



Vereniging van
Nederlandse Gemeenten

TOOLKIT II

Handreiking voor de opgave van tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten



Toolkit II

Handreiking voor de opgave van tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten

VNG, februari 2013

Deze publicatie is tot stand gekomen in het kader van het Programma Flexwonen voor Arbeidsmigranten (van het Ministerie van BZK, VNG, Aedes, werkgevers- en werknemersorganisaties)



Inhoudsopgave

Inleiding	5
In de praktijk	6
Met alle betrokken partijen gezamenlijk	6
Huidige opgave versus toekomstige opgave	6
Werkwijze toolkit	7
Bouwsteen 1: Het huidige geschikte aanbod in kaart brengen	7
Bouwsteen 2: De huidige vraag/behoefte in kaart brengen	7
Bouwsteen 3: Huisvestingsprogramma	8
Leeswijzer	9
Bouwsteen 1: Het huidige geschikte aanbod in kaart brengen	9
Bouwsteen 2: De huidige vraag/behoefte aan huisvesting in kaart brengen	9
Bouwsteen 3: Huisvestingsprogramma	10
Bouwsteen 1: Het huidige geschikte aanbod in kaart brengen	11
1. Informatie rond vergunningen en handhaving	11
2. (Handhavings)controles in combinatie met andere bronnen	14
3. Afgegeven keurmerken	15
4. Convenanten met werkgevers	17
Bouwsteen 2: De huidige vraag/behoefte aan huisvesting in kaart brengen	18
1. Gesprekken met arbeidsmigranten, huisvesters en werkgevers	18
2. Uitbreidingswensen van geschikte huisvesting	20
Bouwsteen 3: Huisvestingsprogramma	23
1. Bestaand beleid, wet- en regelgeving en benodigde aanpassingen	23
2. Mogelijkheden binnen de bestaande voorraad	24
3. Nieuwbouw mogelijkheden	26
4. Bestuurlijke afspraken	26
5. Monitoren en evalueren	28

H@9† 8W dgSd \$" #%

6W WbgT [Uf[Wefaf efS` V YW]a_ W [ZW]SVWdhS` ZW BchYdS_ S 8Wji a` W haad
3dTWVe_ [Yd` fW /hS` ZW ? [[efW]WhS` 4L=f H@9† 3WVW i W] YVWbZ W i W] `W_ WbadYS` [eSf]Wfi



Inleiding

Deze toolkit is bedoeld om gemeenten, huisvesters en werkgevers/uitzendbureaus te helpen bij het gezamenlijk formuleren van de opgave van tijdelijke huisvesting voor EU-arbeidsmigranten. Dit kan vervolgens als basis dienen voor bestuurlijke afspraken voor een concreet huisvestingsprogramma voor EU-arbeidsmigranten op lokaal of regionaal niveau. Deze toolkit sluit aan bij de eerdere toolkit "Inschatting aantal EU-migranten op gemeentelijk niveau"¹, waarin hulpmiddelen worden aangereikt om te komen tot een schatting van het aantal arbeidsmigranten binnen een gemeente. Hiermee krijgen de betrokkenen een eerste inzicht in de vraag naar tijdelijke huisvesting. Met deze schattingen zetten we nu een volgende stap in het huisvestingsproces: het in kaart brengen van de daarop aansluitende actuele opgave van tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten.

We spreken van de opgave van tijdelijke huisvesting voor EU-arbeidsmigranten, omdat we ons concentreren op het oplossen van een gebrek aan voldoende of voldoende geschikte huisvestingstypen van tijdelijke aard voor deze groep. Overigens is de vraag naar tijdelijke huisvesting permanent en de woonduur tijdelijk. EU-arbeidsmigranten zijn een belangrijke groep die behoefte heeft aan tijdelijke huisvesting. Er zijn door de veranderende marktvraag ook andere groepen die een beroep doen op vormen van tijdelijke huisvesting zoals studenten, gescheiden mensen en bijzondere aandachtsgroepen. Dat het gaat om huisvestingstypen van tijdelijke aard brengt specifieke aandachtspunten met zich mee gerelateerd aan de duur van de gevraagde huisvestingstypen. Bij seizoensgebonden arbeid ontstaan bijvoorbeeld pieken en dalen in de huisvestingsbehoefte die partijen met elkaar moeten opvangen. Andere typen arbeidsmigranten zoeken weer huisvesting met meer privacy voor één of meer jaar achter elkaar.

Reguliere huisvesting, die voor iedere inwoner van een gemeente toegankelijk is, valt onder het algemene woonbeleid van een gemeente. Uiteraard zijn er ook arbeidsmigranten die willen doorstromen van tijdelijke huisvesting naar reguliere huisvesting, wanneer zij zich blijvend in Nederland willen

¹ Hier te vinden op www.flexwonenarbeidsmigranten.nl

vestigen. De huisvestingsbehoefte van deze groep is aandachtspunt van het reguliere woonbeleid van gemeenten en huisvesters.

In de praktijk

Zoals gezegd is het van groot belang dat de verschillende partijen - gemeenten, huisvesters en werkgevers/uitzendbureaus – samen de opgave van tijdelijke huisvesting voor EU-arbeidsmigranten in kaart brengen. In de praktijk zullen gemeenten vaak het voortouw nemen. Hierbij zal een gemeente zijn eigen werkwijze kiezen. Gemeenten onderling vertonen soms grote verschillen. Deze toolkit biedt een handvat dat structuur kan brengen in de gemeentelijke aanpak. Het geldt zeker niet als de enige koers met een eenduidig eindresultaat. De bedoeling van deze toolkit is om aan de hand van stappen, voorbeelden en instrumenten te illustreren hoe gemeenten en andere partijen met elkaar de huisvestingsopgave in kaart kunnen brengen.

Met alle betrokken partijen gezamenlijk

De opgave van tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten laat zich niet makkelijk in kaart brengen. Politiek gevoelige onderwerpen voor bestuurders, angst voor strenge handhaving bij marktpartijen en NIMBY-effecten bij omwonenden leiden tot een incompleet beeld van de situatie. Door een gebrek aan transparantie is er veelal verminderd zicht op de geschiktheid van huisvestingslocaties of de behoeften en problemen van arbeidsmigranten en omwonenden. Het in kaart brengen van de huisvestingsopgave is tegelijkertijd een exercitie in het opbouwen van vertrouwen en contacten tussen gemeenten, (lokale) werkgevers, (lokale) huisvesters en de arbeidsmigranten zelf.

Voor een aantal regio's in Nederland is het economisch belang van arbeidsmigranten onmiskenbaar. Daarbij hoort ook het zorgen voor goede huisvesting en oplossen van de aanwezige problemen. Niet alleen door stevig in te zetten op handhaving op huisvesting die niet voldoet aan wet- en regelgeving, maar ook door ruimte voor nieuwe mogelijkheden te bieden als gemeente en naar goede alternatieven te zoeken met (lokale) huisvesters, (lokale) werkgevers en andere bestuurders in de regio samen. Hiermee voorkomen partijen dat problemen zich slechts verplaatsen (waterbedeffect). Gemeenten kunnen betere huisvesting bevorderen door huisvesters tegemoet te komen binnen bestaande wet- en regelgeving en door het maken van prestatieafspraken. Maar ook door binnen de gemeente integraal samen te werken waarbij zowel het economische belang, arbeid(omstandigheden), huisvesting en leefbaarheidsaspecten in samenhang worden gezien.

De tweesporenaanpak van ò handhaven òn zorgen voor alternatieven, is vastgelegd in de zogeheten 'Bed-voor-Bedregeling'. Deze regeling is onderdeel van de Nationale Verklaring tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten.

Meer informatie over de 'bed-voor-bedregeling' is te vinden bij [de beleidsdocumenten op de website van het Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten](#).

Meer informatie over de Nationale Verklaring tijdelijke huisvesting van EU-migranten is [via deze link](#) te vinden op de website van het Expertisecentrum Flexwonen voor Arbeidsmigranten.

Huidige opgave versus toekomstige opgave

Zoals aangegeven helpt deze toolkit de huidige huisvestingsopgave voor EU-arbeidsmigranten in kaart te brengen. Uit prognoses valt af te leiden dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren substantieel zal toenemen. Niet helder is om hoeveel het precies gaat en hoe de regionale verspreiding over Nederland zal zijn. Om die redenen beperken we ons hier tot de ons direct beschikbare handvaten, aanwezig in de huidige praktijk. Daarbij richten we ons op de minimale opgave van tijdelijke huisvesting van EU-arbeidsmigranten om vervolgens daarmee direct aan de slag te kunnen. Immers, langer wachten tot hele opgave aan tijdelijke huisvesting tot achter de komma in beeld is gebracht is geen optie. Vaak is de eerste minimale opgave al een stevige - niet te onderschatten - exercitie



Werkwijze toolkit

De toolkit is opgebouwd uit drie 'bouwstenen': twee om de huisvestingsopgave in kaart te brengen en een derde 'bouwsteen' om de huisvestingsopgave om te zetten in een huisvestingsprogramma.

Huisvestingsopgave

Om de huisvestingsopgave te bepalen moet het huidige geschikte aanbod worden afgezet tegen de aanwezige vraag/behoefte aan huisvesting.

Bouwsteen 1: Het huidige geschikte aanbod in kaart brengen

Hoe worden arbeidsmigranten in de huidige situatie gehuisvest en is dit huisvestingsaanbod kwantitatief en kwalitatief toereikend voor de ter plekke aanwezige behoefte aan tijdelijke huisvesting? Door een onderzoek naar het bestaande aanbod wordt ook inzichtelijk wat er nodig is aan vervanging van niet geschikt huisvesting of het geschikt maken van het bestaande huisvestingsaanbod. Deze brengen we in beeld kwantitatief in het aantal bedden en kwalitatief in typen huisvesting.

Bouwsteen 2: De huidige vraag/behoefte in kaart brengen

Het geschatte aantal EU-arbeidsmigranten op basis van de toolkit 'schatting aantal EU-arbeidsmigranten' vertalen we grofweg één op één in een behoefte die gelijk is aan het aantal bedden voor arbeidsmigranten. Daarnaast checken we in de praktijk de behoefte aan uitbreidingswensen van de huidige geschikte huisvesting. Dit moet leiden tot een inzicht in de vraag naar huisvesting: kwantitatief in het aantal bedden en kwalitatief in typen huisvesting.

Huisvestingsopgave concluderend

Deze twee bouwstenen zetten we tegen elkaar af. Hieruit volgt de huisvestingsopgave, waarmee we aan de slag gaan. De huisvestingsopgave valt uiteen in de volgende onderdelen:

- Vervanging van niet geschikt huisvesting en aanpassing van gemakkelijk geschikt te maken huisvesting.

- De restopgave (vraag minus geschikt aanbod): bestaande uit uitbreiding van bestaande geschikte huisvesting of nieuwe huisvestingsmogelijkheden.

Deze brengen we kwantitatief in beeld (in het aantal bedden) en kwalitatief in typen huisvesting.

Bouwsteen 3: Huisvestingsprogramma

De huisvestingsopgave kunnen partijen vertalen in een concreet huisvestingsprogramma dat vervolgens in bestuurlijke afspraken wordt vastgelegd. Daarbij wordt gekeken naar:

- Bestaand beleid, wet- en regelgeving en mogelijke aanpassing hiervan
- Mogelijkheden binnen de bestaande voorraad
- Nieuwbouw mogelijkheden
- Bestuurlijke vastlegging en afspraken
- Monitoren en evalueren



Leeswijzer

Met behulp van de leeswijzer kunt u per bouwsteen snel doorklikken naar voorbeelden en instrumenten die voor u interessant zijn.

Bouwsteen 1: Het huidige geschikte aanbod in kaart brengen

De onderliggende bronnen zijn:

1. Informatie rond vergunningen en handhaving
 - a. Afgegeven vergunningen
 - b. Gegevens uit de integrale aanpak van interventieteams
 - c. Aankondiging of wijziging van wet- en regelgeving en vervolgtraject
2. (Handhavings)controles in combinatie met andere bronnen
 - a. In combinatie met signalen werkgevers en arbeidsmigranten
 - b. In combinatie met GBA- en UWV-gegevens
3. Afgegeven keurmerken
 - a. Bestaande keurmerken
 - b. Nieuw keurmerk in 2013
4. Convenanten met werkgevers

Bouwsteen 2: De huidige vraag/behoefte aan huisvesting in kaart brengen

1. Gesprekken met arbeidsmigranten, huisvesters en werkgevers
 2. Uitbreidingswensen van geschikte huisvesting
- Voorbeeld totale huisvestingsopgave in beeld

Bouwsteen 3: Huisvestingsprogramma

1. Bestaand beleid, wet- en regelgeving en benodigde aanpassingen
2. Mogelijkheden binnen de bestaande voorraad
3. Nieuwbouw mogelijkheden
4. Bestuurlijke afspraken
5. Monitoren en evalueren



Bouwsteen 1: Het huidige geschikte aanbod in kaart brengen

Om informatie over het geschikte huisvestingsaanbod boven tafel te krijgen, kan gebruik worden gemaakt van vier bronnen. Deze worden hieronder achtereenvolgens besproken.

1. Informatie rond vergunningen en handhaving

- a. Afgegeven vergunningen
- b. Gegevens uit de integrale aanpak van interventieteams
- c. Aankondiging of wijziging van wet- en regelgeving en vervolgtraject

a. Afgegeven vergunningen

Werkgevers en huisvesters dienen aanvragen in voor vergunningen en afwijkingen van het huidige bestemmingsplan omdat zij de huisvesting voor arbeidsmigranten willen (ver)bouwen, uitbreiden of verplaatsen naar een andere locatie. Voor gemeenten die actief inzetten op goede huisvesting van arbeidsmigranten, is een duidelijk inzicht in de aan huisvesting voor arbeidsmigranten gerelateerde aanvragen voor vergunningen en afwijkingen van het bestemmingsplan een belangrijk startpunt.

Afgegeven vergunningen openbaar maken

Gemeenten kunnen zelf ook zichtbaar maken welke panden voldoen aan wet- en regelgeving en alle benodigde vergunningen hebben. Zo maakt de gemeente Dordrecht openbaar welke kamerverhuurpanden legaal zijn en hoeveel personen hier mogen wonen. Hiermee wordt ook voor werkgevers en werknemers zelf zichtbaar welke huisvesting geschikt is en eventueel kan voorzien in hun huisvestingsbehoefte.

Zie [deze link](#) voor meer informatie

b. Gegevens uit de integrale aanpak van interventieteams

Verschillende interventieteams in Nederland nemen naast handhaving op de domeinen werk, inkomen en zorg, ook controle op huisvesting mee. Het is een effectieve manier om snel meer over de bewoners en de huisvesting te weten te komen. Bovendien kan het helpen om ook arbeidsmigranten van informatie te voorzien en hen te wijzen op hun rechten en plichten.

RCF – slimmer en effectiever handhaven

De 9 RCF Kenniscentra Handhaving zijn een initiatief van het ministerie van SZW om gemeenten en handhavingpartners in het WIZ-domein (Werk, Inkomen en Zorg) te verbinden en te versterken. Dit leidt tot slimmere en effectievere handhaving: meer resultaat met minder middelen. Daarbij is een belangrijke rol weggelegd voor onderlinge kennisdeling en goede samenwerking.

De RCF's vormen hiertoe een landelijk dekkend netwerk, van waaruit ze gemeenten en partners koppelen, adviseren en ondersteunen. Op regionaal niveau vormt elk RCF het uitvoerend orgaan van het Regionale Platform Fraudebestrijding (RPF). Dit platform bestaat uit bestuurlijke vertegenwoordigers van gemeenten uit de regio. Het RPF stelt het jaarplan van het RCF vast en stuurt op de uitvoering ervan.

Multidisciplinaire aanpak in interventieteams

Een van de kerntaken van het RCF is het faciliteren van een landelijke interventiestructuur. Binnen deze structuur 'handhaven' gemeenten samen met de handhavingorganisaties UWV, Belastingdienst, SVB, Inspectie SZW, politie, OM en de RIEC's (Regionale Informatie- en Expertisecentra voor bestuurlijke aanpak van georganiseerde misdaad). De multidisciplinaire aanpak zorgt ervoor dat er snel geschakeld kan worden en dat diensten optimaal profiteren van elkaars bevoegdheden.

De operationele samenwerking – uitvoering van controles – vindt plaats in interventieteams. Eindverantwoordelijk is de Landelijke Stuurgroep Interventieteams (LSI). De gemeentelijke inbreng krijgt gestalte via de 9 RPF's, waarin ook leidinggevend van de landelijke handhavingorganisaties zitting hebben. Het RCF ondersteunt het RPF facilitair.

De interventieteams voeren op dit moment de volgende (soorten) projecten uit:

- Arbeidsmigranten: aanpak van problemen rond EU-arbeidsmigranten zelf
- Wijkgerichte aanpak: aanpak van de verloedering van een bepaalde wijk
- Branchegerichte projecten: aanpak van malafide bedrijven en werknemers
- Fenomeenbestrijding: specifieke problemen op het gebied van handhaving die aangepakt moeten worden

Zie voor meer informatie: <https://www.naleving.net/informatiecentrum/>

Samenwerking Dordrecht en Rijksdiensten

Dordrecht werkt samen met het UWV, de inspectie SZW (vroegere arbeidsinspectie en SIOD), rijksbelastingdienst, politie, gemeentebelastingen en de Sociale Dienst Drechtsteden. De coördinatie hiertoe ligt bij het RCF Kenniscentrum Handhaving. Het doel van de samenwerking was vooral om zicht en grip te krijgen op de structuren achter de huisvesting van arbeidsmigranten. In relatief korte tijd is hier veel uitgekomen voor de gemeente. Zo is naar voren gekomen dat ook degenen die zich inschrijven in de GBA grotendeels werkzaam zijn bij uitzendbureaus en niet bij reguliere werkgevers in de Drechtsteden. Op advies van het RCF is gestart met het toezicht houden op uitzendbureaus en woningbemiddelaars. Dit blijkt een nuttig instrument om deze partijen, waarvoor de gemeente verder geen regelgeving heeft of kan maken, toch goed in het oog te kunnen houden. Daarnaast is op locatieniveau samengewerkt en zijn in kamerverhuurpanden diverse misstanden aangepakt waar bijvoorbeeld UWV en belastingdienst mee geconfronteerd werden. Het RCF zal na afloop van dit

project de onderzochte signalen verzamelen en opnemen in een eindrapportage voor de Landelijke Stuurgroep Interventieteams.

Voor meer informatie over deze aanpak kunt u contact opnemen met de gemeente Dordrecht via het mailadres kamerverhuur@dordrecht.nl.

c. Aankondiging of wijziging van wet- en regelgeving en vervolgtraject

Gemeenten kunnen gericht aankondigen bij werkgevers en huisvesters dat beleid en wet- en regelgeving op het terrein van huisvesting van arbeidsmigranten zal worden aangepast en communiceren hoe zij betrokken kunnen zijn bij het vervolgtraject. Dit bevordert contact tussen gemeenten en werkgevers/huisvesters. Bovendien komt een gemeente zo meer te weten over de huidige situatie van locaties en de wensen van werkgevers of huisvesters tot wijziging op de locatie. Dit is een uitgelezen kans om de huisvesting van arbeidsmigranten aan te pakken.

Horst aan de Maas:

Uit de brief aan werkgevers en huisvesters (mei 2012), n.a.v. nieuw beleidskader en aankondiging aanpassing bestemmingsplan:

'Het gebruik van bebouwing voor de huisvesting voor arbeidsmigranten is in veel gevallen in strijd met het geldende bestemmingsplan of er is geen vergunning voor het realiseren en/of het gebruik van de huisvesting aangevraagd. Indien dit voor u als huisvester van toepassing is, wil de gemeente u tegemoet komen om de huisvesting met extra begeleiding te legaliseren.

Omdat het 'Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten Horst aan de Maas 2010' nu helder is vragen wij u zorg te dragen voor legale huisvesting. Eerste stap om tot legale huisvesting te komen is een noodzakelijke bestemmingsplanprocedure doorlopen. De gemeente wil dit gezamenlijk doorlopen waardoor het goedkoper is en nodigt u daarom uit om in de "rijdende trein" te springen die zij aanbiedt.

De gemeente wil alle locaties in de gehele gemeente (buitengebied en binnen de bebouwde kom) waar huisvesting voor arbeidsmigranten plaats vindt in één keer ruimtelijk legaliseren mits zij voldoen aan het Beleidskader en ruimtelijk en vanuit milieu wenselijk zijn.

Wat zijn de voordelen voor u om mee te doen?

- Rechtszekerheid voor u als ondernemer
- Formele legalisatie huisvesting: geen risico dat er op uw locatie gehandhaafd wordt op basis van strijdigheid met het bestemmingsplan, betere financieringsmogelijkheden bij banken
- Maatschappelijk draagvlak in de omgeving
- Gemeente begeleidt procedure
- Lagere kosten voor een bestemmingsplanprocedure, omdat veel initiatieven tegelijkertijd worden ingediend

Handhaving

Voor de huisvesters die er niet voor kiezen om de huisvesting te legaliseren, zal de gemeente per locatie overwegen welke bestuursrechtelijke maatregelen getroffen gaan worden om de strijdigheden en overtredingen te beëindigen. Dit kan betekenen dat alsnog tegen reguliere kosten een bestemmingsplan- en vergunningsprocedure doorlopen moeten worden om de huisvesting te legaliseren. Indien niet aan deze procedures deelgenomen wordt of de huisvesting niet gelegaliseerd kan worden zal in het ergste geval de huisvesting moeten worden beëindigd."

Zie [deze link](#) voor de volledige brief

Stand van zaken december 2012

De arbeidsmigranten vormen een groot economisch belang in de regio Noord-Limburg. In juni 2008 is een provinciale beleidsnotitie vastgesteld voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Gemeente Horst aan de Maas heeft deze beleidsnotitie uitgewerkt op gemeentelijk niveau. Het beleid is naar goede voorbeelden uit de praktijk toegeschreven.

BMC heeft de opdracht gekregen om de legalisering van ruim 120 locaties waar tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt, uit te voeren. De uitdaging is om de ondernemers te stimuleren om de huisvesting goed te regelen. De uitnodigingsplanologie; de open communicatie, de informatieavond en het proactief benaderen van ondernemers heeft ertoe geleid dat we met ruim 98% van de bekende huisvestingslocaties in gesprek zijn. Hiermee is de uitnodiging een groot succes. Dit succes geeft aan hoe belangrijk de initiatiefnemers het vinden om de huisvesting planologisch vast te leggen, zowel voor het welzijn voor hun werknemers als hun bedrijfsvoering.

Nu bij de meeste gevallen de gewenste huisvesting in beeld is, zijn ook de praktische belemmeringen in beeld bij het juridisch planologisch vastleggen van de huisvesting. Met name geur is een mogelijke belemmering, waarin de gemeente het voortouw wil nemen om dit probleem integraal te op te pakken in een pilot, zodat initiatiefnemers daar niet individueel voorstaan.

Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten Horst aan de Maas 2010: http://www.horstaandemaas.nl/Ondernemers/Samenwerking_en_ondersteuning/Buitenlandse_werknemers

Arbeidsmigranten in regio Limburg:

<http://www.flexwonenarbeidsmigranten.nl/regio-s/limburg/>

2. (Handhavings)controles in combinatie met andere bronnen

- a. In combinatie met signalen werkgevers en arbeidsmigranten
- b. In combinatie met GBA- en UWV-gegevens

a. In combinatie met signalen werkgevers en arbeidsmigranten

Gemeenten gebruiken allerlei soorten meldingen en signalen van burgers, politie en andere partijen in combinatie met actieve controles. Op basis van ervaringscijfers kunnen gemeenten vaak een grove inschatting maken van het aantal bedden binnen het huidige aanbod waarmee de huisvestingsopgave verder kan worden ingeschat. De regio Noord-Limburg hanteert een dergelijke simpele rekenregel.

The shortcut: simpele rekenregels uit Noord-Limburg

Dat er meerdere wegen zijn die naar Rome leiden, bewijst de regio Noord-Limburg. De regio koos nadrukkelijk voor een meer pragmatische aanpak. De regio wilde snel starten met concrete huisvestingsprojecten en voorkomen dat een discussie over het exacte aantal arbeidsmigranten vertragend of verlamdend zou werken. Dat er een huisvestingsopgave was, was immers van meet af aan duidelijk. De regio gebruikte de volgende rekenmethode:

Het aantal betrokken gemeenten is 10. De gemeenten zijn bijna allemaal gemeenten van dezelfde omvang met een aanzienlijk deel platteland binnen hun grenzen.

Het aantal woonlocaties per gemeente is gemiddeld 100. Dit aantal is gebaseerd op de controles die de afdelingen Veiligheid en Handhaving hebben uitgevoerd in een aantal gemeenten.

Het aantal arbeidsmigranten per locatie is gemiddeld 20. Dit aantal is een voorzichtige indicatie, ook op basis van de inzichten van de afdelingen Veiligheid en Handhaving die de controles uitvoeren. De finale rekensom wordt dan: $10 \times 100 \times 20 = 20.000$ arbeidsmigranten, oftewel 20.000 bedden in de regio Noord-Limburg als huisvestingsopgave.

b. In combinatie met GBA- en UWV-gegevens

GBA-gegevens in combinatie met controle van deze gegevens leveren veel extra informatie op. Er kunnen bijvoorbeeld inspecties worden uitgevoerd bij veel inschrijvingen op één adres, of als er veel sofinummers gekoppeld zijn aan één adres.

Inschrijving is op dit moment nog niet altijd gebruikelijk. Het bevorderen van een actief inschrijvingsbeleid van arbeidsmigranten in de GBA zal niet alleen bijdragen aan meer betrouwbare GBA-gegevens, maar levert indirect ook veel informatie op rond mogelijk nog onbekende huisvestingslocaties. De opbrengst van een actief inschrijvingsbeleid in de GBA wordt bovendien groter wanneer hier sancti- onering of juist beloning aan wordt verbonden. Bijvoorbeeld door werkgevers die actief meewerken, niet extra te controleren. Deze werkwijze is uitgewerkt in wat we noemen de Westlandse-methode, die nu ook navolging krijgt in andere gemeenten.

Westland

De gemeente had al goede contacten met ± 40 uitzenders die veelal zijn aangesloten bij De WVU (Westlandse Vereniging voor Uitzendbureaus) of de VIA. Met hen is de gemeente begonnen om tot een gezamenlijke inschrijving in de GBA te komen. De aangesloten uitzendbureaus melden de arbeidsmigranten aan voor deze avonden. De gemeente heeft een speciale procedure ontwikkeld waarbij per uur 200 mensen ingeschreven kunnen worden. Voor geïnteresseerden worden workshops gegeven over de procedure rond de registratie van arbeidsmigranten. Tijdens deze workshop wordt ook informatie gegeven over hoe gemeenten de informatie uit de GBA verder kunnen gebruiken. Met deze methode heeft de gemeente veel inzicht gekregen in hoeveel arbeidsmigranten er zijn en ook aan welke huisvesting er behoefte is. De workshop wordt op verzoek van andere gemeenten tegen kostendekkend tarief aangeboden door de gemeente Westland.

West-Friesland

Om het aanbod in kaart te brengen wordt in West-Friesland (project Kompas) gebruik gemaakt van de GBA. Tot nu toe zijn er tijdens controles 234 locaties bezocht en ± 3400 bedden geteld. Op basis van cijfers van het CBS en UWV zou het in West-Friesland om circa 4 duizend personen gaan. Het vermoeden bestaat dat het in werkelijkheid om tweemaal zoveel gaat.

3. Afgegeven keurmerken

- a. Bestaande keurmerken
- b. Nieuw keurmerk in 2013

Tijdelijke arbeidsmigranten maken overwegend gebruik van huisvesting van anderen, soms is dit de werkgever, soms een particuliere of commerciële kamerverhuurder en soms een woningcorporatie. Indien werkgevers en huisvesters een keurmerk voor geschikte huisvesting hanteren, is dat een indicatie dat hun huisvesting beter voldoet aan wet- en regelgeving dan organisaties zonder keurmerk.

a. Bestaande keurmerken

Tot nu toe zijn er twee huisvestingskeurmerken, het keurmerk Certified Flex Home (2009), alleen voor uitzendwerkgevers die arbeidsmigranten huisvesten, en het SKIA (Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsmiddeling 2005), een keurmerk voor alle werkgevers. In 2013 komt hier verandering in met de zogeheten uniforme huisvestingsnorm en één daarmee samenhangend keurmerk dat voor alle werkgevers en huisvesters van arbeidsmigranten toegankelijk is.

Stichting Keurmerk Internationale Arbeidsbemiddeling (SKIA)

SKIA zet zich sinds 2006 in om te komen tot eerlijke, sociaal aanvaardbare huisvesting voor arbeidsmigranten. Over de jaren heen is de norm aangepast en volwassen geworden. In 2011 is er een nieuwe interactieve website met de volgende onderdelen:

- Een besloten gedeelte waar partijen hun informatie omtrent de huisvesting van arbeidsmigranten kwijt kunnen. Gemeenten kunnen, naast het kenbaar maken van hun eigen regelgeving, hier inzien waar de locaties van SKIA leden zich bevinden. Indien gemeenten menen dat locaties niet voldoen aan wet- en regelgeving, kunnen ze dit bij SKIA kenbaar maken.
- Een meldpunt waar burens of partijen hun melding kwijt kunnen, indien zij hinder ondervinden of aanmerkingen hebben op een locatie waar arbeidsmigranten worden gehuisvest. Meldingen worden altijd opgevolgd door een reactie. Indien het een adres uit het register betreft, gaat de melding direct door naar de huisvester. Bij veel meldingen kan SKIA besluiten een ad-hoc controle te doen. Andere meldingen kunnen worden doorgespeeld naar gemeenten of arbeidsinspectie.
- Het SKIA register kent ook een "aanbod" bank, daar kunnen bedrijven en gemeenten huisvestingsmogelijkheden via het register aanbieden.

De 32 bij SKIA aangesloten bedrijven laten zich vrijwillig jaarlijks controleren door onafhankelijke controlerende instanties (C.I.) en dit bestaat uit twee onderdelen. Ten eerste een fysieke controle op de huisvesting locaties, de brandveiligheid en het sociale klimaat voor de arbeidsmigranten.

Ten tweede een controle op "goed werkgeverschap", via een administratieve audit.

Te denken valt aan de zorgverzekeringen en of de transport middelen veilig en verzekerd zijn.

Ook wordt er gecontroleerd of de inhoudingen op loon t.b.v de huisvesting binnen de regels valt.

SKIA zal een plusnorm boven de landelijke norm aanbieden, die tenminste zal bestaan uit hoc (niet aangekondigde) controles en een administratieve audit op goed werkgeverschap. Het is de bedoeling dit synchroon te laten lopen met de ontwikkelingen binnen het landelijk keurmerk huisvesting.

SKIA: <http://www.skia-eu.org/>

b. Nieuw keurmerk in 2013

Onderdeel van de Nationale verklaring huisvesting van arbeidsmigranten is een nieuwe uniforme huisvestingsnorm die voor iedereen werkgever en/of huisvester toegankelijk is. In het kader van de Nationale verklaring huisvesting van arbeidsmigranten is deze uniforme huisvestingsnorm afgesproken tussen werkgevers- en werknemersorganisaties. De norm bevat een minimum aan eisen op het gebied van brandveiligheid, voorzieningen, hygiëne en vierkante meters leefruimte en is gebaseerd op landelijke wetgeving. Deze uniforme normering is of wordt verankerd in de CAO's van de sectoren waar veel arbeidsmigranten werkzaam zijn (uitzendbranche, land- en tuinbouw en vleesverwerkende industrie). Ondernemingen die arbeidsmigranten huisvesten en aantoonbaar deze normen hanteren, komen in aanmerking voor een nieuw op te richten huisvestingskeurmerk. Dit nieuwe keurmerk zal naar alle waarschijnlijkheid de bestaande keurmerken gaan vervangen en in de loop van 2013 worden gelanceerd.

Partijen werken eraan dit nieuwe keurmerk ook voor gemeenten meer vertrouwenwekkend te laten zijn. Dan kunnen gemeenten zich in de toekomst in de prioriteitstelling meer gaan richten op de handhaving van locaties, panden en ondernemers die buiten de controlesystematiek van het nieuwe huisvestingskeurmerk vallen.

4. Convenanten met werkgevers

Verschillende gemeenten sluiten convenanten met werkgevers over het leveren van informatie over hun werknemers. Gemeenten geven in ruil daarvoor informatie over mogelijkheden rond huisvesting of voorrang bij bepaald aanbod aan locaties. Hier zijn vaak wel voorwaarden aan verbonden, zoals dat een werkgever een keurmerk voor goed werkgeverschap en huisvesting moet hebben.

West Brabant

De regio's West Brabant en Breda hebben convenanten waarin afspraken staan die gemaakt zijn tussen de aangesloten gemeenten en de brancheorganisaties VIA/NBBU/ABU om goed beheer te waarborgen. Er is halfjaarlijks overleg tussen deze partijen. Hier worden afspraken gemaakt over goed beheer en toezicht. In dit convenant staat onder andere dat leden van de koepelorganisaties voorafgaand aan huisvesting verblijfsadressen van uitzendmigranten bekendmaken aan gemeenten. Voor de uitzendbureaus in de regio die zijn aangesloten bij de koepels - en waarbij de gemeente er dus vanuit gaat dat zij bonafide zijn - zijn er bijeenkomsten waarin de gemeente informatie geeft over het beleid van de gemeente en de planologische (on)mogelijkheden. Er wordt alleen medewerking verleend aan huisvestingsinitiatieven van leden van een van de koepels of van partijen die hier lid van willen worden.

(zie via [deze link](#) het convenant van de Regio West Brabant)

Voorkomen dubbele afhankelijkheid

Bij het kijken naar de geschiktheid van de woningen zelf is het ook belangrijk aandacht te besteden aan het voorkomen van dubbele afhankelijkheid van werknemers aan hun werkgever. Zie hiervoor de notitie 'Het gezamenlijk voorkomen van dubbele afhankelijkheid'.

Zie [deze link](#) voor de notitie



Bouwsteen 2: De huidige vraag/ behoefte aan huisvesting in kaart brengen

1. Gesprekken met arbeidsmigranten, huisvesters en werkgevers
 2. Uitbreidingswensen van geschikte huisvesting
- Voorbeeld totale huisvestingsopgave in beeld

1. Gesprekken met arbeidsmigranten, huisvesters en werkgevers

Gemeenten die investeren in goede communicatie met huisvesters, werkgevers en arbeidsmigranten zelf, krijgen vaak een beter beeld van het huidige huisvestingsaanbod en de huisvestingswensen. Werkgevers (uitzendorganisaties) hebben een redelijk zicht op de gewenste typen huisvesting. Ook belangenorganisaties van migranten zoals [PLON](#) en [Migrada](#) kunnen informatie verstrekken over de woonwensen van arbeidsmigranten en het type geschikte huisvesting. Zij ontvangen daarover namelijk signalen van hun achterban.

Voorbeeld gemeente Westland

De gemeente heeft sinds 1 juni 2012 een telefonisch Informatiepunt voor Arbeidsmigranten (IPA). Het hoofddoel van het IPA is de tijdelijke arbeidsmigranten te voorzien van informatie over de rechten en de plichten in Nederland. De medewerkster van het IPA regelt geen zaken voor de arbeidsmigranten, maar verstrekt noodzakelijke informatie. Indien nodig wordt verwezen naar de juiste overheidsinstantie of de juiste informatiebron. Om de drempel zo laag mogelijk te houden, is de medewerkster een native Poolse spreker die ook vloeiend Nederlands en Engels spreekt. Dit informatiepunt vangt ook signalen op over de huisvestingswensen van arbeidsmigranten.

Voorbeeld gemeente Dordrecht

Een enquête naar de huisvestingsbehoeften onder de grootste werkgevers van de Drechtsteden leverde slechts een handvol reacties op. Alle belangrijke werkgevers van arbeidsmigranten waren uitzendbureaus. Dit bleek uit een onderzoek van de Belastingdienst naar bij welke werkgevers de Dordtse arbeidsmigranten werkzaam waren. Van de 55 uitzendorganisaties hebben 25 organisaties aangegeven in de toekomst voor circa 900 tijdelijke werknemers legale huisvesting 'bedden' te wensen in de omgeving van Dordrecht. De gemeente heeft de uitzendorganisaties in contact gebracht met de woningcorporaties. Twaalf uitzendbureaus hebben aangegeven vanwege de handhaving geheel of gedeeltelijk uit Dordrecht te vertrekken. Momenteel hebben de 55 uitzendbureaus voor 730 tijdelijke werknemers al huisvesting, waarvan 380 via de corporaties en 350 in de particuliere sector.

Erasmus Universiteit onderzoekt arbeidsmigranten

De ene arbeidsmigrant is de andere niet. Onder aansturing van NICIS is door de Erasmus Universiteit onderzoek gedaan in 13 gemeenten naar arbeidsmigranten. Prof. Engbersen zet daarbij uiteen wat de verschillen en overeenkomsten zijn met eerdere stromen arbeidsmigratie. Hij heeft hierbij een indeling gemaakt waarbij de mate van binding met het thuisland is afgezet tegenover de mate van binding met Nederland. Aan de hand van deze typering kunnen de woonwensen van verschillende doelgroepen in kaart worden gebracht.

Zie [deze link](#) naar het onderzoek van de Erasmus Universiteit Rotterdam: Arbeidsmigratie in vieren, augustus 2011

Prijs per overnachting en waterbedeffect regio Dordrecht

De kostprijs van huisvesting lijkt voor de meeste uitzendbureaus een beslissende factor voor de keuze in welke gemeente men het tijdelijk personeel huisvest. De gemiddelde woon-werkafstand in de regio Dordrecht bedraagt 40 kilometer volgens verschillende woningbemiddelaars. De huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten is daarmee dus bovenlokaal, bovenregionaal en provincie- en landsgrens overschrijdend.

Uit de gesprekken met huisvesters en de uitzendbureaus blijkt dat de concurrentie op prijs het belangrijkste is bij het zoeken naar huisvesting. Voor een verschil van € 0,25 per persoon per nacht verhuist een enkel uitzendbureau al naar een andere gemeente. In Dordrecht moeten eigenaren van kamerverhuurpanden een bedrag van € 5.000 betalen aan compensatie voor het verlies van een zelfstandige woning aan de woningvoorraad. Als dit bedrag in vijf jaar door vier arbeidsmigranten moet worden terugverdiend, betekent dit een bedrag van € 0,68 per persoon per nacht. Dit is voor veel uitzendbureaus voldoende reden om huisvesting buiten Dordrecht te zoeken. Ook de prijzen die Woonbron rekent per persoon per nacht vinden sommige uitzendbureaus te hoog. Het beeld dat bij de gemeente Dordrecht hierdoor is ontstaan, is dat bij de huisvesting van arbeidsmigranten echt gesproken kan worden van een waterbed dat uitsluitend gebaseerd is op de prijs per overnachting per persoon.

Als men in Dordrecht handhaaft, wordt de prijs voor huisvesting hoger. In plaats van illegaal 6 of meer mensen kan men nog slechts legaal 4 personen huisvesten in dezelfde woning. De gemeente Dordrecht concludeert hieruit: 'Dit betekent wel dat we, nu de situatie in Dordrecht onder controle is, niet kunnen stoppen met het uitoefenen van druk op het waterbed. Door de centrale ligging in Zuid West Nederland, de goede verbindingen en de goedkope woningvoorraad kunnen partijen snel terugkeren naar Dordrecht indien er geen handhaving meer plaatsvindt. De problemen doen zich voor aan de onderzijde van het matras: daar waar uitzendbureaus nog goedkopere huisvesting

zoeken. Afstemming met gemeenten in de Rijnmond, Drechtsteden en West-Brabant is daarom voor Dordrecht belangrijk. Ook ontwikkelingen in bijvoorbeeld Zundert kunnen namelijk leiden tot extra druk op huisvesting in Dordrecht.'

2. Uitbreidingswensen van geschikte huisvesting

In gesprek met huisvesters en werkgevers komen ook de uitbreidingswensen van huisvesting op tafel. Afhankelijk van de mate waarin de bestaande huisvesting geschikt is of relatief makkelijk geschikt te maken is, kan een gemeente ook kijken naar de planologische (on)mogelijkheden voor uitbreiding van de geschikte locaties. Hierbij kan ook nog naar de opties voor tijdelijke of wel permanente uitbreiding van de bestaande locaties gekeken worden.

Een snelle besluitvorming en duidelijkheid over de bestuurlijke inzet over wat planologisch kan en wat verdere randvoorwaarden zijn, is belangrijk. Het werkt bevorderlijk als een gemeente een beleidskader heeft op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten. Hierdoor wordt het voor initiatiefnemers gemakkelijker in te schatten of er medewerking vanuit de gemeente zal zijn voor bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen of afwijken van bestemmingsplannen.

Zo heeft het college van Hoorn ruimtelijke voorwaarden opgesteld die behulpzaam zijn bij de beoordeling of een plek geschikt is. In een later stadium kan het college deze voorwaarden als een officiële beleidsregel vaststellen. Zie [deze link naar de notitie](#) aan het college en [deze link naar de bijbehorende bijlage](#) met de voorwaarden.

(Voorbeelden van gemeentelijk beleid vindt u verder o.a. bij [de beleidsdocumenten](#) op de website www.flexwonenarbeidsmigranten.nl en in de [databank praktijkvoorbeelden](#) van de VNG).

Tijdelijke uitbreidingswensen

Het is mogelijk om ter voorziening in een tijdelijke behoefte aan huisvesting tijdelijk af te wijken van het bestemmingsplan. Dat is in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) geregeld. Voorts biedt de Wabo de mogelijkheid om met een omgevingsvergunning een project, dat in strijd is met het bestemmingsplan, te realiseren. Een initiatief voor huisvesting voor arbeidsmigranten kan gefaciliteerd worden met een tijdelijke of permanente omgevingsvergunning of een aanpassing van het bestemmingsplan. Nadeel van tijdelijke ontheffing is dat de termijn mogelijk niet lang genoeg is om een investering in huisvestingsruimte eruit te halen (bouw of omzetting van kantoorruimte of agrarisch gebouw). Er is ook enig risico op planschade: burgers houden rekening met een bestemmingsplan als zij zich ergens vestigen en moeten hier ook op kunnen vertrouwen. Verder is bij ontheffing een motivering nodig die de tijdelijkheid onderbouwt. Bij de vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten, die hoogstwaarschijnlijk langer dan vijf jaar zal duren, is het de vraag of van een tijdelijke behoefte kan worden gesproken. Recente jurisprudentie lijkt te impliceren dat dit wel kan. De wetgever bezint zich nu op een verruiming en verlenging van een tijdelijke omgevingsvergunning naar tien jaar. De mogelijke complicaties bij een tijdelijke omgevingsvergunning, in combinatie met een in de nieuwe Wro sterk bekorte procedure voor een nieuw bestemmingsplan, maken de laatste variant aantrekkelijk. Indien de herziening van bestemming gevolgen voor het gebruik heeft, is het wel raadzaam voor de gemeente om afspraken met de eigenaar van grond en/of gebouw te maken, onder andere over de vrijwaring van planschade. Daarbij kan ook gekozen worden voor een gemengde bestemming, die bijvoorbeeld naast kantoren ook logies en woningen mogelijk maakt.

Voorbeeld totale huisvestingsopgave in beeld

Nu gaat het erom de huidige huisvestingsopgave te bepalen, eerst globaal en dan gedifferentieerd naar gewenst huisvestingstype. Beiden stappen worden geïllustreerd aan de hand van een voorbeeld van de fictieve gemeente Wellekom.

De globale huisvestingsopgave bestaat uit:

- Vervanging van niet geschikte huisvesting
- Geschikt te maken huisvesting
- Restopgave (vraag minus geschikt aanbod): bestaande uit uitbreiding van bestaand geschikte huisvesting of nieuwe huisvestingsmogelijkheden.

De huisvestingsopgave wordt gedifferentieerd naar type huisvesting: kortverblijf; verblijf tussen 1 – 3 jaar; zelfstandige woonruimte voor vestigers.

Fictieve Gemeente Wellekom

De huisvestingsbehoefte wordt gesteld op 2400 woningen:

- Behoefte aantal bedden blijkt uit GBA registratie en UWV- registratie: 400 mensen in GBA, 2400 mensen in UWV. De gemeente maakt op basis van de werklocaties binnen de gemeentegrenzen de inschatting dat 1200 van de bij de UWV ingeschrevenen daadwerkelijk ook binnen de gemeentegrenzen wonen op korte reisafstand van de werkgever en dat de gemeente voor 800 werknemers uit andere gemeenten huisvesting verschaft binnen de bestaande voorraad. De gemeente schat in dat voor 400 werknemers een huisvestingsopgave ligt voor andere gemeenten.

Globale huisvestingsopgave:

- a Aan de hand van controles op 80 locaties van huisvesters, niet aangesloten bij convenanten of zonder huisvestingskeurmerk, bleek in het bestaande huisvestingsaanbod plek te zijn voor 1100 bedden, waarvan 700 geschikt (voldoen aan beleid, wet- en regelgeving).
- b Uit gesprekken met huisvesters/werkgevers aangesloten bij convenanten/keurmerk bleken 300 bedden geschikt te zijn, 100 bedden bleken op termijn aan wet- en regelgeving te kunnen voldoen, voor 200 bedden moet naar alternatieve locaties gezocht worden.

Werkgevers/uitzendbureaus aangesloten bij convenant / met huisvestingskeurmerk gaven aan uitbreidingsbehoefte te hebben voor 600 bedden.

Samenvattend:

- Huidige geschikte huisvesting: 1000 bedden
- Vervanging van niet geschikte huisvesting: 400 bedden (a) + 200 bedden (b)
- Geschikt (te maken) huisvesting: 100 bedden op termijn kunnen voldoen aan wet- en regelgeving
- Uitbreidingsbehoefte werkgevers/huisvesters: 600 bedden
- Nieuw te zoeken huisvestingsmogelijkheden:
2400 bedden (GBA en UWV)
minus 1000 bedden in geschikte huisvesting
minus 600 bedden vervanging niet geschikte huisvesting
minus 100 geschikt (te maken) huisvesting
minus 600 bedden uitbreidingsbehoefte huisvesting
= 100 bedden

Het vertalen van de globale huisvestingsbehoefte naar een huisvestingsbehoefte gedifferentieerd naar huisvestingstypen vergt overleg met betrokken partijen rondom de woonwensen van werknemers en werkgevers. Hierin speelt de sector waarin gewerkt wordt een grote rol. Gaat het om seizoensgebonden arbeid of niet? Seizoensgebonden arbeid vertaalt zich in pieken en dalen in de vraag naar tijdelijke huisvesting en bedden. De typering naar kortverblijvers/langverblijvers en vestigers kan hierbij ondersteunen. (Zie het eerder genoemde onderzoek van de Erasmus Universiteit Rotterdam.)

Een ander relevant en recent onderzoek dat ongeveer dezelfde typologieën gebruikt is het onderzoek "Poolse migranten" van het SCP, september 2011.

Tenslotte wordt ook in het eindrapport van de Tijdelijke commissie Lessen uit recente arbeidsmigratie (Lura) de typering kort verblijvers/langverblijvers en vestigers gebruikt. Zie hiervoor deze link, pagina 65.

Fictieve Gemeente Wellekom

Uit onderzoek naar de woonwensen van arbeidsmigranten en werkgevers blijkt dat er behoefte is aan het volgende:

- 1200 bedden voor kortverblijvers (lage huur, op het erf van werkgever of in een short-stay faciliteit)
- 600 bedden voor mensen die 1-3 jaar willen blijven (woonruimte met wat meer persoonlijke vrijheid en privacy).
- 600 bedden voor mensen die zich blijvend willen vestigen in de gemeente (zelfstandige woonruimte eventueel met partner/gezin)

Vervolgens moet geïnventariseerd worden welke van de huidige geschikte of geschikte te maken woonruimte voor welke van de drie groepen in aanmerking komt en aan wat voor soort uitbreiding behoefte is. Hieronder volgt een willekeurig voorbeeld:

De globale huisvestingsopgave wordt nader geconcretiseerd naar huisvestingstype:

- Er zijn 1200 bedden nodig voor kortverblijvers. Dit wordt als volgt ingevuld;
Van de beschikbare huisvesting (1100) bestaan 900 bedden uit kortdurende huisvestingsvormen op het erf of logies in de buurt van de werkgever en 200 bedden uit kamerverhuur. Hiervan moeten 200 bedden nog geschikt gemaakt worden en vormen dus de vervangingsbehoefte. Bij 50 van deze bedden gaat het om plekken op het erf bij de werkgever.
Er resteert dus nog een uitbreidingsbehoefte van 100 bedden.
- Er zijn 600 bedden nodig voor mensen die 1-3 jaar willen blijven. Dit wordt als volgt ingevuld:
Er zijn 150 bedden beschikbaar voor kamerverhuur, hiervan moeten er 50 nog geschikt gemaakt worden (vervangingsbehoefte)
Er resteert dus nog een uitbreidingsbehoefte van 450 bedden.
- Er zijn 600 bedden nodig voor mensen die zich blijvend willen vestigen in de gemeente. Twee derde heeft behoefte aan een (kleine) gezinswoning.
Er zijn 250 bedden beschikbaar, waarvan een deel in gezinswoningen
Er resteert dus nog een uitbreidingsbehoefte van 350 bedden.



Bouwsteen 3: Huisvestingsprogramma

De huisvestingsopgave kunnen partijen vertalen in een concreet huisvestingsprogramma dat in bestuurlijke afspraken wordt vastgelegd. Daarbij wordt gekeken naar:

1. Bestaand beleid, wet- en regelgeving en benodigde aanpassingen
2. Mogelijkheden binnen de bestaande voorraad
3. Nieuwbouw mogelijkheden
4. Bestuurlijke afspraken
5. Monitoren en evalueren

De volgende stap is om met de betrokken partijen de huisvestingsopgave in een realistisch huisvestingsprogramma te vertalen voor de komende jaren en deze te bekrachtigen in bestuurlijke afspraken. Hierbij gaat het onder andere om investeringen van partijen en benodigd onderhoud en beheer rond huisvestingslocaties. Maar ook om randvoorwaarden om dit mogelijk te maken: (aanpassing van) beleid, wet- en regelgeving.

Eerder in deze toolkit werd al gewezen op het instrument van de 'Bed-voor-Bedregeling' als kader voor deze bestuurlijke afspraken.

1. Bestaand beleid, wet- en regelgeving en benodigde aanpassingen

Wanneer de huisvesting van arbeidsmigranten op de politieke agenda komt van een gemeente wordt dit meestal vertaald in een gewenste beleidsrichtlijn. Daarbij wordt rekening gehouden met bestaand beleid, maar ook gekeken naar de mogelijkheden om deze aan te passen, zodat er meer mogelijkheden ontstaan om huisvesting voor arbeidsmigranten daadwerkelijk te realiseren. Vaak gaat hier discussie met bewoners en raadsleden aan vooraf; de raad moet uiteindelijk deze beleidsrichtlijn vaststellen en eventuele aanpassingen van beleid en regelgeving. Het is essentieel om de gemeenteraad hierbij goed te betrekken, te informeren en mee te nemen in de voortgang van het proces.

Westland

In 2008 heeft de gemeente de beleidsnota Tijdelijk wonen in gemeente Westland vastgesteld. Deze is nog van kracht, maar is in 2012 aangevuld met een appendix. Naar aanleiding van dit beleidskader heeft de gemeenteraad het besluit genomen dat arbeidsmigranten net als andere Westlanders behandeld moeten worden en dus ook in de GBA moeten worden ingeschreven. Om dit aan te moedigen organiseert de gemeente Westland vanaf juni 2011 speciale avonden waarbij arbeidsmigranten direct kunnen worden ingeschreven in de GBA.

Horst aan de Maas

Het beleidskader Huisvesting arbeidsmigranten Gemeente Horst aan de Maas 2010 is vastgesteld. Nu de beleidregels geformuleerd zijn, is het noodzakelijk om de adequate huisvestingsvormen voor arbeidsmigranten ook planologisch (in het bestemmingsplan) en vergunningtechnisch vast te leggen en te legaliseren. Enkele ondernemers hebben al van deze mogelijkheid gebruik gemaakt en zijn zelfstandig een bestemmingsplan- en vergunningsprocedure gestart. Uiteindelijk zal elke ondernemer ervoor moeten zorgen dat de huisvesting voldoet aan de gezamenlijke vastgestelde beleidsregels.

2. Mogelijkheden binnen de bestaande voorraad

Allereerst is het goed te kijken naar de bestaande (tijdelijke) mogelijkheden. De aanwezige leegstand van gebouwen, onverkoopbare woningen of gronden, kunnen mogelijkheden bieden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Samen met de eigenaren van deze gebouwen en/of gronden kunnen de mogelijkheden voor transformatie verkend worden en de bereidheid daarin te investeren. Zie voor meer informatie over kantoortransformatie de website van het expertteam kantoortransformatie. Gemeenten kunnen daarbij actief ondersteunen door contacten te leggen of door ruimte te bieden via de woonvisie, de huisvestingsverordening (omzetten van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte) of door tijdelijke bestemmingsmogelijkheden of afwijkingen van het bestemmingsplan (tijdelijk) toe te staan.

Den Haag: meer mogelijk op het gebied van kamerbewoning

Vanaf 2009 heeft Den Haag de mogelijkheden voor kamerbewoning verruimd. Op dit moment zijn er geen belemmeringen in bestemmingplannen. Wel zijn er enkele beperkingen via de Huisvestingsverordening. Kwetsbare wijken (grotendeels krachtwijken) worden ontzien.

Bij meer dan de helft van de 234.000 woningen in Den Haag wordt in beginsel meegewerkt aan het omzetten van woningen naar kamerbewoning zonder beperkingen (op oppervlakte per persoon na). Sinds de invoering van dit beleid zijn er honderden panden met kamerbewoning bijgekomen.

JOBLODGE Bergen op Zoom

In 2007 – toen het onderwerp rond arbeidsmigranten meer ging spelen - heeft de gemeente Bergen op Zoom een beleidsrichtlijn huisvesting arbeidsmigranten vastgesteld, waarin staat beschreven waar de gemeente naartoe wil en wat zij toelaten.

De huidige situatie is dat als er gehandhaafd wordt, de huisvester zelf moet zorgen voor verbetering van de huisvesting. Op termijn is het de bedoeling dat hierbij dus een alternatief geboden wordt in de vorm van Job-lodges.

Alleen handhaven lost de problemen op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten niet structureel op. Daarom werkt men toe naar structurele oplossingen. Men is aan de slag gegaan met het realiseren van zogeheten Job-loges, een kleinschalige vorm van huisvesting in de bebouwde kom die door de gemeente Bergen op Zoom is bedacht. Op dit moment is er één job-lodge opgeleverd en er zijn er vijf in ontwikkeling.

Overeenkomstig de door het college vastgestelde beleidsrichtlijn wordt de job-lodge gesitueerd in de bebouwde kom. Hierbij mag geen aantasting van andere functies optreden. De accommodaties dienen hiertoe bij voorkeur te worden gesitueerd in straten met gemengde bestemmingen. Voor het realiseren van job-lodges komen zowel nieuwbouw in aanmerking als transformatie (omzetting) van leegstaande en/of te koop staande panden. Ten behoeve van het mogelijk maken van de job-lodges wordt in nieuwe bestemmingsplannen de bestemming job-lodge opgenomen. Voor initiatieven die strijdig zijn met het geldende bestemmingsplan, maar passen binnen de beleidsrichtlijn, wordt het bestemmingsplan gewijzigd.

Zie [deze link](#) voor meer informatie over job-lodges

Tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet

Bij de VNG is in 2012 het aantal vragen rond tijdelijke verhuur op basis van Leegstandwet flink toegenomen. Ook het aantal vragen dat specifiek over huisvesting van arbeidsmigranten en tijdelijke verhuur op basis van de Leegstandwet gaat, is behoorlijk gestegen.

Zolang wordt voldaan aan de voorwaarden in de Leegstandwet, kan tijdelijke verhuur een mogelijkheid zijn om arbeidsmigranten – voor korte tijd – te huisvesten.

Zie voor meer informatie de [factsheet over tijdelijke verhuur via de Leegstandwet](#) of het [dossier Leegstand](#) en herbestemming op de website van de VNG.

Voorbeeld tijdelijke woonruimte in voormalige school in Eindhoven

In een voormalige school in Eindhoven realiseert leegstandbeheerder Camelot, in opdracht van woningcorporatie Woonbedrijf en de Gemeente Eindhoven, creatieve werkruimtes en betaalbare tijdelijke huisvesting voor arbeidsmigranten uit Midden- en Oost Europa. Het mes snijdt aan twee kanten: leegstand wordt verminderd en het biedt woonruimte aan hard groeiende groepen, die voor relatief korte periodes op zoek zijn naar tijdelijke woonoplossingen.

Zie voor meer informatie [deze link](#)

3. Nieuwbouw mogelijkheden

Als er binnen de bestaande bouw geen of niet voldoende mogelijkheden zijn, kan gekeken worden naar de mogelijkheden van nieuwbouw. Voordeel hierbij is dat kan worden ingespeeld op de specifieke wensen en behoeften van de arbeidsmigranten zelf. Belangrijk is wel dat van te voren goed wordt gekeken waar en bij wie de financiële risico's liggen.

Voorbeeld Horst aan de Maas

In de gemeente Horst aan de Maas worden door Otto Work Force vijf IQ-woningen gerealiseerd. De IQ woning is een aanvullend concept voor arbeidsmigranten die meer privacy willen en tegelijkertijd mogelijkheden voor integratie in de Nederlandse samenleving nastreven. Het gaat hier om huisvestingsmodel waarbij wonen en werken gescheiden kunnen worden.

OTTO Work Force is de investeerder in de woningen, maar uiteindelijk is het experiment gericht op het verkennen van de herhaalbaarheid van dit woonconcept in beheer en exploitatie van woningcorporaties. De woningen kunnen eventueel ook omgebouwd of samengevoegd worden tot eengezinswoningen en worden verkocht. Hiermee zijn mogelijke vervolgstappen voor de arbeidsmigrant binnen dit woonconcept mogelijk.

Het betreft een project van de SEV (Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting). Voor meer informatie zie [deze link](#).

4. Bestuurlijke afspraken

Het huisvestingsprogramma voor arbeidsmigranten wordt bestuurlijk vastgelegd in bestuurlijke afspraken tussen huisvesters en gemeente. Voor afspraken met corporaties worden hiervoor de prestatieafspraken in het kader van de woonvisie gebruikt. Afspraken met corporaties dienen te voldoen aan het BBSH of de nieuwe Woningwet.

Zie voor meer informatie:

- de VNG-handreiking: [Van Woonvisie tot Prestatieafspraken](#),
- de notitie van Aedes: [Huisvesting van arbeidsmigranten; aandachtspunten voor woningcorporaties](#)
- het [dossier Woningcorporaties](#) op de website van de VNG.

Het model van de Bed-voor-Bedregeling geeft de volgende vijf onderdelen aan voor bestuurlijke afspraken met (particuliere) huisvesters:

(A.) alle locaties van de huisvester worden op aanvraag door de gemeente bekeken op aanwezigheid van alle relevante vergunningen binnen een onderling afgesproken termijn.

(B.) de gemeente maakt alleen afspraken in kader van de BvB-regeling met die marktpartijen die voldoen aan de waarborgen op het gebied van goed werkgever- en huisvesterschap. De gemeente toetst dit door de onderneming na te gaan bij de Stichting Normering Arbeid (SNA), de Stichting Naleving CAO voor uitzendkrachten (SNCU), de inspectie SZW en de Belastingdienst.

(C.) de huisvester en de gemeente maken bestuurlijke afspraken hoe vanuit situaties waarin vergunningen ontbreken in stappen naar (alternatieve) rechtmatige situaties kan worden gewerkt. Daarbij geldt als uitgangspunt dat transparantie over de locaties niet leidt tot directe inzet van bestuursdwang met beëindiging van het gebruik.

(D.) de huisvester en de gemeente maken afspraken over onderling bestuurlijk overleg rond de voortgang van de BvB-regeling en actuele en toekomstige ontwikkelingen rond vraag- en aanbod van huisvesting voor arbeidsmigranten.

(E.) alternatieve of extra benodigde huisvesting voor arbeidsmigranten wordt vertaald in de gemeentelijke woonvisie, prestatieafspraken en bestemmingsplannen. Daarnaast kan dit worden opgenomen in de nieuwe gemeentelijke of regionale huisvestingsverordening (op te stellen in 2012 op basis van nieuwe Huisvestingswet 2012).

Den Haag

2007-heden: Aanbod van locaties voor de ontwikkeling van grootschalige logiesvoorzieningen.

2009: Arbeidsmigranten maken onderdeel uit van de Woonvisie 2009-2020.

2009: Verruiming kamerbewoning

2011: In de prestatieafspraken wordt opgenomen dat corporaties voor 1500 arbeidsmigranten huisvesting realiseren. Gezien de huidige economische ontwikkelingen, wordt ingezet op het omzetten van incurante woningen naar kamerbewoning. Corporaties zijn hiermee aan de slag gegaan.

Dordrecht

De volgende uitgangspunten zijn geformuleerd voor het toekomstig beleid voor de huisvesting van arbeidsmigranten in Dordrecht. De afspraken met corporaties zijn ook vastgelegd in prestatieafspraken tussen gemeente en corporaties in de Drechtsteden.

Uit de Eindrapportage:

1. Wij bieden in de stad ruimte voor voldoende huisvesting van arbeidsmigranten, waarbij zowel kleinschalige als grootschalige voorzieningen mogelijk zijn.
2. Wij beperken de last van kleinschalige huisvesting in woonstraten door
 - a. de quoteringsregeling op basis van de Huisvestingsverordening in stand te houden;
 - b. de begrenzing in bestemmingsplannen aan onzelfstandige bewoning in reguliere woonfuncties tot maximaal 4 personen in stand te houden;
 - c. op te blijven treden tegen overlastgevende panden en
 - d. op te blijven treden tegen illegale kamerverhuurpanden.
3. Wij zullen het volgende college adviseren om bij de kadernota 2015 te beoordelen of er ook na 2014 structureel aanvullend budget nodig is voor handhaving en toezicht rond onzelfstandige bewoning.
4. De markt vraag naar huisvesting voor medewerkers van uitzendbureaus kan primair opgevangen worden binnen de ruimte van het sloop- en saneringsprogramma van de corporaties.
5. Wij ondersteunen de bouw van een tweede Short Stay Facility door Woonbron, waarbij arbeidsmigranten één van de doelgroepen kunnen zijn.
6. Wij zijn bereid mee te werken aan de ontwikkeling van grootschalige huisvesting door particuliere investeerders mits:
 - a. sprake is van een goede locatie, waar parkeren en de leefstijl van arbeidsmigranten niet tot overlast hoeven te leiden;
 - b. sprake is van een goede beheerstructuur;
 - c. er concrete voordelen voor Dordrecht inzitten. Hierbij kan gedacht worden aan opbrengsten uit verkoop van gemeentelijk vastgoed, herontwikkeling van knelpunten in de stad of het helpen oplossen van een probleem van een collega-gemeente.
7. Wij zullen met de gemeenten in Rijnmond, Drechtsteden en West-Brabant samenwerken om kennis te delen over onze gezamenlijke lokale huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten en waar mogelijk te voorkomen dat malafide organisaties moeiteloos van gemeente naar gemeente kunnen blijven hoppen.
8. Wij zijn alert op ontwikkelingen de komende jaren. Wij vragen dat ook aan u als raadsleden. Instroom van nieuwe groepen Europeanen is een mogelijkheid en het is mogelijk dat groepen die nu al aanwezig zijn toch op integratie vlak meer aandacht verdienen.

Zie [deze link](#) voor de Eindrapportage Taskforce Dordrecht

5. Monitoren en evalueren

De bouwstenen van de huisvestingsopgave zijn in beeld gebracht. Het huisvestingsprogramma is vastgelegd in bestuurlijke afspraken met de betrokken partijen. Nu komt het erop aan de voortgang van de afspraken en de ontwikkelingen in de omgeving (bv. marktbevingen, ontwikkelingen rond instroom en verblijf van arbeidsmigranten en ontwikkelingen binnen het huisvestingsaanbod, beleidsontwikkelingen in gemeenten en regio) te blijven monitoren. Evaluatie is een belangrijk middel om beleid en uitvoering levendig en realistisch te houden. De maatregelen, prestatieafspraken en de resultaten van de tussentijdse monitor kunnen aanleiding zijn om het voorgenomen beleid eens kritisch tegen het licht te houden.

Monitoren

Suggesties

Om een geslaagde monitoring te organiseren, een aantal wenken:

- *Maak het niet te ingewikkeld.* Verzamel in eerste instantie alleen gegevens die betrekking hebben op het huisvestingsprogramma voor arbeidsmigranten en de uitvoering daarvan. Dat is het startpunt. Begin dus niet met het lukraak verzamelen van gegevens. Te complexe inrichting van de monitor is tijdrovend en energieverslindend, zonder dat het resultaat ervan geborgd is.
- *Stem de soort informatie die benodigd is intern in de organisatie af.* Mogelijk worden elders in de organisatie al soortgelijke gegevens bijgehouden, of mogelijk hebben andere afdelingen een zelfde behoefte aan informatie.
- *Zorg ook hier voor committent van externe partners:* ook zij kunnen relevante informatie leveren. En dat gaat soepeler als er sprake is van een duidelijk (wederzijds) belang.
- *Maak monitoring onderdeel van het proces:* agendeer de resultaten van de monitor periodiek in het reguliere overleg met partijen. Maak hen deelgenoot.
- *Zet het helder uit in de tijd,* en bepaal vooraf de procedure die erbij gevolgd wordt (in welke gremia wordt het aan de orde gesteld?).
- *Houdt de frequentie van het monitoren reëel* (bijvoorbeeld een of twee keer per jaar): uitvoering van maatregelen heeft zijn tijd nodig en ontwikkelingen in de markt zijn niet direct merkbaar.
- Pak monitoring en evaluatie zoveel mogelijk regionaal aan. Taken en kosten kunnen dan over de gemeenten worden verdeeld en alle gemeenten krijgen tegelijkertijd inzicht in de feitelijke stand van zaken en de relevante maatschappelijke en beleidsmatige ontwikkelingen.

Evalueren

Onderwerpen

Vragen die bij een evaluatie aan de orde kunnen komen:

- Is de koers die is uitgezet nog steeds de juiste?
- Zijn er nieuwe ontwikkelingen waarmee in het vervolg rekening moet worden gehouden?
- Ligt de uitvoering op schema (zijn maatregelen uitgevoerd of in uitvoering, vordert de woningbouwproductie of transformatie)?
- Voldoet de overlegstructuur die betrokken partijen met elkaar hebben afgesproken?
- Sluiten ontwikkelingen aan bij beleidsontwikkeling op andere terreinen aan zoals handhaving, bestemmingsplannen en woonbeleid: de huisvestingsverordening en de woonvisie en prestatieafspraken?

Suggesties

- Houdt de evaluatie beknopt en to-the-point.
- Nodig ook de partijen uit die betrokken waren bij het in kaart brengen van de huisvestingsopgave en het huisvestingsprogramma.
- Zet de evaluatie helder uit in de tijd en bepaal vooraf de procedure die erbij gevolgd wordt (in welke gremia wordt het aan de orde gesteld?).
- Maak heldere afspraken over de conclusies: is er aanleiding om de visie en/of de uitvoering bij te stellen? Is er aanleiding om gemaakte prestatieafspraken bij te stellen?

