen kent, in principe ook het 'bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf' is toegestaan.

Omgevingsvergunning

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) regelt de omgevingsvergunning. De omgevingsvergunning is één geïntegreerde vergunning voor bouwen, wonen, monumenten, ruimte, natuur en milieu. Voor veel activiteiten op deze gebieden gelden regels. Degenen die ze wil uitvoeren zal dan een omgevingsvergunning van de gemeente moeten vragen of moet op z'n minst melding doen. De gemeente toetst de voorgenomen activiteit o.a. aan het bestemmingsplan.

Omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan

Als een bouwwerk, verbouwing of gebruik van gronden en bouwwerken niet aan het betreffende bestemmingsplan voldoet, kan een omgevingsvergunning voor gebruik in strijd met het bestemmingsplan aangevraagd worden. De gemeente bepaalt in dat geval of afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.²

Er zijn verschillende soorten planologische afwijkingen:

- Een binnenplanse planologische afwijking: in het betreffende bestemmingsplan is opgenomen in welke gevallen de gemeente afwijking kan toestaan.
- Een tijdelijke planologische afwijking: deze afwijking werd tot voor kort voor maximaal vijf jaar verleend, maar met het permanent worden van de Crisis- en Herstelwet kan deze periode aanzienlijk langer zijn.
- Een buitenplanse afwijking

Uiteraard kan een belanghebbende de gemeente ook vragen het bestemmingsplan te wijzigen. In dat geval hoeft niet van het bestemmingsplan te worden afgeweken. De gevolgen daarvan zullen echter vaak ingrijpender zijn en de te volgen procedure complexer.

Paraplubestemmingsplan

Het instrument van een paraplubestemmingsplan wordt soms ingezet om in één procedure gelijksoortige wijzigingen aan te brengen in meerdere bestemmingsplannen. Als een gemeente het bij voorbeeld wenselijk vindt om voor het hele grondgebied de mogelijkheden voor kamergewijze verhuur of het 'bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf' te verruimen, kan dat d.m.v. een paraplubestemmingsplan in de bestaande bestemmingsplannen worden ingevoegd.

² Een voorbeeld van een beslisboom bij een aanvraag tot afwijking van een bestemmingsplan treft u in bijlage 1.

3. Positie van gebruikers, exploitanten, gemeenten

Nu de bestaande regelgeving en de gevolgen er van voor gebruik, exploitatie en handhaving in kaart zijn gebracht kijken we welke betekenis de keuze tussen wonen of logies heeft voor de positie van gebruikers, exploitanten en gemeenten.

Gebruikers

Voor gebruikers springt vooral in het oog dat logies meer ontzorgt, terwijl wonen een betere rechtspositie oplevert. Dat is niet verwonderlijk, want in de Nederlandse wetgeving is er immers veel aandacht voor de positie van huurders van woonruimte, ook als het om kamergewijze verhuur gaat. De huurbescherming en de huurprijsregulering zijn daarvan belangrijke voorbeelden. In het domein van het wonen is de aandacht geheel gericht op het voor langere tijd beschikbaar stellen van de woonruimte zelf en enkele daarvoor onmisbare services. Bij logies is de focus gericht op tijdelijk verblijf en speelt de 'hospitality' een belangrijke rol; de gebruiker is meer 'gast' dan 'eigenaar'. De rechten en plichten zijn daar minder duidelijk gedefinieerd. Ook de privacy is vaak minder geborgd.

Voor gebruikers die hier kortdurend verblijven zal vaak de ontzorging zwaarder wegen dan de rechtspositie en de privacy. Arbeidsmigranten die slechts enkele maanden in ons land verblijven zullen niet snel behoefte voelen om een eigen huishouden op te bouwen en daarin te investeren. Voor hen zijn ook de rechten die met wonen samenhangen, zoals zekerheid dat de huur niet zomaar kan worden opgezegd of over de huurprijsontwikkeling op langere termijn, minder relevant. Dat wordt anders al men hier langer verblijft of zelfs overweegt zich te vestigen.

Voor de veiligheid en gebruikskwaliteit van de gebouwen zijn er geen noemenswaardige verschillen tussen wonen en logies te noemen. De gebruiker hoeft zich daar in geen van beide situaties zorgen over te maken. Waar het Bouwbesluit t.a.v. de gebruikskwaliteit bij logies weinig eisen stelt is dat goed ingevuld door het SNF-keurmerk of vergelijkbare certificering. Het blijft voor gebruikers wel zaak om er op te letten dat aan die eisen wordt voldaan.

Exploitanten

Exploitanten die als primaire doel hebben om de werknemers van bepaalde bedrijven te huisvesten zullen behoefte hebben aan flexibiliteit. Zij hebben dan geen belang bij huurders die zich kunnen beroepen op huurbescherming. Ook andere verplichtingen die voortkomen uit huurovereenkomsten voor woonruimte zijn voor hen minder aantrekkelijk dan de veel flexibelere overeenkomsten inzake logies. Een uitzondering daarop vormt de verhuur van woonruimte onder de Leegstandswet. Juist omdat daar, met vergunning van de gemeente en voor een beperkte periode, de huurbescherming niet van toepassing is.

Bij een logiesvoorziening is de exploitant verplicht een nachtregister bij te houden, er worden hogere eisen gesteld aan de (brand)veiligheid en over het algemeen zal het beheer meer aandacht vragen dan in een woongebouw. Maar dat is wel grotendeels afhankelijk van de invulling, zoals schaal en aanwezige voorzieningen. In principe zijn de kosten van beheer gewoon in de exploitatie onder te brengen. Qua exploitatiekosten, -opbrengsten en -risico's zijn er geen belangrijke verschillen tussen wonen en logies.

Gemeenten

Voor gemeenten komen zowel bij logies- als bij woonvoorzieningen taken en verantwoordelijkheden in beeld op het gebied van ruimtelijk- of woonbeleid, bouwregelgeving, toezicht en handhaving.

Afhankelijk van de geldende bestemming zal deze mogelijk moeten worden aangepast om wonen of logies mogelijk te maken. Het verstrekken van een omgevingsvergunning, waarin de eisen van het Bouwbesluit en brandveilig gebruik zijn meegenomen kan in beide situaties aan de orde zijn. De toezichthoudende rol van de gemeente kan in het geval van logies mogelijk iets zwaarder zijn, b.v. door de controle op de aanwezigheid van een nachtregister en de hogere eisen t.a.v. (brand)veiligheid.

Bij logiesvoorzieningen ligt het meer voor de hand dat een gemeente a.d.h.v. de registratie overweegt toeristenbelasting of niet-ingezetenenbelasting te heffen. Dat laat overigens onverlet dat iedereen die voornemens is langer dan vier maanden in Nederland te verblijven verplicht is zich in te schrijven in de Bevolkingsregistratie Personen (BRP). Dat geldt ongeacht of hij/zij nu in een logiesvoorziening verblijft of ergens woont.

Bij de afwegingen die een gemeente maakt t.a.v. wonen of logies kan een belangrijke rol spelen of het toevoegen van woonruimte wel past binnen het provinciale beleidskader. Dat wil nogal eens beperkingen opleggen aan het aantal te realiseren woningen. Juist om die reden kan het voor een gemeente interessant zijn om voor de huisvesting van arbeidsmigranten voor logiesvoorzieningen te kiezen.

4. Beoordelingsmodel

Bij de maken van een beoordelingsmodel moet bedacht worden dat gemeenten en andere partijen geheel verschillende beleidsdoelen kunnen nastreven. Is het streven b.v. om zoveel mogelijk ruimte te bieden voor goede huisvesting van arbeidsmigranten en andere flexwoners? Of is het belangrijkste oogmerk om zoveel mogelijk te voorkomen dat dergelijke huisvesting tot overlast leidt? Willen werkgevers en exploitanten zoveel mogelijk geld aan die huisvesting verdienen, of hebben zij er vooral belang bij dat werknemers goed wonen en daardoor goed in hun werk functioneren en dat ook in de toekomst willen blijven doen?

We beschouwen hier achtereenvolgens:

- I. De verschillen tussen wonen en logies in bestaande situaties, waar die strijdig is met bestaande regelgeving
- II. De verschillen tussen wonen en logies op een aantal aspecten, waarbij zowel naar de positie van de gemeente als naar die van de exploitant is gekeken. Dit overzicht is m.n. behulpzaam bij het maken van keuzes aan de voorkant
- III. De verschillen tussen wonen en logies voor de gebruiker

I. Bestaande situatie strijdig met regels

Feitelijk gebruik:	Wonen	Logies
In strijd met:	Bestemmingsplan	Bestemmingsplan
Opties:	1. Beëindigen gebruik	1. Beëindigen gebruik
	2. Bestemming aanpassen	2. Bestemming aanpassen
	3. Omgevingsvergunning waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.	3. Omgevingsvergunning waarmee kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.
In strijd met:	Bouwbesluit functie Wonen	Bouwbesluit functie Logies
Opties:	1. Beëindigen gebruik	1. Beëindigen gebruik
	2. Voorziening aanpassen (zo nodig door gemeente op kosten eigenaar)	2. Voorziening aanpassen (zo nodig door gemeente op kosten eigenaar)
In strijd met:	Huisvestingswet/-verordening	Huisvestingswet/-verordening
	bewoning zonder woonvergunning	onttrekken woonruimte
Opties:	1. Beëindigen gebruik	1. Beëindigen gebruik
	2. Woonvergunning verlenen	2. Onttrekkingsvergunning verlenen
In strijd met:	Leegstandswet	nvt
	gebruik zonder vergunning	
Opties:	1. Beëindigen gebruik	
	2. Overgaan op normale verhuur	
	3. Vergunning verstrekken	

Bij noodzakelijke beëindiging van een bepaalde huisvestingsvorm verdient het aanbeveling om de zgn. bed-voor-bed-regeling te hanteren. Deze is er op gericht om situaties die strijdig zijn met de regels (maar niet direct gevaar opleveren!) in een zodanig tempo af te bouwen dat vervangende huisvesting kan worden gerealiseerd. Deze manier van werken vraagt een zekere vertrouwensrelatie tussen de gemeente en de exploitant. Het doel is niet om tot een gedoogbeleid te komen, maar om er voor te zorgen dat arbeidsmigranten niet op straat komen te staan omdat niet tijdig op de huisvestingsbehoefte is ingespeeld.

II. Nieuwe situatie - aandachtspunten voor gemeente en exploitant

Bij de keuze of een nieuwe huisvestingsvoorziening als wonen of als vorm van logies moet worden opgezet, zijn diverse aandachtspunten van belang voor de gemeente en voor de exploitant. De rollen van gemeente en exploitant lopen daarbij natuurlijk uiteen. De gemeente stelt de bestemming vast, verleent al dan niet de vereiste vergunningen en heeft de taak om te handhaven op naleving van de regels en vergunningsvoorwaarden.

De exploitant heeft met vrijwel dezelfde onderwerpen te maken, maar zit in de positie dat hij verantwoordelijk is voor het aanvragen van vergunningen, voor de naleving van regels en voor de uitvoering. De exploitant is daarnaast verantwoordelijk voor de privaatrechtelijke overeenkomsten met huurders of gebruikers en leveranciers. Hij geniet de voordelen van de exploitatie, maar loopt daar ook de financiële risico's van.

Aandachtsvelden	Wonen		Logies	
	Gemeente	Exploitant	Gemeente	Exploitant
Conform bestemming (maken)	x	x	x	x
Conform eisen Bouwbesluit	x	x	x	x
Eisen SNF-keurmerk boven Bouwbesluit			x	x
Omgevingsvergunning, incl. brandveilig gebruik	x	x	x	x
Beheer		x		x
Bijhouden nachtregister			x	x
Woonvergunning (Huisvestingsverordening)	x	x		
Onttrekkingsvergunning woonruimte (Huisvestingsverordening)			x	x
Individueel huurcontract woonruimte:		x		
- huurbescherming		x		
- huurprijsregulering		x		
- afrekening servicekosten		x		
Verhuur o.b.v. Leegstandswet	x	x		
BTW				x
Toeristenbelasting			x	x
Handhaving	x		x	

III. Verschillen tussen wonen en logies voor de gebruiker

We maken onderscheid tussen mensen die hier kort verblijven, b.v. voor seizoensarbeid, en mensen die hier langer willen blijven, b.v. enkele jaren, maar wel het voornemen hebben weer terug te gaan. De groep vestigers laten we hier buiten beschouwing, omdat voor hen logies sowieso geen optie is.

In dit model laten we een aantal aandachtsvelden de revue passeren die onderscheidend (kunnen) zijn voor wonen en logies en geven we aan welk belang de verschillende typen arbeidsmigranten hebben bij de aan- of afwezigheid er van en of dat positief of negatief is. 0 geeft daarbij aan dat iets niet van toepassing is.

Aandachtsvelden	Wonen		Logies	
	Kort verblijf	Lang verblijf	Kort verblijf	Lang verblijf
Belang bij				
Veiligheid gebouw	++	++	++	++
Beheer	++	+	++	+
Individueel huurcontract woonruimte:	+	++	0	0
- huurbescherming	+	++	0	0
- huurprijsregulering	+	++	0	0
- afrekening servicekosten	+	++	0	0
Snelle beschikbaarheid	+	0	++	+
Stoffering en meubilering	+	0	++	+
Sport- en recreatievoorziening	0	0	++	+
Privacy	+	++	-	--
BTW	0	0	-	-
Toeristenbelasting	0	0	-	-

Bijlage1

Beslisboom afwijking bestemmingsplan
 Bijlage bij beleidskader Tijdelijk wonen in
 Alphen aan de Rijn, januari 2015

