



WEBINAR HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

Wie zijn wij?

- Full service advocatenkantoor
- 20 advocaten en juristen
- Vestigingen 's-Hertogenbosch, Eindhoven en Tilburg



Waarom dit webinar?

Gemeenten worstelen met woningen arbeidsmigranten: 'Raad schiet in kramp'

Het lukt gemeenten nauwelijks om huisvesting te realiseren voor arbeidsmigranten. Dat blijkt uit een enquête van *Nieuwsuur* onder veertig gemeenten waar veel arbeidsmigranten werken. Gemeenten hebben óf nog geen duidelijk beleid, óf veel plannen sneuvelen na verzet van omwonenden. Vaak komen ze honderden of enkele duizenden woonplekken tekort.

Deventer pakt overlast propvolle huizen met arbeidsmigranten aan: 'Maar ze moeten wel érgens kunnen wonen'

Matrassen naar buiten gesmeten, weer nieuwe erin: buurt houdt hart vast om arbeidsmigranten in woning

Gemeenten geen grip op arbeidsmigranten in woonwijken in Zuidoost-Brabant

Bestemmingsplan (I)

- De bestemming “**wonen**” of “**Woondoeleinden**”
- Is de bestemming “**wonen**” gedefinieerd in het bp?
- Tip: www.ruimtelijkeplannen.nl

Voorbeeld 1: “Wonen”

“de voor wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, al dan niet in combinatie met een beroep- of bedrijfsactiviteit aan huis”

Voorbeeld 2: “Wonen”

“Het gebruik van een woning voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden”

Bestemmingsplan (II)

- Definitie “**woning**”: huisvesting één huishouden
- Voorwaarden zijn de mate van verbondenheid tussen de bewoners en de mate van continuïteit in de samenstelling
- Is er een verband gelegd tussen de bestemming “**wonen**” en het begrip “**woning**”?
- Zo ja; huisvesting arbeidsmigranten veelal **niet** mogelijk
- Zo nee; huisvesting arbeidsmigranten veelal mogelijk

“Zoals volgt uit de uitspraak van de Afdeling van 10 maart 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BL7013, heeft de rechtbank, nu de betekenis van de term “wonen” in het bestemmingsplan niet nader is bepaald en in het bestemmingsplan voor de betekenis van die term niet naar enig voorschrift is verwezen, voor de uitleg van die term terecht aansluiting gezocht bij het algemeen spraakgebruik en onder die term diverse uiteenlopende vormen van huisvesting begrepen. Gelet hierop en zoals eveneens kan worden afgeleid uit voormelde uitspraak heeft de rechtbank voorts terecht overwogen dat, onder deze omstandigheden, het gebruik van het pand ten behoeve van de huisvesting van buitenlandse werknemers niet in strijd is met de daarop rustende bestemming.”

Bestemmingsplan (III)

- Voorbeelden uit de praktijk

Artikel 5 Woongebied.

5.1. Doeleinden

De blijkens de plankaart voor "woongebied" aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in ruime zin met inbegrip van:

Woondoeleinden - W -

1. De gronden met de bestemming "woondoeleinden" zijn bestemd voor:
 - a. laagbouwoningen en gestapelde woningen;
 - b. erven tuinen, wegverhardingen, paden en groenvoorzieningen ten dienste van de in lid 1, onder a genoemde bestemmingen.

"De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. **wonen in een woning;***
- b. .."*

Bedrijfswoning

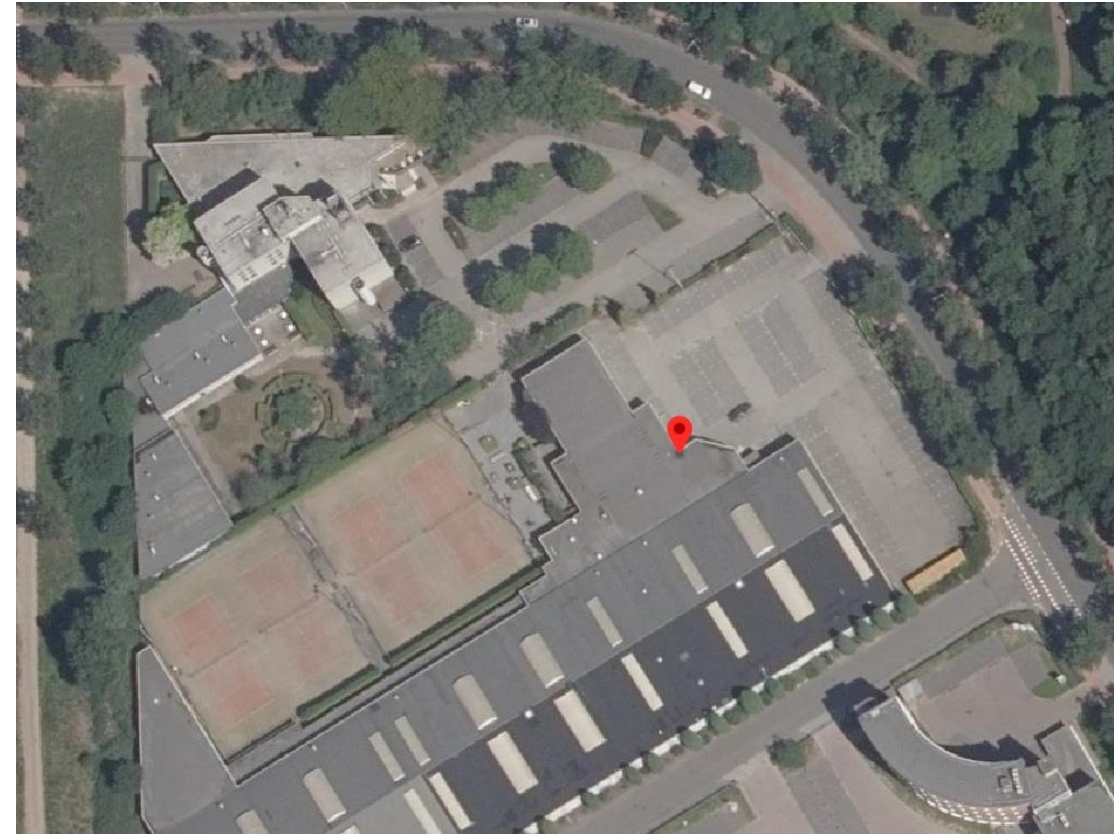
- Bedrijfswoning is iets anders dan een burgerwoning
- Definitie bedrijfswoning: “een **woning** in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.”
- Het huisvesten van arbeidsmigranten staat geheel los van de bedrijfsvoering. Deze zijn daar niet gehuisvest omdat dit gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is

Logiesfunctie (I)

- Verschil tussen Logies en Wonen
- Relevant voor de exploitatiemogelijkheden in het bestemmingsplan
- Praktijkvoorbeeld

Logiesfunctie (II)

- Praktijkvoorbeeld



Logiesfunctie (III)

- De bestemming: 'Horeca-1'
- Toegestaan: *'een inrichting die geheel of in overwegende mate is gericht op het verstrekken van nachtverblijf. Daaronder worden begrepen: hotel, motel, pension en overige logiesverstrekkers.'*
- Ter discussie staat: is het voorgenomen gebruik al dan niet toegelaten onder het bestemmingsplan?

Logiesfunctie (IV)

- Tip: kijk naar de begripsbepalingen in het bestemmingsplan
- Niets geregeld? Rechtspraak:
 - ABRvS 14 augustus 2019 (ECLI:NL:RVS:2019:2761): Hetgeen het college aan het besluit om handhavend op te treden ten grondslag heeft gelegd, geeft geen aanleiding voor het oordeel dat geen sprake is van kamergewijze bewoning van het pand, maar van logies. Dat de kamers door OTTO Work Force III B.V. aan de arbeidsmigranten ter beschikking werden gesteld gedurende de periode dat zij een arbeidsovereenkomst met OTTO Work Force III hadden en dat de arbeidsmigranten de kamers na drie à vier maanden weer verlieten, betekent niet dat om die reden geen sprake is van kamergewijze bewoning, maar van logies. Dat de in de gebruik-/huurovereenkomsten ook een woonadres in Polen is opgenomen, dat de kamers onpersoonlijk zijn ingericht en dat er weinig persoonlijke eigendommen aanwezig zijn, leidt evenmin tot die conclusie, omdat op grond van die omstandigheden niet kan worden vastgesteld dat het pand voor logies werd gebruikt en niet voor kamergewijze bewoning. Gelet op de wijze van bewoning, waarbij bij logies behorende faciliteiten zoals bijvoorbeeld gemeenschappelijke maaltijdsverstrekking ontbreken en de kamers niet louter worden aangeboden om te overnachten, heeft het college ten onrechte het standpunt ingenomen dat het pand werd gebruikt voor logies.
- Afdeling: Periode van verblijf is relevant! Dat in een hotel wel vaker personen langdurig verblijven doet daar niet aan af. (ECLI:NL:RVS:2018:823)
- Wanneer omslagpunt? Rechtspraak worstelt (ECLI:NL:RBLIM:2021:4287)
- Duurzaam karakter relevant (ECLI:NL:RVS:2020:2206)

Vakantieparken

- Veel voorkomend verschijnsel: goedkoop en grootschalig
- Media-aandacht: Oostappen-groep
- Recreatief gebruik of permanente bewoning?
- Rechtspraak:
 - ABRvS 17 februari 2021 (ECLI:NL:RVS:2021:327): Gebruik van een recreatiewoning als (hoofd)woonverblijf is, ook als dat tijdelijk is, niet toegestaan, zo blijkt uit de artikelen 53.2, aanhef en onder d, en 1.98 van de planregels. Dit betekent dat, anders dan [appellant sub 1] en Jachthuis hebben betoogd, tijdelijke bewoning van een recreatiewoning niet is toegestaan op grond van de planregels.
 - ABRvS 29 januari 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:256): [...] Wel volgt daaruit dat het gebruik van een zomerhuisje een recreatief karakter heeft.

Paraplubestemmingsplan

- Paraplu/facetbestemmingsplan = gedeeltelijke herziening van meerdere bestemmingsplannen
- Twee voorwaarden
 - a) de onderliggende plannen zijn nog geldig;
 - b) er mogen geen nieuwe bestemmingen worden vastgesteld of bestemmingen worden gewijzigd;
- Veelal ziet het plan op één aspect; aanpassing definitie “**wonen**” of bijvoorbeeld parkeren
- Mogelijkheid van indienen zienswijze en instellen beroep
- Beheersverordening; geen rechtsmiddelen

Handhaving (I)

- Overtreding, vooraankondiging en besluit
- Mag een toezichthouder binnentreden voor controle?
- Tegen het besluit staat bezwaar en beroep open
- Drie redenen om van handhaving af te zien:
 - a) succesvol beroep op overgangsrecht*
 - b) concreet zicht op legalisatie*
 - c) handhaving is onevenredig*
- Tactiek; “rekken en rekenen”

Handhaving (II)

- **Overgangsrecht (a)**; het gebruik is nu niet meer toegestaan, maar was dat wel onder het vorige bestemmingsplan
- Peilmoment: inwerkingtreding nieuwe bestemmingsplan
- Bewijslast
 - *gebruik bestond op peilmoment*
 - *omvang van het gebruik*
 - *gebruik onafgebroken voortgezet*
- **Wie is overtreder?**

Handhaving (III)

- **Concreet zicht op legalisatie (b)**
- Daarvan is géén sprake als gemeente weigert medewerking te verlenen aan een vergunning
- Dus: ga en blijf in overleg met de gemeente!
- Daarvan is wél sprake als gemeente aangeeft medewerking te verlenen + aanvraag is ingediend **of** ontwerpbesluit ter inzage is gelegd
- **Onevenredigheid (c)**; niet: *'gemeente wist ervan'*, *'ze zitten er al 10 jaar'* of *'beschik over andere vergunningen'*

Afwijken van het bestemmingsplan (I)

- Strijd met het bestemmingsplan: afwijking via omgevingsvergunning
- Kans van slagen? Zoek op voorhand naar de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden of eventueel beleid
- Kruimelgevallen: buiten de bebouwde kom en enkel voor werknemers

Afwijken van het bestemmingsplan (II)

- Binnenplanse afwijkingsbevoegdheid
- Vaste rechtspraak: zekere beoordelingsvrijheid college
- Praktijkvoorbeeld:
 - Gemeente Wageningen, parapluplan “Kamergewijze verhuur -update”:
 - "Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 2.1.3 dan wel het bepaalde over het toegestane gebruik binnen de in de aanhef van artikel 2 genoemde bestemmingsplannen 1 t/m 35 en kamergewijze verhuur toestaan daar waar conform de bestemming woningen, kantoren, detailhandel en/of horeca bevinden, mits dit niet leidt tot een onaanvaardbaar woon- en leefklimaat en er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is voor auto en fiets. Bij de toepassing van deze bevoegdheid worden de "Beleidsregels kamergewijze verhuur gemeente Wageningen 2019", vastgesteld op 10 september 2019 en de beleidsregels in de "Nota Parkeernormen", vastgesteld op 10 november 2015 in acht genomen. Indien een of beide genoemde beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, zullen de gewijzigde beleidsregels in acht worden genomen."

Afwijken van het bestemmingsplan (III)

- Heeft de gemeente beleid?
- Praktijkvoorbeeld Gemeente Maasdriel:
 - Nadruk beleid: op terrein (agrarische) werkgever en niet in dorp/stad
 - Maximaal 5% per woonstraat en niet meer dan 2 woningen naast elkaar
 - In woonwijk: maximaal 4 personen
 - Verplichte naleving gemeentelijk nachtregister
 - Niet in bedrijfswoningen
 - Niet op bedrijventerreinen

Vergunningen

- Naast een eventuele afwijkingsvergunning hanteren diverse gemeenten ook een exploitatievergunning op basis van de APV
- Huisvestingswet 2014 en gemeentelijke huisvestingsverordeningen

Huurovereenkomst

- Verhuur via onderhuurconstructie
- Welk huurregime is van toepassing?
- Regels van dwingend recht
- Arbeidsmigranten kunnen zich (mogelijk) beroepen op huurbescherming
- Kortdurende of tijdelijke huurovereenkomst?
- Let op bij handhaving!



Arbeidsmigranten huisvesten?

mr. R.J. (Rutger) Boogers

Onze specialisten



mr. M. (Michael) de Marco

Voor meer informatie: boogers@bg.legal en/of marco@bg.legal