

Relatie gemeente en huisvesters

Afspraken maken over het effectief exploiteren, ontwikkelen en beheren van huisvestinglocaties

De aanloop naar de realisatie van een huisvestingsproject voor arbeidsmigranten is vaak lang en taai. Huisvesters zijn doorgaans jaren in gesprek met gemeenten voordat vergunningen worden verleend. Veruit de meeste gesprekken lopen zelfs op niets uit. Dit heeft deels te maken met bestuurlijke weerstand en een gebrek aan lokaal huisvestingsbeleid voor deze doelgroep. Maar ook wanneer lokale urgentie vol-

doende wordt gevoeld en beleid is ontwikkeld, komen nieuwe huisvestingslocaties lastig van de grond.

Gemeenten bevinden zich in een spagaat waarin ze de huisvesting graag overlaten aan de vrije markt, en tegelijk merken dat zij hierin een taak en actievere rol moeten hebben. Marktpartijen hebben anderzijds de overheid hard nodig om locaties aan te wijzen waar-

voor zij initiatieven mogen indienen. Het is daarom van belang dat de gemeente en marktpartijen samenwerken. Welke rol kunnen gemeenten innemen richting de markt? En welke afspraken over exploiteren, ontwikkelen en beheren van huisvestingslocaties zijn verstandig om te maken? Deze factsheet biedt handvaten voor het verbeteren en onderhouden van de relatie tussen gemeente en huisvesters en over afspraken die je kunt maken over huisvestinglocaties.



Rol van de gemeente

Een van de grote oorzaken dat huisvesting niet van de grond komt, is dat er vaak een fundamenteel wantrouwen is tussen de lokale overheid richting commerciële huisvesters. Dit wantrouwen is onder andere het resultaat van de vicieuze cirkel die is ontstaan door een schreeuwend tekort aan aanbod van huisvesting voor arbeidsmigranten (zie [factsheet Bouwen aan draagvlak](#)).

Een deel van de huisvesters maakt doelbewust misbruik van de huidige krapte. Een ander deel van de markt voelt zich genoodzaakt te kiezen voor suboptimale huisvestingsoplossingen, omdat er te weinig nieuwe ontwikkellocaties worden toegekend door gemeenten. Kortom: los van de motieven van de markt is er een direct verband tussen het gebrek aan gereguleerde huisvesting en de vele ongereguleerde en ongewenste woonoplossingen voor arbeidsmigranten.

De gemeente kan verantwoordelijkheid op zich nemen door beter overzicht te krijgen in de aanbieders van huisvesting. Dit kan door zogenoemde *track records* bij te houden van commerciële marktpartijen die zich aanbieden als huisvester (zie kader).

Welke afspraken kun je als gemeente met een huisvester over een logieslocatie maken en vastleggen in een overeenkomst?

- De huisvester is in bezit van het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF)
- Het maximaal aantal bewoners
- De scheiding van bed en baan
- Aanstellen van een beheerder en 24/7 bereikbaarheid voor bewoners en omwonenden, inclusief taken en verantwoordelijkheden van de beheerder
- Het instellen van een klankbordgroep en wie daarin moeten zitten (bijvoorbeeld omwonenden, arbeidsmigranten zelf, etc), voor de verdere uitwerking, evaluatie en monitoring van het project
- Opstellen van een communicatieplan
- Duidelijke afspraken met bewoners en omwonenden over o.a. geluid op straat en parkeren
- Het opstellen en handhaven van huisregels – bijvoorbeeld over overlast, huisdieren, gasten
- Een nachtregistratie bijhouden
- Toezien op inschrijving in de Registratie Niet-ingezetenen (RNI) of Basis Registratie Personen (BRP)
- Boetebepalingen als afspraken niet worden nagekomen door de huisvester
- Een klachtenprocedure opstellen met een geschillencommissie
- Een calamiteitenplan opstellen
- Evaluatiemomenten van de overeenkomst.

Veel van de hierboven genoemde afspraken kunnen ook in een beheerplan worden ondergebracht. Een beheerplan wordt opgesteld door de huisvester in samenspraak met gemeenten en andere partijen. Hierin wordt aangegeven welke beheermaatregelen de huisvester treft en op welke manier de communicatie rond het project wordt ingericht. Een beheerplan is vanzelfsprekend minder rechtsgeldig dan een juridische overeenkomst.



Track record

Het is van belang voor gemeenten om actief kennis te nemen van de markt en een relatie op te bouwen met marktpartijen. Bij het bouwen van relaties moeten gemeenten zich bewust zijn van de *track record* van een commerciële huisvester. Is de huisvester bijvoorbeeld in staat gebleken om grootschalige logies voor deze doelgroep te ontwikkelen, exploiteren en beheren? Hoe zijn de ervaringen van buurgemeenten met de huisvester? Zorgt de huisvester goed voor zijn huurders? En hoe onderhoudt de huisvester contact met de omgeving na oplevering van een logieslocatie?

Dashboard Goed Verhuurderschap in Schiedam

Een voorbeeld hiervan is het Dashboard Goed Verhuurderschap van de gemeente Schiedam. In dit instrument komt alle data en kennis te staan over particuliere verhuurders in de gemeente. Deze data komt onder andere voort uit controles naar illegale bewoning, het ontbreken van verhuurcontracten en achterstallig onderhoud. Op deze manier krijgt de gemeente Schiedam een duidelijker overzicht van goede en minder goede verhuurders én kunnen ze beter sturen op de kwaliteit van de particuliere woningvoorraad.

Afspraken tussen Kafra Housing en gemeenten

Een gemeente moet scherp hebben waarom huisvesting voor arbeidsmigranten nodig is en wat zij eraan kunnen hebben, voordat ze het proces in gaan, aldus Frank van Gool van Kafra Housing. Bijvoorbeeld door duidelijk te maken dat door een grootschalige huisvestingslocatie, ook eengezinswoningen binnen de gemeente vrijkomen.

Bij een kansrijke locatie maakt Kafra Housing naast inspraakavonden ook altijd gebruik van een klankbordgroep, zodat ideeën en zorgen van omwonenden meegaan in het proces van plan tot na de realisatie. Op die manier ontstaat ook sociale controle. De rol van de gemeente is om kaders te stellen en deze te toetsen op locatieniveau. Daarnaast voert zij in dit proces de omgevingsdialoog. Naast inspraakavonden, houdt dit in dat de gemeente monitort of het realisatieproces goed verloopt en of ook na realisatie het beheer goed gebeurt.

Frank van Gool benadrukt dat beheer het slotstuk is voor goede huisvesting. Richting arbeidsmigranten wil Kafra Housing naast goed beheer ook voor hospitality zorgen: "Serviceverlening is meer dan beheer. Het gaat over ontvangst bij aankomst, informatievoorziening, uitleg van Nederlandse regels en waar zijn de voorzieningen. Het welzijn van werkers is het belangrijkste", legt hij uit.

Bekijk het interview van Platform31 met Frank van Gool, oprichter van Kafra Housing.





Doorstroming van short stay naar long stay

Uit onderzoek blijkt dat 25 tot 30% van de arbeidsmigranten graag wil doorstromen naar de reguliere woningmarkt.¹ Doorstroming naar meer longstay-locaties zal bijdragen aan het vrij maken van ruimte voor andere arbeidsmigranten. Net als voor andere doelgroepen heeft de gebrekkige doorstroming te maken met de hoge druk op de huidige woningmarkt. De begeleiding van arbeidsmigranten richting de reguliere woningmarkt zien gemeenten tot nu toe niet direct als een overheidstaak. Ook corporaties en commerciële huisvesters nemen hier nog nauwelijks een rol in. Het gevolg is dat veel arbeidsmigranten die langer in Nederland verblijven noodgedwongen hun heil zoeken in wijken met veel (relatief) goedkopere particuliere huurwoningen of koopwoningen. Dit kan ook hier tot excessen leiden, zoals overbewing, toenemende overlast en afnemende leefbaarheid. Om de positie van de arbeidsmigrant en de kwaliteit van de woningmarkt beter te beschermen kunnen gemeenten de overgang van short stay naar long stay huisvesting faciliteren.

1. Engbersen, G. et al. (2011). Arbeidsmigratie in vierden. Bulgaren en Roemenen vergeleken met Polen. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam. & Sociaal en Cultureel Planbureau (M. Gijssberts et al.), 2018, Bouwend aan een toekomst in Nederland. De leefsituatie van Poolse migranten die zich na 2004 hebben ingeschreven, Den Haag: SCP.

De rol van de provincie

De provincie kan in de gesprekken tussen gemeenten, werkgevers en huisvesters, optreden als mediator. Ter illustratie: provincie Noord-Brabant initieert regiotafels. Werkgevers, uitzendbureaus, huisvesters, woningcorporaties en andere marktpartijen gaan in gesprek met gemeenten en provincie om onder andere elkaars belangen te leren kennen en om de huisvestingsbehoefte te verkennen.

Tijdens een eerdere regiotafel in het Stedelijk Gebied Eindhoven wordt een klankbordgroep samengesteld onder de aanwezigen, die regelmatig contact houden en blijkt dat de meest dringende vraag van werkgevers en huisvesters is om kansrijke locaties aangewezen te krijgen. Alleen dan kunnen ze ook aan de slag. In 2021 formuleert het Stedelijk Gebied Eindhoven de ambitie om in de periode t/m 2024 in de regio 4.000 humane huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren. Hiervoor bieden leegstaand vastgoed zoals kantoren, hotels en maatschappelijk vastgoed mogelijkheden.

Bron: Regionale ambitie huisvesting arbeidsmigranten (Stedelijk Gebied Eindhoven, 2021)



Tips voor het onderhouden en verbeteren van de relatie tussen de gemeente en huisvesters:

- Stel duidelijke kaders – vastgesteld door de gemeenteraad – waaraan huisvesting voor arbeidsmigranten moet voldoen.
- Wijs locaties aan waar huisvesting voor arbeidsmigranten mag plaatsvinden – zie hiervoor ook factsheets 'Bouwen aan draagvlak' en 'Inbedding in beleid'.
- Zorg voor een vast aanspreekpunt bij de gemeente. Dit aanspreekpunt weet wat er speelt en kan vooruit denken. Ook kunnen via een vast aanspreekpunt signalen van slechte huisvesting beter in beeld komen.
- Blijf in gesprek met de marktpartijen. Beter zicht op de markt vooraf is van belang, maar ook na realisatie van projecten blijft het van belang om goed contact te onderhouden met de huisvesters in de eigen gemeente.

Casus | Elsenbosch Naaldwijk, Homeflex

In 2020 realiseerde huisvester Homeflex in de gemeente Naaldwijk het appartementencomplex Elsenbosch voor 318 arbeidsmigranten, als onderdeel van het nieuwe bedrijventerrein met dezelfde naam. Bewoners hebben een eigen slaapkamer, en per appartement een gedeelde keuken, woonkamer en sanitair. Bijzonder aan het complex is dat het modulair gebouwd is. Hierdoor kan het op de bouwplaats snel in elkaar worden gezet en is het ook demonteerbaar. De huisvestingslocatie is tijdelijk: de afwijking van het bestemmingsplan geldt voor 10 jaar, met een mogelijke verlenging van 5 jaar.

Locatie

De bouw van het project Elsenbosch zelf is binnen een jaar gerealiseerd. De aanloop daar naartoe was echter een taai traject dat meerdere jaren in beslag heeft genomen. Deze tijd hadden huisvester en gemeente nodig om af te stemmen over de voorwaarden en het vinden van een geschikte locatie.

Elsenbosch is uiteindelijk gerealiseerd aan de rand van een bedrijventerrein. Meerdere grootschalige shortstay-projecten van Homeflex hebben vergelijkbare locaties. Ze liggen niet in een woonwijk, maar ook niet te ver van de bebouwde kom. Zo kunnen bewoners goed gebruik maken van de lokale voorzieningen, maar wordt onnodige overlast voor omwonenden voorkomen. Locaties vinden zonder grote weerstand is een blijvende zoektocht, maar ze moeten de integratie van de arbeidsmigrant niet in de weg staan.

Communicatie

Aan de basis van een realisatietraject ligt gemeentelijk beleid, zodat duidelijk is waar binnen de gemeentegrenzen huisves-

tingslocaties toegestaan zijn. Als een locatie in overleg tussen huisvester en gemeente is gekozen, komt de nadere invulling van het project en de afstemming met de omwonenden en eventueel aangrenzende bedrijven. 'Communicatie is een van het belangrijkste processen bij het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten', aldus Bert Verheij directeur Homeflex. 'Het instellen van een klankbordgroep is vaak gewenst zodat belanghebbenden hun ideeën en zorgen kunnen inbrengen en geïnformeerd blijven over wat ze kunnen verwachten', aldus Verheij. Dit instrument kan zorgen voor meer begrip en draagvlak van de omgeving, mits transparant en constructief uitgewisseld kan worden. Het is belangrijk dat gemeenten en huisvesters elkaar vast blijven houden, zowel in de voorbereiding, als in de uitvoering en in de periode daarna.

Beheer

Het beheer van de huisvesting is een thema wat vaak van groot belang is voor de omwonenden. De omgeving wil graag waarborgen dat er naar signalen van o.a. overlast geluisterd gaat worden. Homeflex kijkt per situatie wat de beste manier is om deze zorg weg te nemen. In Elsenbosch is ervoor gekozen om een beheerder op het terrein te laten wonen. Hij of zij is het aanspreekpunt voor de bewoners en de buurt. De beheerder controleert en instrueert en spreekt de talen van de mensen die er wonen. In het [beheerplan](#) heeft Homeflex verder onderwerpen en afspraken rond het beheer van het project opgenomen rond nachtregistratie, inschrijving in BRP en RNI, klachtenprocedures, cameratoezicht, aanpak overlast, klankbordgroep, sociaal beheer (of wat zij verstaan onder goed gastheerschap) en communicatie rond het project.

Lessen voor gemeenten

- Diverse huisvesters in Nederland hebben inmiddels bewezen dat ze in staat zijn om kwalitatief goede grootschalige shortstay-huisvesting te realiseren en beheren. Verdiep u in de goede voorbeelden.
- Zorg als gemeente voor een beleidsbasis waar nieuwe huisvestingsinitiatieven aan getoetst kunnen worden (zie ook factsheet [Inbedding in beleid](#))
- Maak als gemeente met een initiatiefnemer heldere afspraken over locatie, communicatie met de omgeving, realisatie en beheer.

De huisvester aan het woord

Bekijk hier het volledige interview met Bert Verheij, directeur Homeflex.



Binnenkort verschijnt de factsheet: [Samenwerking tussen overheden](#) | Eerder verschenen [Bouwen aan draagvlak](#) en [Inbedden in beleid](#).