

Verkenning en ruimtelijk afwegingskader huisvesting arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden



Wim Reedijk, 25 mei 2018

Aangepast 30 oktober 2018:

Inhoudsopgave

1. Aanleiding	pag. 3
2. Aanpak	pag. 3
3. Ruimtelijk afwegingskader voor initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Reusel-De Mierden	pag. 4
3.1 Het ruimtelijk afwegingskader	pag. 5
3.2 Toelichting per onderdeel	pag. 8
3.3 Praktische toepassing van het ruimtelijk afwegingskader	pag. 12
3.4 Referentieprojecten	pag. 13

Bijlage 1 Uitgevoerde quick scan arbeidsmigranten in de gemeente Reusel-De Mierden

Bijlage 2 Advies over communicatie rond huisvesting arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden

Bijlage 3 Advies over flankerend beleid bij huisvesting arbeidsmigranten

Bijlage 4 Categorieën arbeidsmigranten en hun woonbehoefte

1. Aanleiding

De Gemeente Reusel-De Mierden heeft op 19 december 2017 een woonvisie vastgesteld, met daarbij ook een aantal uitgangspunten bij het thema 'passende huisvesting voor arbeidsmigranten'. De woonvisie bevat de volgende tekst:

Onze ambities voor de komende vijf jaar:

- Er wordt een structurele, fatsoenlijke oplossing voor de huisvesting voor arbeidsmigranten die woonachtig zijn in de gemeente Reusel-De Mierden gerealiseerd. Hierbij houden we rekening met de Regionale Verklaring Arbeidsmigranten 2.0.
- De gemeente brengt hiervoor de huidige vraag, aanbod en potentiële ontwikkellocaties voor huisvesting van arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden in kaart.
- Huisvesting voor arbeidsmigranten dient te voldoen aan de Norm Huisvesting Arbeidsmigranten van Stichting Normering Flexwonen (SNF).
- De gemeente wil werkgevers, uitzendorganisaties en ontwikkelaars faciliteren in het creëren van structurele fatsoenlijke huisvesting voor arbeidsmigranten.
- De gemeente start met een handhavingsprogramma gericht op de ongewenste illegale huisvestingslocaties.

Bij de bespreking van een concreet initiatief voor een huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten gaf de raad te kennen behoefte te hebben aan de onder het tweede punt genoemde informatie, alvorens een oordeel te kunnen geven over dit initiatief. De gemeente heeft daarop het Expertisecentrum Flexwonen gevraagd hierover te adviseren en daarbij de potentiële ontwikkellocaties te toetsen aan een afwegingskader.

2. Aanpak

Om aan de opdracht te voldoen hebben wij voorgesteld de volgende onderdelen uit te werken:

- a. Quick scan van het aantal arbeidsmigranten, verwachte ontwikkeling en de huisvestingsbehoefte die er mee samen hangt;
- b. Opstellen van een afwegingskader om initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten te beoordelen;
- c. Opstellen van een shortlist en toetsing van de potentiële locaties;
- d. Advies over de communicatie;
- e. Advies over flankerend beleid.

Ter informatie is de uitgevoerde quick scan en het advies over communicatie en flankerend beleid als bijlage bij dit afwegingskader toegevoegd.

3. Ruimtelijk afwegingskader voor initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Reusel-De Mierden

Voorop staat dat de gemeente Reusel–De Mierden bereid is mee te werken aan het realiseren van goede huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten en zo een aandeel te leveren in het oplossen van de huisvestingsnood die voor deze groep in de hele regio aanzienlijk is. De gemeente heeft daarover in regionaal verband afspraken gemaakt. Initiatiefnemers zijn daarom welkom om hun plannen in te brengen en kunnen daarbij op een positieve basishouding rekenen.

Beoordeling

Initiatieven voor huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente kunnen op een aantal aspecten beoordeeld worden:

- A. De bestemming van de locatie
- B. De aard en omvang van de voorziening
- C. Het gebruik van de locatie. Met daarin aandacht voor:
 - De geschiktheid van de locatie
 - De kwaliteit van de voorziening
 - De wijze van exploiteren en beheren van de woonvoorziening
 - De reputatie van de investeerder en/of exploitant
 - Het draagvlak voor de voorziening in de omgeving

Deze notitie biedt een ruimtelijk afwegingskader dat initiatieven voor huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden tegen een objectieve meetlat legt. Met het doorlopen van onderstaande criteria, kan een indicatie worden gegeven hoe een project 'scoort'. Als aan alle voorwaarden wordt voldaan, is de score maximaal. Hoe meer (voorlopige) tekortkomingen, discussiepunten en open eindjes, des te lager is de score. Op deze wijze kunnen huisvestingsvoorzieningen met elkaar worden 'gewogen' en kan beter inzichtelijk worden gemaakt waar bij voorgenomen initiatieven de kracht ligt en of het juist 'wringt'.

Vervolgens treft u nog een toelichting per onderdeel. Daarin lopen we de criteria langs, waarbij diverse deelaspecten aan de orde komen, aandachtspunten worden benoemd en waar nodig ook stil wordt gestaan bij het instrumentarium dat de gemeente beschikbaar heeft om invloed uit te oefenen op deze onderwerpen.

3.1 Het ruimtelijk afwegingskader

A. De bestemming van de locatie

1. Staat de actuele bestemming van deze locatie wonen of logies (van arbeidsmigranten) toe?

Ja > ga naar 4

Nee > ga naar 2

2. Is een wijziging van de bestemming te overwegen?

Ja > ga naar 4

Nee > ga naar 3

- a. Zijn op voorhand, zonder uitgebreid nader onderzoek, al feitelijke belemmeringen bekend, waarbij gedacht kan worden aan:

- Gevaar, geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven
- Infrastructuur zoals drukleidingen
- Bedrijven die in hun toekomstige bedrijfsvoering belemmerd zouden worden (planschade)
- Onaanvaardbare toename verkeersdruk (afhankelijk van omvang, zie 4)
- Andere belemmeringen

- b. Zijn er beleidsmatige belemmeringen tegen zo'n wijziging, zoals:

- Er speelt al een ander verzoek/initiatief op die locatie;
- Belemmeringen vanuit omgevingsvisie;
- Andere belemmeringen.

3. Is een tijdelijk afwijking van de bestemming (max. 10 jaar) te overwegen?

Ja > ga naar 4

Nee > locatie is niet geschikt

- a. Zijn op voorhand, zonder uitgebreid nader onderzoek, al feitelijke belemmeringen bekend tegen een tijdelijke afwijking, waarbij gedacht kan worden aan:

- Gevaar, geluid- of geuroverlast door omliggende bedrijven
- Infrastructuur zoals drukleidingen
- Bedrijven die in de komende 10 jaar in (wijziging van) hun bedrijfsvoering belemmerd zouden worden (planschade)
- Onaanvaardbare toename verkeersdruk (afhankelijk van omvang, zie 4)
- Andere belemmeringen

- b. Zijn er beleidsmatige belemmeringen tegen zo'n tijdelijke afwijking, zoals:

- Er speelt al een ander verzoek/initiatief op die locatie;
- Belemmeringen vanuit omgevingsvisie;
- Andere belemmeringen.

B. De aard en omvang van de voorziening

4. Welke omvang kan een voorziening maximaal hebben op een locatie?

Een goede methode om te bepalen hoeveel arbeidsmigranten op een bepaalde locatie gehuisvest kunnen worden, is om te kijken naar referentieprojecten. Zie daarvoor paragraaf 5.3. Deze projecten voldoen aan de normen van SNF (zie toelichting), hebben allemaal de mogelijkheid om parkeren op eigen terrein mogelijk te maken en worden positief ervaren door omwonenden en de betreffende gemeente. De referentieprojecten hebben gemiddeld ca. 70 m² grond per bewoner beschikbaar. Die norm is daarom geschikt om te beoordelen wat een locatie kan hebben.

Bepaal: oppervlakte locatie in m² en deel dat door 70. De uitkomst is een goede richtlijn voor het aantal bewoners dat een huisvestingsvoorziening kan dragen.

C. Het gebruik van de locatie binnen de (al dan niet gewijzigde) bestemming

Geschiktheid van de locatie

- 5. Is de locatie gelegen binnen de bebouwde kom of periferie?
= aanbevolen voorwaarde
- 6. Beschikt de locatie over voldoende parkeermogelijkheden op eigen terrein?
= aanbevolen voorwaarde
- 7. Is er sprake van een goede ontsluiting naar de provinciale weg?
= aanbevolen voorwaarde
- 8. Ligt de locatie op loopafstand van de dagelijkse voorzieningen?
= aanbevolen voorwaarde

Kwaliteit

- 9. Kan de voorziening aan de eisen van het Bouwbesluit en de eisen van welstand voldoen?
= voorwaarde
- 10. Kan de exploitant over een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik (gaan) beschikken?
= voorwaarde
- 11. Beschikt de huisvester over het SNF-keurmerk en zal de voorziening dus ten minste aan de eisen van dat keurmerk voldoen?
= voorwaarde

Exploitatie en beheer

- 12. Is er voldoende zekerheid dat aan de wettelijke eisen van registratie en het bijhouden van een nachtregister (bij logies) voldaan zal worden?
= voorwaarde
- 13. Is er een beheerplan dat in voldoende mate tegemoet komt aan de eisen die redelijkerwijs door bewoners, omgeving en gemeente gesteld worden?
= voorwaarde

Eisen aan de exploitant c.q. gebruiker

14. Is bekend wie de exploitant c.q. feitelijke gebruiker van de voorziening is?
= aanbevolen voorwaarde
15. Is er aanleiding om vanuit ervaringen elders met deze exploitant of gebruiker bijzondere aandacht te geven aan afspraken over exploitatie en beheer?
= aanbevolen overweging
16. Is er aanleiding om nader onderzoek te doen o.g.v. de wet Bibob?
= aanbevolen overweging

Draagvlak voor de voorziening in de omgeving

17. Is de initiatiefnemer bereid en in staat om zijn aandeel te nemen in een zorgvuldige communicatie met de omgeving en bij de planvoorbereiding te luisteren naar en eventueel tegemoet te komen aan bezwaren van omwonenden?
= voorwaarde

3.2 Toelichting per onderdeel

A. De locatie en aspecten van ruimtelijke ordening

Bestemming

Huisvesting van arbeidsmigranten kent in principe twee verschijningsvormen: wonen of logies. In bestemmingsplannen is vastgelegd waar deze functies zijn toegestaan en waar niet. Waar dat niet het geval is en gebruik voor dit doel toch wenselijk is, kan een bestemming gewijzigd worden, of kan een tijdelijke afwijking van een bestemmingsplan worden toegestaan voor maximaal 10 jaar.

In beide gevallen is het van belang te onderzoeken of wijziging c.q. afwijking mogelijk is gezien andere functies in de omgeving. Er kan bijvoorbeeld sprake zijn van hinder of zelfs gevaar als gevolg van bepaalde bedrijfsmatige activiteiten die het bestemmingsplan toestaat, zoals geluidshinder, opslag of transport van gevaarlijke stoffen, stank, etc. Een andere belangrijke overweging is of bedrijven in de omgeving door een gewijzigde bestemming of tijdelijke afwijking in de toekomst belemmerd kunnen worden in hun bedrijfsvoering of uitbreiding daarvan. Het gaat hierbij in hoofdzaak om een locatiescan om af te tasten of er direct ruimtelijk-milieukundige belemmeringen inzichtelijk zijn (bijvoorbeeld bouwen binnen een LPG-cirkel). De uiteindelijke milieu-planologische toets vindt plaats in het kader van een goede ruimtelijke ordening in het bestemmingsplan om de uitvoerbaarheid aan te tonen.

Bereikbaarheid/verkeersdruk

Bij een huisvestingsvoorziening van enige omvang moet rekening worden gehouden met de verkeersbewegingen die dat met zich mee brengt en de mobiliteitsdruk die dat voor de omgeving meebrengt. Ook de ontsluiting van en naar de provinciale weg is hierbij van belang.

Parkeren

Hetzelfde geldt voor parkeren. Uitgangspunt bij een voorziening van enige omvang is, dat er voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein is. Als dat niet of niet geheel mogelijk is, moet een afweging worden gemaakt welke parkeerdruk in de omgeving acceptabel is.

B. De aard en omvang van de voorziening

Omvang

Er is geen algemeen geldende norm te geven voor de ideale omvang van een huisvestingsvoorziening. In praktijk zijn er kleinschalige woonvormen die goed functioneren, maar ook middelgrote en (zeer) grote.

(zie de praktijkvoorbeelden op www.flexwonen.nl/praktijkvoorbeelden)

De neiging om altijd naar klein mogelijke eenheden te streven ontraden wij. Het wonen in gewone woningen zou immers een groot beslag op de bestaande woningvoorraad leggen. Voor de ca. 100.000 plekken die in Nederland nog nodig zijn, zouden ca. 25.000 woningen gebruikt moeten worden. Dat zou het draagvlak voor deze huisvesting ernstig ondermijnen.

Zeker voor arbeidsmigranten die hier tijdelijk (short- en midstay) verblijven zijn logiesaccommodaties van enige omvang een goede oplossing. Voor de arbeidsmigrant zelf heeft dit het voordeel dat relatief goedkoop gewoond kan worden, inclusief alles wat daar bij nodig is aan inrichting en

voorzieningen. Van belang is ook dat een bepaalde schaal noodzakelijk is om een goed beheer te voeren dat aanspreekbaar is voor de omgeving.

Omvang in relatie tot de locatie

Om te beoordelen hoeveel arbeidsmigranten op een bepaalde locatie gehuisvest kunnen worden kijken we naar referentieprojecten in het land, waarbij parkeren op eigen terrein mogelijk is. (zie paragraaf 5.3) Daaruit komt een gemiddelde van één bewoner per ca. 70 m² grondoppervlak.

Die norm laat onverlet dat het soms ook anders kan. Bij slim ruimtegebruik is wellicht meer mogelijk. Anderzijds kunnen er grote locaties zijn waar het onwenselijk is om die maximaal volgens deze norm te benutten.

C. Het gebruik van de locatie

Geschiktheid van de locatie

Conform de Regionale Verklaring 2.0 dient huisvesting voor arbeidsmigranten in nieuwe situaties bij voorkeur gerealiseerd te worden binnen de bebouwde kom of in de periferie daarvan. Het is belangrijk om te realiseren dat arbeidsmigranten voor een groot deel van hun tijd aan het werk zijn. Desondanks doen ze net als een ander boodschappen, bezoeken indien nodig een dokter, doen aan sport en sluiten vriendschappen. Alhoewel men hier voornamelijk komt om geld te verdienen, is er sprake van werken, wonen en leven. Nabijheid en bereikbaarheid van voorzieningen is hierbij van belang. Zeker aangezien de meeste arbeidsmigranten niet over eigen vervoer beschikken.

Kwaliteit

Om overbewoning te voorkomen en een minimale kwaliteit te garanderen is door werkgevers- en werknemersorganisaties (i.s.m. de VNG en het ministerie van BZK) het SNF-keurmerk ontwikkeld. ([Stichting Normering Flexwonen](#)). Uitzendorganisaties zijn via de CAO verplicht om huisvesting aan dit keurmerk te laten voldoen. Ook de leden van LTO moeten sinds kort aan vergelijkbare eisen voldoen.

Wij adviseren de gemeente om dezelfde eisen aan huisvesting van arbeidsmigranten te stellen en te verlangen dat een huisvester SNF-gecertificeerd is. Uiteraard toetst de gemeente al aan de eisen van het Bouwbesluit. Maar dat is niet altijd voldoende. Voor de functie wonen stelt het Bouwbesluit wel eisen aan het aantal m² dat tenminste per bewoner beschikbaar moet zijn (12 m²). Voor de functie logies is dat echter niet bepaald. Het SNF-keurmerk doet dat wel, nl. tenminste 10 m². Overigens hanteren veel uitzendorganisaties die goed werkgever willen zijn in praktijk hogere kwaliteitsstandaarden dan het keurmerk.

Brandveilig gebruik

De eigenaar / verhuurder is in sommige situaties wettelijk verplicht een gebruiksmelding bij de gemeente te doen over het gebruik van de woning die hij of zij ter beschikking stelt voor kamergewijze verhuur en/of een hotelfunctie, dan wel dient hij over een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik te beschikken.

In geval van een woonfunctie voor kamergewijze verhuur bij 5 of meer wooneenheden is een gebruiksmelding verplicht. Het Bouwbesluit 2012 stelt ook extra brandveiligheidseisen aan kamergewijze bewoning van een woonfunctie. Er is sprake van kamergewijze verhuur, indien er binnen een woning (zelfstandige woning met eigen toegang en wezenlijke voorzieningen), vijf of meer wooneenheden (één ruimte of stelsel van ruimten in gebruik door kamerbewoner) in gebruik zijn. Wooneenheden delen doorgaans één of meer wezenlijke voorzieningen (douche, toilet en keuken) met andere wooneenheden. In een dergelijk geval zijn rookmelders (zie artikel 6.21 lid 2 en 3 Bouwbesluit 2012) verplicht in elke verblijfsruimte en elke besloten ruimte tot aan de uitgang.

Exploitant

Het is voor de gemeente van belang om te weten wie de feitelijke exploitant van een woonvoorziening is. Vaak is de ontwikkelaar/bouwer/investeerder niet de feitelijke exploitant, maar wordt een object meerjarig verhuurd aan een of meer uitzendbureaus of andere werkgevers. Dat hoeft geen bezwaar te zijn, maar het is van belang te weten met wie de gemeente feitelijk te maken heeft.

Aanspreekbaar beheer

Een goed beheer van woonvoorzieningen waar mensen die geen huishouden vormen, tijdelijk verblijven is van cruciaal belang. Het SNF-keurmerk eist dat op een informatiekaart in de landstaal ten minste telefoonnummers van de beheerder/contactpersoon van de verhuurder vermeld zijn.

Bij voorzieningen van enige omvang is echter een actiever beheer nodig door personen die namens de verhuurder regelmatig in het pand toezicht houden en die aanspreekbaar zijn voor zowel gemeente en hulpdiensten, als voor omwonenden.

In de praktijk blijkt het beheer dé sleutel voor huisvestingsvormen die geen overlast voor de omgeving veroorzaken. Wij adviseren de gemeente dan ook de exploitant te vragen om een adequaat beheerplan en dat voorwaardelijk te maken voor de omgevingsvergunning.

Inschrijving cq nachtregister

Voor de gemeente is het van belang te weten wie er in een woonvoorziening verblijft. Dat geldt met name bij calamiteiten, waarbij hulpdiensten snel zicht moeten hebben op het aantal mensen dat ergens verblijft. Maar het is ook van belang om een goed beleid t.a.v. de huisvesting van arbeidsmigranten te kunnen voeren. Bovendien betalen migranten die zich niet inschrijven geen gemeentelijke belastingen, maar maken er wel gebruik van gemeentelijke voorzieningen.

De geëigende vormen daarvoor zijn inschrijving in de BRP als mensen hier langduriger verblijven, of inschrijving in het register niet-ingezetenen. Als het een logiesvoorziening betreft is een nachtregister verplicht, bij voorkeur in een elektronische variant.

In niet-vergunde situaties, ook als die gedoogd worden, is het vrij gangbaar dat niet aan enige vorm van registratie wordt gedaan. Het verdient aanbeveling om met de exploitant afspraken te maken over registratie c.q. het bijhouden van een nachtregister en die voorwaardelijk te maken bij de omgevingsvergunning. Overigens is het wenselijk dan ook faciliteiten beschikbaar te stellen om

registratie eenvoudig mogelijk te maken; daarmee zijn met name in de [gemeente Westland](#) goede ervaringen opgedaan.

De reputatie van de investeerder en/of exploitant

Het kan van belang zijn om informatie in te winnen over de investeerder of exploitant van een huisvestingsvoorziening. Dat kan bijvoorbeeld zijn om een trackrecord te hebben over activiteiten in dezelfde sfeer, die wellicht aandachtspunten opleveren.

Er kunnen zich overigens ook situaties voordoen waarbij het gewenst is de Wet Bibob toe te passen bij een vergunningaanvraag.

Het draagvlak voor de voorziening in de omgeving

De beeldvorming over huisvesting van arbeidsmigranten is over het algemeen niet bijzonder positief. Dat vindt vooral zijn oorzaak in het uitvergrooten van slechte voorbeelden in de media, terwijl we weinig horen over de vele situaties waar het goed gaat. Maar hoe dan ook: het is een gegeven dat vrijwel elk initiatief snel op weerstand van omwonenden stuit.

Om daar zo goed mogelijk mee om te gaan is verstandig om bij elk initiatief een risicoanalyse te maken om zo zicht te krijgen op mogelijke bezwaren van omwonenden en op eventuele oplossingen die bij voorbaat in het plan kunnen worden opgenomen. Het gaat daarbij met name om de volgende aspecten:

- Verkeerdruk;
- Parkeerdruk;
- Goed en aanspreekbaar beheer;
- Zorgvuldige communicatie over het plan;
- Looproutes naar voorzieningen.

3.3. Praktische toepassing van het ruimtelijk afwegingskader

Om potentiële locaties met elkaar te kunnen vergelijken is een scoringslijst gemaakt. Hierbij is onderscheid gemaakt in de grootte van het logiesgebouw, < 40 arbeidsmigranten, 40 tot 150 arbeidsmigranten en > 150 arbeidsmigranten. Een locatie kan punten scoren op diverse vlakken.

Allereerst is de ligging ten opzichte van de bebouwde kom van belang. Het heeft in grote mate de voorkeur om een voorziening te realiseren in de schil van de kern in plaats van diep in het buitengebied.

Vervolgens is de vraag of op eigen perceel voorzien kan worden in voldoende parkeerruimte om overlast in de omgeving te voorkomen. Het gemeentelijke Verkeer en Vervoersplan is hierin leidend.

Een logiesgebouw kent vroeg in de ochtend en in de late middag en avond een piek in de verkeersdruk. Het is wenselijk dat dit verkeer zo min mogelijk door de woonwijken of kernen heen gaat. De hoogste score valt daarom te halen bij die locaties met vrijwel directe aansluiting op de provinciale weg.

Tot slot is gekeken naar de looptijd naar voorzieningen, met name een supermarkt. Niet iedereen komt met eigen auto naar Nederland toe. Daarnaast zijn auto's van de uitzendmaatschappijen veelal niet bedoeld voor privégebruik. Daarom is men in eigen tijd te voet of met de fiets op pad. Het is wenselijk deze afstand kort te houden.

Grootte logiesgebouw		
< 40 arbeidsmigranten	tussen 40 en 150 arbeidsmigranten	> 150 arbeidsmigranten
ligging t.o.v. bebouwde kom * Buitengebied ** Bedrijventerrein *** Binnen de bebouwde kom, niet zijnde de schil *** In schil van buitengebied, tegen bebouwde kom aan* **** In de schil van bebouwde kom	ligging t.o.v. bebouwde kom 0 Binnen de bebouwde kom, niet zijnde de schil * Buitengebied ** Bedrijventerrein *** In schil van buitengebied, tegen bebouwde kom aan* **** In de schil van bebouwde kom	ligging t.o.v. bebouwde kom 0 Binnen de bebouwde kom, niet zijnde de schil * Buitengebied ** Bedrijventerrein *** In de schil van bebouwde kom **** In schil van buitengebied, tegen bebouwde kom aan*
Parkeren op eigen terrein (Parkeerbeleid gemeente) * Te weinig ruimte op eigen terrein en omgeving. ** Te weinig ruimte op eigen terrein, oplosbaar in omgeving. *** Te weinig ruimte op eigen terrein, maar innovatief op te lossen. **** Voldoende ruimte om te parkeren.		
Ontsluiting naar provinciale weg * Dwars door woonwijk heen. ** Door het buitengebied heen. *** Via ontsluitingswegen binnen bebouwde kom. (50 km/h) **** Met vrijwel directe aansluiting op de provinciale weg.		
Loopafstand naar voorzieningen (gem. 4 km/h) * > 30 minuten lopen. (meer dan 2 km). ** Tussen 20 minuten en 30 minuten lopen. (tot 2 km). *** Tussen 10 en 20 minuten lopen. (ca. 1,33 km) **** 0 tot 10 minuten lopen. (ca. 667 meter)		
* (reeds bebouwde locaties (VAB's), niet zijnde onbebouwde gronden)		

Totaal	Samenvatting	
1 ster	0 sterren	Ongeschikt
2 sterren	0/1 ster	Ongeschikt
3 sterren	1 ster	Ongeschikt
4 sterren	1 ster	Ongeschikt
5 sterren	1 ster	Ongeschikt
6 sterren	1/2 sterren	Ongeschikt
7 sterren	2 sterren	matig geschikt
8 sterren	2 sterren	matig geschikt
9 sterren	2 sterren	matig geschikt
10 sterren	2/3 sterren	Beperkt kansrijk
11 sterren	3 sterren	Kansrijk
12 sterren	3 sterren	Kansrijk
13 sterren	3 sterren	Kansrijk
14 sterren	3/4 sterren	Zeër kansrijk
15 sterren	4 sterren	Zeër kansrijk
16 sterren	4 sterren	Zeër kansrijk

Op basis van dit scoringsmodel kan bepaald worden of een locatie kansrijk is voor de ontwikkeling van een logiesgebouw.

3.4 Referentieprojecten

Om te kunnen beoordelen of een locatie geschikt is voor een huisvestingsproject van een bepaalde omvang gebruiken we enkele referentieprojecten verspreid over Nederland. Daarvoor zijn projecten gekozen die ruimschoots aan de normen van SNF voldoen en goed functioneren volgens de betreffende gemeenten en omwonenden. Alle referentieprojecten hebben voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein. Ze variëren in omvang tussen 60 en 600 bewoners.

1. **Katwijkerbroek: 64 bewoners op een locatie van 4.800 m². Dat is 75m² per bewoner.**



2. **De Trampoline in Noordwijkerhout: 144 bewoners op een locatie van 9.800 m². Dat is 68 m² per bewoner.**



3. **Flex logies gebouw Eersel: 60 bewoners op een locatie van 4.000 m². Dat is 67 m² per bewoner.**



4. **Zeewolde: 600 bewoners op een locatie van ca. 40.000 m². Dat is 67 m² per bewoner.**



Bijlage 1 Uitgevoerde Quick scan arbeidsmigranten in de gemeente Reusel–De Mierden

Om zicht te krijgen op de aantallen arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden is langs twee lijnen onderzoek gedaan. Allereerst is gekeken naar het aantal inwoners dat in de BRP1 is geregistreerd met een herkomst uit landen van de EU (Zuid- en Oost-Europa). Vervolgens zijn gesprekken gevoerd met enkele uitzendorganisaties en huisvesters.

We wijzen er hier nadrukkelijk op dat het op deze manier slechts mogelijk is om tot een goed beredeneerde schatting te komen van het aantal arbeidsmigranten en van trends daarin. We zullen bij elk van de twee onderzoekslijnen apart laten zien wat de beperkingen zijn van de beschikbare gegevens. Toch is het waardevol om deze bevindingen in het achterhoofd te hebben bij een onderzoek naar mogelijke huisvestingslocaties.

De inschrijvingen in de BRP

De gemeente Reusel–De Mierden kon de volgende gegevens verstrekken over de registraties in de BRP:

Aantal ingeschreven in de BRP in Reusel-De Mierden 2013 - 2017, afkomstig uit geselecteerde EU-landen					
	2013	2014	2015	2016	2017
Bulgarije	0	0	0	0	0
Estland	0	0	0	0	0
Hongarije	5	4	6	16	14
Letland	0	0	0	0	0
Litouwen	0	0	0	0	1
Polen	57	98	86	111	136
Roemenië	4	4	2	5	9
Slovenië	0	0	0	0	0
Tsjechië	0	0	1	0	1
Slowakije	1	0	2	4	7
Griekenland	0	1	0	0	0
Italië	1	1	1	3	3
Portugal	13	21	22	22	17
Spanje	8	4	4	3	5
Totaal	89	133	124	164	193

Het eerste dat opvalt aan deze cijfers is dat het totaal aantal geregistreerde uit deze landen in 5 jaar tijd meer dan verdubbeld is.

¹ Basisregistratie Personen

Polen vormen veruit de grootste groep binnen het totaal. Hun aandeel is in 5 jaar zelfs gestegen van 64% naar 70%. Op afstand volgen de Portugezen en de Hongaren. De laatste groep vertoont de sterkste groei. Het aandeel van vrouwen in het totaal schommelt rond de 32%.

Uit diverse onderzoeken in het land is bekend dat het werkelijke aantal arbeidsmigranten sterk kan afwijken van het aantal ingeschrevenen. Inschrijving in de BRP is pas verplicht als iemand voornemens is om in een periode van een half jaar tenminste 4 maanden in Nederland te verblijven. Veel arbeidsmigranten hebben dat voornemen niet en als zij vervolgens toch langer blijven, leidt dat lang niet altijd tot inschrijving. Het BRP-inschrijvingspercentage wordt doorgaans op ca. 50% geschat. Maar in gemeenten waar het moeilijk is om huisvesting te vinden kan dat nog aanzienlijk lager liggen. Dat komt omdat daar vaker huisvesting op niet vergunde locaties wordt gebruikt en zowel de arbeidsmigranten zelf als de werkgevers dan liever niet registreren.

Als we het percentage van 50 voor Reusel-De Mierden toch aanhouden, zouden er eind 2017 in totaal zo'n 400 arbeidsmigranten in de gemeente verblijven. Wij achten het vanwege de druk op de markt aannemelijk dat het inschrijfpercentage in de gemeente lager ligt dan het landelijk gemiddelde en dat het werkelijke aantal arbeidsmigranten dus hoger is. Daarbij moet nog bedacht worden dat eind december (het meetmoment voor de BRP) het aantal arbeidsmigranten doorgaans lager is dan in de zomerperiode. Seizoensinvloeden zijn zeker in de agrarische bedrijfstak goed merkbaar. Overigens is de verwachting dat in de agrarische sector weinig arbeidsmigranten werkzaam zijn; dat gebeurt vooral in de intensieve land- en tuinbouw, die hier niet sterk vertegenwoordigd is.

De gemeente houdt er zelf rekening mee dat er in totaal wel ca. 750 arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden wonen (short-, mid- en longstay).

Enquête onder uitzenders en huisvesters

Voor dit onderzoek is gesproken met tien uitzendorganisaties en huisvesters die in de gemeente en/of de regio actief zijn. Daarbij zijn zowel lokale uitzendbureaus, als grotere regionaal of landelijk werkzame bedrijven geraadpleegd. Enkele van hen verzorgen zelf de huisvesting van hun buitenlandse werknemers; anderen schakelen daarvoor gespecialiseerde huisvesters in. Aan degenen die meewerkten aan dit onderzoek is anonimiteit toegezegd.

Enkele opvallende uitkomsten:

- Het lijkt er op dat er ca. 80 tot 100 arbeidsmigranten bij bedrijven in de gemeente Reusel - De Mierden werkzaam zijn. *Verschillende uitzendbureaus melden echter dat zij opdrachten van bedrijven uit de gemeente hebben afgewezen, omdat zij geen huisvesting voor de in te zetten mensen konden vinden.*
- In omliggende gemeenten in De Kempen is de vraag naar arbeidsmigranten vele malen groter. Vooral Hapert en Eersel worden veel genoemd als plaatsen waar arbeidsmigranten worden ingezet. Voor de hele regio geldt dat de huisvesting als bottleneck wordt gezien om aan de vraag van bedrijven te voldoen. Verschillende uitzenders wijzen op het gebruik van huisvestingslocaties in België.
- Verschillende uitzenders en gespecialiseerde huisvesters melden dat zij enkele tientallen tot enkele honderden mensen binnen de gemeente hebben gehuisvest. Daarvoor zijn zowel aangekochte of gehuurde woningen in gebruik, als enkele recreatieparken, waarbij m.n. Zwartven en De Hertenwei worden genoemd.

- Enkelen van hen durfden schattingen te geven van het totale aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente is gehuisvest. Die geschatte aantallen liggen tussen de 600 en 1.000.
- Vrijwel alle ondervraagden zouden graag méér huisvestingscapaciteit in Reusel-De Mierden in gebruik willen nemen en verwachten dat de vraag in de nabije toekomst nog groter zal worden. Dat staat nog los van de vervangingscapaciteit die men zoekt bij het wegvallen van de huisvesting op De Hertenwei op korte termijn en op Zwartven op langere termijn.

Reusel-De Mierden en de regio

Er wonen in de gemeente Reusel-De Mierden aanzienlijk meer arbeidsmigranten dan er werken. Het is echter niet verstandig de economie en de arbeidsmarkt alleen op een lokale schaal te bekijken. Als we naar de hele regio De Kempen kijken, werken er aanzienlijk meer dan er wonen. En dat geldt ook voor het grotere verband van de Metropoolregio Eindhoven. Daarvan is bekend dat er in totaal ca. 40.000 arbeidsmigranten werkzaam zijn. Voor dat aantal zijn nog niet voldoende goede huisvestingsplekken beschikbaar. De metropoolregio heeft geconstateerd dat er een opgave ligt om ca. 8.000 - 10.000 huisvestingsplekken extra te realiseren.

Als de gemeente Reusel-De Mierden een evenredig aandeel in de huisvesting van de 40.000 arbeidsmigranten binnen de metropoolregio wil nemen, zouden er ca. 680 arbeidsmigranten wonen². Dat aantal komt redelijk overeen met de schattingen van wat er werkelijk woont.

Dat betekent dat Reusel-De Mierden geen uitbreidingsopgave heeft. Wel lijkt er een vervangingsopgave te liggen, nu er werk gemaakt wordt van handhaving op De Hertenwei. Bovendien is de verwachting dat in de nabije toekomst ook op andere plekken de huisvesting die nu gebruikt wordt niet meer beschikbaar zal zijn.

Conclusies

De gemeente Reusel-De Mierden neemt nu al zijn aandeel in de huisvesting van arbeidsmigranten in de regio. De kwaliteit daarvan is echter deels matig, het is slechts tijdelijk en het gebeurt soms op plekken waar dat niet (langer) wenselijk is.

De opgave is daarom niet zozeer gericht op uitbreiding, maar op vervanging. Daarbij is het zaak initiatieven en initiatiefnemers positief maar kritisch te beoordelen om de kwaliteit te krijgen die gewenst is. Een afwegingskader kan daar aan bijdragen.

² Inwoners MRE ultimo 2015: 755.313; inwoners Reusel-De Mierden: 12.816.

Bijlage 2 Advies over communicatie rond huisvesting arbeidsmigranten in Reusel-De Mierden

Huisvesting van arbeidsmigranten is een onderwerp dat in de samenleving soms heftige reacties oproept. Dat heeft te maken met negatieve beeldvorming over de arbeidsmigranten zelf of over arbeidsmigratie en flexibilisering van de arbeidsmarkt in het algemeen. Dat arbeidsmigranten inmiddels echt onmisbaar zijn voor de Nederlandse economie, weegt voor veel mensen minder zwaar dan de angst voor wat er mis kán gaan in hun persoonlijke leefomgeving.

Wat we daar ook van vinden, lokale bestuurders en beleidsmakers hebben met die gevoelens te maken en moeten er rekening mee houden. Dat betekent dat beslissingen over huisvestingslocaties om een zeer zorgvuldige communicatie vragen. Dat geldt ook voor de verkenning die momenteel in de gemeente Reusel-De Mierden wordt uitgevoerd en het mogelijke vervolg daarop. Daarom hierbij een aantal aanbevelingen voor de communicatie daarover.

De verkenning zelf

Het feit dat de verkenning plaats vindt is goed te communiceren. Dat is inmiddels ook al gebeurd. Het laat immers zien dat de gemeente niet over één nacht ijs gaat en zorgvuldig alle mogelijke opties wil wegen. Lastiger is hoe om te gaan met het advies dat de verkenning oplevert. Het noemen van concrete locaties kan immers snel tot reacties bij omwonenden of andere belanghebbenden leiden. Bovendien zijn om een zo volledig mogelijk beeld te krijgen, locaties in de verkenning betrokken waarvan de eigenaar niet eens op de hoogte is.

Met name vanwege dat laatste is er veel voor te zeggen om het advies uit privacyoverwegingen niet publiek te maken. Het risico is dan echter wel dat er een geruchtenstroom kan ontstaan waardoor het onderwerp onnodig groot wordt gemaakt en er achterdocht ontstaat. Het lijkt verstandig om alleen te communiceren over het afwegingskader en waar het over de locaties gaat alleen diegene te noemen die als uitkomst van de verkenning als zeer kansrijk worden aangemerkt.

Het belang voor de regionale economie

Om het debat over locaties in de juiste context te plaatsen, is het goed om het belang van arbeidsmigranten voor de lokale en regionale economie te onderstrepen. Meerdere uitzendbureaus hebben gemeld opdrachten van bedrijven in Reusel-De Mierden te hebben afgewezen omdat zij de benodigde arbeidsmigranten niet konden huisvesten. Bovendien houdt de economie niet op bij de grens van de gemeente; op het nabijgelegen bedrijventerrein in Hapert zijn veel bedrijven afhankelijk van de inzet van arbeidsmigranten. Vraag bijvoorbeeld werkgevers om daarover in de lokale pers eens iets te vertellen.

Arbeidsmigranten werken niet alleen, maar geven ook geld uit. Voor een belangrijk deel in de plaats waar zij wonen. Voor de lokale middenstand is dat een interessant gegeven.

Verantwoordelijkheden

Communiceer duidelijk dat huisvesting van arbeidsmigranten primair een verantwoordelijkheid van werkgevers en arbeidsmigranten zelf is. Daar hoeft een gemeente/gemeenschap niet voor op te draaien. Werkgevers of huisvesters die voor hen werken zorgen zelf voor de benodigde investeringen. Arbeidsmigranten betalen ook gewoon voor hun huisvesting, daar hoeft geen cent gemeenschapsgeld bij. Maar de huisvesting moet uiteraard wel voldoen aan de wettelijke regels die daarvoor gelden en er moet ruimte voor beschikbaar zijn. Over die zaken gaat de gemeente. De gemeente faciliteert dus en stelt de spelregels vast. En dat doet ze omdat het voor de economie van groot belang is dat arbeidsmigranten hier willen komen werken. Als die zouden wegblijven hebben wij, óók de inwoners van Reusel-De Mierden, een groot probleem.

Maar ook als de gemeente de behoefte van het bedrijfsleven naar passende huisvesting zou negeren, heeft de gemeenschap een probleem. Want dan zoeken marktpartijen zelf -buiten het zicht van de gemeente om- naar huisvestingsoplossingen. En de problemen die dat oplevert, lezen we maar al te vaak in de krant. De gemeente weegt dus verschillende belangen af.

Concrete locaties

Als er concrete plannen voor een bepaalde locatie zijn is het zaak om daarover zorgvuldig met de omwonenden te communiceren. Onrust kan bij voorbeeld worden weggenomen door te laten zien dat een plan goed doordacht is en ook rekening houdt met hun belangen. Parkeren en verkeersdruk zijn daarbij belangrijke issues, maar zeker ook een effectief beheer van een woonvoorziening. Beheer dat altijd (24/7) aanspreekbaar is voor omwonenden en de gemeente. Een hulpmiddel daarbij kan zijn om direct omwonenden uit te nodigen om plaats te nemen in een beheercommissie, samen met de exploitant/complexbeheerder en mensen van gemeente en politie. In praktijk blijken zulke commissies na enkele bijeenkomsten een slapend bestaan te gaan leiden, omdat er geen gespreksonderwerpen meer zijn.

Let ook op werkvormen: bij een bespreking van plannen in een buurtvergadering is het zaak om te voorkomen dat een wij/zij sfeer ontstaat. Dat gebeurt snel als een zaal en een podium tegenover elkaar staan opgesteld. Maak liever gesprekstafels waar ruimte is om echte zorgen te delen en over oplossingen te praten.

Enkele communicatietips:

Wees concreet en zo duidelijk mogelijk: bewoners maken zich zorgen over mogelijke veranderingen in hun buurt. Ze willen weten welke effecten het heeft op de leefbaarheid van hun buurt, de veiligheid van hun kinderen en de waarde van hun huis. Daar passen geen onzekerheden, onduidelijke plannen en vage beloftes bij. Probeer zo duidelijk en concreet mogelijk te zijn. Dus ook over wat nog niet duidelijk/onbekend is. Daarnaast willen bewoners helderheid over wie ze kunnen bellen voor welke problemen.

Neem mensen serieus en bagatelliseer hun zorgen niet: ieder mens wil serieus genomen worden. Dus ook de bewoner die zorgen heeft. Ook al klinken zorgen overtrokken of overdreven: neem ze serieus en bagatelliseer hun zorgen niet. Bewoners voelen het haarfijn aan als ze niet serieus genomen worden. En dat kan het vertrouwen ernstig schaden. Wie de voorzitter is van een

bewonersavond, is ook een belangrijk signaal. Een rol van de burgemeester/wethouder geeft al een ander (serieus) signaal af dan een 'willekeurige ambtenaar'.

Omarm suggesties om 'mee te doen': soms zijn bewoners bereid de huisvestingsvoorziening -al dan niet onder voorwaarden- te accepteren. Maar ze willen er dan wel nauw bij betrokken zijn, bijvoorbeeld in de vorm van een bewonersklankbordgroep. Of een andere 'tegenprestatie' in de buurt. Het is vanzelfsprekend van belang dergelijke handreikingen direct te omarmen en waar mogelijk te snel te concretiseren.

Zorg voor snelheid in het proces: snelheid in het proces is op verschillende momenten van cruciaal belang. Als een huisvestingsinitiatief (onverhoopt) als gerucht de wereld inkomt, gaat het al snel een eigen leven leiden. De kans is dan groot dat bewoners zich mobiliseren. Hoe langer wordt gewacht met actieve communicatie, hoe groter de kans dat er ruis ontstaat. Maar ook tijdens het proces is snelheid van belang. Als een toezegging aan bewoners is gedaan, moet deze ook snel nagekomen worden.

Bijlage 3 Advies over flankerend beleid bij huisvesting arbeidsmigranten

Huisvesting van arbeidsmigranten is niet alleen een kwestie van geschikte locaties vinden en voorwaarden voor vergunning vaststellen. Veel gemeenten laten kansen liggen om ook de positieve effecten van de huisvesting van deze groep te gebruiken. Die zijn er zeker. In deze notitie treft u een aantal onderwerpen waarvan het de moeite waard is om er beleid op te formuleren als er substantiële aantallen arbeidsmigranten in de gemeente gehuisvest zijn. In veel gevallen is het wenselijk om over deze onderwerpen vooraf afspraken te maken met werkgevers en huisvesters of er zelfs voorwaarden bij de vergunningverlening aan te verbinden.

Inschrijving in de BRP

Iedereen die voornemens is om in een periode van zes maanden tenminste vier maanden in Nederland te verblijven, is verplicht zich in te schrijven in de BRP³. Veel arbeidsmigranten weten dat niet of hebben dat voornemen niet, maar blijven uiteindelijk wel langer. Daardoor is naar schatting maar ca. 50% van de arbeidsmigranten in Nederland ingeschreven. Per gemeente kan dat sterk verschillen.

Inschrijving in de BRP kan belangrijke financiële voordelen opleveren voor de gemeente. De uitkering uit het gemeentefonds wordt immers mede bepaald door het aantal inwoners en ook op enkele andere factoren van die uitkering kan de huisvesting van invloed zijn.

Het is niet eenvoudig om de registratie van sterk wisselende aantallen personen, die ook nog eens overdag aan het werk zijn, actueel te houden. Toch is het goed mogelijk om met uitzendbureaus en werkgevers afspraken te maken en daarmee de belasting voor een afdeling burgerzaken sterk te reduceren. De gemeente Westland⁴ heeft een goede werkwijze opgezet die inmiddels door veel andere gemeenten is overgenomen.

Toeristenbelasting/nachtregister

Voor degenen die niet als inwoner geregistreerd worden bestaat de mogelijkheid om toeristenbelasting⁵ (ook wel 'niet-ingezetenenbelasting' genoemd) te heffen. Op die manier ontstaat toch een mogelijkheid om dekking te vinden voor de diensten die de gemeente levert. Deze belastingheffing kan gekoppeld worden aan het verplicht bijhouden van een nachtregister in logiesverblijven.

Los van belastingheffing is zo'n nachtregister van groot belang om altijd een actueel inzicht te hebben in de aantallen mensen die op bepaalde locaties verblijven. Bij calamiteiten kan dat zelfs van levensbelang zijn.

Handhaving

Handhaving op niet-vergunde locaties of op strijd met een vergunning blijft van belang. In de eerste plaats natuurlijk om de veiligheid en welbevinden van de arbeidsmigranten te verzekeren en de omgeving te vrijwaren van excessen.

³ Basisregistratie Personen

⁴ [De Westlandse methode>](#)

⁵ Zie ook [VNG-dossier toeristenbelasting>](#)

Maar daarnaast is handhaving ook van belang om een level playing field te creëren. Werkgevers en huisvesters die het netjes volgens de regels doen maken daarvoor meer kosten. Als anderen de regels kunnen negeren en daardoor met lagere kosten kunnen concurreren brengt dat een negatieve spiraal teweeg. Dat is in niemands belang.

Bij handhaving speelt vrijwel altijd een zekere prioritering, omdat de capaciteit niet onbeperkt is. Het verdient aanbeveling om de aandacht primair te richten op huisvesting die niet van het SNF-keurmerk⁶ is voorzien. De kans op onregelmatigheden is daar immers vele malen groter. Het SNF-keurmerk is ontwikkeld door landelijke organisaties van werkgevers en werknemers in samenspraak met het ministerie van BZK en de VNG.

Integratie en inburgering

Een deel van de arbeidsmigranten verblijft hier kortdurend en zal daardoor niet snel verbinding maken met de lokale samenleving. Naar schatting zo'n 30% van de arbeidsmigranten vestigt zich op den duur in Nederland en ca. 40% verblijft hier langere tijd (6 maanden tot enkele jaren). Voor die groepen is het wenselijk hun inburgering te bevorderen. Uiteraard zijn zij daarvoor allereerst zelf verantwoordelijk. Maar ook de werkgevers die arbeidsmigranten actief werven, hebben een verantwoordelijkheid, al was het maar om uit oogpunt van veiligheid gebruik van de Nederlandse taal op de werkvloer te stimuleren.

Het is duidelijk dat 'meedoen' de gemeente/gemeenschap veel oplevert als dat goed gebeurt. In plaatsen die al langer met arbeidsmigranten te maken hebben, maken zij inmiddels actief deel uit van de lokale gemeenschap, spelen een rol in het verenigingsleven en zorgen voor draagvlak voor lokale voorzieningen. Gezien de leeftijd opbouw van de groep kan dat ook een positief effect op de vergrijzing hebben.

⁶ [Stichting Normering Flexwonen](#)>

Bijlage 4 Categorieën arbeidsmigranten en hun woonbehoefte

Arbeidsmigranten zijn grofweg in drie categorieën onder te verdelen:

1. **Kort verblijf of short-stay;** mensen die hier enkele maanden (3 maar niet langer dan 6 maanden) verblijven, b.v. seizoenarbeiders.
2. **Middellang verblijf of mid-stay;;** mensen die hier, vaak met tussenpozen (6 maanden tot 3 jaar) werken en verblijven. Of ze zich blijvend willen vestigen is meestal nog niet zeker en van een aantal factoren afhankelijk.
3. **Lang verblijf of long-stay;** mensen die van begin af aan van plan zijn zich hier permanent te vestigen, of na verloop van tijd dat plan opvatten (langer dan 3 jaar)

Dit onderscheid is van belang voor hun huisvestingsbehoefte:

Ad 1) Arbeidsmigranten die korte tijd in Nederland verblijven zijn vooral op zoek naar snel toegankelijke en goedkope en veilige huisvesting. Denk aan huisvesting met een sobere inrichting, waar diverse voorzieningen voor o.a. ontspanning beschikbaar zijn en het contact met thuis kan worden onderhouden. Vaak is het delen van voorzieningen, soms zelfs van kamers, geen probleem mits daar een lage(re) prijs tegenover staat.

Ad 2) Naarmate men langer hier blijft, kan de behoefte aan privacy en comfort toenemen. Dan kan de stap naar een eigen huishouden in een eigen woonruimte in beeld komen. Ook hier speelt vaak het dilemma kosten versus kwaliteit een rol. Langer verblijf betekent immers niet per definitie dat het inkomen toeneemt. Soms kiest men om de sobere eerste huisvesting voort te zetten, soms opteert men voor meer kwaliteit. Een zelfstandige woning is in de meeste woningmarktgebieden niet op korte termijn beschikbaar en voor veel arbeidsmigranten nog een brug te ver. Qua aanbod kan gedacht worden aan kamers, studio's, kleine appartementen, woonvormen zoals we die ook in de studentenhuisvesting kennen. Vaak is er geen bezwaar tegen gedeelde voorzieningen.

Ad 3) De groep permanente verblijvers zoeken naar een zelfstandige woning (huur of koop). Vaak gaat het hierbij om stellen of mensen die hun gezin laten overkomen. Als EU ingezetenen hebben zij dezelfde rechten als Nederlanders. De woonvraag richt zich in de basis op corporatiewoningen of de goedkopere segmenten van de particuliere huursector. Bij langer verblijf in Nederland opteren ze wellicht voor een koopwoning.

Veel arbeidsmigranten weten bij aankomst nog niet hoe lang zij hier zullen verblijven en zoeken aanvankelijk tijdelijke huisvesting, terwijl ze later graag zouden willen doorstromen naar meer zelfstandige woonruimte. De vraag naar huisvesting is vaak van tijdelijke aard, maar er is sprake van een permanent verschijnsel door het hele jaar heen.