

# TIJDELIJK (WERKEN EN) WONEN



In de provincie Noord-Brabant komen we in toenemende mate tijdelijke buitenlandse werknemers tegen. Veel mensen uit Oost-Europa komen om hier tijdelijk te werken. Te verwachten is dat dit door de toetreding van een aantal landen tot de Europese Unie nog zal toenemen. De mensen die hier tijdelijk komen werken, hebben voor die tijdelijke periode ook een dak boven het hoofd nodig. De tewerkstelling van tijdelijke werknemers leidt wel eens tot illegale praktijken, slechte woonsituaties en problemen van openbare orde. Gemeenten worden daarmee geconfronteerd. Reden genoeg om serieus te kijken naar de problemen en kansen die dit met zich meebrengt op het gebied van wonen.

Omdat veel werkgelegenheid zich bevindt in het buitengebied, in de agrarische sector, zoekt de praktijk vaak ook huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied. Het Streekplan wil voorkomen dat er permanente woongelegenheden in het buitengebied bijkomen. Deze notitie betreft daarom niet alleen de tijdelijke huisvesting in het buitengebied, maar ook de structurele huisvesting van tijdelijke werknemers, *niet* in het buitengebied.

Deze nota is bedoeld als handreiking voor de gemeenten en om uniformiteit te brengen. Dit is van belang voor de werkgevers die dan weten waar ze aan toe zijn. Ook voor de gemeenten omdat anders het probleem zich kan verplaatsen van de ene naar de andere gemeente, wat niet de bedoeling is.

## DE NOTA BESTAAT UIT DRIE DELEN

Deel 1 geeft oplossingen voor de tijdelijke huisvesting van werknemers die gedurende maximaal 6 maanden werkzaam zijn op agrarische bedrijven. Gemeenten kunnen via maatwerk per bedrijf of sector afspreken welke maanden van het jaar het betreft.

Deel 2; In verschillende sectoren zijn er tijdelijke werknemers, maar telkens andere. Het gaat dan om de structurele aanwezigheid van tijdelijke werknemers. En om structurele arbeidsplaatsen. Arbeidsplaatsen langer dan 6 maanden. Voor deze groep moet de huisvesting structureel worden aangeboden. Dit deel 2 beschrijft hoe de gemeente kan omgaan met aanvragen van ondernemers voor structurele huisvesting. En geeft antwoord op de vraag: "Hoe kun je als gemeente de huisvesting goed regelen?"

Naast het planologische aspect schenkt de nota ook aandacht aan de veiligheidsaspecten van de tijdelijke huisvesting en aan de handhaafbaarheid van de regeling in Deel 3. Dit deel heeft zowel betrekking op deel 1 als op deel 2 van de nota.



## DEEL 1 Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers

Voor de piekbelasting, de extra behoefte in de zaai-, poot- en oogstperiode is tijdelijke huisvesting op het agrarisch bedrijf in het buitengebied mogelijk. "Tijdelijk" betreft hier een periode van maximaal 6 maanden. Gedurende deze periode mag de agrarische ondernemer tijdelijke huisvesting aanbieden. Huisvesting langer dan 6 maanden wordt gezien als structureel. In de volgende tabel is te zien welke mogelijkheden worden voorgestaan.

### Tijdelijke huisvesting voor tijdelijke werknemers

#### *Niet toegestaan in het buitengebied*

- Woonenheden in gebouwencomplexen of grotere gebouwen in buitengebied
- Huisvesting op vakantieparken en campings.
- Tenten op eigen bedrijf
- Toercaravans op eigen bedrijf

#### *Wel toegestaan in het buitengebied*

- Huisvesting in bestaande complexen als kloosters en asielzoekerscentra, alleen als de oorspronkelijke bestemming ook huisvesting was.
- Huisvesting op eigen bedrijf door logies in eigen bedrijfswoning.
- Huisvesting op eigen bedrijf door verbouwen eigen bedrijfsgebouw.
- Stacaravans op eigen bedrijf.
- Woonunits op eigen bedrijf.

### Geen permanente bewoning of huisvesting op recreatiebedrijven

Uitgangspunt is: geen huisvesting op campings en recreatiebedrijven. Het recreatief-toeristisch karakter van de gemeenten dient bewaard te blijven. Uitgangspunt voor huisvesting van de piekbelasting is

dat het vanuit bedrijfseconomische redenen nodig is om op het eigen bedrijf te huisvesten. Voor structurele arbeidsplaatsen willen we geen huisvestingsmogelijkheden in het buitengebied, omdat dit het risico heeft van (uitbreiding van) permanente bewoning.

### Vrijstellingsregeling

Een ondernemer die in de piekperiode tijdelijke werknemers wil huisvesten, kan een aanvraag indienen bij de gemeente. De gemeente kan via een vrijstellingsregeling bij het bestemmingsplan regels geven voor bepaalde vormen van tijdelijke huisvesting. Bij deze nota zijn voorbeeldregelingen opgenomen, voor drie verschillende vormen van huisvesting; woonunits, stacaravans en huisvesting in een bedrijfsgebouw.

### De gedoogbeschikking.

Implementatie van deze nota vindt plaats door het aanpassen van bestemmingsplannen en (eventueel) van de bouwverordening. Dit vraagt tijd. De gemeente kan vooruitlopend op de definitieve planologische regeling een gedoogbeschikking verlenen aan een bedrijf dat tijdelijke werknemers wil huisvesten.





## DEEL 2 Structurele huisvesting van tijdelijke werknemers

Voor huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, dient structurele huisvesting gerealiseerd te worden. Het is de werkgever die daarvoor in eerste instantie verantwoordelijk is. Dit deel van de nota beschrijft hoe de gemeente kan omgaan met aanvragen van ondernemers betreffende structurele huisvesting. En geeft antwoord op de vraag: "Hoe kun je als gemeente de structurele huisvesting van tijdelijke werknemers goed regelen?"

Strekking van deel 2 is dat huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, niet in het buitengebied plaatsvindt, maar binnen de bebouwde kom of in een bebouwingsconcentratie.

### Nieuwbouw van logiesgebouwen

Om een initiatief te beoordelen, zijn de volgende voorwaarden het uitgangspunt.

- De logiesgebouwen dienen binnen bestaande kernen gerealiseerd te worden en tevens aan te sluiten op een daartoe geschikte ontsluitingsstructuur. Daarnaast kunnen dergelijke verblijven worden opgericht binnen een bebouwingsconcentratie, passend binnen de beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (provincie 20 juli 2004).
- Er dienen vooraf duidelijke afspraken gemaakt te worden over het beheer tussen de gemeente en de verhuurder.
- De nieuwe functie mag geen belemmering vormen voor de omliggende functies en er dienen voldoende garanties te zijn voor een goed woonmilieu.
- Er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben.

### Logiesgebouwen in bestaande complexen

Bestaande complexen zoals kloosters en asielzoekerscentra of daarmee gelijk te stellen bebouwing kunnen zeer geschikt zijn voor huisvesting van tijdelijke werknemers. Voor een bestaand complex geldt de capaciteit waarvoor het gebouw van origine is ontworpen. Er dienen vooraf duidelijke afspraken over het beheer gemaakt te worden tussen de gemeente en de verhuurder. Er dient sprake te zijn van gebruik door personen die elders hun hoofdverblijf hebben. Er mag geen sprake zijn van uitbreiding van de bestaande bebouwing. Het beoogde hergebruik mag geen belemmeringen opleveren voor de omliggende functies. De betreffende bestemming dient gewijzigd te worden in een specifieke bestemming, gericht op het bieden van nachtverblijf, bijvoorbeeld: "Logiesgebouw/pension". Het kan zijn dat een dergelijk

logiesgebouw gelegen is buiten de bebouwde kom of een bebouwingsconcentratie. Dit vormt dan de enige uitzondering op de regel:

"Structurele huisvesting = niet in het buitengebied"!

### Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

VAB-gebouwen dienen binnen de bestaande kernen gelegen te zijn, in bebouwingsconcentraties of in kernrandzones. Hergebruik van VAB's dient vergezeld te gaan van een bestemmingswijziging in een specifieke bestemming, bijvoorbeeld: 'Logiesgebouw/pension'. Bovendien moeten er garanties bestaan voor een goed woonmilieu.

### Herbestemming kantoorgebouwen

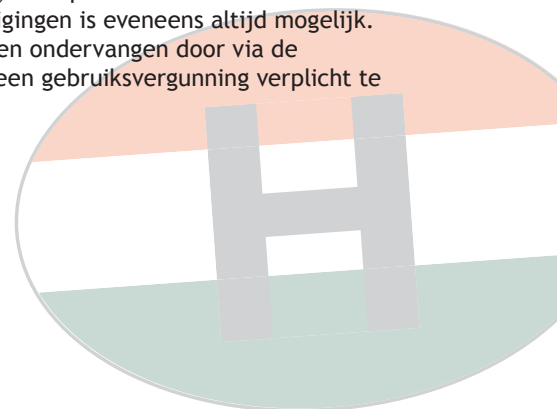
Niet alle kantoren zijn geschikt. Het gebouw, de prijs en de locatie moet zich ervoor lenen. Als de gemeente globale bestemmingsplannen heeft, is transformatie gemakkelijker. Dit vraagt wel om een bestemmingswijziging.

### Nieuwbouw van woningen

Nieuwbouw van woningen bedoeld voor het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf binnen de kern(en) ten behoeve van de huisvesting van tijdelijke werknemers is in principe altijd mogelijk. De gemeente kan in overleg met de werkgevers de toekomstige behoefte nauwkeurig inschatten en het aantal benodigde woningen vaststellen.

### Bestaande bouw

Verhuur of verkoop van bestaande woningbouw binnen de kern(en) door particulieren of woningbouwverenigingen is eveneens altijd mogelijk. Overlast kan worden ondervangen door via de Bouwverordening een gebruiksvergunning verplicht te stellen.





## DEEL 3 Algemeen

### Wonen en verschaffen van nachtverblijf

De gemeente kan grip krijgen op de structurele huisvesting van tijdelijke werknemers door onderscheid te maken tussen wonen en het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf.

Als het gaat om tegen betaling verschaffen van logies, praten we niet over "wonen", maar over het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf. Bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf is in strijd met het bestemmingsplan als dat alleen wonen toestaat.

### Aanbeveling: Bouwverordening aanpassen

Om regels te stellen aan het bedrijfsmatig verschaffen van nachtverblijf, zowel tijdelijke als structurele huisvesting, kan de gemeente de Bouwverordening gebruiken. Deze nota beveelt de gemeenten aan de Bouwverordening aan te passen dat al voor het huisvesten van 5 of meer personen (of in meer dan 5 kamers) een gebruiksvergunning nodig is. Hiermee heeft de gemeente een handvat om eventueel op te treden. Er kan ook voorgeschreven worden dat een nachtregister moet worden bijgehouden.

### Gebruiksvergunning

Het doel van een gebruiksvergunning is brandgevaarlijke situaties te vermijden en de kans op brand en ongevallen bij brand te verkleinen. Een brandveilig bouwwerk moet natuurlijk ook brandveilig gebruikt worden. De gebruiksvergunning geeft installatietechnische voorschriften. Deze voorschriften worden als voorwaarden in de vergunning opgenomen. De verantwoordelijkheid voor het veilig gebruik van een bouwwerk of inrichting ligt bij de gebruiker van het pand. Dit is dus ook degene die de gebruiksvergunning bij de gemeente moet aanvragen. De gebruiker is de persoon of de organisatie die een bepaald gebouw voor een bepaald doel gebruikt of exploiteert, als huurder of eigenaar.

### Nachtregister

Een belangrijk middel om te weten wie er op een bedrijf is gehuisvest, is het nachtregister. Door de ondernemer via de gebruiksvergunning te verplichten een nachtregister bij te houden en desgevraagd aan de gemeente inzage te geven, ontstaat een nauwkeurig beeld van de daadwerkelijke bewoning. Inzage van het nachtregister kan worden geregeld in de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

### Handhaving

De gemeente is gehouden om te handhaven. Dat speelt op diverse terreinen:

1. Het opsporen en optreden tegen situaties waar niet een vergunning of beschikking is afgegeven;
2. Het controleren van afgegeven vergunningen en beschikkingen en waarnodig handhavend optreden (bestemmingsplan, bouwregelgeving, gebruiksvergunning, nachtregister);
3. Het (laten) controleren van de rechtmatigheid van verblijf en de aanwezigheid van werkvergunningen van tijdelijke werknemers en waar nodig handhavend optreden.

Een overheid die de verantwoordelijkheid neemt voor het stellen van regels voor de huisvesting van tijdelijke werknemers dient er ook voor te zorgen dat die regels worden nageleefd. Om toezicht en handhaving te versterken, is politiek bestuurlijke wil daartoe een noodzakelijke voorwaarde.



**Samenwerkingsverband**  
Regio Eindhoven

Keizer Karel V Singel 8  
5615 PE Eindhoven

T: 040 259 45 94

F: 040 259 45 40

E: [p.jochems@rez.sre.nl](mailto:p.jochems@rez.sre.nl) (Pierre Jochems)  
[s.wessels@rez.sre.nl](mailto:s.wessels@rez.sre.nl) (Simon Wessels)

I: [www.sre.nl](http://www.sre.nl) of [www.buitenlandse-werknemers.nl](http://www.buitenlandse-werknemers.nl)