

Ruimtelijke beleidsnotitie
Huisvesting arbeidsmigranten
Gemeente Dronten

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
1.1	Aanleiding.....	2
1.2	Doelstelling.....	2
1.3	Leeswijzer.....	3
2.	Vigerend ruimtelijk beleid.....	4
2.1	Rijksbeleid.....	4
2.2	Provinciaal beleid.....	4
2.3	Gemeentelijk beleid.....	6
3.	Huidige situatie Dronten.....	9
3.1	Omvang.....	9
3.2	Huidige huisvesting.....	10
3.3	Conclusie.....	11
4.	Ruimtelijk beleidskader gemeente Dronten.....	12
4.1	Huisvestingsmogelijkheden.....	12
4.2	Ruimtelijk beleid binnen de bebouwde kom.....	14
4.3	Ruimtelijk beleid buiten de bebouwde kom.....	16
4.4	Wettelijke planologische instrumenten.....	18
4.5	Beheer.....	19
	Bijlagen.....	21

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Net zoals elders in den lande is er ook in de gemeente Dronten recent veel aandacht geweest voor tijdelijke buitenlandse werknemers en de huisvesting van deze mensen. Ook in Dronten krijgen we signalen van de gevolgen van arbeidsmigratie. In 2011 hebben zich enkele initiatiefnemers bij de gemeente gemeld om te voorzien in vraag die er blijkt te zijn naar huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten.

Daarnaast ontvangt de gemeente via de afdelingen VHV en Wijkbeheer met enige regelmaat signalen en soms klachten over de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in woonwijken. Dit gaat dan vaak om zaken als achterstallig onderhoud van tuinen, geluidsoverlast, parkeeroverlast of zorgen vanwege brandveiligheid.

De verantwoordelijkheid voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten ligt in eerste instantie bij de werkgever. Deze moet zorgen voor huisvestingsmogelijkheden indien zij besluiten te werken met buitenlandse werknemers.

Dit betekent echter niet dat de gemeente hierin geen rol heeft. De gemeente bepaalt namelijk de (ruimtelijke) kaders waarbinnen de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten kan worden gerealiseerd: waar wel en niet, in welke omvang, etcetera. Wellicht ten overvloede: de notitie gaat over de *permanente* huisvestingsmogelijkheden voor *tijdelijke* arbeidsmigranten. Onder tijdelijk wordt verstaan arbeidsmigranten die maar korte tijd (variërend van enkele weken tot 6 à 9 maanden) in Dronten verblijven voor bijvoorbeeld seizoensarbeid en hun hoofdverblijf elders hebben. Deze mensen hebben behoefte aan woonruimte die direct beschikbaar is, voor een korte tijd te huur is en liefst tegen lage kosten¹. De reguliere woningmarkt is voor deze mensen geen optie gezien de verblijfsduur. Arbeidsmigranten die zich permanent willen vestigen in Dronten kunnen op de normale wijze instromen in de reguliere woningmarkt voor een huur- of koopwoning.

1.2 Doelstelling

In oktober 2011 heeft het college besloten 'beleid te ontwikkelen ten aanzien van de huisvesting van buitenlandse werknemers binnen en buiten de bebouwde kom in de gemeente Dronten'. Een doelstelling voor deze beleidsnotitie kan als volgt worden geformuleerd:

"Ruimtelijk beleid opstellen dat voldoende ruimte biedt om de markt te laten voldoen aan de behoefte aan huisvesting voor (tijdelijke) arbeidsmigranten in de gemeente Dronten."

In deze notitie zal worden weergegeven wat de huidige mogelijkheden zijn ten aanzien van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Vervolgens zal een beeld geschetst worden van de huidige ontwikkelingen ten aanzien van tijdelijke arbeidsmigranten in de gemeente Dronten, waarna ten slotte (ruimtelijke) oplossingsrichtingen worden geschetst.

¹ Arbeidsmigratie in vierden, augustus 2011, Erasmus Universiteit Rotterdam

1.3 Leeswijzer

Na dit hoofdstuk met de aanleiding en doelstelling van dit beleid, wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het huidige beleidskader. Hierbij zal het rijksbeleid, het provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid benoemd worden.

In hoofdstuk 3 worden de resultaten weergegeven van het onderzoek naar de behoefte aan huisvesting.

In hoofdstuk 4 wordt dit vertaald naar een concreet ruimtelijk beleidskader voor de gemeente Dronten.

2. Vigerend ruimtelijk beleid

2.1 Rijksbeleid

Landelijk is er in de afgelopen tijd veel aandacht geweest voor (de huisvesting van) arbeidsmigranten door de sterke stijging van arbeidsmigratie uit andere EU-landen. In 2007 kregen arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europese landen die in 2004 waren toegetreden tot de Europese Unie² vrije toegang tot de Nederlandse arbeidsmarkt. Schattingen gingen in 2004 uit van circa 15.000 arbeidsmigranten, in 2007 al van 100.000-120.000 arbeidsmigranten en in 2009 van ongeveer 300.000 arbeidsmigranten. Een verdere toename ligt in de lijn der verwachting aangezien de tot nu toe nog verplichte tewerkstellingsvergunning voor werknemers uit Bulgarije en Roemenië vervalt per 1 januari 2014.

Arbeidsmigranten zijn echter ook van cruciaal belang voor de Nederlandse economie. Ontwikkelingen als ontgroening en vergrijzing op de arbeidsmarkt leiden tot vraag naar arbeidskrachten van elders.

Deze ontwikkelingen hebben er toe geleid dat de Tweede Kamer de Tijdelijke onderzoekscommissie 'Lessen uit recente arbeidsmigratie' heeft ingesteld en gevraagd onderzoek te doen naar de feiten, het gevoerde beleid rondom de recente arbeidsmigratie en hieruit conclusies te trekken en lessen te leren. Belangrijkste conclusie is dat Nederland niet in staat is gebleken om de toestroom van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europese landen in goede banen te leiden.

Geadviseerd wordt om nu door te pakken, vooral op het terrein van huisvesting. Belangrijkste reden hiervoor is dat arbeidsmigranten hier veelal tijdelijk komen werken, maar het verschijnsel arbeidsmigratie een permanent karakter heeft gekregen. Naar aanleiding hiervan heeft het kabinet toegezegd te komen met onder andere een 'nationale intentieverklaring huisvesting'. Deze 'Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten' is 28 maart 2012 ondertekend. Hierin is afgesproken dat alle ondertekenaars³ actief bevorderen dat hun leden eind 2012 in de 8 regio's met de grootste aantallen arbeidsmigranten⁴ afspraken hebben gemaakt over locaties en aantallen extra plekken voor tijdelijke huisvesting. De gemeente Dronten maakt hier geen deel van uit.



2.2 Provinciaal beleid

Het integrale omgevingsbeleid van de provincie Flevoland is vastgelegd in het Omgevingsplan Flevoland 2006. Daarnaast biedt de beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)' het kader voor verschillende ontwikkelingen in het landelijk gebied.

² Estland, Letland, Litouwen, Hongarije, Cyprus, Malta, Tsjechië, Slowakije, Slovenië en Polen.

³ Ministerie van BZK, VNG, Aedes, ABU, NBBU, VIA, LTO Nederland, Productschap Vee en Vlees, CNV, FNV, Stichting Pools Overlegplatform (PLON), Regio West-Friesland, gemeentes Rotterdam, Den Haag, Vlaardingen, Westland en Horst aan de Maas.

⁴ Stadsregio's Amsterdam en Rotterdam, Stadsgewest Haaglanden, West Brabant, Limburg, Regio Noord Holland Noord, Samenwerkingsverband regio Eindhoven en regio Holland Rijnland.

Ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten worden hieronder een aantal relevante aspecten uit het provinciaal beleid benoemd.

Het in het omgevingsplan aangeduide 'stedelijk gebied' moet ruimte bieden aan woongebieden, werklocaties, infrastructuur, (recreatieve) voorzieningen, water, groengebieden en ecologische verbindingen.

De gemeenten zijn de initiatiefnemer bij het ontwikkelen van het stedelijk gebied.

Ten aanzien van het wonen heeft de provincie enkele kernpunten vanuit de

Woonvisie Flevoland:

- huisvesting voor kleinere huishoudens;
- het voldoen aan de behoefte aan goedkopere betaalbare (huur)woningen voor de starters, statushouders en andere groepen met een krappe beurs;
- het inlopen van tekorten aan woonzorgvormen voor mensen met een beperking, ouderen en andere zorgbehoevenden;
- differentiatie van woonmilieus;
- het mengen van wonen, voorzieningen en werken.

Verder vervult de provincie een ondersteunende en gebiedsvertegenwoordigende rol gericht op:

- afstemming tussen gemeenten;
- de huisvesting van kwetsbare groepen in de samenleving;
- het actief monitoren van veranderingen in de woningvoorraad;
- gemeenten, corporaties, en marktpartijen stimuleren en ondersteunen bij de duurzame uitvoering van woon- en bouwplannen.

Het landelijk gebied moet vitaal blijven. De agrarische bedrijvigheid moet optimale ontwikkelingskansen krijgen. Daarnaast wil de provincie ruimte bieden aan nieuwe functies in het landelijk gebied ter verbreding van het economisch draagvlak. Door schaalvergroting komen veel agrarische bouwpercelen vrij. Ten behoeve van de laatstgenoemde ontwikkelingen is de beleidsregel 'kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied' opgesteld. In deze beleidsregel is ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten opgenomen dat op (voormalige) agrarische bouwpercelen groepsaccommodaties zijn toegestaan voor tijdelijke huisvesting van toeristen of seizoensarbeiders voor maximaal 50 personen met een daarbij behorende keuken, eetgelegenheid en slaapzalen.

Tot slot is het van belang dat de provincie, indien het beleidskader van het Omgevingsplan en de beleidsregel te beperkend blijken voor ontwikkelingen die bijdragen aan de vitaliteit van het landelijk gebied, bereid is het kader op experimentele basis te verruimen. Dit is bijvoorbeeld gedaan in de gemeente Noordoostpolder waar een gebiedsplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten is opgesteld. Daardoor zijn nu, ten opzichte van de beleidsregel, grootschaliger huisvestingsaccommodaties voor arbeidsmigranten mogelijk in het buitengebied van de Noordoostpolder.

Een gebiedsplan om het planologisch regime te verruimen moet, zo staat beschreven in het Omgevingsplan, inzicht bieden in:

- de ambities voor het versterken van de vitaliteit van het landelijk gebied;
- het waarborgen en verbeteren van de kwaliteit van het landelijk gebied (natuur, landschap, cultuurhistorie, aardkundige waarden, extensieve vormen van recreatie), bijvoorbeeld door eisen van verevening en randvoorwaarden voor nieuwe functies te stellen;
- de wijze waarop met de bestaande situatie en functies in het gebied wordt omgegaan;
- de wijze waarop hierbij omgegaan wordt met natuurwaarden (saldobenadering);
- de wijze waarop het experiment past binnen de ontwikkelingsvisie 2030 en bijdraagt aan de provinciale opgaven voor de speerpunten.

Alvorens Gedeputeerde Staten besluiten tot medewerking aan planontwikkeling op experimentele basis, worden in ieder geval Provinciale Staten geraadpleegd.

2.3 Gemeentelijk beleid

Tot op heden is er nog geen specifiek gemeentelijk beleid ten aanzien van de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. Wel is het zo dat in de vigerende bestemmingsplannen regelingen zijn opgenomen die direct of indirect betrekking hebben op dit onderwerp. Hieronder wordt daar op ingegaan.

Binnen de bebouwde kom

Binnen de bebouwde kom hebben de woningen in de woonwijken de bestemming 'Wonen'. Hier zijn woningen toegestaan, waarbij deze in de gemeente Dronten gedefinieerd zijn als 'een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding'. De huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is hiermee in strijd, zo heeft de Raad van State geoordeeld over deze definitie. Bij een huishouden moet er sprake zijn van:

1. continuïteit in de samenstelling van de bewoners;
2. onderlinge verbondenheid, welke verder gaat dan het verrichten van hetzelfde werk, het delen van dezelfde nationaliteit en het voeren van een gezamenlijke huishouding.

De gehele uitspraak bevindt zich als bijlage 1 bij deze notitie. Andere uitspraken spreken over een bestendig, voor onbepaalde tijd, met een gezinssituatie vergelijkbaar samenlevingsverband (dus géén hoofdverblijf elders) en volgen de hierboven ingezette lijn door de Raad van State.

Indien er sprake is van arbeidsmigranten die zich bijvoorbeeld als gezin (zijnde één huishouden) voor een langere periode in Dronten vestigen is dit uiteraard passend. Op de bedrijventerreinen is op basis van de huidige bestemmingsplanregeling, logischerwijs, alleen ruimte voor bedrijvigheid en daarnaast voor enkele woon-werk locaties (De Amstel, De Ploegschaar en De Kil). Huisvesting van arbeidsmigranten is hier niet toegestaan.

Feitelijk geldt dit laatste op dit moment ook voor alle overige bestemmingen binnen de bebouwde kom.

Recent is met woningbouwcorporatie Oost Flevoland Woondiensten (OFW) in het kader van het nieuwe convenant met prestatieafspraken ook gesproken over de huisvesting van arbeidsmigranten. OFW ziet hierin geen rol voor zichzelf weggelegd. Dit is voorlopig op onderstaande wijze opgenomen in het concept convenant.

Huisvesting buitenlandse werknemers

9. *De gemeente Dronten en OFW werken nauw samen om de problematiek van de huisvesting van buitenlandse werknemers op te pakken. De gemeente stelt in 2012 een Beleidsnota huisvesting buitenlandse werknemers op en zal OFW bij de opstelling hiervan betrekken voor zover dit de activiteiten van OFW raakt. In dat kader zal de gemeente Dronten ook beleid formuleren op het gebied van handhaving, ter voorkoming van ongewenste inwoningssituaties (te intensieve bewoning).*
10. *Voor buitenlandse werknemers hanteert OFW dezelfde eisen voor inschrijving en toewijzing als voor andere woningzoekenden. Bij toewijzing van een sociale huurwoning aan een huishouden, voert OFW een intakegesprek waarin de regels voor "goede bewoning" worden toegelicht; inwoningssituaties worden niet geaccepteerd.*
11. *In Dronten zou behoefte bestaan aan huisvestingmogelijkheden voor kortdurende bewoning door buitenlandse werknemers. OFW rekent deze woningzoekenden niet tot haar doelgroep*

Buiten de bebouwde kom

In het bestemmingsplan Buitengebied (9010) uit 2008 zijn een groot aantal zaken vanuit de provinciale beleidsregel 'Kleinschalige ontwikkelingen in het landelijk gebied (2008)' vertaald. Zo ook de mogelijkheid voor groepsaccommodaties bij het agrarisch bedrijf (dus alleen *binnen* bouwpercelen met een agrarische bestemming). Door middel van een binnenplanse afwijking is het toegestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van een groepsaccommodatie voor de tijdelijke huisvesting (van groepen toeristen, maar ook van seizoensarbeiders) van maximaal 50 personen met een daarbij passende keuken, eetgelegenheid en aantal slaapplekken (in de vorm van slaapzalen). De volgende voorwaarden zijn hier aan gekoppeld:

1. *Gebruik dat inbreuk maakt op het landschap zal niet of slechts onder voorwaarden voor wat betreft de inpassing in het landschap worden toegestaan. Er mag geen negatieve invloed op de kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur plaatsvinden. Het gebruik moet qua aard en schaal passen bij de specifieke kwaliteiten en de schaal van de omgeving, waarbij terughoudend om zal worden gegaan met reclame-uitingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen uitingen;*
2. *Het ander gebruik dient plaats te vinden binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen, die aanwezig is op het moment dat de wijziging wordt toegepast. Dit criterium is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)product-vergisting;*
3. *De vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de directe omgeving;*
4. *Het parkeren ten behoeve van het ander gebruik dient binnen het bouwperceel op het eigen terrein plaats te vinden;*
5. *Er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen plaatsvinden. Dit criterium is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting;*
6. *Er moet zijn voldaan aan de specifiek per gebruik gestelde criteria, zoals opgenomen in bijlage 5 bij de voorschriften. Het gaat daarbij om het volgende:*
 - *Bebouwing op het bouwperceel, geen bebouwing erbuiten;*
 - *Let op verkeersaantrekkende werking.*

Voorwaarde 2 is strenger dan het provinciaal beleid. Hierover heeft het college op 30 september 2008 reeds besloten deze in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied te laten vervallen. Dit is ook vermeld in bijlage 7 van de door de gemeenteraad (in januari 2011) vastgestelde Kaderstellende notitie herziening bestemmingsplan Buitengebied.

Daarnaast heeft het college in september 2008 ook besloten om, tot de herziening van het bestemmingsplan buitengebied in werking treedt, huisvesting van seizoensarbeiders op minicampings te gedogen onder voorwaarden (zoals brandveiligheid, voldoende sanitaire voorzieningen, etc.).

Het collegebesluit uit 2008 is mede het resultaat geweest van een handhavingsactie in het buitengebied ten aanzien van (brandveilige) huisvesting van seizoensarbeiders. Naar aanleiding van reguliere controles is toen tot een aanpak voor de korte termijn besloten, omdat regelmatig ongewenste/ onveilige en tevens (bestemmingsplantechnisch) illegale huisvestingssituaties werden aangetroffen. In het kader van deze actie zijn destijds alle agrariërs in het buitengebied aangeschreven met de mogelijkheid om zich te melden indien men seizoensarbeiders op het erf huisvestte. Agrariërs die zich meldden kregen de mogelijkheid om, onder voorwaarden zoals brandveiligheid, in aanmerking te komen voor een tijdelijke regeling/ gedoogbeschikking ten aanzien van de bestemmingsplanregels. Naar aanleiding hiervan zijn zo'n vijf gedoogbeschikkingen afgegeven (voor met name het gebruik van de bedrijfswoning voor huisvesting van seizoensarbeiders), een aantal situaties zijn gelegaliseerd door middel van (tijdelijke) afwijkingen van het bestemmingsplan en een aantal zaken zijn gehandhaafd.

Elders buiten de bebouwde kom is op basis van de bestemmingsplanregelingen geen huisvesting van arbeidsmigranten toegestaan. Zo zijn de bungalowparken en

campings in het randmerengebied bestemd voor (verblijfs)recreatie. Dit houdt dat in dat deze alleen ten behoeve van recreatie/ recreanten mogen worden gebruikt.

3. Huidige situatie Dronten

In dit hoofdstuk wordt, voor zover mogelijk, weergegeven hoe de situatie in de gemeente Dronten is ten aanzien (van de huisvesting) van tijdelijke arbeidsmigranten. Voor zover mogelijk, omdat zeer moeilijk te achterhalen is hoeveel arbeidsmigranten nu daadwerkelijk wonen en werken in de gemeente. Het is dan ook een illusie om de exacte aantallen na te streven. Dit zal blijken in het hierna volgende.

3.1 Omvang

Hieronder wordt aan de hand van verschillende bronnen een beeld gegeven van de situatie in de gemeente Dronten, met daarbij de van belang zijnde kanttekeningen.

Werkgevers/ Uitzendbureaus

Werkgevers en uitzendbureaus zijn in feite de belangrijkste bron om een beeld te krijgen van de arbeidsmigranten die actief zijn in de gemeente Dronten en omgeving. Er is daarom contact gezocht met een aantal uitzendbureaus⁵ die werken met arbeidsmigranten, maar ook werkgevers in de vorm de Nederlandse Fruittelers Organisatie (NFO) en LTO.

Op basis van de gegevens van de benaderde uitzendbureaus zijn er in totaal alleen al via deze bureaus tenminste zo'n 350 à 400 tijdelijke arbeidsmigranten aan het werk in de gemeente Dronten. Daarnaast zijn er individuele bedrijven en agrariërs die zelf arbeidsmigranten werven (en huisvesten) en wellicht nog meer uitzendbureaus, waardoor deze aantallen nog oplopen. Vanuit de NFO is een ruwe schatting dat van de circa 30 fruitteeltbedrijven in de gemeente Dronten (met 30 à 40 plukkers per bedrijf), zo'n 50% gebruik maakt van arbeidsmigranten, deels via uitzendbureaus. Aantallen van 500 à 600 arbeidsmigranten zijn gezien bovenstaande dan ook niet ondenkbaar.

De aanwezigheid van arbeidsmigranten in de verschillende sectoren varieert van 6 weken tot circa 6 à 9 maanden.

Gevraagd naar de verwachtingen voor de toekomst gaven vrijwel alle partijen aan nog een groei te verwachten wat betreft de vraag naar arbeidsmigranten. Als oorzaken hiervoor werden aangegeven de afname van de beroepsbevolking/vergrijzing in Nederland in combinatie met de geringe belangstelling voor ongeschoold werk en de groei van de biologische landbouw waarin meer menskracht nodig is. In bijvoorbeeld de fruitteelt zijn de technologische ontwikkelingen de komende 10 jaar nog niet van dien aard, dat daar de werkgelegenheid zal afnemen.

UWV Werkbedrijf

Bij UWV WERKbedrijf dienen tewerkstellingsvergunningen te worden aangevraagd door werkgevers als zij buitenlandse werknemers voor een bepaalde periode bij zich willen laten werken. Een tewerkstellingsvergunning is echter alleen nodig voor arbeidsmigranten uit Roemenië, Bulgarije en landen buiten de Europese Unie⁶. Deze bron biedt dus geen zicht op arbeidsmigranten uit andere EU-landen (bv. Polen, Hongarije, Letland, etc.)

Slechts een enkele keer ontvangt de gemeente een melding van het UWV over huisvesting van seizoensarbeiders in de land- en tuinbouw die met een tewerkstellingsvergunning bij een werkgever in de gemeente Dronten zijn gehuisvest.

⁵ Covebo, AB Oost, Bente Jobs, Martho Flexwerk BV, HRpm, Level One.

⁶ De Europese Unie bestaat uit de volgende landen: België, Bulgarije, Cyprus, Denemarken, Duitsland, Estland, Finland, Frankrijk, Griekenland, Hongarije, Ierland, Italië, Letland, Litouwen, Luxemburg, Malta, Nederland, Oostenrijk, Polen, Portugal, Roemenië, Slovenië, Slowakije, Spanje, Tsjechië, Verenigd Koninkrijk en Zweden.

Gemeentelijke Basis Administratie (GBA)

Indien arbeidsmigranten langer dan 2/3 van een half jaar, dus 4 maanden, in de gemeente Dronten verblijven, dienen zij zich in te schrijven in de GBA (inschrijving hier in Nederland betekent ook afdracht sociale premies en verplichte zorgverzekering, maar weer geen toeristenbelasting). Er is vermoedelijk echter slechts een klein gedeelte van de arbeidsmigranten dat zich inschrijft in de GBA, omdat zij doorgaans maar een relatief korte tijd in Nederland verblijven. Daarnaast zullen in de praktijk waarschijnlijk ook arbeidsmigranten die hier langer verblijven, zich niet altijd inschrijven in de GBA. Er zijn geen consequenties indien ze dit niet doen en daarnaast zijn ze wellicht onbekend met de GBA-regels.

In onderstaande tabel is de ontwikkeling van het aantal personen met een andere nationaliteit in de gemeente Dronten in de afgelopen jaren weergegeven op basis van cijfers uit de GBA. Daarbij moeten dus echter de voorgaande kanttekeningen in acht worden genomen.

Inwoners gemeente Dronten naar nationaliteit

per 31-12	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Nederlands	35895	36159	36257	36580	37091	37579	37962	38224
Duitsland	80	88	98	100	117	138	175	193
Polen	77	102	56	58	66	101	127	191
Hongarije	95	154	111	123	152	105	32	42
Roemenië	14	19	14	18	22	24	21	18
Bulgarije	1	1	1	1	4	9	8	8
Tsjechië	8	11	8	16	10	7	9	7
Slowakije	0	2	6	2	7	6	9	14
Rusland	69	24	29	19	21	27	21	20
Letland	11	14	14	15	19	17	17	18
Litouwen	1	2	2	3	3	3	4	9
Overig	728	692	730	699	756	737	660	625
Onbekend	1028	870	858	898	951	1036	1118	1098
Totaal	38007	38138	38184	38532	39219	39789	40163	40467

Belastingdienst

De belastingdienst kan verblijfadressen leveren van arbeidsmigranten die een burgerservicenummer hebben aangevraagd. Het aanvragen van een burgerservicenummer is echter vrijwillig en vindt plaats bij het inschrijven in de GBA van een gemeente.

3.2 Huidige huisvesting

In paragraaf 2.3 is weergegeven wat de mogelijkheden zijn die het bestemmingsplan Buitengebied (9010) biedt voor de huisvesting van arbeidsmigranten op een agrarisch bouwperceel. Tot op heden is daar slechts zeer beperkt gebruik van gemaakt. Naar aanleiding van de hiervoor beschreven handhavingsactie is een enkele keer gebruik gemaakt van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid voor een groepsaccommodatie voor de tijdelijke huisvesting (van groepen toeristen, maar ook van seizoensarbeiders) van maximaal 50 personen met een daarbij passende keuken, eetgelegenheid en aantal slaapplekken (in de vorm van slaapzalen). Daarnaast zijn er, in afwachting van beleid en een nieuw bestemmingsplan Buitengebied, dus een aantal gedoogbeschikkingen afgegeven.

Reden dat er weinig gebruik gemaakt is van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid lijkt het feit dat agrariërs veel gebruik maken van arbeidsmigranten via een uitzendbureau, waarbij het uitzendbureau de huisvesting elders verzorgt. Wat ook een rol kan spelen bij huisvesting op het eigen erf is de inbreuk op de privacy van de agrariër. Het verblijf van tientallen arbeidsmigranten op het eigen erf kan een bezwaar zijn voor een agrariër.

Binnen de bebouwde kom worden sinds een aantal jaren tijdelijke arbeidsmigranten gehuisvest op het terrein van de Aeres Groep in Dronten. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van een gebouw dat bestemd is voor studentenhuisvesting. Dit zal nog maximaal voortduren tot september 2012.

Tot slot vindt er her en der in de kernen bewoning van woningen plaats door (tijdelijke) arbeidsmigranten. Woningen worden vaak opgekocht door agrariërs of andere bedrijven die er, al dan niet via een uitzendbureau, arbeidsmigranten huisvesten. Voorbeelden daarvan zijn woningen aan de Oeverloper in Dronten en in de Lucernehof te Biddinghuizen. Deze situaties leiden, zo blijkt uit informatie van de afdeling Vergunningen, Handhaving en Veiligheid en Wijk- en buurtbeheer, steeds vaker tot klachten. Hierbij moet gedacht worden aan achterstallig onderhoud van tuinen, parkeeroverlast, geluidsoverlast, zorgen over (brand)veiligheid of een overschot aan huisvuil. In enkele gevallen (tot nu toe 3) heeft dit geleid tot formele verzoeken om handhaving.

3.3 Conclusie

Zoals weergegeven in hoofdstuk 2 zijn er op Europees en landelijk niveau meerdere ontwikkelingen gaande die duiden op een verdere groei van het aantal arbeidsmigranten dat naar Nederland zal komen. Ook op lokaal niveau is de verwachting dat het aantal arbeidsmigranten nog zal groeien, maar ook de huidige situatie is al zodanig, dat het vigerende beleid van de gemeente (zoals vertaald in de huidige bestemmingsplannen) niet passend is. Uit voorgaande inventarisatie blijkt duidelijk dat er een oplossing dient te komen voor de ontstane situatie. Er zijn nu bijna geen passende ruimtelijke kaders waarbinnen de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten legaal kan plaatsvinden.

Door deze kaders nu wel op te stellen kan straks ook beter handhavend worden opgetreden tegen illegale situaties: er zijn dan namelijk goede alternatieven. Op dit moment in feite niet.

Er is en blijft naar verwachting dus behoefte aan (ruimtelijke) mogelijkheden voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten. In het volgende hoofdstuk zullen de mogelijkheden binnen de gemeente Dronten nader bekeken worden. Hierin zullen keuzes worden gemaakt ten aanzien van locaties en de omvang van die locaties.

4. Ruimtelijk beleidskader gemeente Dronten

In dit hoofdstuk worden keuzes gemaakt ten aanzien van de ruimtelijke kaders waaraan huisvesting(slocaties) voor arbeidsmigranten dienen te voldoen. In eerste instantie wat betreft de omvang van de huisvestingslocaties, zowel binnen als buiten de bebouwde kom. Vervolgens wordt op basis daarvan nader ingezoomd op de bebouwde kom (4.2) en het buitengebied (4.3).

In paragraaf 4.4 wordt kort ingegaan op de planologische instrumenten om bepaalde keuzes te realiseren en tot slot bevat paragraaf 4.5 het beheer van de huisvesting voor arbeidsmigranten.

4.1 Huisvestingsmogelijkheden

Grofweg is een indeling te maken in huisvestingsmogelijkheden zoals weergegeven in onderstaande tabel.

	Kleinschalig	Grootschalig
Binnen de bebouwde kom	Woningen (1)	Logiesgebouw (2)
Buiten de bebouwde kom	- Tot 50 personen, ondergeschikt op agrarisch erf (3) - Vakantieparken(4) - Bedrijfswoningen (5)	Logiesgebouw(6)

1. Woningen binnen de bebouwde kom

Het gebruik van woningen binnen de bebouwde kom voor huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten is op dit moment strikt juridisch op basis van de bestemmingsplannen niet toegestaan (zie paragraaf 2.3). Bovendien ligt het *tijdelijk* huisvesten van arbeidsmigranten in bestaande woonwijken gevoelig, zo blijkt uit de huidige situatie op sommige locaties in Dronten en elders in den lande. De belangen van deze twee groepen komen niet altijd overeen. Voorbeelden uit de praktijk zijn (geluids)overlast, verwaarloosde tuinen, (brand)onveilige woonsituaties en bovenmatig veel huisvuil. Een ander effect op de omgeving is, zo blijkt uit de praktijk, het parkeren. De huisvesting van arbeidsmigranten brengt vaak een grotere parkeerbehoefte met zich mee dan van een regulier huishouden. Deze aspecten komen de leefbaarheid in de wijken niet ten goede. De gemeente wil dan ook alleen in beperkte mate medewerking verlenen aan huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in woningen in de bebouwde kom. Om hier sturing aan te geven wordt deze optie nader uitgewerkt in paragraaf 4.2.

2. Logiesgebouwen binnen de bebouwde kom

Een tweede optie binnen de bebouwde kom is een grootschalige voorziening in de vorm van een logiesgebouw. Dit kan gaan om (al dan niet tijdelijke) nieuwbouw of (her)gebruik van bestaande gebouwen. Hierbij moet gedacht worden aan accommodaties geschikt voor maximaal 300 personen. Bij deze omvang kan fulltime beheer worden toegepast, blijft de omvang tegelijkertijd beheersbaar en is een dergelijke voorziening economisch uitvoerbaar, zo adviseren ook initiatiefnemers.

Door middel van deze optie wordt te veel spreiding/ versnippering van tijdelijke huisvestingssituaties voorkomen. Dit maakt het beheer veel eenvoudiger en efficiënter. Daarnaast is de onderlinge sociale controle onder de arbeidsmigranten naar verwachting groter. Ander voordeel is dat bij locaties van deze omvang

voorzieningen kunnen worden getroffen, zoals gemeenschappelijke ruimtes, sportfaciliteiten, etcetera en voorzieningen als winkels zijn nabij.

Binnen de bebouwde kom is over het algemeen de fysieke ruimte echter beperkt voor grootschalige huisvestingsaccommodaties. Inpassing in bestaand stedelijk gebied vraagt om nogal wat beschikbare ruimte, voor eventuele nieuwbouw zelf, maar ook voor de bijbehorende voorzieningen zoals parkeergelegenheid. Ook zal het Nimby-effect naar verwachting groot zijn binnen de bebouwde kom. Het gaat echter wel om een woonfunctie voor een groep mensen die structureel onderdeel uitmaakt van onze samenleving en economie, en dan ook net als ieder ander recht heeft op een goede woonplek. Het spreekt uiteraard wel voor zich, dat de inpassing van grote groepen nieuwe bewoners zorgvuldig dient te gebeuren. Een nadere uitwerking hiervan volgt in paragraaf 4.2.

3. Tot 50 personen, ondergeschikt op een agrarisch erf

Zoals weergegeven in paragraaf 2.3 is in het buitengebied de huisvesting van arbeidsmigranten onder voorwaarden reeds toegestaan op agrarische bouwpercelen met een maximum van 50 personen. Deze voorwaarden zullen nog enigszins versoepeld worden in het nieuwe bestemmingplan voor het buitengebied, conform het provinciaal beleid. Er is geen reden om in dit kader van deze mogelijkheid af te zien, zolang de ondergeschiktheid van deze functie gewaarborgd blijft zoals nu reeds het geval is. Iedere agrariër heeft deze rechten op dit moment en is vrij om hier gebruik van te maken.

Voorgaande betreft een permanente huisvestingsoplossing op het agrarisch erf. Een aantal werkzaamheden in het buitengebied, in met name de in de gemeente Dronten relatief ruim aanwezige fruitteelt, zijn echter zeer seizoensgebonden en zorgen voor een forse piekbelasting qua werk. Vanuit de NFO is de wens geuit om voor die situaties tijdelijke huisvesting op het agrarisch erf mogelijk te maken. De gemeente wil hier, onder voorwaarden, aan tegemoet komen. In paragraaf 4.3 zal hier nader op ingegaan worden.

4. Recreatieparken

De gemeente is geen voorstander van huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in recreatieparken. Deze parken zijn bedoeld voor recreanten en dienen ook als zodanig gebruikt te worden. Behalve het feit dat de belangen van recreanten en arbeidsmigranten op een recreatiepark verschillen en kunnen botsen, gaat dit ook ten koste van plekken voor verblijfsrecreanten in de gemeente. Dit zou in strijd zijn met de gemeentelijke Toekomstvisie 2025: *'Dronten: uitvalsbasis voor kleinschalige en grootschalige recreatie en toerisme'*. Toerisme en recreatie is en blijft een toonaangevende sector in Dronten.

5. Bedrijfswoningen buiten de bebouwde kom

Een optie in het buitengebied is het gebruik van bestaande (agrarische) bedrijfswoningen. Vanuit de handhavingsactie uit 2008 bleek dat er een aantal bedrijfswoningen in het buitengebied in gebruik zijn voor huisvesting van arbeidsmigranten. Het komt regelmatig voor dat door schaalvergroting in de landbouw vrijkomende agrarische bouwpercelen worden opgekocht waarbij de bedrijfsbebouwing gebruikt wordt voor agrarische activiteiten, maar de bijbehorende woningen in feite overbodig zijn. Op basis van het bestemmingsplan mogen bedrijfswoningen alleen gebruikt worden voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is. Zoals tijdens de handhavingsactie in 2008 is aangegeven, past de huisvesting van arbeidsmigranten niet binnen die begripsbepaling, omdat er dan sprake is van het verstrekken van logies.

Gezien echter de ontwikkeling dat er bedrijfswoningen in het buitengebied vrijkomen en er huisvesting nodig is voor arbeidsmigranten die actief zijn in het buitengebied, is het (her)gebruik van deze bestaande bedrijfswoningen voor arbeidsmigranten een goede optie:

- De woning blijft in feite in gebruik als 'bedrijfs'woning;
- Er kunnen slechts een beperkt aantal arbeidsmigranten worden gehuisvest, waardoor de impact minimaal is ten opzichte van reguliere bewoning;
- De kans op eventuele overlast is, door de vrije ligging, veel kleiner dan in de bebouwde kom;
- Er is over het algemeen voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein op agrarische bouwpercelen.

Het is wel van belang een aantal voorwaarden te stellen aan een dergelijke gebruikswijziging. Deze worden nader uitgewerkt in paragraaf 4.3.

6. Logiesgebouw buiten de bebouwde kom

Een aantal argumenten voor deze vorm van huisvesting zijn al genoemd onder 2. Ten aanzien van logiesgebouwen buiten de bebouwde kom is het echter tevens zo dat deze vorm van huisvesting, ten opzichte van de huidige mogelijkheden op elk agrarisch erf, een grotere spreiding/ verrommeling in het landelijk gebied van Dronten voorkomt.

Ander voordeel kan in een aantal gevallen zijn dat huisvesting in het buitengebied zich nabij de werkgelegenheid bevindt. Dit is wat betreft verkeersbewegingen gunstig.

Tot slot is het Nimby-effect bij concentratie van de huisvesting buiten de bebouwde kom naar verwachting het kleinst, gezien de concentratie van arbeidsmigranten in combinatie met de geringe bevolkingsdichtheid in het buitengebied.

4.2 Ruimtelijk beleid binnen de bebouwde kom

Gezien de conclusies in paragraaf 4.1 zijn er een aantal opties voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten binnen de bebouwde kom. Hieronder wordt per optie benoemd onder welke voorwaarden dit tot de mogelijkheden behoort.

Behalve aan onderstaande voorwaarden, dient wat betreft het beheer bij alle opties voldaan te worden aan het gestelde in paragraaf 4.5.

Woningen binnen de bebouwde kom

Zoals hiervoor aangegeven, wenst de gemeente sturing te geven aan het gebruik van woningen binnen de bebouwde kom voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten, zodat er niet teveel druk ontstaat op de leefbaarheid van wijken, buurten en straten. Deze sturing is mogelijk op basis van de gemeentelijke bestemmingsplannen, dankzij de consequent gehanteerde standaard definities in de plannen. Vrijwel alle vigerende gemeentelijke bestemmingsplannen voor de woonwijken in de drie kernen in de gemeente Dronten hebben namelijk een bestemming 'Wonen' zoals beschreven in paragraaf 2.3, dus woningen bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijke huishouding. Dit betekent dat er in principe de plicht bestaat om bij constatering van tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten in een reguliere woning, handhavend op te treden. Op dit moment zijn er echter vrijwel nergens planologische mogelijkheden om arbeidsmigranten tijdelijk te huisvesten. Zoals aangegeven wenst de gemeente onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in woningen binnen de bebouwde kom. De voorwaarden worden gekoppeld aan een omgevingsvergunning om af te wijken van het bestemmingsplan voor het gebruik van een woning voor de tijdelijke

huisvesting van arbeidsmigranten. Dit betreft een buitenplanse afwijking op basis van de artikel 2.12 lid 1a onder 2 Wabo (zie paragraaf 4.4).

Indien de aan de omgevingsvergunning gekoppelde voorwaarden niet worden nageleefd, kan het college een verleende omgevingsvergunning intrekken op basis van artikel 5.19 van de Wabo.

De voorwaarden op basis waarvan de gemeente medewerking zal verlenen aan de afgifte van een omgevingsvergunning voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten in reguliere woningen in de bebouwde kom zijn als volgt:

- Er mag geen verstoring plaatsvinden van de openbare orde, veiligheid, gezondheid dan wel een verstoring van een geordend woon- en leefmilieu in het gebouw of de omgeving van het gebouw waarop de aanvraag betrekking heeft;
- Er dient een minimale afstand van 100 meter aangehouden te worden tussen woningen waarin arbeidsmigranten gehuisvest worden (gemeten van gevel tot gevel);
- Huisvesting vindt plaats in een bestaande woning, in het hoofdgebouw. Het karakter van het pand mag niet wijzigen. Zo is huisvesting in de bijgebouwen en aan- of uitbouwen niet toegestaan.
- Per woning mogen maximaal 4 tot 6 arbeidsmigranten gehuisvest worden (overeenkomstig een gemiddeld tot groot gezin), afhankelijk van de grootte van de woning (aantal slaapkamers) en de mogelijkheden om te parkeren op eigen terrein; Voorgaande moet wel mogelijk zijn met inachtneming van de gestelde criteria betreffende het beheer;
- de huisvesting dient vanzelfsprekend te voldoen aan bestaande wet- en regelgeving, zoals het Bouwbesluit, waaronder het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken, en de gemeentelijke bouwverordening en APV;
- Beheer: zie paragraaf 4.5.

Daarnaast worden vanuit de Wabo nog de volgende voorwaarden gesteld aan een afwijking van het bestemmingsplan (zie ook paragraaf 4.4):

- Het moet gaan om een woning binnen de bebouwde kom;
- Het aantal woningen dient gelijk te blijven;
- Het moet gaan om een maximale oppervlakte van 1500 m² bvo.

Deze lijst met voorwaarden is niet uitputtend. In gevallen waarin deze voorwaarden niet expliciet voorzien, beslist het college. Hierbij hanteert zij het in deze beleidsregel vervatte beleid als leidraad voor haar beslissing. Zo zal wellicht maatwerk/ een overgangsregeling nodig zijn voor de op dit moment reeds bestaande situaties, daar waar deze niet kunnen voldoen aan de te stellen voorwaarden.

Grootschalige accommodaties/ logiesgebouwen

Gezien de conclusies uit paragraaf 4.1 is binnen de bebouwde kom grootschalige huisvesting alleen onder voorwaarden een optie. Een aantal gebieden wil de gemeente hier echter bij voorbaat uitsluiten.

Woonwijken

De woonwijken in de drie kernen van de gemeente zijn sterk (in)gericht op reguliere bewoning en is er weinig functiemenging. Ruimte voor een grootschalige huisvestingslocatie is er dan ook feitelijk niet in de woonwijken. Deze locaties kunnen dan ook worden uitgesloten als het gaat om grootschalige huisvestingsaccommodaties.

Bedrijventerreinen

Bij de (ruimtelijke ordening van) bedrijventerreinen speelt het milieubeleid en de daarop gebaseerde regelgeving een belangrijke rol. Via de ruimtelijke ordening en het milieubeleid wordt de situering van milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en

milieugevoelige functies (zoals woningen) op elkaar afgestemd. Het aanhouden van afstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies is in veel gevallen voldoende om overlast te voorkomen. Dit gebeurt door milieuzonering. Op de bedrijventerreinen in de gemeente Dronten is dit ook toegepast. In dit kader heeft de gemeenteraad van Dronten in 2003 al beleid vastgesteld inzake bedrijfswoningen op haar bedrijventerreinen. Bedrijfswoningen kunnen remmend werken op een verdere ontwikkeling van de bedrijventerreinen. Deze problematiek heeft ertoe geleid dat nieuwe bedrijfswoningen op bedrijventerreinen in principe niet zijn toegestaan. Het past in de lijn van deze besluitvorming om ook geen grootschalige huisvestingsmogelijkheden toe te staan voor arbeidsmigranten op de bedrijventerreinen in de gemeente.

Overige gebieden

Onder overige gebieden moet worden verstaan de overgangsgebieden tussen wonen en werken of tussen stedelijk en landelijk gebied. Mocht zich een initiatief aandienen in één van deze gebieden, dan zal daarvoor in het kader van een goede ruimtelijke ordening een *afweging op maat* dienen te worden gemaakt. Het is moeilijk om op voorhand criteria op te stellen voor plannen binnen de bebouwde kom. Dit is zeer afhankelijk van de concrete locatie. Een aantal algemene criteria voor deze 'overige gebieden' kunnen wel worden gesteld:

- De huisvesting dient bestemd te zijn voor tijdelijke arbeidsmigranten die overwegend lokaal werkzaam zijn;
- Accommodaties voor nachtverblijf van maximaal 300 personen;
- Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 1 parkeerplaats per 2 personen;
- Beheer: zie paragraaf 4.5.

4.3 Ruimtelijk beleid buiten de bebouwde kom

Gezien de conclusies in paragraaf 4.1 zijn er een aantal opties voor de huisvesting van tijdelijke arbeidsmigranten buiten de bebouwde kom. Hieronder wordt per optie benoemd onder welke voorwaarden dit tot de mogelijkheden behoort. Behalve aan onderstaande voorwaarden, dient wat betreft het beheer bij alle opties voldaan te worden aan het gestelde in paragraaf 4.5.

Groepsaccommodaties tot maximaal 50 personen, ondergeschikt op een agrarisch erf

Deze permanente mogelijkheid is en blijft toegestaan. De voorwaarden staan in het bestemmingsplan Buitengebied (9010) en zullen in het nieuwe bestemmingsplan nog enigszins versoepeld worden, conform het provinciaal beleid. Dit is reeds beschreven in paragraaf 2.3.

Hiernaast is de gemeente bereid om, onder voorwaarden, mee te werken aan tijdelijke huisvestingsmogelijkheden op een agrarisch erf/ bouwperceel, in de vorm tijdelijks woonunits of stacaravans. Mobiele kampeermiddelen als tenten, toercaravans of kampeerauto's zijn niet toegestaan. Deze optie of bovenstaande permanente oplossing is een keuze van de ondernemer. Voor tijdelijke huisvesting op bouwpercelen in het agrarische gebied gelden de volgende voorwaarden:

- Het betreft huisvesting voor maximaal 50 personen;
- De tijdelijke periode betreft maximaal 3 maanden, waarbij na afloop van de termijn de situatie op het bouwperceel weer in de oude staat hersteld dient te worden;
- Deze termijn moet vallen binnen de periode van 1 april tot 1 november;
- De te huisvesten arbeidsmigranten dienen werkzaam te zijn op het bijbehorende agrarische bedrijf;

- De tijdelijke units dienen op een goede wijze landschappelijk ingepast te worden binnen het bestaande agrarisch bouwperceel, conform de uitgangspunten hieromtrent in het bestemmingsplan Buitengebied (bijvoorbeeld: achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoningen dan wel het verlengde daarvan en een afstand van de niet naar de weg gekeerde grenzen van het bouwperceel van ten minste 10,00 m);
- Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 1 parkeerplaats per 2 personen.
- Beheer: zie paragraaf 4.5.

Grootschalige accommodaties/ logiesgebouwen

Naast voorgaande mogelijkheid is de gemeente Dronten bereid om, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan grootschaliger accommodaties voor de huisvesting van (maximaal 300) arbeidsmigranten (zie paragraaf 4.1). Bij de ontwikkeling van dergelijke accommodaties dient aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Deze voorwaarden luiden als volgt:

- De huisvesting dient bestemd te zijn voor tijdelijke arbeidsmigranten die overwegend lokaal werkzaam zijn;
- Accommodaties voor nachtverblijf van maximaal 300 personen;
- De functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- Grootschalige accommodaties worden op bestaande bouwpercelen gevestigd en niet in de directe nabijheid van andere grootschalige accommodaties;
- Het bouwperceel dient in de directe nabijheid van gebiedsontsluitingswegen te zijn gesitueerd;
- Indien de breedte van erftoegangswegen minder dan 4,5m bedraagt, dient onderzocht te worden of opwaardering van de weg nodig is. Kosten hiervan liggen bij de initiatiefnemer;
- Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 1 parkeerplaats per 2 personen;
- Beheer: zie paragraaf 4.5.

Ten behoeve van het behoud van de kwaliteit van het landelijk gebied gelden aanvullend nog de volgende voorwaarden:

- Aantasting van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) moet voorkomen worden.
- De bebouwing en inrichting van het bouwperceel moet aansluiten bij de stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor bouwpercelen in het buitengebied. Deze zijn beschreven in de Welstandsnota, het bestemmingsplan Buitengebied (9010) en de door de gemeenteraad in mei 2009 behandelde 'Visie Buitengebied Dronten'. Hierbij moet gedacht worden aan erfsingels, kapvormen, bouwvolumes, etcetera.

Vrijkomende (agrarische) bedrijfswoningen

Zoals aangegeven in paragraaf 4.1 is de gemeente bereid om huisvesting van arbeidsmigranten in bestaande vrijkomende (agrarische) bedrijfswoningen toe te staan. Hiervoor dient echter wel aan een aantal voorwaarden te worden voldaan:

- Deze gebruikswijziging wordt alleen toegestaan in *bestaande* bedrijfswoningen. De bestaande woning mag niet uitgebreid worden ten behoeve van dit doel.
- De functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- De te huisvesten arbeidsmigranten behoren werkzaam te zijn op het bijbehorende (agrarische) bedrijf;
- Het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden, waarbij een norm wordt gehanteerd van minimaal 1 parkeerplaats per 2 personen;
- Beheer: zie paragraaf 4.5.

4.4 Wettelijke planologische instrumenten

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) in combinatie met de Wet algemene bepalingen Omgevingsrecht (Wabo) biedt verschillende instrumenten om ruimtelijke plannen planologisch mogelijk te maken. In onderstaande tabel staat een overzicht van de verschillende instrumenten.

Instrument	Bevoegd gezag	Randvoorwaarden
<u>Binnenplanse afwijking</u> Op basis van bestemmingsplan Buitengebied (9010).	College	Alleen van toepassing op groepsaccommodaties tot 50 personen ondergeschikt aan het bedrijf: zie paragraaf 2.3.
<u>Buitenplanse afwijking</u> op basis artikel 2.12 lid 1a onder 2 Wabo (voor 'planologische kruimelgevallen')	College	Betreft een afwijking voor het gebruiken van bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, mits wordt voldaan aan de volgende eisen: - Binnen de bebouwde kom; - Aantal woningen moet gelijk blijven; - De oppervlakte niet meer is dan 1500 m².
<u>Tijdelijke afwijking</u> Op basis van artikel 2.12 lid 2 Wabo	College	- Afwijking tot maximaal 5 jaar mogelijk; - Tijdelijke behoefte dient te worden aangetoond.
<u>Projectafwijkingbesluit</u> Op basis van artikel 2.12 lid 3 Wabo	College	- Initiatief dient niet in strijd te zijn met een goede ruimtelijke ordening; - Motivering besluit dient een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten; - Verklaring van geen bedenkingen van gemeenteraad nodig.
<u>Bestemmingsplan</u> Op basis van artikel 3.1 Wro	Gemeenteraad	Plan dient in overeenstemming te zijn met een goede ruimtelijke ordening.

De mogelijkheid voor grootschalige accommodaties kan binnen de gemeente alleen gerealiseerd worden door middel van een projectafwijkingbesluit of een bestemmingsplan. Dit zijn beide uitgebreide procedures inclusief momenten voor een ieder om zijn of haar zienswijze kenbaar te maken. Tevens is daarin een rol voor de gemeenteraad weggelegd door middel van de Verklaring van geen bedenkingen of de vaststelling van het bestemmingsplan. In theorie kunnen grootschalige accommodaties ook door middel van een tijdelijke afwijking mogelijk worden gemaakt. Het is echter zeer onwaarschijnlijk dat bij projecten van die omvang aan de genoemde voorwaarden van een tijdelijke afwijking kan worden voldaan.

Het gebruik van vrijkomende (agrarische) bedrijfswoningen (buiten de bebouwde kom) voor de huisvesting van arbeidsmigranten kan op dit moment planologisch mogelijk worden gemaakt door een tijdelijke afwijking of een projectafwijkingbesluit. Na vaststelling van dit beleid kan deze mogelijkheid eventueel als binnenplanse afwijking, inclusief de benoemde voorwaarden, opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Voor tijdelijke units op het agrarisch erf kan van de tijdelijke afwijking formeel slechts gebruik gemaakt worden tot een totaalperiode van maximaal 5 jaar. Deze beperking kan voorkomen worden door een éénmalig projectafwijkingbesluit met daaraan verbonden voorwaarden wat betreft de seizoensgebondenheid en herstel van de situatie. Per aanvraag zal hier maatwerk. Daarnaast geldt ook hiervoor dat deze mogelijkheid te zijner tijd eventueel als binnenplanse afwijking, inclusief de benoemde voorwaarden, opgenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied.

Voor het gebruik van woningen in woonwijken kan een omgevingsvergunning worden verleend door middel van een buitenplanse afwijking van het bestemmingsplan voor gewijzigd gebruik. Hieraan kunnen de eerder genoemde voorwaarden gekoppeld worden.

4.5 Beheer

Een belangrijk aspect bij alle hiervoor gekozen huisvestingsvormen voor arbeidsmigranten is het beheer. Daar gaat deze paragraaf over. Belangrijk, enerzijds om de arbeidsmigrant een kwalitatief goede woon- en leefsituatie te garanderen, anderzijds om de omgeving te beschermen tegen mogelijke overlast.

Bij het ontwikkelen van welke huisvestingsvorm voor arbeidsmigranten dan ook, is het van belang dat er sprake is van goed beheer. De belangrijkste voorwaarde die de gemeente wil stellen om hieraan te voldoen komt voort uit hetgeen in paragraaf 2.1 is beschreven, namelijk dat recent een 'Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten' is ondertekend door 17 partijen, waaronder partijen als de uitzendbranche, de VNG en de Stichting Pools Overlegplatform (PLON). In het kader van die Verklaring zijn in de afgelopen twee jaar gezamenlijk normen voor huisvesting van arbeidsmigranten geformuleerd met een daarbij aansluitende controlesystematiek ten behoeve van een in te stellen keurmerk. De gemeente Dronten stelt dit keurmerk als voorwaarde voor het ontwikkelen van huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten. Deze normen zijn gebaseerd op landelijk geldende regelgeving ten aanzien van brandveiligheid en bevatten daarnaast minimumeisen op bijvoorbeeld het gebied van sanitaire voorzieningen en kookgelegenheid. Ook worden hierin eisen gesteld op het gebied van privacy, leefbaarheid en veiligheid, oftewel het beheer:

- Er dient informatie/ voorlichting aanwezig te zijn voor de tijdelijke arbeidsmigranten in de landstaal met belangrijke telefoonnummers, een ontruimingsplan en huis- en leefregels;
 - Er dient 24 uur per dag iemand beschikbaar te zijn in het geval van calamiteiten.
- Verder worden in de normenset enkele aanbevelingen gedaan welke de gemeente echter ook als voorwaarde wil hanteren:
- het opstellen van rook-, drink- en drugsbeleid;
 - het opstellen van beleid op het gebied van orde en netheid in en rond de huisvestingslocatie.

Deze laatste punten kunnen ook een plek krijgen in de benodigde huis- en leefregels. De complete normenset bevindt zich als bijlage 2 bij deze notitie. Het keurmerk zal beschikbaar zijn voor iedereen die arbeidsmigranten huisvest. Via een onafhankelijke stichting zal de normering geborgd worden en de uitgifte van het keurmerk georganiseerd worden. In de 2^e helft van 2012 zal de uitgifte van keurmerken starten. Dit keurmerk wordt dus een voorwaarde voor de ontwikkeling van huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidsmigranten in de gemeente Dronten.

Behalve bovenstaande acht de gemeente de communicatie met de omgeving van belang. Initiatiefnemers dienen hierin hun verantwoordelijkheid te nemen, zowel voorafgaand aan als tijdens de ingebruikname van de verschillende huisvestingsvormen. Ook voor de omgeving dient 24 uur per dag iemand bereikbaar te zijn in het geval van calamiteiten.

Bij grootschalige huisvestingslocaties dient er een beheerder op de locatie zelf aanwezig te zijn, welke 24 uur per dag bereikbaar is. Bij deze locaties dient daarnaast in het voortraject overleg gepleegd te worden met de politie.

Tot slot dient er, op basis van ondermeer (afdeling 9 van) de APV, een nachtregister aanwezig te zijn bij de beheerder met daarin geregistreerd de aanwezige personen die nachtverblijf houden in de betreffende accommodaties en moet uiteraard voldaan worden aan de bestaande regelgeving zoals het Bouwbesluit (inclusief het Besluit brandveilig gebruik bouwwerken) en de bouwverordening.

Bijlagen

Bijlage 1

Uitspraken

ZAAKNUMMER	200603867/1
DATUM VAN UITSPRAAK	woensdag 2 mei 2007
TEGEN	het college van burgemeester en wethouders van Helmond
PROCEDURESOORT	Hoger beroep
RECHTSGEBIED	Algemene kamer - Hoger Beroep Bestuursdwang / Dwangsom



200603867/1.
Datum uitspraak: 2 mei 2007

AFDELING
BESTUURSRECHTSPRAAK

Uitspraak op het hoger beroep van:

[appellanten], wonend te [woonplaats],

tegen de uitspraak in de zaken nos. AWB 05/485 en 05/486 van de rechtbank 's-Hertogenbosch van 13 april 2006 in het geding tussen:

appellanten

en

het college van burgemeester en wethouders van Helmond.

1. Procesverloop

Bij besluiten van 10 juni 2004 heeft het college van burgemeester en wethouders van Helmond (hierna: het college) [appellant 1] wat betreft de panden op de percelen [locaties 1] en [appellant 2] wat betreft de panden op de percelen [locaties 2] te Helmond (hierna: de percelen) onder oplegging van een dwangsom gelast vóór 15 juli 2004 het gebruik daarvan ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Rijpelberg" (hierna: het bestemmingsplan) blijvend te beëindigen.

Bij besluiten van 14 december 2004 heeft het college de door appellanten daartegen gemaakte bezwaren, voor zover thans van belang, ongegrond verklaard. Het college heeft hierbij een nieuwe termijn gesteld waarbinnen het strijdige gebruik moet worden beëindigd.

Bij uitspraak van 13 april 2006, verzonden op 19 april 2006, heeft de rechtbank 's-Hertogenbosch (hierna: de rechtbank) het door appellanten tegen deze besluiten ingestelde beroep ongegrond verklaard. Deze uitspraak is aangehecht.

Tegen deze uitspraak hebben appellanten bij brief van 24 mei 2006, bij de Raad van State ingekomen op 26 mei 2006, hoger beroep ingesteld. De gronden zijn aangevuld bij brief van 23 juni 2006. Deze brieven zijn aangehecht.

Bij brief van 31 juli 2006 heeft het college van antwoord gediend.

De zaak is door een meervoudige kamer van de Afdeling verwezen naar een enkelvoudige.

Na afloop van het vooronderzoek zijn nadere stukken ontvangen.

De Afdeling heeft de zaak ter zitting behandeld op 13 februari 2007, waar appellanten, vertegenwoordigd door mr. P.J.M. Boomaars, advocaat te Breda, en het college, vertegenwoordigd door mr. P. Helmus en mr. E. Verhagen, ambtenaren van de gemeente, zijn verschenen.

2. Overwegingen

2.1. Vaststaat dat in de panden die in eigendom toebehoren aan appellanten, Poolse seizoenarbeiders zijn gehuisvest die werkzaam zijn op de elders gesitueerde tomatenkwekerij van appellanten.

2.2. Ingevolge het bestemmingsplan rust op de percelen de bestemming "Woondoeleinden" (WO).

Ingevolge artikel 4, lid A, aanhef en eerste gedachtestreepje, van de planvoorschriften zijn de op de kaart als zodanig aangewezen gronden bestemd voor woningen, bestaande uit eengezinshuizen, benedenwoningen en bovenwoningen.

Ingevolge artikel 4, lid C, van de planvoorschriften moeten burgemeester en wethouders de onder lid A genoemde bestemming uitwerken met inachtneming van het bepaalde in artikel 22 van deze voorschriften.

Ingevolge artikel 4, lid D, onder 1, van de planvoorschriften, is het verboden de als zodanig bestemde gronden en opstallen te gebruiken, in gebruik te geven of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de bestemming.

2.2.1. Appellanten betogen dat de rechtbank het vermeende illegale gebruik ten onrechte niet heeft getoetst aan de uitgewerkte bestemming, waarmee dit gebruik volgens hen in overeenstemming is.

2.2.2. Dit betoog faalt. De rechtbank heeft met juistheid overwogen dat het bestemmingsplan "Rijpelberg" in zoverre nog niet is uitgewerkt, waardoor het huidige gebruik getoetst moet worden aan het bestemmingsplan.

2.3. Appellanten betogen dat het gebruik van de percelen beschouwd kan worden als de huisvesting van één afzonderlijk huishouden als bedoeld in artikel 1, aanhef en onder g, van de planvoorschriften. Appellanten verwijzen hierbij naar de verschillende woonvormen die onder de bestemming "Woondoeleinden" kunnen vallen.

2.3.1. Dit betoog treft geen doel. Weliswaar verdragen naast zelfstandige bewoning door een gezin, ook minder traditionele woonvormen zich in beginsel met een algemene woonbestemming, indien daarbij sprake is van nagenoeg zelfstandige bewoning, maar in dit geval zijn de percelen met de bestemming "Woondoeleinden" uitsluitend bestemd voor 'woningen'. Ingevolge artikel 1, aanhef en onder g, van de planvoorschriften wordt onder woning verstaan een complex van ruimten, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

De bewoning door seizoenarbeiders van één pand betreft niet de huisvesting van een huishouden in de gewone zin van dat woord en is daarmee ook niet op één lijn te stellen. Hierbij is immers geen sprake van continuïteit in de samenstelling ervan, nu de seizoenarbeiders slechts ongeveer drie maanden in de panden zijn gehuisvest, en is evenmin sprake van onderlinge verbondenheid. De door appellanten genoemde omstandigheden dat de seizoenarbeiders hetzelfde werk verrichten, dezelfde nationaliteit delen en gezamenlijk de huishouding doen zijn hiervoor onvoldoende. De rechtbank heeft derhalve met juistheid overwogen dat het gebruik van de percelen strijdig is met de bestemming.

2.4. De conclusie is dat het huidige gebruik van de percelen strijdig is met artikel 4, lid D, onder 1, van de planvoorschriften, zodat het college terzake handhavend kon optreden.

2.5. Gelet op het algemeen belang dat gediend is met handhaving, zal in geval van overtreding van een wettelijk voorschrift het bestuursorgaan dat bevoegd is om met bestuursdwang of een last

onder dwangsom op te treden, in de regel van deze bevoegdheid gebruik moeten maken. Slechts onder bijzondere omstandigheden mag van het bestuursorgaan worden gevergd, dit niet te doen. Dit kan zich voordoen indien concreet zicht op legalisering bestaat. Voorts kan handhavend optreden zodanig onevenredig zijn in verhouding tot de daarmee te dienen belangen dat van optreden in die concrete situatie behoort te worden afgezien.

2.6. Appellanten betogen dat de rechtbank niet heeft onderkend dat het college niet in redelijkheid handhavingsmaatregelen kon treffen, aangezien het gemeentelijke beleid de bewoning van een woning door seizoenarbeiders toestaat. Daarbij wijzen appellanten op het beleid dat is neergelegd in de notitie Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (hierna: de notitie).

2.6.1. Dit betoog slaagt niet. Op pagina 1 van de notitie staat dat deze tot doel heeft de provincie Noord-Brabant en de gemeenten in de regio Eindhoven te informeren over de verschillende voorhanden zijnde mogelijkheden om buitenlandse werknemers tijdelijk te huisvesten. Gebleken is dat het college de inhoud van de notitie niet tot zijn beleid heeft gemaakt. Aan de notitie komt als zodanig dan ook geen betekenis toe.

2.7. Appellanten betogen verder dat zij mochten verwachten dat ten tijde van de beslissing op bezwaar het gebruik van de percelen in overeenstemming was met de bestemming. Appellanten verwijzen hierbij naar een brief van 15 april 2005 waarin het college onder andere aan appellanten mededeelt dat de huisvesting van seizoenarbeiders in een reguliere woning wordt toegestaan indien het aantal personen niet meer dan vijf bedraagt.

2.7.1. Ook dit betoog slaagt niet. De brief houdt in dat het college onlangs een besluit heeft genomen inzake de huisvesting van seizoenarbeiders. Uit de brief blijkt niet dat hieraan terugwerkende kracht kan worden toegekend en evenmin dat ten tijde van de beslissing op bezwaar al beleid werd gevoerd dat met dit besluit overeen kwam. De rechtbank heeft dan ook met juistheid geoordeeld dat het college jegens appellanten geen rechtens te honoreren verwachtingen heeft gewekt dat tegen het gebruik van de percelen in strijd met het bestemmingsplan niet zou worden opgetreden.

2.7.2. Voorts kan het beroep van appellanten op het gelijkheidsbeginsel op grond van voornoemde brief niet slagen, nu uit deze brief niet kan worden opgemaakt dat het college in een ander geval dan thans aan de orde, onder gelijke feiten en omstandigheden, een andersluidende beslissing heeft genomen. Ook anderszins is daarvan niet gebleken.

2.8. Het hoger beroep is ongegrond. De aangevallen uitspraak dient te worden bevestigd.

2.9. Voor een proceskostenveroordeling bestaat geen aanleiding.

3. Beslissing

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State

Recht doende in naam der Koningin:

bevestigt de aangevallen uitspraak.

Aldus vastgesteld door mr. P.A. Offers, Lid van de enkelvoudige kamer, in tegenwoordigheid van mr. R.P.F. Boermans, ambtenaar van Staat.

w.g. Offers w.g. Boermans
Lid van de enkelvoudige kamer ambtenaar van Staat

Uitgesproken in het openbaar op 2 mei 2007

163-543.

Bijlage 2

Uniforme Huisvestingsnorm - Normenset

1. Ruimte en Privacy		Norm	Kwalificatie	Opmerkingen
1.1	Uit de administratie van de gegadigde blijkt een actueel overzicht van alle huisvestingslocaties met daarbij vermeld het aantal bewoners. Dit actueel overzicht huisvestingslocaties en personen per locatie is beschikbaar voor auditor op locatie		Major	
1.2	Toegestane verblijfsvormen: a. reguliere woning b. hotel/pension c. wooneenheden in gebouwcomplex d. chalets/woonunits e. huisvesting op recreatieterrein f. overig*		Major	* Andere vormen van huisvesting zijn mogelijk mits hier een vergunning van de gemeente voor bestaat, deze direct is verbonden aan de aard van de arbeid en deze uitzondering is gemeld bij het register. Deze categorie woonvormen dient bovendien verbonden te zijn aan werkzaamheden die gedurende een beperkte periode plaatsvinden, en deze niet plaatsvinden tussen 1 november en 1 april (seizoensarbeid). In deze situatie zal er vooraf aan de werknemers informatie zijn verstrekt over de betreffende huisvesting. Bij overtrekking kan een boete worden opgelegd. Wanneer er sprake is van een boete dan wordt dit doorgegeven aan de relevante gemeente.
1.3	- Bewoners hebben minimaal 10m2 ontsloten leeflimite per persoon - Bewoners van een reguliere woning (a.) en wonheden (c.) hebben minimaal 12m2 Gebruiksoppervlak (GBO)		Major	12m2 GBO geldt voor verblijfsvormen a. en c.
1.4	Tijdens de controle wordt gecontroleerd of de daadwerkelijke bezetting klopt bij wat er uit de administratie blijkt		Major	

2. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne

Norm	Kwalificatie	Opmerkingen
2.1	Major	Er is minimaal 1 toilet per 8 personen
2.2	Major	Er is minimaal 1 douche per 8 personen
2.3	Minor of Major	Veiligheid en hygiëne ter beoordeling auditor Auditor bepaalt of er sprake is van een Minor of een Major overtreding. Hierbij houdt hij of zij in ieder geval rekening met: - Veiligheid en hygiëne dienen gewaarborgd te zijn voor alle ruimtes van de woonlocatie. - Zichtbare overbelasting van het elektriciteitsnet dient gecontroleerd te worden (o.a. op dubbelstekkers en kookplaatjes) - Hygiëne in en om de woonlocatie dient duidelijk gewaarborgd te zijn - De verlichting en elektriciteit voorziening in natte ruimten - (a.) voldoet optimaal aan de IP44 norm, (b.) spatwaterdicht is en (c.) geschikt is voor gebruik in natte ruimtes. Ook dient het de aanbeveling dat de natte ruimten deugdelijk verlucht kan worden. Dit kan middels natuurlijke ventilatie of een mechanische installatie. - Schimmelvorming in de badkamers en/of keukens - Omstandigheden die tot gevaar of verwondingen kunnen leiden dienen te worden voorkomen.
2.4	Major	CV, gaskachel en geiser dienen jaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn. Controle moet worden gedaan door gecertificeerd bedrijf of persoon

5.1 Bindende informatie- en aanbeveiligingsplicht Brandveiligheid

De CI informeert de gecontroleerde onderneming over de verplichtingen die gelden met betrekking tot het gebruiksbesluit (Besluit brandveilig gebruik bouwwerken) en adviseert de huisvesting aan te sluiten bij dit besluit, voor zover dit nog niet is gebeurd. Daarvoor vermeldt de CI de mogelijkheid om met de gemeente een Bed-voor-Bed regeling af te spreken. Bij de informatie- en advisering zal de CI het overzicht in Bijlage IV hanteren.

5.2 Brandveiligheid

	Norm	Kwalificatie	Opmerkingen
5.2.1	Brandblusser - de brandblusser(s) zijn gekeurd en de keuring is nog geldig - Er is 6 liter blusvloeistof aanwezig - instructie gebruik op brandblusser - er is een brandblusser binnen 5 meter van plaats waar gekookt wordt.	Major	Controle moet worden gedaan door gecertificeerd bedrijf of persoon
5.2.2	Blusdeken (bij kookgelegenheid)	Major	
5.2.3	Werkende rook- en CO-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd.	Major	

5.3 Brandveiligheid - melding gemeente

In de situatie dat er sprake is van een ernstige brandonveilige situatie dient de Certificerende Instelling een melding te doen over deze locatie bij de gemeente waarbinnen de huisvesting is gelegen, alsmede de onderneming te manen zo spoedig mogelijk de brandonveilige situatie ongedaan te maken.

Aanbevelingen

Gegadigden voor het keurmerk krijgen bovenop de geldende normen een set aanbevelingen waarbij de gegadigde vrij is hier invulling aan te geven. Deze aanbeveling betreffen de volgende onderwerpen:

- Het opstellen van een rook-, drink- en drugsbeleid
- Het opstellen van een beleid op het gebied van orde en netheid in en rond de huisvestingslocatie
- De kookgelegenheid heeft een oven of een magnetron
- In de huisvesting wordt rekening gehouden met de privacy van de bewoners en er is een privacy reglement opgesteld

Uniforme Huisvestingsnorm - Controlesystematiek

Onderwerp	Invoering	Opmerkingen
Reikwijdte	Huisvestingsondernemingen, en werkgevers die tijdelijke arbeidsmigranten (wilt) huisvesten kunnen in aanmerking komen voor het huisvestingskeurmerk. Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor ondernemingen die gebonden zijn aan de werkkingsfeer van de ABU CAO voor Uitzendkrachten (art. 2) en/of de NBBU CAO voor Uitzendkrachten (Art. 1) geldt als voorwaarde dat zij (a.) staan ingeschreven in het basisregister van de SNA en (b.) aantoonbaar de relevante CAO voor Uitzendkrachten correct en volledig uitvoeren. Hetgeen blijkt uit het lidmaatschap van de ABU, NBBU en de VIA als gevolg van de geldende controlemethodiek. Uitzendondernemingen die niet zijn aangesloten bij een branchevereniging kunnen een controle niet een vergelijkbare waarborg overleggen waaruit blijkt dat zij de CAO uitvoeren om in aanmerking te komen Het KvK nummer van de onderneming is leidend bij de controle.	
Controlerende Instellingen	De normen zullen gecontroleerd worden door een onafhankelijke Controlerende Instelling (CI). Iedere organisatie die op de normen wil controleren kan zich aanmelden. Zij zullen daarvoor aan een uniform geldend eisen pakket moeten voldoen. Hierdoor ontstaat een keuze voor gegadigden. Gegadigden kunnen zelf bepalen door welke CI zij gecontroleerd wensen te worden. Het uitgangspunt is om tenminste jaarlijks op de huisvestingsnormen en, waar van toepassing bij uitzendondernemingen, op de CAO te controleren.	Er zal een eisenpakket worden opgesteld waaraan de CI's moeten voldoen. Binnen dit pakket worden in ieder geval de volgende elementen meegenomen: - onafhankelijkheid van de CI - training en opleiding van de auditors - Audit van de CI's ter garantie van een uniforme toepassing en een daarbij behorend certificaat.
Periodieke Controle		
Steekproef	Er zal een steekproef worden getrokken door de CI uit de huisvestingslijst die blijkt uit de administratieve controle (norm 1.1). Afhankelijk van het aantal locaties dat uit de administratie blijkt zal de grootte van de steekproef worden bepaald. Hierbij wordt de volgende staffel gehanteerd: 1-5 locaties: 20% min. 2 locaties 6-10 locaties: 30% 11-20 locaties: 25% 21-50 locaties: 20% 51-100 locaties: 20% max. 10 > 100 locaties: 15%	

Timing	De onderneming wordt 24 uur van te voren ingelicht over welke locaties uit de steekproef zijn gekomen en zodoende worden gecontroleerd	
Bonusmalus	Goede resultaten in de keuring heeft gevolgen voor de volgende keuring. Als een onderneming positief uit een controle komt dan worden er in het daaropvolgende jaar minder locaties gecontroleerd. Dit geldt ook andersom, als een onderneming slecht presteert dan wordt in daaropvolgende controles een grotere steekproef getrokken. De Bonusmalus heeft geen gevolgen voor de periode, maar wel voor het percentage dat wordt gehanteerd voor de steekproef van de locaties in het daarop volgende jaar. Daarbij wordt de volgende methodiek gehanteerd - Geen non-conformiteiten: het steekproefpercentage wordt verlaagd met 5%, met een minimum van 10% (bij de eerste staffel blijft er een minimumcontrole van 2 locaties) - Alleen Minor overtredingen: geen gevolgen voor de steekproef - 1/5 (20%) van de locaties afgekeurd (Major afwijking): Geen gevolgen voor de steekproef - meer dan 1/5 (20%) van de locaties afgekeurd bij de eerste controle: verhoging van de steekproefpercentage met 5% voor de controle van de volgende periode met een maximum van 50% NB. Voor de herstelcontrole blijft het percentage gelijk aan het percentage dat gold voor de oorspronkelijke controle. Bij twijfels over de locaties van een keurmerkhouder krijgt het register de mogelijkheid spoedcontroles te laten uitvoeren. Gemeentes kunnen in het geval van gegronde vermoedens het register vragen een spoedcontrole uit te laten voeren. <i>Controle locaties in verhouding tot huisvestingsvorm</i> Een huisvestingsvorm kan bestaan uit één of meerdere te controleren eenheden. - reguliere woning één eenheid - hotel/pension minimaal vier eenheden, ten minste tien procent - wooneenheden in gebouwencomplex minimaal vier eenheden, ten minste tien procent - chalets/woonunits1 minimaal vier eenheden, ten minste tien procent - huisvesting op recreatieterrein minimaal vier eenheden, ten minste tien procent	
Spoedcontroles		
Controle per woonvorm		

Kwalificatie van de normen	Binnen de normen wordt een onderscheid gemaakt tussen <i>Major</i> en <i>Minor</i> overtredingen en aanbevelingen. <i>Minor</i> overtredingen gelden als minder zwaar voor de beslissing het keurmerk toe te kennen. <i>Major</i> overtredingen gelden zwaarder en zijn meer bepalend voor de toekenning van het keurmerk. Gegadigden krijgen daarnaast een set aanbevelingen, maar zijn vrij hier invulling aan te geven.	In het normenoverzicht staat per norm aangegeven welke kwalificatie de norm kent.
Beslisboom	De verkoopende certificerende organisatie zal een beslisboom hanteren die bepalend is voor de toekenning van het huisvestingskeurmerk. Binnen deze beslisboom ligt besloten hoe er wordt omgegaan met geconstateerde onvolkomenheden en hoe dit de toekenning/behoud van het keurmerk beïnvloedt. De volgende beslisboom wordt gehanteerd. - Geen onvolkomenheden: Toekenning van het keurmerk - Alleen <i>Minor</i> onvolkomenheden: Toekenning van het Keurmerk - 1/5 vd locaties met een of meer <i>Major</i> onvolkomenheden: herstelbrief - Meer dan 1/5 van de locaties met een of meer <i>Major</i> onvolkomenheden: herkeuring	
Register	Er zal één register worden bijgehouden waarin de keurmerkhouders zijn terug te vinden.	
Informatie- en aanbevelingsplicht	Conform norm 5.1 zal, indien van toepassing de CI de ontlameming informeren over de wettelijk verplichte gebruiksmelding of omgevingsvergunning brandveilig gebruiken en de ontlameming aanbevelen: - Te waarborgen dat over de huisvesting een gebruiksmelding is gedaan en daar waar van toepassing een omgevingsvergunning brandveilig gebruiken aan te vragen. - De huisvesting onder te brengen binnen een Bed-voor-Bed regeling binnen de gemeente waar gehuisvest wordt.	
Meldingsplicht	Wanneer de CI een ernstig brandonveilige huisvesting aantreft zal zij een melding doen bij de gemeente waar binnen de huisvesting is gelegen.	

Bijlage III – Uniforme Huisvestingsnorm - Beslisboom

De Controlerende Instelling (CI) zal zes weken na de controle een rapportage opleveren bij de certificerende instelling. In deze rapportage geeft de CI een advies over welke vervolgstap de CI passend acht. De certificerende instelling zal op basis van deze beslisboom besluiten tot de toekenning van het huisvestingskeurmerk en opname in het register. In de situatie dat er uit de rapportage onvolkomenheden blijken zal deze beslisboom worden gehanteerd voor de vaststelling van eventuele sancties.

Drie weken na de controle zal de CI een concept rapportage naar de gecontroleerde onderneming opsturen. Deze kan hier beroep op aantekenen. Dit beroep wordt door de CI meegenomen in de definitieve rapportage en het bijbehorende advies dat zij drie weken later (na zes weken) stuurt naar de certificerende instelling. Zodoende krijgt de gegadigde onderneming drie weken de tijd om eventuele aanpassingen te doen alvorens de definitieve rapportage wordt vastgesteld.

De volgende beslisboom wordt gehanteerd:

- Geen onvolkomenheden: Toekenning van het keurmerk
- Alleen *Minor* onvolkomenheden: Toekenning van het Keurmerk
- 1/5 van de locaties met een of meer *Major* onvolkomenheden: herstelbrief
- Meer dan 1/5 locaties met een of meer *Major* onvolkomenheden: herkeuring

Beschrijving sancties

- *Herstelbrief*:

De keurmerk gegadigde geeft binnen vier weken door middel van een schrijven aan dat de onvolkomen zijn aangepast dan wel gerepareerd. Hierbij worden eventuele betalingsbewijzen en andere bewijzen van het herstel overlegd. Wordt de herstelbrief niet tijdig ontvangen of onvoldoende bevonden, wordt automatisch overgegaan op een herkeuring op kosten van de onderneming.

- *Herkeuring*

Indien een herkeuring wordt gesanctioneerd door de certificerende instelling, wordt 50% van dezelfde locaties herkeurd en 50% nieuwe locaties. Het aantal zal gelijk zijn aan het oorspronkelijk aantal gecontroleerde locaties. Op basis van deze herkeuring zal er wederom een keuringsrapport worden overlegd aan de certificerende instelling door de CI. Voor de vaststelling van dit herkeuringsrapport geldt wederom een beroepsmogelijkheid binnen dezelfde termijn van drie weken. Na zes weken wordt de rapportage van de herkeuring definitief gemaakt. Bij gesignaleerd (brand)gevaar zo spoedig mogelijk herstellen

Schorsing en verlies keurmerk

In de situatie dat er na de herkeuring weer tot een nieuwe tweede herkeuring wordt gesanctioneerd dan wordt de gecontroleerde onderneming tijdelijk geschorst uit het register. Dit wordt ook zichtbaar gemaakt in het register. Ook als er een herstelbrief wordt gesanctioneerd en deze wordt niet wordt ontvangen of niet voldoende wordt bevonden, wordt de onderneming geschorst uit het register.

Bij een schorsing krijgt de onderneming de mogelijkheid zich nog eenmaal te laten herkeuren. Hierbij wordt een volledig nieuwe steekproef getrokken op basis van het meest recente Bonusmalus percentage van de onderneming. Als de onderneming ook voor deze keuring zakt dan wordt de onderneming uitgeschreven uit het register.

Bijlage IV - Advies- en informatieplicht Gebruiksbesluit

De eigenaar / verhuurder is in sommige situaties wettelijk verplicht een gebruiksmelding bij de gemeente te doen over het gebruik van de woning die hij of zij ter beschikking stelt voor kamergewijze verhuur en of een hoteifunctie, dan wel over een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruiken beschikt. Dit kan o.a. zijn ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Afhankelijk van het aantal bewoners van één locatie dan wel de planologische bestemming dient deze gebruiksmelding te zijn gedaan of een omgevingsvergunning brandveilig gebruiken te zijn afgegeven. De Controlerende Instelling zal bij de gecontroleerde onderneming nagaan of deze gebruiksmelding is gedaan of de omgevingsvergunning brandveilig gebruiken is afgegeven. Op basis van het resultaat zal de controleur de onderneming informeren. Het volgende schema is daarbij leidend voor de controleur.

Informatieplicht & aanbeveling			
De Controlerende Instelling stelt vast welke van de volgende situaties plaatsvindt op een gecontroleerde locatie.			
# personen	Verblijfsvorm	Verplichte Gebruiksmelding	Verplichte Omgevingsvergunning voor brandveilig gebruiken (gebruiksvergunning)
≤ 4 personen	a, c & d (indien in gebruik voor wonen)	Nee	Nee
> 4 personen	a, c & d (indien in gebruik voor wonen)	Ja	Nee
> 10 personen	a, c & d (indien in gebruik voor wonen)	Nee	Ja
> 2 personen	b en d (indien in gebruik voor logies)	Nee	Ja

Op basis van het schema adviseert de CI de onderneming. Is dit niet het geval dan zal de CI de onderneming informeren over de gebruiksmelding en / of omgevingsvergunning brandveilig gebruiken en deze wettelijke verplichting. Deze informatieplicht behelst in ieder geval:

- Het infoblad 'Gebruiksbesluit: landelijke uniformering voorschriften brandveilig gebruik bouwwerken, open erven en terreinen
- Het infoblad 'Gebruiksbesluit: de verbruiksvergunning en de gebruiksmelding'
- Het infoblad 'Gebruiksbesluit en kamergewijze verhuur'

De CI zal de onderneming schriftelijk aanbevelen (a.) de gebruiksmelding alsnog bij de gemeente te doen of omgevingsvergunning brandveilig gebruiken bij de gemeente aan te vragen en (b.) zich bij de gemeente te melden voor de mogelijkheid van een Bed-voor-Bed regeling. Meer informatie over deze regeling is te vinden. Op de website van het Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten is meer informatie te vinden over de Bed-voor-Bed regeling.