

|                   |                                                                           |                    |  |
|-------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------|--|
| <b>Datum:</b>     | 26 februari 2025                                                          | <b>Zaaknummer:</b> |  |
| <b>Van:</b>       | Het college van burgemeester en wethouders, portefeuillehouder Robin Heij |                    |  |
| <b>Aan:</b>       | De raad van de gemeente Roosendaal                                        |                    |  |
| <b>Kopie aan:</b> | -                                                                         |                    |  |
| <b>Onderwerp:</b> | Addendum Raadsvoorstel Actualisering arbeidsmigrantenbeleid               |                    |  |
| <b>Bijlage:</b>   | 1                                                                         |                    |  |

## **Wijziging in toelichting maximale exploitatietermijn tijdelijke huisvesting**

### **Inleiding**

Op 4 februari 2025 is het raadsvoorstel Actualisering Arbeidsmigrantenbeleid aan uw raad toegezonden. De verzending heeft per abuis plaatsgevonden terwijl vanuit het college nog een planologisch-juridische controlevraag was uitgezet. De bedoeling was het antwoord op die vraag nog te verwerken in het raadsvoorstel.

Inmiddels is de controle-informatie ontvangen. Dit leidt tot een aanvulling op de toelichting op punt 5c van de Huisvestingscriteria 2025, “exploitatietermijn”.

### **Informatie**

Onder punt 5c van de geactualiseerde huisvestingscriteria werd ‘bestemmingsplan’ genoemd, dit is aangepast naar ‘omgevingsplan’. Daarnaast is het woord ‘tijdelijk’ drie keer weggehaald. Verder voegen we in de toelichting de volgende uitleg toe: *“De praktijk leert dat het voor huisvesters zeer moeilijk tot onmogelijk is om een aan de wetgeving voldoende rendabele huisvesting te realiseren bij een exploitatietermijn van 10 of 15 jaar. Een termijn van maximaal 20 jaar is wel haalbaar. Indien het een tijdelijk bouwwerk betreft conform bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt de exploitatietermijn gelijkgesteld aan de maximale instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar.”*

Naast bovenstaande aanpassing stellen we de volgende wijziging voor:

De titel van artikel 2.b. wijzigen in “b. Logies-functie”. Hiermee komen titel en inhoud van het artikel beter overeen.

In de geactualiseerde huisvestingscriteria werd een aantal keren verwezen naar “EFTAL”, dit wordt gewijzigd naar “ETFAL”.

### **Financiële consequenties**

Dit voorstel heeft geen financiële consequenties.

### **Communicatie**

n.v.t.

### **Vervolg(procedure)**

Deze wijzigingen zijn opgenomen in het raadsvoorstel dat u eerder is toegezonden en kan mee in het reguliere besluitvormingsproces in uw raad.

### **Bijlage:**

De aangepaste Bijlage 1: Huisvestingscriteria 2025 behorend bij Raadsvoorstel Actualisatie arbeidsmigrantenbeleid.

## Afsluiting en ondertekening

Wij vertrouwen erop U hiermede voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Roosendaal,

De secretaris,

De burgemeester,



drs. H.W.J. Klaucke



M. Buijs

## Bijlage 1: Huisvestingscriteria 2025

Onderstaande criteria vervangen de criteria zoals opgenomen in bijlage 1 in het op 7 oktober 2021 door de gemeenteraad vastgestelde “Beleid Arbeidsmigranten in Roosendaal”. Een overzicht van de wijzigingen t.o.v. de oude criteria en een toelichting op deze wijzigingen is direct na deze huisvestingscriteria opgenomen.

### Definities

**Geclusterde huisvesting:** huisvesting waarbij specifieke doelgroepen, zoals arbeidsmigranten, gezamenlijk in één bestaand of nieuw gebouw worden gehuisvest. Dit betreft meerdere personen die niet als duurzaam huishouden samenwonen.

**Grootschalige huisvesting:** huisvesting van meer dan 50 personen op één locatie.

#### 1. Algemeen

##### **a. Niet bouwen voor leegstand: flexhuisvesting multi-inzetbaar**

Bij voorkeur wordt (nieuwe) huisvesting in Roosendaal geregeld voor arbeidsmigranten die in Roosendaal werken of in de (sub)regionale gemeenten. Fluctuaties in de huisvestingsvraag mogen worden opgevangen door de tijdelijke huisvesting ook voor andere doelgroepen beschikbaar te stellen, mits de woonbehoeften en randvoorwaarden die de verschillende doelgroepen stellen combineerbaar zijn.

##### **b. Arbeids- en huurovereenkomst zijn van elkaar gescheiden**

Uitzendorganisatie/ huisvesters tonen aan hoe de ontkoppeling tussen arbeids- en huurovereenkomst is geregeld.

##### **c. Arbeidsvoorwaarden en veilige werkomgeving**

Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt dient te beschikken over het keurmerk c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU of SNA<sup>1</sup>. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.

##### **d. Huisvesting bij agrarische bedrijven is mogelijk tot in principe maximaal 100 personen.**

Huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied is mogelijk op het terrein van agrariërs waar de betreffende arbeidsmigranten werkzaam zijn (onder voorwaarden). De aantallen te huisvesten arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf zijn binnen bestemmingsplannen vastgesteld op maximaal 100 personen, mits aan alle voorwaarden van tijdelijkheid en noodzakelijkheid wordt voldaan.

##### **e. Aantal personen per woning**

In een woning/wooneenheid mag aan maximaal 1 huishouden plus 1 afzonderlijk persoon huisvesting worden geboden.

---

<sup>1</sup> ABU: Algemene Bond Uitzendondernemingen; NBBU: Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen; SNA: Stichting Normering Arbeid

#### **f. Beheers- en kwaliteitseisen grootschalige huisvestingslocaties**

Op grootschalige huisvestingslocaties is goed sociaal beheer aanwezig. Aan eigenaren/verhuurders van een grootschalige huisvestingslocatie worden voorwaarden opgelegd ten aanzien van beheer, communicatie, kwaliteitsnormen, registratie en onderhoud. Hierover worden afspraken vastgelegd.

#### **g. Omgevingsdialoog verplicht bij ontwikkeling huisvestingslocatie**

Bij een nieuwe huisvestingslocatie wordt door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. De gemeente heeft een adviserende rol en is als toehoorder bij de bijeenkomsten vertegenwoordigd.

### **2. Locaties**

#### **a. Rol gemeente en partijen**

De gemeente ontwikkelt en beheert zelf geen huisvestingslocaties. Het is aan marktpartijen en/of huisvestingsorganisaties om geschikte locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten te ontwikkelen en exploiteren. De gemeente heeft hierin een voorwaardenscheppende en faciliterende rol.

#### **b. Logies-functie**

Bij grootschalige huisvesting wordt uitgegaan van de functie logies.

#### **c. Inpasbaarheid is maatwerk**

Per locatie wordt de inpasbaarheid bepaald (maatwerk) waarbij niet op voorhand wordt gestuurd op (maximale) aantallen.

#### **d. Zoekgebieden**

Een eerste beoordeling van locaties vindt plaats op basis van o.a. ruimtelijke en omgevingsfactoren.

#### **e. Relatie tot de omgeving**

Huisvestingslocaties moeten goed inpasbaar zijn in de omgeving.

Grootschalige locaties voldoen aan de voorwaarden van het evenwichtig toedelen van functie aan locaties (ETFAL) en verbeteren de leefbaarheid van wijken. Die voorwaarden worden ook gebruikt bij het beoordelen van de afstand tussen verschillende locaties.

#### **f. Zoeklocaties**

Bij het zoeken van passende huisvestingslocaties wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het benutten van leegstaand of leegkomend vastgoed en naar de mogelijkheid voor het realiseren van huisvesting op te (her)ontwikkelen locaties. Nieuwe geclusterde huisvesting midden in een woongebied, dorp of binnenstad is niet mogelijk.

#### **f2. Beoogd afstandscriterium**

Geclusterde huisvestingslocaties liggen minimaal 100 meter van elkaar vandaan en vertegenwoordigen maximaal 5 procent van het aantal adressen in een postcodegebied (4 cijfers en 2 letters). Bij de bepaling van dit percentage geldt elke afsluitbare woonruimte als 1 adres.

#### **g. Grootschalige huisvesting is mogelijk in overgangszones.**

Situering van grootschalige huisvestingsvoorzieningen in gemengde overgangszones, waar wonen niet de dominante functie is, is mogelijk.

#### **h. Locaties op (randen van) bedrijventerreinen**

Situering van grootschalige huisvesting op (randen van) bedrijventerreinen is een optie op basis van maatwerk.

### **3. Kwaliteit**

#### **a. Kwaliteitseisen aan huisvesting**

Het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt, hanteert de zogeheten Roemer-normen zoals deze gesteld wordt in het rapport “Geen tweederangs burgers” (of de opvolger van dit rapport) en de eisen zoals vastgelegd in de Wet Goed Verhuurderschap. Indien er op een of meer onderdelen geen kwaliteits-normen door “Roemer” zijn gesteld, is het SNF-keurmerk flexwonen leidend. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid.

#### **b. Recreatie en ontspanning**

Op het terrein van de huisvestingslocatie moet voldoende binnenruimte en groene buitenruimte aanwezig zijn voor samenkomst en ontspanning.

#### **c. Minimale woonruimte**

De arbeidsmigrant beschikt over woonruimte (gebruikersoppervlaktenorm) van 15 m<sup>2</sup>.

#### **d. Afsluitbare eigen ruimte.**

De arbeidsmigrant heeft de beschikking over een eigen afsluitbare éénpersoonskamer, of in geval van een duurzaam samenlevende relatie een gezamenlijke afsluitbare tweepersoonskamer.

#### **e. vervallen**

#### **f. vervallen**

#### **g. Stallingsruimte.**

Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen voor de bewoners van het pand en voor containers voor huishoudelijk afval.

#### **h. Ondersteunende detailhandel**

Ondersteunende detailhandel op een grootschalige huisvestingslocatie is mogelijk en wenselijk.

### **4. Beheer**

#### **a. Sociaal en financieel beheer**

Huisvesters dragen zorg voor goed sociaal en financieel beheer. Binnen het beheer valt onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners, het bijhouden van een adequate financiële en huuradministratie, vervoer naar en van voorzieningen en beheer en onderhoud van vastgoed en buitenruimte.

#### **b. Duidelijk huisreglement.**

Elke huisvestingslocatie heeft een huisreglement. Ook afspraken met omwonenden worden opgenomen in het huisreglement. In het huisreglement (opgesteld in het Nederlands, Engels en in de taal van de bewoners) wordt opgenomen hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de

regels ten aanzien van drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het huisreglement te worden opgenomen.

#### **c. Naleving, toezicht en bereikbaarheid**

In het huisreglement is opgenomen wie namens de exploitant verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op naleving van dit huisreglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/ gebruikers, omwonenden, politie, zorgdiensten en/of de gemeente Roosendaal.

#### **d. Klachtenreglement**

De locatie beschikt over een klachtenreglement waarin o.a. opgenomen: aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in vakantieperiode etc.) van een vast aanspreekpunt/beheerder en een registratie van klachten en meldingen.

### **5. Wet- en regelgeving/overige bepalingen**

#### **a. Bestaande wet- en regelgeving blijft van toepassing**

De hier opgenomen huisvestings-criteria zijn een aanvulling op vigerende landelijke en plaatselijke regelgeving, de Omgevingswet, Besluit Bouwwerken leefomgeving, Burgerlijk Wetboek, BRP, Parkeerbeleid etc. of de rechtsopvolgers van betreffende regelgeving.

#### **b. Lokale beleidskaders en procedures blijven van kracht**

Alle geldende - plaatselijke - ruimtelijke procedures, beleidskaders en verordeningen met wettelijke bepalingen ten aanzien van woon- en leefklimaat, ontheffingsmogelijkheden, bezwaar en beroepstermijnen blijven onverminderd van kracht.

#### **c. Exploitatietermijn**

Bij aanpassing van het omgevingsplan ten behoeve van grootschalige huisvesting is een exploitatieperiode van 20 jaar aanvaardbaar. De uitgangspunten zijn verbonden aan het verstrekken van een omgevingsvergunning voor zover daarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan. Dit betekent dat als er een mogelijkheid is om af te wijken van het omgevingsplan voor de realisatie van grootschalige migrantenhuisvesting, dit voor een periode van maximaal 20 jaar zal zijn.

**d.** vervallen

**e.** vervallen

## Toelichting op Huisvestingscriteria 2025

Onderstaand tabel geeft de verschillen tussen de huisvestingscriteria zoals vastgesteld in oktober 2021 en de Huisvestingscriteria 2025, inclusief een toelichting op de veranderingen.

| was                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | wordt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Alle criteria waren zonder titel                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Elk criterium is van een kopje voorzien                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Dit is bedoeld om de inhoud per criterium te duiden en de leesbaarheid te vergroten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>1. Algemeen</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| a. Bij voorkeur wordt (nieuwe) huisvesting in Roosendaal geregeld voor arbeidsmigranten die in Roosendaal werken of in de (sub)regionale gemeenten.                                                                                                                                                                                                              | <p><b>a. Niet bouwen voor leegstand: flexhuisvesting multi-inzetbaar</b></p> <p>Bij voorkeur wordt (nieuwe) huisvesting in Roosendaal geregeld voor arbeidsmigranten die in Roosendaal werken of in de (sub)regionale gemeenten.</p> <p>Fluctuaties in de huisvestingsvraag mogen worden opgevangen door de tijdelijke huisvesting ook voor andere doelgroepen beschikbaar te stellen, mits de woonbehoeften en randvoorwaarden die de verschillende doelgroepen stellen combineerbaar zijn.</p> | <p>Roosendaal wil voldoende tijdelijke grootschalige huisvesting om een evenredig aandeel van de regionale huisvestingsvraag van arbeidsmigranten te huisvesten.</p> <p>De inzet voor bredere doelgroepen maakt het mogelijk de locatie multi-inzetbaar te maken, en daarmee toekomstige pieken en dalen in de vraag beter op te vangen. Dat voorkomt leegstand en kapitaalvernietiging. Het voegt ook een mogelijkheid toe voor andere groepen op de woningmarkt, zoals starters, economisch urgenten of statushouders. Het primaire doel van de in dit beleid genoemde huisvesting blijft huisvesting van arbeidsmigranten.</p> |
| b. Een arbeidsmigrant wordt in de gelegenheid gesteld zelf een keuze te maken voor geschikte huisvesting en kan uiteraard gebruik maken van het aanbod wat hen door de werkgever wordt gedaan. Uitzendorganisaties/ huisvesters brengen in beeld hoe er een ont koppeling tussen arbeids- en huurovereenkomst is geregeld.                                       | <p><b>b. Arbeids- en huurovereenkomst zijn van elkaar gescheiden.</b></p> <p>Uitzendorganisatie/ huisvesters tonen aan hoe de ont koppeling tussen arbeids- en huurovereenkomst is geregeld.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | De oude tekst vervalt omdat dit nu is vastgelegd in de Wet goed verhuurderschap.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| c. Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt dient te beschikken over het keurmerk c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU of SNA. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteits-eisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels. | <p><b>c. Arbeidsvoorwaarden en veilige werkomgeving</b></p> <p>Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt dient te beschikken over het keurmerk c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU of SNA. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.</p>                                                                  | <p>Ongewijzigd. Na vaststelling van de Wet toelating terbeschikkingstelling van arbeidskrachten volgt mogelijk een actualisering van dit criterium.</p> <p>In voetnoot zijn de afkortingen van de in het artikel genoemde organisaties voluit toegevoegd.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| d. Huisvesting van short en midstay arbeidsmigranten in het buitengebied, is mogelijk op het terrein van agrariërs waar de betreffende arbeidsmigranten werkzaam zijn (onder voorwaarden). De aantallen te huisvesten arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf zijn binnen                                                                                     | <p><b>d. Huisvesting bij agrarische bedrijven is mogelijk tot in principe maximaal 100 personen.</b></p> <p>Huisvesting van arbeidsmigranten in het buitengebied, is mogelijk op het terrein van agrariërs waar de betreffende arbeidsmigranten werkzaam zijn (onder voorwaarden).</p>                                                                                                                                                                                                           | Dit is vastgelegd in het paraplu-bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

| was                                                                                                                                                                                                       | wordt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| bestemmingsplannen vastgesteld op maximaal 50 personen. Dit aantal kan in overleg worden opgehoogd (maatwerk: in overleg, afhankelijk van bedrijfsvoering).                                               | De aantallen te huisvesten arbeidsmigranten bij een agrarisch bedrijf zijn binnen bestemmingsplannen vastgesteld op maximaal 100 personen, mits aan alle voorwaarden van tijdelijkheid en noodzakelijkheid wordt voldaan.                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| e. Als basisregeling voor reguliere woningen is opgenomen dat aan maximaal vier afzonderlijke personen huisvesting wordt geboden (of drie afzonderlijke personen plus een huishouden).                    | <b>e. aantal personen per woning</b><br>In een woning/wooneenheid mag aan maximaal 1 huishouden plus 1 afzonderlijk persoon huisvesting worden geboden.                                                                                                                                                                                               | Deze bepaling is uitgewerkt in artikel 4.2 van het Paraplu-bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| f. Aan eigenaren/verhuurders van geclusterde huisvesting worden voorwaarden opgelegd ten aanzien beheer, communicatie, kwaliteitsnormen, registratie en onderhoud. Hierover worden afspraken vastgelegd.  | <b>f. Op geclusterde huisvestingslocaties is goed sociaal beheer aanwezig en gelden verschillende kwaliteitsvoorwaarden.</b><br>Aan eigenaren/verhuurders van een geclusterde huisvestingslocatie worden voorwaarden opgelegd ten aanzien van beheer, communicatie, kwaliteitsnormen, registratie en onderhoud. Hierover worden afspraken vastgelegd. | Ongewijzigd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| g. Bij een nieuwe huisvestingslocatie wordt door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. De gemeente heeft een adviserende rol en is als toehoorder bij de bijeenkomsten vertegenwoordigd. | <b>g. Omgevingsdialoog verplicht bij ontwikkeling huisvestingslocatie</b><br>Bij een nieuwe huisvestingslocatie wordt door de initiatiefnemer een omgevingsdialoog georganiseerd. De gemeente heeft een adviserende rol en is als toehoorder bij de bijeenkomsten vertegenwoordigd.                                                                   | Ongewijzigd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| <b>2. Locaties</b>                                                                                                                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| a. Het is aan marktpartijen om geschikte locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten te vinden. De gemeente heeft hierin een voorwaardenscheppende en faciliterende rol.                               | <b>a. Rol gemeente en partijen</b><br>De gemeente ontwikkelt en beheert zelf geen huisvestingslocaties. Het is aan marktpartijen en/of huisvestingsorganisaties om geschikte locaties voor huisvesting van arbeidsmigranten te ontwikkelen en exploiteren. De gemeente heeft hierin een voorwaardenscheppende en faciliterende rol.                   | Inhoudelijk ongewijzigd, alleen kleine tekstuele aanpassing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| b. Bij grootschalige huisvesting wordt uitgegaan van de functie logies.                                                                                                                                   | <b>b. Onderzoek verruiming logies-termijn</b><br>Bij grootschalige huisvesting wordt uitgegaan van de functie logies.                                                                                                                                                                                                                                 | Ongewijzigd. Roosendaal onderzoekt of dit kan worden aangevuld. De gemeente wil het mogelijk maken dat daar gehuisveste personen (ook) voor langere tijd (meer dan 6 maanden) kunnen blijven. Wettelijk mogen op logieslocaties arbeidsmigranten (en alle andere mensen) maximaal 6 maanden verblijven. In de praktijk komt het voor dat er een langduriger huisvestingsvraag is, en dat dit leidt tot seriële verhuisbewegingen naar telkens weer een andere logies-accommodatie. Dit is onwenselijk. Bij grootschalige locaties zoeken we daarom een mogelijkheid die voldoet aan de normen voor logies maar een langere verblijfsduur mogelijk maken. Mogelijk hebben we daar een pilot-toestemming van het Rijk voor |



| was                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | wordt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | toelichting                                                                                                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | nodig, omdat dit binnen de huidige regels nog niet past.                                                                                                                                                                            |
| c. Per locatie wordt de inpasbaarheid bepaald (maatwerk) waarbij niet op voorhand wordt gestuurd op (maximale) aantallen.                                                                                                                                                                                       | <b>c. Inpasbaarheid is maatwerk</b><br>Per locatie wordt de inpasbaarheid bepaald (maatwerk) waarbij niet op voorhand wordt gestuurd op (maximale) aantallen.                                                                                                                                                                                                       | Als indicatie geldt een maximum van 500 plekken, maar afhankelijk van de omgevingsfactoren en het planontwerp kan hier gemotiveerd van worden afgeweken.                                                                            |
| d. Een eerste beoordeling van locaties vindt plaats op basis van o.a. ruimtelijke en omgevingsfactoren.                                                                                                                                                                                                         | <b>d. Zoekgebieden</b><br>Een eerste beoordeling van locaties vindt plaats op basis van o.a. ruimtelijke en omgevingsfactoren.                                                                                                                                                                                                                                      | ongewijzigd                                                                                                                                                                                                                         |
| e. De afstand tussen grootschalige huisvestingslocaties wordt beoordeeld op diverse aspecten binnen kaders van een goede ruimtelijke ordening en draagkracht van de omgeving.                                                                                                                                   | <b>e. Relatie tot de omgeving</b><br>Huisvestingslocaties moeten goed inpasbaar zijn in de omgeving. Grootschalige locaties voldoen aan de voorwaarden van het evenwichtig toedelen van functie aan locaties (ETFAL) en verbeteren de leefbaarheid van wijken. Die voorwaarden worden ook gebruikt bij het beoordelen van de afstand tussen verschillende locaties. | ETFAL staat voor “evenwichtige toedeling van functies aan locaties” en is een begrip uit de Omgevingswet (art. 4.2, eerste lid). Dit begrip omvat de oude termen “goede ruimtelijke ordening” en “draagkracht van de omgeving”.     |
| f. Bij het zoeken van passende huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het benutten van leegstand of leegkomend vastgoed, zoals kantoren, hotels en maatschappelijk vastgoed. Geclusterde huisvesting midden in een woonwijk, dorp of binnenstad is niet wenselijk. | <b>f. Zoeklocaties</b><br>Bij het zoeken van passende huisvestingslocaties wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het benutten van leegstaand of leegkomend vastgoed en naar de mogelijkheid voor het realiseren van huisvesting op te (her)ontwikkelen locaties. Nieuwe geclusterde huisvesting midden in een woongebied, dorp of binnenstad is niet mogelijk.   | Specificatie “voor arbeidsmigranten” is geschrapt zodat inzet voor bredere doelgroepen mogelijk wordt.                                                                                                                              |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b>f2. Beoogd afstandscriterium</b><br>Geclusterde huisvestingslocaties liggen minimaal 100 meter van elkaar vandaan en vertegenwoordigen maximaal 5 procent van het aantal adressen in een postcodegebied (4 cijfers en 2 letters) wijk. Bij de bepaling van dit percentage geldt elke afsluitbare woonruimte als 1 adres.                                         | Toegevoegd. Het afstandscriterium wordt toegevoegd om de druk op de leefbaarheid van wijken en buurten te verminderen. Bij de bepaling van het aantal adressen geldt elke afsluitbare kamer in een geclusterde locatie als 1 adres. |
| g. Situering van geclusterde huisvestingsvoorzieningen in gemengde (overgangs)zones, waar wonen niet de dominante functie is, is mogelijk.                                                                                                                                                                      | <b>g. Grootschalige huisvesting is mogelijk in overgangszones.</b><br>Situering van grootschalige huisvestingsvoorzieningen in gemengde overgangszones, waar wonen niet de dominante functie is, is mogelijk.                                                                                                                                                       | onveranderd                                                                                                                                                                                                                         |
| h. Situering van grotere huisvesting op (randen van) bedrijventerreinen is een optie op basis van maatwerk.                                                                                                                                                                                                     | <b>h. Locaties op (randen van) bedrijventerreinen</b><br>Situering van grootschalige huisvesting op (randen van) bedrijventerreinen is een optie op basis van maatwerk.                                                                                                                                                                                             | onveranderd                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>3. Kwaliteit</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                     |
| a. Huisvesting van arbeidsmigranten dient minimaal te voldoen aan de kwaliteitsnorm van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) of het                                                                                                                                                                           | <b>a. Kwaliteitseisen aan huisvesting</b><br>Het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt, hanteert de zogeheten Roemer-normen zoals deze                                                                                                                                                                                                                | De Wet Goed Verhuurderschap stelt bindende eisen aan huisvestingslocaties. In het rapport Roemer en in de criteria van de SNF zijn ook normen opgenomen                                                                             |

| was                                                                                                                                                                                                                | wordt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF). De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid.                      | gesteld wordt in het rapport “Geen tweederangs burgers” (of de opvolger van dit rapport) en de eisen zoals vastgelegd in de Wet Goed Verhuurderschap. Indien er op een of meer onderdelen geen kwaliteits-normen door “Roemer” zijn gesteld, is het SNF-keurmerk flexwonen leidend. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid. | over andere zaken dan in de Wet Goed Verhuurderschap zijn genoemd.<br><br>Het tot heden ook toegepaste Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) accepteren we niet langer als voldoende, omdat deze op essentiële onderdelen (zoals sanitaire voorzieningen en privacy) niet voldoet aan de randvoorwaarden uit het rapport-Roemer. |
| b. Op het terrein van de huisvestingslocatie moet voldoende binnenruimte en groene buitenruimte aanwezig zijn voor samenkomst en ontspanning.                                                                      | <b>b. Recreatie en ontspanning</b><br>Op het terrein van de huisvestingslocatie moet voldoende binnenruimte en groene buitenruimte aanwezig zijn voor samenkomst en ontspanning.                                                                                                                                                                                                                                                              | ongewijzigd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| c. De arbeidsmigrant beschikt over woonruimte van 15 m².                                                                                                                                                           | <b>c. Minimale woonruimte</b><br>De arbeidsmigrant beschikt over woonruimte (gebruikersoppervlakenorm) van 15 m².                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | ongewijzigd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| d. De arbeidsmigrant moet de keuze worden geboden voor een éénpersoons kamer zonder extra kosten. Bij het realiseren van huisvesting moet met een voldoende aantal éénpersoons-kamers rekening te worden gehouden. | <b>d. Afsluitbare eigen ruimte.</b><br>De arbeidsmigrant heeft de beschikking over een eigen afsluitbare éénpersoonskamer, of in geval van een duurzaam samenlevende relatie een gezamenlijke afsluitbare tweepersoonskamer.                                                                                                                                                                                                                  | In lijn gebracht met de Wet goed verhuurderschap.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| e. Slaapplaatsen mogen niet per etmaal aan 2 verschillende arbeidsmigranten worden aangeboden (dag-nachtploeg).                                                                                                    | e. vervallen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Valt nu onder 3d.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| f. De locatie beschikt over goede voorzieningen voor het wassen en drogen van kleding en beddengoed of de beheerder maakt dit op een andere manier voor alle gebruikers van het pand mogelijk.                     | f. vervallen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Valt nu onder 3a.                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| g. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen voor de bewoners van het pand en voor containers voor huishoudelijk afval.                                                   | <b>g. Stallingsruimte.</b><br>Op eigen terrein is voldoende ruimte voor het stallen van (brom- en snor-) fietsen voor de bewoners van het pand en voor containers voor huishoudelijk afval.                                                                                                                                                                                                                                                   | ongewijzigd                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| h. Ondersteunende detailhandel op een grootschalige huisvestingslocatie is mogelijk                                                                                                                                | <b>h. Ondersteunende detailhandel</b><br>Ondersteunende detailhandel op een grootschalige huisvestingslocatie is mogelijk en wenselijk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Minimale voorzieningen bij grotere locaties dragen bij aan de kwaliteit van het woon- en leefmilieu. Gericht detailhandel met specifiek op de bewonersgroep toegespitst aanbod sluit aan op hun vraag en vermindert de druk (detailhandelsvraag, verkeers-bewegingen, consumptie op straat) op de omgeving.                   |
| <b>4. Beheer</b>                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| a. Binnen het beheer valt onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners, het bijhouden van een adequate financiële en huuradministratie, vervoer naar en van voorzieningen                             | <b>a. Sociaal en financieel beheer</b><br>Huisvesters dragen zorg voor goed sociaal en financieel beheer. Binnen het beheer valt onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners, het bijhouden van een adequate financiële en                                                                                                                                                                                                      | Geëxpliciteerd dat goed sociaal en financieel primair de verantwoordelijkheid van huisvesters is. Verder inhoudelijk ongewijzigd.                                                                                                                                                                                             |

| was                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | wordt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | toelichting                                                                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| en beheer en onderhoud van vastgoed en buitenruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | huuradministratie, vervoer naar en van voorzieningen en beheer en onderhoud van vastgoed en buitenruimte.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                       |
| b. Elke huisvestingslocatie heeft een huisreglement, welke ook in overleg met omwonenden wordt afgestemd. In het huisreglement (Nederlands, Engels en bij voorkeur ook in de taal van de bewoners) wordt opgenomen hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de onderwerpen drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het reglement te worden opgenomen. | <b>b. Duidelijk huisreglement.</b><br>Elke huisvestingslocatie heeft een huisreglement. Ook afspraken met omwonenden worden opgenomen in het huisreglement. In het huisreglement (opgesteld in het Nederlands, Engels en in de taal van de bewoners) wordt opgenomen hoe wordt omgegaan met overlast en verstoring van de openbare orde en veiligheid (maatregelen, aanpak, sancties). Ook de regels ten aanzien van drugsgebruik, alcoholgebruik, parkeren van voertuigen, geluidsoverlast en zwerfafval dienen minimaal in het huisreglement te worden opgenomen. | Ongewijzigd, alleen het opnemen van afspraken met omwonenden is explicieter verwoord. |
| c. In het huisreglement is opgenomen wie namens de exploitant verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op dit reglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie en/of de gemeente Roosendaal.                                                                                                                                                                                                       | <b>c. Naleving, toezicht en bereikbaarheid</b><br>In het huisreglement is opgenomen wie namens de exploitant verantwoordelijk is voor het houden van toezicht op naleving van dit huisreglement en hoe deze persoon altijd (24 uur per dag en 7 dagen per week) bereikbaar is voor de huurders/gebruikers, omwonenden, politie, zorgdiensten en/of de gemeente Roosendaal.                                                                                                                                                                                          | ongewijzigd                                                                           |
| d. De locatie beschikt over een klachtenreglement waarin o.a. opgenomen: aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in vakantieperiode etc.) van een vast aanspreekpunt/beheerder en een registratie van klachten en meldingen;                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>d. Klachtenreglement</b><br>De locatie beschikt over een klachtenreglement waarin o.a. opgenomen: aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in vakantieperiode etc.) van een vast aanspreekpunt/ beheerder en een registratie van klachten en meldingen.                                                                                                                                                                                                                                                                                              | ongewijzigd                                                                           |
| <b>5. Wet- en regelgeving / overige bepalingen.</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                       |
| a. Deze uitgangspunten zijn een aanvulling op vigerende landelijke en plaatselijke regelgeving WABO, Bouwbesluit, Burgerlijk Wetboek, BRP, Parkeerbeleid etc.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b>a. Bestaande wet- en regelgeving blijft van toepassing</b><br>De hier opgenomen huisvestingscriteria zijn een aanvulling op vigerende landelijke en plaatselijke regelgeving, de Omgevingswet, Besluit Bouwwerken leefomgeving, Burgerlijk Wetboek, BRP, Parkeerbeleid etc. of de rechtsopvolgers van betreffende regelgeving.                                                                                                                                                                                                                                   | Titels zijn aangepast aan veranderde wetgeving. Verder ongewijzigd.                   |
| b. Alle geldende - plaatselijke - ruimtelijke procedures, beleidskaders en verordeningen met wettelijke bepalingen ten aanzien van woon- en leefklimaat, ontheffingsmogelijkheden, bezwaar en beroepstermijnen blijven onverminderd van kracht.                                                                                                                                                                                                                                                    | <b>b. Lokale beleidskaders en procedures blijven van kracht</b><br>Alle geldende - plaatselijke - ruimtelijke procedures, beleidskaders en verordeningen met wettelijke bepalingen ten aanzien van woon- en leefklimaat, ontheffingsmogelijkheden, bezwaar en beroepstermijnen blijven onverminderd van kracht.                                                                                                                                                                                                                                                     | ongewijzigd                                                                           |

| was                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | wordt                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | toelichting                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| c. De uitgangspunten zijn verbonden aan het verstrekken van een omgevingsvergunning voor zover daarbij tijdelijk wordt afgeweken van het bestemmingsplan. Dit betekent dat als er een mogelijkheid is om tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van grootschalige migrantenhuisvesting, dit voor een periode van maximaal 10 jaar zal zijn. | <b>c. Exploitatietermijn</b><br>Bij aanpassing van het omgevingsplan ten behoeve van grootschalige huisvesting is een exploitatieperiode van 20 jaar aanvaardbaar. De uitgangspunten zijn verbonden aan het verstrekken van een omgevingsvergunning voor zover daarbij wordt afgeweken van het omgevingsplan. Dit betekent dat als er een mogelijkheid is om af te wijken van het bestemmingsplan voor de exploitatie van grootschalige migrantenhuisvesting, dit voor een periode van maximaal 20 jaar zal zijn. | De praktijk leert dat het voor huisvesters zeer moeilijk tot onmogelijk is om een aan de wetgeving voldoende rendabele huisvesting te realiseren bij een exploitatietermijn van 10 jaar. Een termijn van maximaal 20 jaar is wel haalbaar.<br><br>Indien het een tijdelijk bouwwerk betreft conform bijlage 1 bij artikel 1.1 van het Besluit bouwwerken leefomgeving wordt de exploitatietermijn gelijkgesteld aan de maximale instandhoudingstermijn van ten hoogste 15 jaar. |
| d. Voor de onder c. genoemde tijdelijke afwijking geldt dat er voldaan moet worden aan een goede ruimtelijke ordening en er een toets geldt voor milieutechnische aspecten.                                                                                                                                                                                            | d. vervallen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Vervallen wegens dubbelingen met bestaande regelgeving en hierboven reeds genoemde criteria                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| e. Het bevoegd gezag zal indien en voor zover vereist ter bestrijding van overlast en onveiligheid, gebruik maken van zijn bevoegdheid om handhavend op te treden.                                                                                                                                                                                                     | e. vervallen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | Vervallen wegens dubbelingen met bestaande regelgeving                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |