

# Notitie

## Huisvesting arbeidsmigranten

### Gemeente Oldebroek 2021



## Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	3
2. Aanleiding .....	3
3. Doelstelling .....	4
4. Aanpak .....	5
5. De doelgroep .....	7
6. Inzicht in de doelgroep .....	7
7. De huisvestingsvraag .....	10
7.1. De huidige situatie .....	10
7.2. Kwalitatieve huisvestingsvraag .....	12
8. Mogelijkheden huisvestingsaanbod .....	14
9. Rollen en verantwoordelijkheden .....	18
10. Conclusies en aanbevelingen .....	21

## 1. Inleiding

De huisvesting van arbeidsmigranten is anno 2021 een veel besproken onderwerp. Vanuit verschillende invalshoeken wordt dit onderwerp benaderd. De ene keer vanuit de woonbehoefte van de arbeidsmigranten, de andere keer vanuit de krapte op de woningmarkt en arbeidsmarkt. Soms juist vanuit het commerciële belang of vanuit een politieke invalshoek.

Vanuit welke invalshoek ook bekeken, arbeidsmigranten zijn onderdeel van onze samenleving. We willen dat de arbeidsmigranten onder goede omstandigheden kunnen werken bij hun werkgevers, goede zorg krijgen als zij dat nodig hebben en bovenal goede huisvesting hebben. Want een fijn (t)huis voor iedere inwoner, draagt ook bij aan een verbeterde sociale samenhang in steden en dorpen. Of zoals wij hier zeggen: Oldebroek voor Mekaar.

## 2. Aanleiding

Voor Nederland is arbeidsmigratie niet nieuw. Door de geschiedenis heen zijn er altijd groepen personen geweest die, al dan niet tijdelijk, naar Nederland migreerden om te komen werken. EU-burgers zijn vrij om te reizen, te werken en zich te vestigen in andere EU-lidstaten. Er zijn verschillende aanleidingen waarom we juist nú de huisvesting van arbeidsmigranten onder de loep nemen:

- ✓ Er is krapte op de woningmarkt en die krapte groeit
- ✓ Arbeidsmigranten vormen een belangrijk en structureel onderdeel van de economie
- ✓ Kwalitatief goede huisvesting voor deze doelgroep is een belangrijke concurrentievoorwaarde
- ✓ Door corona is het meer onder de aandacht gekomen
- ✓ De informatie over de gemeentelijke situatie en de regionale afspraken zijn gedateerd

### Krapte op de woningmarkt

De Nederlandse woningmarkt wordt momenteel gekenmerkt door schaarste aan allerlei woningtypen<sup>1</sup>. Er is nu een tekort van 322.000 woningen op de woningmarkt. Dat leidt tot hogere prijzen waardoor starters en zwakkere groepen zoals dak- en thuislozen, statushouders en arbeidsmigranten moeilijk tot niet op een normale manier aan een woning kunnen komen. Dit geeft ruimte aan malafide verhuurders die misbruik maken van deze situatie met slechtere kwaliteit huisvesting tegen hoge prijzen. Dit willen we in onze gemeente voorkomen. Daarnaast willen we ook dat onze huidige inwoners een fijn thuis kunnen creëren. De woningvraag van nieuwkomers, zoals arbeidsmigranten, mag de krapte op de woningmarkt in onze gemeente niet verder verhogen.

### Arbeidsmigranten structureel onderdeel van de economie

Arbeidsmigranten vormen een structureel onderdeel van de Nederlandse economie en maatschappij, zelfs in tijden van recessie. Dit heeft te maken met een mismatch op de arbeidsmarkt. Binnen bepaalde sectoren is veel vraag naar fysieke arbeid aan de onderkant van de loonschalen, maar het arbeidsaanbod in Nederland kan niet aan die vraag voldoen.

Volgens de laatste cijfers van het Sociaal Economisch onderzoek (SEO) droegen arbeidsmigranten ongeveer 11 miljard euro bij aan het nationaal inkomen. Daarnaast consumeert een arbeidsmigrant jaarlijks € 2.600,- in zijn woonplaats. Ook de sectoren en bedrijven in Gelderland kunnen ondertussen niet meer zonder de inzet van arbeidsmigranten. Dat geldt ook voor de gemeente Oldebroek. Dat zien wij met name terug in de voedselverwerkingsindustrie en de bouw.

---

<sup>1</sup> BZK, Staat van de Woningmarkt, 2020

### Kwalitatief goede huisvesting als belangrijke concurrentievoorwaarde

Werkgevers luiden steeds vaker de noodklok, omdat onvoldoende woonruimte voor arbeidsmigranten beschikbaar is en dit kan leiden tot een rem op de economische groei. Kwalitatief goede huisvesting is een belangrijke concurrentievoorwaarde om arbeidsmigranten aan te kunnen trekken en daarmee ook goed personeel voor het lokale bedrijfsleven naar de toekomst te kunnen garanderen. Werkgevers in onze gemeente geven ook aan dat goede en veilige huisvesting steeds meer prioriteit krijgt en ook steeds vaker als belangrijkere voorwaarde wordt gesteld door arbeidsmigranten.

### Door het coronavirus meer aandacht

Door het coronavirus is de aandacht voor kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten in een stroomversnelling gekomen. Uitdaging hierbij blijft de registratie van arbeidsmigranten. Die is niet (helemaal) sluitend, waardoor er geen helder beeld bestaat van het precieze tekort aan (kwalitatief goede) huisvesting voor arbeidsmigranten. Toch becijferden gemeenten begin 2019 gezamenlijk een tekort aan woonvoorzieningen voor buitenlandse arbeiders van 85.000 tot 125.000 <sup>2</sup>. Meer en actueel inzicht in de omvang van de doelgroep, hun huisvestingsvraag en de mogelijkheden om deze vraag te faciliteren is nodig. Dat geldt zowel landelijk, regionaal als op gemeentelijk. We willen het zogenoemde ‘waterbed-effect’ voorkomen.

### Informatie over gemeentelijke situatie en de regionale afspraken zijn gedateerd

In 2012 is de ‘Nationale Verklaring van Partijen’ gesloten om (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten te realiseren. Hoewel het akkoord 30.000 bedden heeft opgeleverd (van de 100.000), is de vraag naar huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten sterker gegroeid dan de Nationale Verklaring heeft kunnen realiseren. Op regionaal niveau zien we dat realisatie ook achterblijft bij de behoefte. In december 2013 ondertekenden de gemeenten van de regio Noord Veluwe een intentieverklaring voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In 2016 waren er in de regio nog geen plaatsen gerealiseerd, terwijl er was afgesproken in totaal 1.000 plaatsen te realiseren waarvan de gemeente Oldebroek een opgave van 300 plaatsen op zich heeft genomen. In 2020 legaliseerden we in de gemeente Oldebroek 150 plaatsen op het park Heidehoek. Om te beoordelen of dat voldoende is voor de actuele vraag in onze gemeente, moet de informatie over de doelgroep en hun huisvestingsvraag eerst geactualiseerd worden. Want die informatie dateert uit 2013.

## 3. Doelstelling

De doelstelling die ten grondslag ligt aan deze notitie is:

*‘Inzicht in de omvang en de specifieke huisvestingsvraag van arbeidsmigranten in onze gemeente alsook de mogelijke oplossingsrichtingen om huisvesters deze huisvesting te laten realiseren, zodat de doelgroep arbeidsmigranten kan beschikken over geschikte huisvesting’.*

Het samenbrengen van de verschillende invalshoeken over dit onderwerp is hierbij essentieel, om zo kwalitatief goede en betaalbare huisvesting voor arbeidsmigranten te kunnen realiseren die niet ten koste gaat van de leefbaarheid in wijken en tevens de krapte op de woningmarkt niet verder verhoogt.

Actuele informatie en nieuwe inzichten zijn in deze onderhavige notitie verwerkt en vormen daarmee de basis voor het nieuwe beleid. Dit beleid zal het huidige lokale beleid vervangen dat we opstelden in 2013 voor de huisvesting van deze doelgroep in onze gemeente.

---

<sup>2</sup> Trouw (Sander Geelen), 28 juni 2019

## 4. Aanpak

Het onderzoek dat ten grondslag ligt aan deze notitie bestond uit vier fasen:

- ✓ 1<sup>e</sup> fase (okt 2020) : kaders stellen
- ✓ 2<sup>e</sup> fase (nov 2020 – maart 2021) : onderzoek
- ✓ 3<sup>e</sup> fase (jan– april 2021) : verwerken informatie
- ✓ 4<sup>e</sup> fase (mei – juni 2021) : afronden notitie

### 1<sup>e</sup> fase: kaders stellen

Er is bepaald welke informatie gewenst is en welke stakeholders hierbij een rol spelen. Dat vormde de basis voor de tweede fase.

### 2<sup>e</sup> fase: onderzoek

Voor het verkrijgen van de actuele informatie en de verschillende invalshoeken samen te kunnen brengen, zijn er in de periode van november 2020 tot en met maart 2021 twee sporen gevolgd:

- ✓ Deskresearch, waaronder:
  - het verzamelen van openbare informatie via websites, artikelen en congressen.
  - het verzamelen van gemeentelijke informatie over de doelgroep en de huisvesting.
- ✓ Fieldresearch, waaronder gesprekken met:
  - werkgevers en uitzendbureaus;
  - huisvesters;
  - overkoepelende organisaties, zoals Flexwonen en FNV (en de informatie gedeeld met de Bedrijvenkring Oldebroek en LTO);
  - inwoners vertegenwoordigd door buurt- en dorpsgroepen en de klankbordgroep Heidehoek;
  - arbeidsmigranten.

#### *Deskresearch*

Daar waar er in deze notitie gebruik is gemaakt van openbaar gevonden informatie, staat dat aangegeven. Na afbakening van de doelgroep is er in overleg met Burgerzaken een geanonimiseerde lijst verstrekt op basis waarvan de herkomst van de arbeidsmigrant, de locatie, de gezinssamenstelling en de duur van het verblijf in Nederland en onze gemeente kon worden achterhaald. Deze gegevens zijn alleen gebruikt om meer inzicht in de doelgroep te krijgen op groepsniveau, niet op individueel niveau. Het type woning en het type eigenaar zijn toegevoegd aan deze lijst. Op die manier is er ook inzicht in het huidige huisvestingsaanbod in onze gemeente voor deze doelgroep.

#### *Fieldresearch*

Alleen informatie vanaf papier (of het scherm) biedt niet voldoende inzicht in de doelgroep en hun huisvestingsbehoefte. Daarom is er gesproken met verschillende stakeholders. Om de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten te kunnen bepalen is contact opgenomen met werkgevers in onze gemeente. De lijst van werkgevers die voor de provinciale werkgelegenheidsenquête wordt gebruikt vormde hiervoor de basis. Hiervan is een selectie gemaakt van werkgevers werkzaam in de sectoren bouw, landbouw, teelt en vervoers- en koeriersdiensten. Er is telefonisch contact opgenomen met alle werkgevers die meer dan 10 werknemers in dienst hebben (22 bedrijven). Wanneer bleek dat de bedrijven gebruik maakten van de inzet van arbeidsmigranten is een vervolgspraak ingepland. De informatie en bijbehorende vraag of er bij bedrijven arbeidsmigranten worden ingezet, is ook gedeeld met de LTO en Bedrijvenkring Oldebroek. Hierop is geen reactie ontvangen. We gaan er vanuit dat zij geen aanvullende informatie over dit onderwerp hebben.

In totaal bleken er 3 werkgevers op grotere schaal gebruik te maken van de inzet van arbeidsmigranten. Enkele andere werkgevers hebben aangegeven dit incidenteel te doen en op zeer kleine schaal. In de analyse houden we in totaal rekening met een bandbreedte van 12 tot 20 arbeidsmigranten voor deze werkgevers. Via de werkgevers hebben we ook overlegd met de uitzendbureaus die als werkgever fungeren voor de arbeidsmigranten die werken bij bedrijven in onze gemeente. Daarnaast is tijdens een locatiebezoek aan Heidehoek gesproken met een aantal arbeidsmigranten zelf.

Door het benaderen van alle betrokken partners hebben de cijfers en informatie uit het deskresearch meer inhoud gekregen, konden ze worden aangevuld en nog verder worden toegespitst op de gemeentelijke situatie.

### 3<sup>e</sup> fase: verwerken informatie

In deze fase is alle verkregen informatie verwerkt tot de conclusies zoals deze te vinden zijn in deze notitie. Deze fase liep gedeeltelijk gelijk aan de 2<sup>e</sup> fase, omdat een deel van de verkregen informatie al verwerkt kon worden. Die eerste resultaten zijn tijdens een zogenoemd raads gesprek op 10 februari 2021 ook gedeeld met de stakeholders en de college-, commissie- en raadsleden.

### 4<sup>e</sup> fase: afronden notitie

In deze laatste fase zijn de aanbevelingen en de bijbehorende nieuwe 'spelregels', oftewel het beleid, geformuleerd. De notitie is voorzien van bijbehorende adviesnota aan het college en de gemeenteraad om kennis te nemen van de informatie en het nieuw geformuleerde beleid vast te kunnen stellen.

## 5. De doelgroep

Anno 2021 komen arbeidsmigranten voor verschillende soorten werk naar Nederland. Van ICT'er en onderzoeker tot de aardbeienplukker en stukadoor. Zowel in de arbeidsrelatie, het loonniveau en de arbeidsomstandigheden kunnen grote verschillen zitten. Het is goed dat we oog hebben voor deze verscheidenheid binnen de groep die beleidsmatig 'arbeidsmigrant' wordt genoemd. De afhankelijkheid van deze doelgroep speelt hierbij ook een rol. Met name de afhankelijkheid van hun werkgever (in de meeste gevallen een uitzendbureau).

### *Dé arbeidsmigrant*

Dé arbeidsmigrant bestaat niet. In zijn algemeenheid is een arbeidsmigrant iemand afkomstig uit een ander land, die tijdelijk in Nederland verblijft om hier te werken. In deze notitie richten we ons op EU-burgers die gebruik maken van het vrij verkeer van werknemers en diensten, omdat deze doelgroep zowel landelijk als lokaal de meerderheid van de arbeidsmigranten vormt.

## 6. Inzicht in de doelgroep

Zonder inzicht in de doelgroep is het onmogelijk om de huisvestingsvraag vast te stellen. In dit hoofdstuk wordt meer inzicht gegeven in de omvang en samenstelling van de doelgroep.



### De groep arbeidsmigranten groeit

Volgens de meest recente cijfers van de CBS Migrantenmonitor waren er in 2018 ruim 530.000 EU-arbeidsmigranten in Nederland. Het aantal arbeidsmigranten is in Gelderland de afgelopen jaren fors gegroeid. Het onderzoeksbureau Decisio (met behulp van CBS-microdata op persoonsniveau) becijferde dat vanaf 2010 een jaarlijkse procentuele groei van 23% waarneembaar is in de groep arbeidsmigranten die in de provincie Gelderland werken met een totaal van 53.720 personen in 2017. Voor de groep die in Gelderland woont geldt een jaarlijks groeipercentage van 6% met 21.340 personen in 2017. De tijdelijkheid maakt dat niet alle arbeidsmigranten zich hoeven in te schrijven in de betreffende gemeente of provincie of zich permanent vestigen. Daarom groeit het aantal banen sneller dan het aantal inwoners.



Daarnaast is het aantal arbeidsmigranten sterk afhankelijk van de economie. Volgens Decisio is er sprake van een significant, positief verband tussen het aantal banen en het aantal arbeidsmigranten in Nederland. Als het aantal banen met 1% stijgt, neemt het aantal arbeidsmigranten met 3,7% toe. Op basis van een basis trendscenario is de verwachting dat de groep tot 2030 nog verder groeit tot 123.600 arbeidsmigranten in Gelderland. In het afgelopen decennium (2010-2019) is het aantal banen in Oldebroek gegroeid met 380, oftewel 4,5%<sup>3</sup>. Ervan uitgaande dat Oldebroek diezelfde groei in het komende decennium doormaakt, betekent dat een groei van het aantal arbeidsmigranten van ruim 16,5%. Een van de grootste werkgevers uit onze gemeente die ook met arbeidsmigranten werkt, voorziet ook een groei van het bedrijf in het komende decennium en daaruit voortvloeiend ook een groei van de inzet van arbeidsmigranten. Een groei van de inzet van arbeidsmigranten binnen dit bedrijf met circa 40 personen komt inderdaad ongeveer overeen met 16,5% van het totaal aan arbeidsmigranten die in 2020 bij het bedrijf werkten.

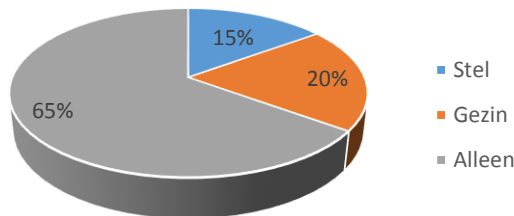
### Samenstelling doelgroep

Voor meer inzicht in de samenstelling van de doelgroep is gekeken naar het herkomstland en de gezinssituatie. In onderstaande grafieken zien we dat het grootste gedeelte van de doelgroep in onze gemeente uit Polen afkomstig is en hier alleen naartoe is gekomen. Binnen de groep 'overig' bij

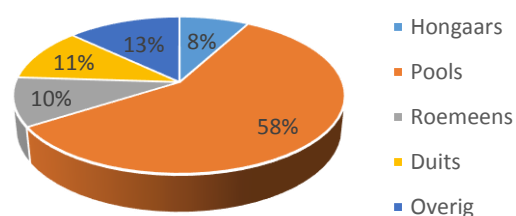
<sup>3</sup> <https:// Gelderland.incijfers.nl/jive/?report=economie>

herkomst, horen België, Bulgarije, Litouwen, Spanje, Frankrijk, Spanje, Griekenland. Hierbij wordt wel opgemerkt dat het aandeel stellen in de praktijk hoger is, omdat de arbeidsmigranten alleen als stel in de Basisregistratie Personen (BRP) geregistreerd worden indien ze getrouwd zijn. Werkgevers en uitzendbureaus actief in onze gemeente bevestigen ook een stijging van het aandeel (ongetrouwde)

### Gezinssamenstelling



### Herkomst



stellen binnen de doelgroep.

### Aandeel doelgroep

In de gemeente Oldebroek zijn circa 220 arbeidsmigranten ingeschreven. Dat betekent een aandeel van het aantal inwoners in de gemeente Oldebroek van bijna 1%. Dat komt overeen met het aandeel arbeidsmigranten woonachtig in de provincie Gelderland. Opgemerkt wordt dat niet alle arbeidsmigranten zich inschrijven. Ingeschat wordt dat dit percentage tussen de 45 – 55% ligt (van short en mid stay arbeidsmigranten: zie hieronder). Het aantal ingeschreven op de locatie Heidehoek bevestigt dit beeld. Dat is ook circa 50% van het totaal aantal plaatsen, terwijl uit de informatie van werkgevers, uitzendbureaus en de huisvester blijkt dat alle plaatsen (150) bijna continu in gebruik zijn. Als hier rekening mee gehouden wordt, komt het aandeel arbeidsmigranten iets boven 1% uit (1,2%).

Er zitten verschillen in het aandeel per kern. Rekening houdend met bovenstaande bestaat het aandeel arbeidsmigranten in de kern Wezep circa 1,7%, in Oldebroek 1% en in de overige kernen 0,5% (in Noordeinde is het aandeel 0%). Het grotere aandeel in de kern Wezep is te verklaren door de locatie Heidehoek.

### Verblijfsduur doelgroep

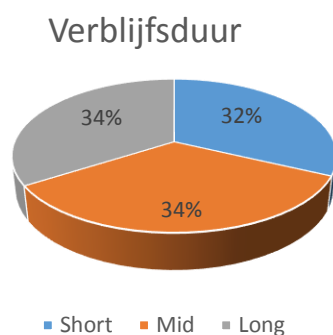
Er zijn arbeidsmigranten die slechts voor een korte duur naar Nederland komen, bijvoorbeeld alleen voor de perenooft. Maar er zijn ook arbeidsmigranten die zich voor langere tijd vestigen in Nederland. Het verblijf kan worden onderverdeeld in de categorieën short stay, mid stay en long stay<sup>4</sup>:

- **Short stayers** zijn arbeidsmigranten die kort – tot maximaal een jaar - in Nederland verblijven en verrichten veelal seizoensarbeid. Maar dat is niet het complete verhaal. Veel arbeidsmigranten worden door uitzendbureaus voor periodes van drie tot vier maanden ingezet bij een bedrijf. Zij keren daarna terug naar het land van herkomst, of vervolgen hun werkzaamheden binnen een ander bedrijf. Het betekent dat deze arbeidsmigranten zich vaak niet inschrijven bij de gemeente en er ook geen zicht op is. Bij deze arbeidsmigranten bestaat ook een wens voor voldoende privacy, maar zij accepteren veelal groepshuisvesting waarbij zij voorzieningen als een keuken, douche en toilet delen omdat zij hier voor een relatief korte tijd verblijven. Vaak verzorgt het uitzendbureau naast werk ook de huisvesting. Alleenstaanden vormen de grootste groep, gevolgd door stellen. Het hoofdwoonverblijf is in het thuisland.

<sup>4</sup> Provincie Gelderland, Preverkeningsrapport huisvesting arbeidsmigranten 2020. Deze indeling is anders dan in het huidige beleid van de gemeente Oldebroek. Deze nieuwe indeling sluit beter aan op de actuele provinciale en nationale rapporten.



- **Mid stayers** zijn arbeidsmigranten die voor middellange termijn in Nederland verblijven, van minimaal 1 tot maximaal 3 jaar. Ze verrichten vaak niet-seizoensgebonden werkzaamheden en hebben hun hoofdwoonverblijf buiten Nederland. Velen willen onderzoeken of het wonen, werken en leven in Nederland hen bevalt. Eén jaar is dan te kort. Dat geldt ook voor arbeidsmigranten die hier geld verdienen om hun leven in het land van herkomst een goede start of impuls te geven. Er wordt vaak meerdere jaren geld verdiend om bijvoorbeeld in het land van herkomst te investeren in een huis. Deze groep arbeidsmigranten zijn minder geneigd om voorzieningen te moeten delen. Het zijn ook veelal stellen. Zij zijn meestal ook bereid om meer te betalen voor zelfstandige huisvesting.
- Long stayers zijn arbeidsmigranten die langer dan drie jaar in Nederland (gaan) verblijven. Het gaat vaak om mensen die zich hier definitief (willen) vestigen. Als ingezetenen van EU lidstaten hebben zij dezelfde mogelijkheden als andere woningzoekers.



Diverse onderzoeken wijzen uit dat 30% van de arbeidsmigranten behoort tot de short stayers, 40% tot de mid stayers en tenslotte de overige 30% van de arbeidsmigranten tot de long stayers. Diezelfde verhouding zien we ook ongeveer terug in de huidige arbeidsmigranten in de gemeente Oldebroek. Rekening houdend met een deel dat zich niet inschrijft zoals eerder aangegeven, wonen er circa 300 arbeidsmigranten in de gemeente Oldebroek. Er zijn nagenoeg evenveel short-, mid- als longstayers in onze gemeente in 2020.

Zowel het aandeel van stellen als gezinnen zien we toenemen naarmate de lengte van het verblijf toeneemt. Gezinnen van 15% naar 24% en stellen van 5% naar 23%. Daar bij merken we op dat onder degenen die nu geregistreerd staan als alleenstaand wellicht ook veel stellen zijn, maar nog ongetrouwd.

### Verhuizingen doelgroep

De ervaring leert dat tussen 45 – 55% van de arbeidsmigranten zich niet inschrijft bij het RNI of de gemeente. Degene die dat wel doen, zullen dat in eerste instantie via het RNI – Registratie Niet Ingezetenen – doen. Op basis van de RNI inschrijving van de arbeidsmigranten die nu in onze gemeente zijn ingeschreven, liggen de verhoudingen heel anders dan bij de BRP of adresinschrijving. 5% heeft zich in 2020 ingeschreven in het RNI (short stay), 20% in 2018 of 2019 (mid stay) en 76% in 2017 of eerder (long stay). Dat impliceert dat veel arbeidsmigranten verplaatsen tussen plaatsen c.q. gemeenten. Maar ook dat is niet duidelijk, want veelal schrijven arbeidsmigranten zich niet uit. Ook niet als zij tussentijds weer terug keren naar hun thuisland.

Op basis van de inschrijvingsdata op het adres lijkt het alsof veel arbeidsmigranten binnen onze gemeente niet wisselen van woonadres. Dat geldt voor 100% van de short stayers, voor 92% van de mid stayers en voor 50% van de long stayers. Aangenomen wordt dat de long stayers zich hier ook voor langere tijd c.q. permanent willen en zullen vestigen en dus (sneller) naar een geschiktere woning zoeken om een thuis van te maken. Wat opvalt is dat voor maar een klein deel van de short- (12%) en mid stayers (14%) de datum van inschrijving bij het RNI overeen komt met de inschrijving in de gemeente (en vaak dus ook het woonadres). Bij de long- stayers ligt dat percentage veel hoger, namelijk 29%. Dat lijkt er op te wijzen dat bijna een derde van de arbeidsmigranten direct een plek heeft gevonden in onze gemeente waar hij of zij zich thuis voelt. Het gaat bij deze groep in circa de helft van de gevallen ook om inwonende echtgenoten of kinderen. Die kunnen ook zijn nagereisd.

## 7. De huisvestingsvraag

De huidige situatie qua huisvesting van de doelgroep geeft slechts deels inzicht in de huisvestingsvraag. Inzicht in de toekomstige vraag, wensen en eisen zijn van belang om het beeld compleet te maken. Daarbij gaat het om zowel de kwantitatieve als kwalitatieve huisvestingsvraag. De verschillende onderdelen van de huisvestingsvraag van de doelgroep worden hieronder toegelicht.

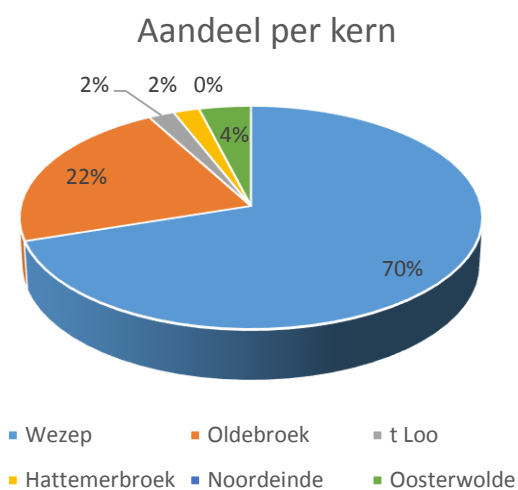
### 7.1. De huidige situatie

#### Kwantitatieve vraag

Op dit moment zijn er circa 300 arbeidsmigranten woonachtig in de gemeente Oldebroek, rekening houdend met de niet ingeschrevenen op Heidehoek zoals we dat eerder ook al deden. Een derde daarvan, dus circa 100 personen, is hier al langer dan 3 jaar. Van die zogenoemde long stayers wordt verwacht dat zij hun weg vinden op de reguliere woningmarkt, al dan niet via een huur- of koopwoning. Voor de zogenoemde short- (< 1 jaar) en midstayers (1-3 jaar) wordt ingezet op tijdelijke woonruimte. In totaal verblijven er op dit moment circa 200 short- en midstay arbeidsmigranten in de gemeente Oldebroek die nagenoeg 50/50 verdeeld zijn. Oftewel, 100 shortstay en 100 midstay arbeidsmigranten.

De bandbreedte van de vraag voor inzet van arbeidsmigranten van werkgevers in onze gemeente ligt tussen 120 en 200 personen, verdeeld over enkele werkgevers. Dat heeft te maken met de piek- en dalmomenten. Dat aantal ligt in lijn met het aantal arbeidsmigranten dat in onze gemeente woont en zoals hierboven aangegeven. Daarbij wordt opgemerkt dat niet alle plaatsen op de locatie Heidehoek ingezet worden voor huisvesting van arbeidsmigranten die werkzaam zijn bij werkgevers in onze gemeente. Daartegenover staat dat hetzelfde aantal arbeidsmigranten elders buiten de gemeente woonruimte hebben gevonden. In de praktijk gaat het met name om stellen.

#### Verdeling per kern



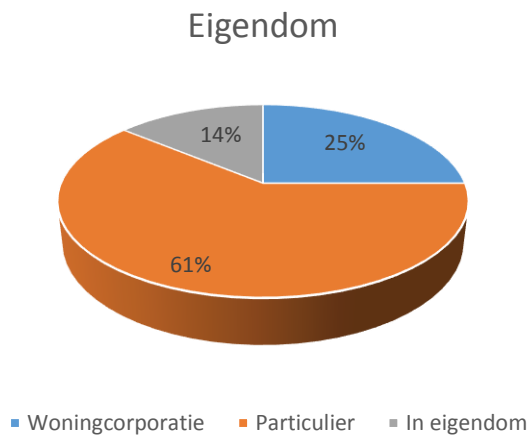
Inzicht in waar de arbeidsmigranten nu wonen geeft ons een beeld van het huidige aanbod en de verdeling van deze doelgroep over de gemeente. Het merendeel van de arbeidsmigranten woont in de kernen Wezep (70%) en Oldebroek (22%). Daarna volgen de kleinere kernen Oosterwolde (4%), 't Loo (2%) en Hattermerbroek (2%). In Noordeinde zijn op dit moment geen arbeidsmigranten woonachtig. Deze verdeling ligt in de lijn met de verdeling van het totaal inwoners per kern als aandeel van het totaal aantal inwoners van de gemeente Oldebroek. Wezep (51%) en Oldebroek (27%) hebben hier ook het grootste aandeel, gevolgd door Oosterwolde (9%), Hattermerbroek (6%), 't Loo Oldebroek (5%) en Noordeinde (1%).

Het grote aandeel arbeidsmigranten in Wezep komt mede voort uit de wensen van een werkgever die met deze doelgroep werkt. Die arbeidsmigranten zijn grotendeels gevestigd op de locatie Heidehoek in Wezep. Deze werkgever geeft de voorkeur aan een huisvestingslocatie nabij het bedrijf. Dat bevordert de flexibiliteit, omdat er geen afhankelijkheid is van vervoer. Mocht er meer of langere inzet van de arbeidskrachten gewenst zijn op een bepaald moment, dan kunnen zij lopend of fietsend heen en/of terug.

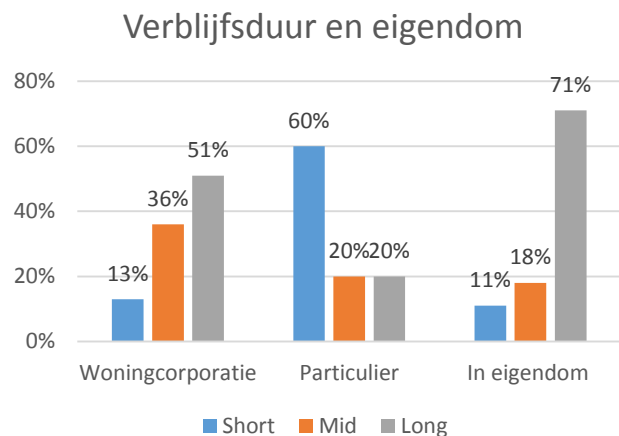
Het aandeel short- mid of long stayers verschilt niet heel erg per kern. Het aandeel midstayers ligt in Wezep iets hoger en voor shortstayers ligt dat aandeel in Oldebroek iets hoger. Dat impliceert dat de locatie Heidehoek ook een overgangslocatie voor midstay is.

### Huidig eigendom en verblijfsduur

Ruim 60% van de huisvesting voor de doelgroep is in eigendom van particulieren. Een kwart van de arbeidsmigranten woont in een corporatiewoning. Maar een klein deel van de woningen is in eigendom van de arbeidsmigranten (14%).



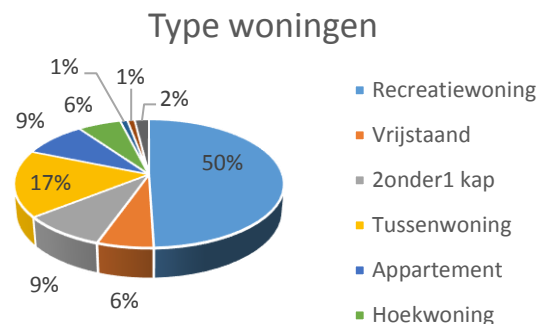
Het grootste gedeelte (71%) van de woningen die in eigendom zijn van de bewoner (arbeidsmigrant)



betreft long stay. Het aandeel long stayers in een woning van de woningcorporatie ligt met 51% ook nog vrij hoog. In 20% van de particuliere woningen zijn long stayers gevestigd. Hiertegenover staat een groot aandeel short stayers (60%) in particuliere woningen. De verhoudingen lijken een logisch verloop van verblijfsduur en eigendomssituatie te weergeven.

### Type woningen, eigendom en verblijfsduur

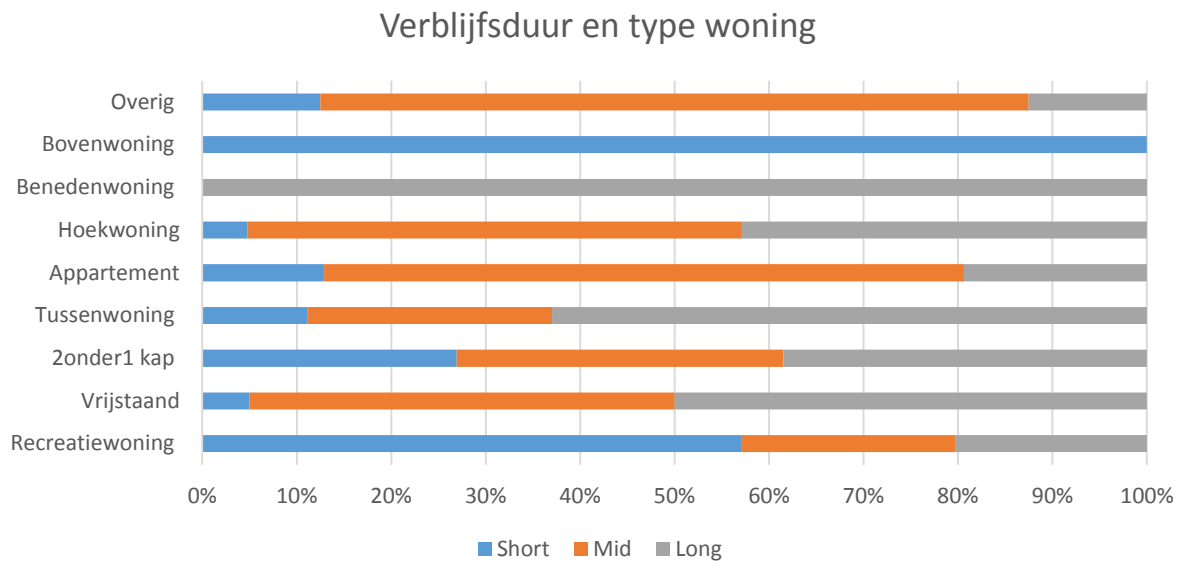
De helft van de woningen in onze gemeente waar arbeidsmigranten wonen betreft een recreatiewoning. Deze zijn allemaal particulier eigendom. Dit type woning wordt gevolgd door een tussenwoning (17%) en een appartement en twee-onder-1 kap (beide 9%). In hoek- en vrijstaande woningen woont een iets kleiner aantal arbeidsmigranten (beide 6%).



De woningcorporatie heeft voor 60 arbeidsmigranten alleen tussenwoningen (57%), appartementen en hoekwoningen (beide 21%) in bezit. Bij de 35 arbeidsmigranten die een woning in bezit hebben, gaat het met name om een tussenwoning (43%), een vrijstaande woning (29%) of een twee-onder-1 kap (17%). Particulieren hebben voor (bijna 200) arbeidsmigranten met name recreatiewoningen beschikbaar (76%). Twee-onder-1 kappers vormen een aandeel van 10%.

Onderstaande grafiek laat het aandeel verblijfsduur zien per type woning. In zijn algemeenheid is er een logisch verloop van type woning en verblijfsduur. Het grootste aandeel short stay is terug te vinden bij de recreatiewoningen. Toch is circa 20% van de arbeidsmigranten die in een recreatiewoning woont al langer dan 3 jaar bij de gemeente ingeschreven. Bij de andere type woningen dan recreatiewoningen die in eigendom zijn bij particulieren is het aandeel short- mid- en longstay ongeveer evenredig verdeeld

(allemaal circa een derde). Aangezien de absolute aantallen in deze categorie klein zijn, gaat het om 17 personen die hier minder dan een jaar zijn en in een particuliere woning gehuisvest zijn.



## 7.2. Kwalitatieve huisvestingsvraag

Voor de kwalitatieve huisvestingsvraag spelen zowel de wensen ten aanzien van de huisvesting als de locatie een rol. De wensen van arbeidsmigranten, werkgevers, uitzendbureaus, huisvesters en inwoners spelen hierbij allemaal een rol.

### Wensen van arbeidsmigranten

Over het algemeen is de huisvesting voor kenniswerkers (hoger opgeleiden) goed geregeld en is het beeld van deze groep binnen de samenleving veelal positief. Dit in groot contrast met arbeidsmigranten die meer dan eens te maken hebben met slechte huisvesting en uitbuiting<sup>5</sup>. Elke groep arbeidsmigranten heeft zijn eigen wensen voor huisvesting. Belangrijke overeenkomst is dat de huisvesting betaalbaar is (dat geldt overigens niet voor kenniswerkers die beter betaalde banen hebben).

De arbeidsmigrant heeft als voornaamste wens een eigen slaapkamer, gevolgd door de wens voor een eigen badkamer en keuken. Oftewel, privacy heeft de hoogste prioriteit. Dat werd ook bevestigd door de arbeidsmigranten die in onze gemeente wonen. De commissie Roemer<sup>6</sup> beveelt minimaal 15 m<sup>2</sup> leef oppervlakte per persoon aan, waarvan een slaapkamer voor 1 persoon van minimaal 5,5 m<sup>2</sup>. Dit als onderdeel van een geïntegreerd keurmerk voor huisvesting van arbeidsmigranten. De FNV adviseert persoonlijke ruimte van SNF-norm (Stichting Normering Flexwonen) + 50% en een afsluitbare kluis voor waardevolle spullen. Qua ruimte adviseert de FNV maximaal 6 mensen op 1 wasmachine en op 1 keuken.

Vanuit de CAO mag er maximaal 25% van het bruto minimumloon worden ingehouden voor huisvesting (verhuurder moet een toegelaten instelling zijn of een gecertificeerde private huurder, zoals SNF). Dit komt neer op circa € 95,- per week voor een eenpersoonskamer. Echter, de kwaliteit van de huisvesting verschilt sterk. Stellen hebben andere wensen. Zij wonen liever samen privé en dan tegen andere

<sup>5</sup> Provincie Gelderland, Preverkeningsrapport huisvesting arbeidsmigranten 2020

<sup>6</sup> Commissie Roemer, Geen Tweederangsburgers, 2020

prijzen, omdat ze in verhouding minder ruimte per persoon nodig hebben. Zij delen de verschillende ruimtes. Deze wensen gelden in nog grotere mate voor gezinnen.

Qua locatie geldt voor de arbeidsmigrant vooral de wens om een supermarkt in de nabijheid te hebben. Het grootste deel van deze doelgroep – met name shorts stayers – beschikken niet over een auto. De afstand tot werk speelt hierbij ook een rol. Een (elektrische) fietsafstand tot 18 kilometer wordt door uitzendbureaus acceptabel geacht, maar arbeidsmigranten geven aan dat dit onder bepaalde weersomstandigheden of voor nachtdiensten ver is. Een andere vorm van vervoer (zoals bijvoorbeeld een auto) is dan gewenst. Indien een huisvestingslocatie verder van voorzieningen afgelegen is, wordt er een voorkeur uitgesproken voor meer algemene ruimtes om vrije tijd te spenderen zoals een sportschool en horeca.

### Wensen van werkgevers

Werkgevers in onze gemeente geven aan dat kwalitatief goede en veilige huisvesting steeds meer prioriteit krijgt en steeds vaker als belangrijke voorwaarde wordt gesteld door arbeidsmigranten. Daarmee is kwalitatief goede en veilige huisvesting een belangrijke concurrentievoorwaarde voor werkgevers om arbeidsmigranten aan te trekken. Het is een voorwaarde om goed personeel voor het lokale bedrijfsleven naar de toekomst toe te kunnen garanderen. Daarbij zien werkgevers met name een tekort aan huisvesting voor stellen die hier middellang verblijven, óf om te verkennen of ze zich permanent willen vestigen óf om voldoende geld te verdienen om in een eigen woning in het land van herkomst te investeren. Er komen steeds meer stellen naar Nederland om hier samen te werken en die zijn nu veelal nog aangewezen om woningen buiten de gemeente, omdat er geen geschikte woning voor hen beschikbaar is in de gemeente Oldebroek.

Afhankelijk van het type werk, geeft de werkgever ook de voorkeur aan huisvesting nabij zowel voorziening als het bedrijf. Aan de ene kant leven de arbeidsmigranten dan niet geïsoleerd en aan de andere kant kan het woon-werk traject te voet of per fiets afgelegd worden. Dit vergroot de flexibiliteit van de inzet van de arbeidsmigranten omdat er geen vervoer geregeld hoeft te worden en men niet vastzit aan vaste tijden. Dat geldt met name voor werkgevers in de voedselverwerkingsindustrie. Dit is minder van belang voor de bouwsector, omdat de locaties van de werkzaamheden continue wijzigen.

### Wensen van uitzendbureaus en huisvesters

Uitzendbureaus en huisvesters werkzaam in onze gemeente geven de voorkeur aan een campusachtige opzet voor minimaal 100 personen om het beheersbaar en (financieel) haalbaar te houden. Dat heeft met name te maken met de wens voor 24/7 beheer en toezicht op deze vorm van huisvesting. Dat is kostbaar. Die wens zien we ook terug in andere gemeenten, zoals bijvoorbeeld de gemeente Bodegraven-Reeuwijk waar vorig jaar ook een onderzoek naar de mogelijkheden van huisvesting voor arbeidsmigranten is opgeleverd.

### Wensen van huidige inwoners

Voor onze huidige inwoners zijn een aantal dingen belangrijk. Ten eerste, dat er geen extra druk op de (sociale huur)woningmarkt ontstaat waardoor zij zelf minder snel voor een (sociale) (huur)woning in aanmerking kunnen komen. Als er huisvesting voor arbeidsmigranten gerealiseerd wordt, dan zien ze dat liever niet in een woonwijk in verband met de vele wisselingen van bewoners. Er is dan nauwelijks tot geen binding met de wijk door de bewoners. Dat bevordert de sociale cohesie in een wijk niet. Bij planvorming en realisatie van huisvesting voor deze doelgroep vragen inwoners met name aandacht voor participatie vooraf, de ontsluiting van de locatie, beheer tijdens bewoning en een aanspreekpunt voor de inwoners bij mogelijke ongeregelde zaken. Ook de locatie in relatie tot andere type huisvesting is belangrijk om te komen tot een evenwichtige balans tussen verschillende inwoners in een woonwijk.

## 8. Mogelijkheden huisvestingsaanbod

Voor de gemeente Oldebroek is het van belang dat er kwalitatief goede huisvesting is voor deze doelgroep dat voldoet aan alle wettelijke eisen, tegemoet komt aan de wensen van de arbeidsmigrant en kan rekenen op draagvlak in de omgeving. Er zijn verschillende mogelijkheden om arbeidsmigranten netjes, veilig en legaal te (laten) huisvesten. We hebben tijdens ons onderzoek geen signalen gekregen dat dit in onze gemeente niet gebeurt, maar we willen dit ook in de toekomst blijven faciliteren. Ondanks dat de arbeidsmigranten verspreid in de gemeente wonen, zien we de grootste vraag vanuit en het grootste aanbod in Wezep. Dat komt logischerwijs door het aantal gevestigde bedrijven in deze kern en de grootschalige locatie Heidehoek. Voor al het aanbod geldt als belangrijkste criterium dat er niet getornd mag worden aan de normen van kwaliteit van huisvesting.

### Verschillende vormen van huisvesting

Long stayers vinden huisvesting op de reguliere woningmarkt. Voor de woningbehoefte van short- of midstayers zijn er verschillende vormen van huisvesting denkbaar, zoals kamerverhuur, logiesgebouwen en tijdelijke woningen (kamerbewoning en/of appartementen). De wensen van alle betrokkenen spelen hierbij een rol.

#### 1. Kamerverhuur

Alle panden met een woonbestemming kunnen in principe worden benut voor kamerverhuur. Deze vorm van huisvesting levert snel knelpunten op. Dit uit zich met name in geluidsoverlast, afwijkend woongedrag, verpauperde indruk van de woning en tuin en parkeerproblemen. Aan de andere kant is het voor arbeidsmigranten wel makkelijker om in te burgeren. Maar door de huidige krapte op de woningmarkt is het niet gewenst om (op grote schaal) reguliere woningen in te zetten voor de short- en midstay van arbeidsmigranten. Daarbij gaan we ervan uit dat kamerverhuur geschikt is voor alleenstaanden.

#### 2. Tijdelijke woningen (kamerbewoning en/of appartementen)

Deze vorm van wonen, ook wel aangeduid als Flexwonen, is in bestaande bebouwing te realiseren. Flexwoners hebben op korte termijn woonruimte nodig. Het gaat om snel toegankelijke en betaalbare woningen, vooral voor kleine huishoudens. Flexwonen is overigens ook geschikt voor andere doelgroepen dan arbeidsmigranten, zoals starters, gescheiden mensen, statushouders, mensen uit maatschappelijke opvang, tienermoeders etc. Nieuwbouw van deze vorm van huisvesting is ook denkbaar buiten de woonkernen, maar daar wel dicht tegen aan. Ook voor deze woonvorm geldt dat een locatie dichtbij de kern contacten met andere inwoners eenvoudiger maakt en arbeidsmigranten niet alleen met elkaar geïsoleerd wonen.

#### 3. Logiesgebouwen / logiesverblijven

Deze vorm van wonen is vooral geschikt voor mensen die hier kort verblijven. Het betreft een groter gebouw of meerdere kleinere gebouwen op één locatie waarin mensen een plaats hebben om te slapen en de meeste voorzieningen delen. Het huisvesten van een grotere groep mensen op één locatie vraagt om voorwaarden ten aanzien van onder andere recreatieruimten en toezicht en beheer op het verblijf. Logiesgebouwen kunnen zowel in daarvoor geschikte bestaande bebouwing als in nieuwbouw worden gerealiseerd. Deze vorm van huisvesting is ook buiten de woonkern denkbaar, maar wel tegen de kern of dichtbij (of op) een industrieterrein, zodat vervoer van en naar werk haalbaar is en voorzieningen (met name een supermarkt) op korte afstand beschikbaar zijn. Deze logiesfunctie mag niet beperkend zijn voor andere functies en het woonklimaat voor de bewoners moet acceptabel zijn. Onder voorwaarden is een logiesgebouw tijdelijk mogelijk. Denk hierbij aan een hotelachtige woonvorm voor tijdelijk verblijf.

## Verschillende locaties voor huisvesting

In onze beleidsnotitie uit 2013 zijn uitgangspunten per type locatie geformuleerd. Het gaat om bedrijventerreinen, het buitengebied en bij agrariërs, woonwijken en op recreatieterreinen. Deze uitgangspunten zijn opnieuw bekeken. Belangrijk hierbij zijn de wensen van de werkgevers en de arbeidsmigranten en rekening houdend met onze andere inwoners. De belangrijkste wens van de werkgevers en uitzendbureaus werkzaam in onze gemeente is dat de huisvesting zo dicht mogelijk bij de bedrijvigheid is / wordt gerealiseerd. Voor arbeidsmigranten staat de wens van nabijheid van voorzieningen, met name een supermarkt, voorop. Voor inwoners geldt als voornaamste wens dat er sociale cohesie in de woonwijk mogelijk blijft en er geen overlast in de woon- en leefomgeving ontstaat. Dat drukt zich voor inwoners uit in toename van verkeersstromen, geluidsoverlast en verrommeling.

### 1. Bedrijventerreinen

In de gemeentelijke beleidsnotitie over de huisvesting van arbeidsmigranten uit 2013 waren bedrijventerreinen uitgesloten als huisvestingsmogelijkheid, omdat er een nieuw gevoelig object ontstaat die de reeds aanwezige bedrijven kan hinderen bij het veranderen of het uitbreiden van hun bedrijf. Ook kan de aanwezigheid van het gevoelige object de vestiging van nieuwe bedrijven bemoeilijken. Dat is uiteraard niet gewenst. Dan zetten de bedrijven hun eigen bedrijvigheid (of die van anderen) mogelijk op slot, terwijl ze juist een oplossing proberen te vinden voor hun eigen bedrijfsvoering. Inmiddels zijn de mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten – en flexwonders in zijn algemeenheid – verruimd en zijn er wel mogelijkheden voor realisatie van tijdelijke huisvesting op een bedrijventerrein met een tijdelijke vergunning voor de bestaande bestemming. Tijdelijk houdt juridisch in dat maximaal 10 jaar gebruik kan worden gemaakt van de tijdelijke vergunning. Logies op een bedrijventerrein heeft voor de werknemer en werkgever als voordeel dat werken en wonen dicht bij elkaar liggen. Het risico is dat de woonplek geïsoleerd kan liggen en sociale contacten met anderen en inburgering lastiger maakt.

### 2. Het buitengebied

De mogelijkheden voor huisvesting bij agrariërs of in het buitengebied waren in de beleidsnotitie uit 2013 uitgesloten. Dat uitgangspunt blijft primair in stand, mede met het oog op verrommeling van het landschap. Het buitengebied is primair bedoeld voor agrarische bedrijvigheid. Daarnaast kan door het ontstaan van een nieuw gevoelig object hinder ontstaan bij het veranderen of uitbreiden van reeds aanwezige bedrijven. Toch is volledige uitsluiting van huisvesting voor deze doelgroep in het buitengebied niet gewenst. Buitengebied aan de rand van een bedrijventerrein of een woonkern biedt onder voorwaarden wellicht goede mogelijkheden als tegemoet gekomen kan worden aan de wensen en eisen van de arbeidsmigranten, werkgevers, huisvester en inwoners.

### 3. Woonwijken

Met name arbeidsmigranten die hier langer verblijven, al dan niet met een gezin, wonen (met name via de woningcorporatie) in (eengezins)woningen in woonwijken. Slechts heel beperkt wonen er arbeidsmigranten die geen huishouden vormen in particuliere woningen. Dat vinden we ook niet gewenst, omdat dit de sociale cohesie in een woonwijk mogelijk verminderd en overlast kan opleveren voor de omgeving. Dit uit zich met name in geluidsoverlast, afwijkend woongedrag, verpauperde indruk van de woning en tuin en parkeerproblemen. De bewoners wonen er vaak voor een beperkte periode en lijken dan minder om hun directe woonomgeving te geven. Daarnaast kan het permanent toestaan van huisvesting van arbeidsmigranten in eengezinswoningen zorgen voor situaties die moeilijk handhaafbaar zijn. Er zijn momenteel twee mogelijkheden tot het reguleren van het gebruik van particuliere woningen voor het (kamergewijs) huisvesten van arbeidsmigranten:

- Het opnemen van regels in bestemmingsplannen met specifieke aandacht voor de definiëring van het begrip ‘huishouden’ en/of;
- Het opstellen van een kamerverhuurverordening.

Aangezien de vraag momenteel en in het verleden zeer beperkt is / was, is er op dit moment geen noodzaak om hier op in te zetten. Wel wordt geadviseerd om bij de invoering van de Omgevingswet dit nader te definiëren in het Omgevingsplan. Hierin kan aangegeven worden op welke locatie(s) kamerverhuur is toegestaan, voor welke periode en voor welke doelgroep(en).

#### 4. Recreatieterreinen

De huisvesting van arbeidsmigranten op het voormalige recreatieterrein Heidehoek is inmiddels gelegaliseerd en biedt ruimte aan maximaal 150 arbeidsmigranten. De mogelijkheid om op recreatieterreinen ruimte te bieden aan deze doelgroep zijn er verder niet, omdat arbeidsmigranten en de toeristische sector moeilijk verenigbaar zijn. Recreanten stellen andere eisen aan gebruik dan arbeidsmigranten. Vermenging van huisvesting van arbeidsmigranten en recreatieve huisvesting zal afbreuk doen aan het toeristisch-recreatieve product in de gemeente Oldebroek. De recreatie objecten in onze gemeente behouden deze functie om de toeristische sector vitaal te houden.

#### Wettelijke eisen huisvesting

Aan de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente worden wettelijke eisen gesteld:

- Vanuit de **ruimtelijke ordening** wordt bepaald of ergens een gebouw mag staan en het gebruik ergens / daar is toegestaan.
- Gebouwen moeten voldoen aan de wettelijk gestelde eisen van **het Bouwbesluit**. Binnen het Bouwbesluit hebben verschillende bestemmingen verschillende eisen – zo gelden er bijvoorbeeld andere voorschriften voor woningen dan voor gebouwen met een logiesfunctie.
- Op basis van de **Huisvestingswet** worden gemeentes de ruimte geboden om in een (lokale) **huisvestingsverordening** te bepalen of een woning mag worden gesplitst in eenheden voor onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur). Met de huisvestingswet kunnen gemeenten handhaven op verkamering in woningen zonder vergunning daarvoor. Onder de nieuwe Omgevingswet wordt in het omgevingsplan opgenomen op welke locatie(s) kamerverhuur is toegestaan, voor welke periode en voor welke doelgroepen. Op die manier worden de bepalingen uit de Huisvestingsverordening opgenomen in het omgevingsplan.

Het is altijd zoeken naar de juiste balans tussen de verschillende wettelijke eisen. Zo gelden voor kamerverhuur andere regels in het Bouwbesluit dan voor zelfstandige woonruimte, met name op het gebied van brandveiligheid.

#### Private keurmerken

Naast wettelijke regelgeving hebben huisvesters ook te maken met private keurmerken. De keurmerken van Stichting Normering Flexwonen (SNF) en het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) stellen eisen aan woningen van arbeidsmigranten en voeren hier ook controles op uit. Het SNF-keurmerk is gebaseerd op de Nationale Verklaring Huisvesting Arbeidsmigranten.

- ✓ **Stichting Normering Flexwonen (SNF)** kent twee normen: de ‘reguliere’ norm voor huisvesting van arbeidsmigranten en de norm voor het SNF-inhuur-register.
  - Een organisatie die is opgenomen in het ‘reguliere’ register van SNF voldoet aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening, brandveiligheid en



goed werkgeverschap. Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen.

- Een organisatie die zelf geen huisvesting beheert, maar alle huisvesting ten behoeve van arbeidsmigranten inhuurt bij SNF-goedgekeurde ondernemingen, kan zich aanmelden voor het SNF-inhuur-register. De organisatie dient dan te voldoen aan de eisen voor het SNF-inhuur-register en jaarlijks aan te tonen dat voor alle arbeidsmigranten huisvesting wordt gerealiseerd bij SNF-goedgekeurde partijen.

De normen zijn van toepassing op ondernemingen die in Nederland gevestigd en werkzaam zijn en:

- als onderneming een inhouding of een verrekening doet op het loon van de arbeidsmigrant ten behoeve van de huisvesting van de arbeidsmigrant en/of
- als onderneming een (mondelinge) overeenkomst zijn aangegaan met de arbeidsmigrant over het gebruik of de huur van de huisvesting en/of.
- in Nederland bedrijfsmatig huisvesting voor arbeidsmigranten ter beschikking stellen.

#### ✓ **Het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF)**

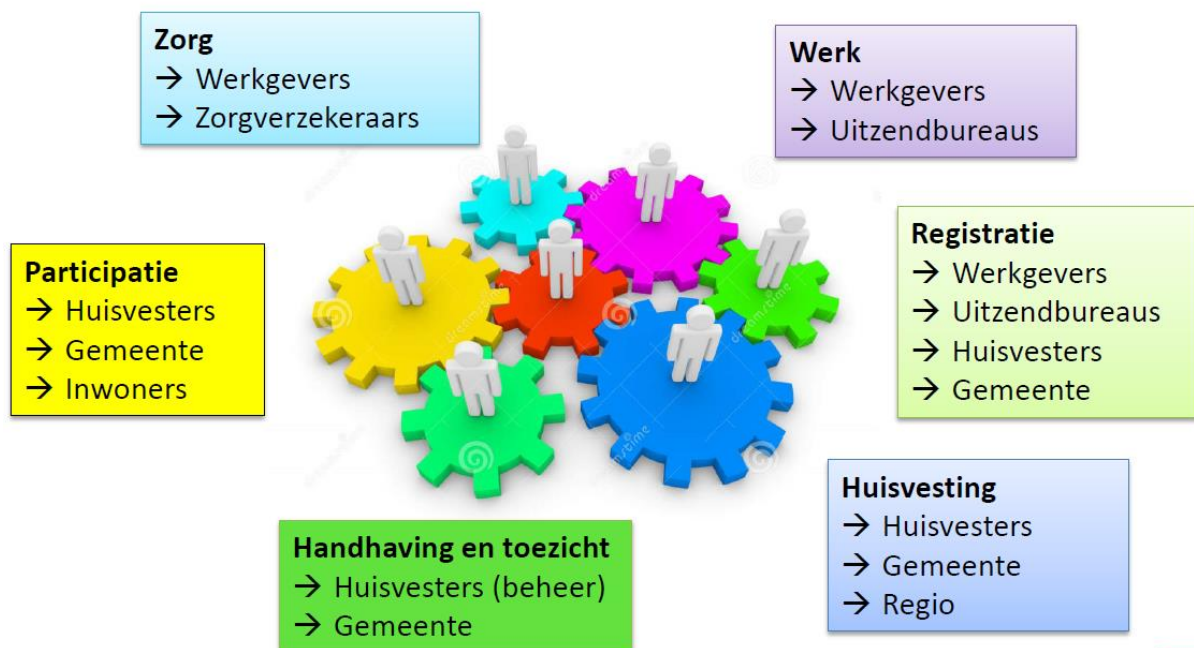
Het Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) is medio 2019 in werking gesteld. Sinds januari 2020 mag het schema onder accreditatie worden toegepast door de Raad van Accreditatie. Het AKF legt de nadruk op de kwaliteit van huisvesting op land- en tuinbouwbedrijven, en certificeert werkgevers wiens huisvesting voldoet aan de AKF-normen.

Het AKF is een initiatief van Land- en Tuinbouworganisatie (LTO) Nederland, met de daarbij aangesloten regionale LTO organisaties, de gelieerde vaktechnische organisaties en werknemersorganisaties CNV en FNV. De normen die het AKF hanteert zijn in gezamenlijkheid met de werknemers en werkgeversvertegenwoordigers opgesteld.

De normering kent, net als de SNF, een aantal onderdelen zoals Ruimte en Privacy, Sanitair, Veiligheid en Hygiëne, Voorzieningen, Informatievoorzieningen & brandveiligheid en komen hiermee grotendeels overeen. Daarnaast zijn er additionele normen opgenomen met betrekking tot de gemeentelijke eisen en vergunningverlening, klachtenprocedure en wordt er gesteld dat er minimaal één keer per jaar een interne audit moet plaatsvinden.

## 9. Rollen en verantwoordelijkheden

Vanuit de Nationale Verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten uit 2012 heeft het Rijk een beroep gedaan op verschillende partijen<sup>7</sup> de huisvestingsopgave van tijdelijke arbeidsmigranten op te pakken. Het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten vraagt om een integrale aanpak, waarin partijen gedeelde verantwoordelijkheid hebben en waarbinnen zij hun taken oppakken. In de verklaring geven alle partijen aan welke specifieke inspanning zij zullen leveren om bij te dragen aan goede, betaalbare en veilige huisvesting. Acht jaar later, in 2020, brengt de commissie Roemer haar advies 'Geen Tweederangsburgers' uit. Hierin worden de verschillende aspecten die gerelateerd zijn aan (de huisvesting van) arbeidsmigranten behandeld. Daarin staan ook de verschillende rollen en verantwoordelijkheden aangegeven. Op basis van deze twee documenten alsook de gesprekken met de verschillende betrokkenen is de onderstaande visualisatie opgesteld.



Partijen hebben ieder hun eigen belang, maar weten ook dat alleen in nauwe samenwerking aan ieders belang voldoende tegemoet kan worden gekomen om ook echt tot realisatie te kunnen komen. Kortom: het is een gezamenlijke verantwoordelijkheid. Het is de verantwoordelijkheid van de markt om te voorzien in voldoende kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Het is de verantwoordelijkheid van de gemeentelijke overheid om randvoorwaarden te creëren waarbinnen marktpartijen genoeg ruimte hebben om voldoende en goede huisvesting te realiseren. De arbeidsmigrant is (mede)verantwoordelijk voor zijn of haar integratie in de samenleving. Als de arbeidsmigrant hier tijdelijk verblijft zal zijn of haar integratie beperkt zijn. Hij/zij zal zich moeten aanpassen aan zijn woonomgeving en aan de omstandigheden op zijn werkplek. Zowel werkgevers, uitzendbureaus, huisvesters en gemeente kunnen hierbij faciliteren.

Hieronder worden de rollen en verantwoordelijkheden verder uitgediept op basis van bovenstaande visualisatie. Daarbij wordt niet verder ingegaan op werk en zorg, omdat hier geen primaire rol voor de gemeente is weggelegd. Werkgevers en uitzendbureaus zijn verantwoordelijk voor alle aspecten gerelateerd aan de werksituatie. Voor zorg geldt dat werkgevers en zorgverzekeraars verantwoordelijk

<sup>7</sup> Partijen zijn: de rijksoverheid, koepels van gemeenten, huisvesters, migrantenorganisaties, sociale partners en specifieke gemeenten.

zijn. Het expertisecentrum Flexwonen kan met zijn veelheid aan informatie en praktische handreikingen een goede partner zijn rondom het huisvesten van arbeidsmigranten.

### Registratie

Partijen zullen gezamenlijk inzicht moeten ontwikkelen in de huidige en toekomstige vraag naar en aanbod van huisvesting van arbeidsmigranten. Werkgevers hebben hierbij doorgaans goed zicht op de huidige en toekomstige situatie. In het verlengde hiervan ligt ook de registratie die op dit moment niet sluitend is. Landelijk wordt er aan gewerkt om registratie landelijk te verplichten.

Werkgevers (al dan niet het uitzendbureau) hebben een zorgplicht dat hun werknemers, dus ook arbeidsmigranten, op de juiste manier zijn ingeschreven. Het kunnen verstrekken van een actueel overzicht van arbeidsmigranten die worden ingezet is een verantwoordelijkheid van de werkgevers, ook als arbeidsmigranten niet verplicht zijn zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen op basis van wettelijke regelgeving. Huisvesters kunnen deze gegevens ook verstrekken. Hierover kunnen afspraken worden gemaakt in bijvoorbeeld een convenant. Alleen dan kan er periodiek een volledig overzicht gemaakt worden van de woningbouwbehoefte voor arbeidsmigranten. De FNV adviseert nachtregistratie van iedereen die korter dan 3 maanden in Nederland is en een verplichte inschrijving bij de gemeente als een arbeidsmigranten langer dan drie maanden in die gemeente is. Het initiatief hiervoor ligt bij het uitzendbureau / werkgever.

### Huisvesting

Werkgevers en uitzendbureaus hebben een belangrijke taak in het huisvesten van hun werknemers in kwalitatief goede woonvormen. Hierbij staat ook het sociaal beheer van panden of locaties centraal. In de afbeelding hierboven zijn werkgevers echter niet opgenomen onder de categorie 'huisvesting'. De commissie Roemer adviseert ook om werk en wonen te scheiden. Alleen dan kan de afhankelijkheidsrelatie tussen werkgevers (uitzendbureaus) en arbeidsmigranten worden opgelost. Verlies van werk betekent dan niet direct ook verlies van een woning. De FNV adviseert om 25% van de woonruimtes te gebruiken als sluishuis. Dat is een woonruimte die de arbeidsmigrant huurt met een normaal huurcontract en die los staat van het uitzendbureau. Deze huizen zijn beschikbaar voor mensen die graag in Nederland willen blijven. Zo hebben ze tijd om hun weg te vinden in Nederland en tegelijk drukken ze niet op de toch al overspannen woningmarkt. Zij adviseren een minimale huurtermijn van 8 maanden en maximaal 24 maanden.

Huisvesters / verhuurders (al dan commercieel of een woningcorporatie) zijn verantwoordelijk voor - ontwikkeling, realisatie en beheer van - de huisvesting zelf. De gemeente kan hierin faciliteren vanuit haar publieke taak, zoals (ondersteuning bij ) het wijzigen van een bestemmingsplan, het verlenen van een omgevingsvergunning etc. Ook kan een gemeente locaties beschikbaar stellen of op zoek gaan naar geschikte locaties.

Wij willen primair voorzien in onze lokale huisvestingsbehoefte, maar als gemeente weten we ook graag wat er op dit gebied speelt in omliggende gemeenten om het zogenoemde 'waterbedeffect' te voorkomen. Oftewel, wanneer de huisvestingsvraag voor deze doelgroep in de gemeente niet opgelost kan worden deze automatisch verplaatst naar een naastgelegen gemeente. Het zou daarom de voorkeur genieten om ook op regionaal niveau afspraken te herzien en opnieuw op te stellen. Het voordeel hiervan is dat er niet alleen op overheidsniveau afstemming is, maar er ook betere afstemming met marktpartijen mogelijk is. Wellicht dat de provincie Gelderland hier een rol in kan spelen.

### Handhaving en toezicht

De gemeente heeft geen juridische grond om naleving van private keurmerken voor huisvesting af te dwingen. Dit geldt ook voor locaties die niet aangesloten zijn bij de keurmerken genoemd in hoofdstuk

8. De gemeente kan enkel handhaven op de naleving van de ruimtelijke ordening en de eisen uit het Bouwbesluit. In de meest ideale situatie zou dit niet nodig hoeven te zijn, want huisvesters zijn in eerste instantie verantwoordelijk voor realisatie van kwalitatief goede huisvesting die voldoet aan wettelijke normering en voor beheer en toezicht van de locaties. Op dit moment zijn er geen handhavingsverzoeken en is er ook geen aanleiding gebleken om (fors) in te zetten op handhaving van het naleven van regelgeving omtrent huisvesting van arbeidsmigranten in onze gemeente. Wel wordt momenteel toegezien op het naleven van de coronaregelgeving op de locatie Heidehoek.

### Participatie

Participatie voorafgaand aan realisatie van huisvesting voor arbeidsmigranten, zowel vanuit de inwoners als vanuit de gemeentelijke gedachte van Oldebroek voor Mekaar. Initiatiefnemers, in dit geval huisvesters, zijn hier verantwoordelijk voor. Zij zullen het initiatief moeten nemen om de omwonenden te informeren en in overleg te bepalen welke voorwaarden voor hen van belang zijn wanneer huisvesting voor deze doelgroep wordt gerealiseerd.

De gemeente kan hierin faciliteren, ook om afspraken vast te leggen in een convenant. Voorwaarde voor medewerking van de gemeente is dat er een convenant tussen partijen wordt afgesloten voordat er gebouwd kan en mag worden. Het convenant kan als bijlage toegevoegd worden aan een Anterieure Overeenkomst waarmee het onderdeel wordt van de gemaakte afspraken voor realisatie van de huisvesting voor deze doelgroep. Er is een modelconvenant (VNG) beschikbaar dat afspraken tussen de gemeente, werkgevers en huisvesters kan vastleggen. Ook de regio of provincie zou hierbij kunnen aansluiten. In de bijlagen is een conceptconvenant opgesteld om te laten zien wat hier allemaal in geregeld kan worden.

## 10. Conclusies en aanbevelingen

Op dit moment is de huisvesting van arbeidsmigranten een veelbesproken onderwerp. Het onderwerp wordt vanuit verschillende perspectieven benaderd: vanuit het perspectief van de arbeidsmigrant in verband met wensen huisvesting, van de huidige inwoners met het oog op de krapte op de woningmarkt of vanuit een commercieel belang. Het is van belang dat alle perspectieven en bijbehorende wensen ten aanzien van huisvesting voor arbeidsmigranten samenkomen. In deze notitie hebben we dat op lokaal niveau samengebracht. Het was een bijzondere tijd waarin de verschillende betrokkenen niet fysiek konden samenkomen, maar waar via met name de digitale weg wel de wensen en belangen in kaart zijn gebracht. Dat is zowel via deskresearch (reeds beschikbare gegevens en informatie) als via fieldresearch (gesprekken met lokaal betrokkenen) gebeurd.

### Actueel inzicht in de doelgroep noodzakelijk

Door een mismatch op de arbeidsmarkt zijn en blijven arbeidsmigranten een belangrijk en structureel onderdeel van de economie. Voor werkgevers neemt kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten een steeds belangrijkere plek in als concurrentievoorwaarde. En de schaarste op de woningmarkt maakt dat er een goede balans gezocht moet worden tussen huisvesting voor al onze inwoners. Hier maken arbeidsmigranten een onderdeel van uit. De huisvesting voor deze nieuwkomers mag echter niet ten koste gaan van geschikte huisvesting voor onze huidige inwoners. Inzicht in de omvang en de specifieke huisvestingsvraag van arbeidsmigranten in onze gemeente alsook in de mogelijke oplossingsrichtingen om huisvesters deze huisvesting te laten realiseren is daarbij essentieel. Informatie over de gemeentelijke situatie was gedateerd (2013). Het was noodzakelijk die informatie te actualiseren. Dit vormt de basis om de eveneens gedateerde regionale afspraken (2013) te herijken. Uitdaging bij het vergaren van de informatie was en is de onvolledigheid van de registratie van arbeidsmigranten.

### Lokaal beeld doelgroep in lijn met provinciaal en landelijk beeld

Dé arbeidsmigrant bestaat niet. In het algemeen is het iemand afkomstig uit een ander land, die tijdelijk in Nederland verblijft om hier te werken. In het kader van dit onderzoek is de doelgroep afgebakend naar EU-burgers. Die vormen landelijk gezien de grootste groep. Dat geldt ook voor de gemeente Oldebroek. Op basis van de vergaarde informatie lijkt het lokale beeld van de doelgroep in lijn met het provinciale en landelijke beeld. Dat betekent dat er in Oldebroek geen afwijkend beeld is als het gaat om de samenstelling van de doelgroep op basis van herkomstland, type huishouden, de verblijfsduur en het aandeel arbeidsmigranten ten opzichte van het aantal inwoners.

### Evenredige verdeling tussen short- mid- en longstayers

Arbeidsmigranten verblijven kort (short stay), middellang (mid stay) of lang (long stay) in Nederland. Binnen deze notitie betekent dat minder dan een jaar, 1-3 jaar of langer dan 3 jaar. Ook hier is er geen afwijkend beeld ten opzichte van het provinciale of landelijke beeld. Alle drie de verblijfsduren zijn in de gemeente Oldebroek nagenoeg evenredig verdeeld; allemaal een derde. Er zijn wel verschillen tussen de verschillende kernen. Het merendeel van de arbeidsmigranten (70%) woont in Wezep, ruim een vijfde (22%) woont in Oldebroek en de overige 8% is verdeeld over de overige 4 kleinere kernen met uitzondering van Noordeinde. In deze kern zijn geen arbeidsmigranten ingeschreven. Het grote aandeel in Wezep wordt verklaard door de locatie Heidehoek met 150 plaatsen. Dat is goed voor de helft van alle arbeidsmigranten in de gemeente Oldebroek (circa 300) en goed voor driekwart van de short- en midstay arbeidsmigranten (circa 200). Het aandeel short- mid of long stayers verschilt niet heel erg per kern. Het aandeel midstayers ligt in Wezep iets hoger en voor shortstayers ligt dat aandeel in Oldebroek iets hoger. Dat impliceert dat de locatie Heidehoek ook een overgangslocatie voor midstay is.

### Kwantitatieve vraag en aanbod met elkaar in evenwicht

De kwantitatieve vraag en het aanbod lijken op dit moment met elkaar in evenwicht. De vraag voor inzet van arbeidsmigranten ligt tussen de 120 en 200 verdeeld over meerdere werkgevers. De grote bandbreedte heeft te maken met periodes van minder en meer vraag binnen een jaar. Deze vraag is in evenwicht met het aantal short- en midstay arbeidsmigranten in onze gemeente (circa 200) dat is gebaseerd op het aantal inschrijvingen en rekening houdend dat 50% van de short- en midstay arbeidsmigranten zich niet inschrijft. Dit is landelijk een inschatting, maar wordt lokaal bevestigd doordat er bij de gemeente voor de helft van het aantal plaatsen op de locatie Heidehoek mensen zijn ingeschreven terwijl werkgevers, uitzendbureaus en de huisvester bevestigen dat alle plaatsen gedurende nagenoeg het hele jaar bezet zijn.

### Kwalitatief goede en betaalbare huisvesting nabij kernen gezamenlijke wens

Alle betrokkenen hebben hun eigen wensen ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten. Privacy en ruimte in de vorm van minimaal een eigen ruime slaapkamer die afgesloten kan worden heeft bij de arbeidsmigranten prioriteit. Voor de werkgevers is een locatie dichtbij de bedrijfslocatie wenselijk (bouwsector uitgezonderd) in verband met flexibiliteit. Huisvesters en uitzendbureaus zijn gebaat bij grootschalige locatie (minimaal 100 personen) in verband met de financiële haalbaarheid met name als er 24/7 toezicht en beheer gewenst is. Inwoners vragen aandacht voor de krapte op de woningmarkt en participatie vooraf bij realisatie van nieuwe huisvesting voor deze doelgroep. De gemene deler is dat alle betrokkenen om verschillende redenen gaan voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting nabij kernen. Voor het welzijn van de arbeidsmigranten is het van belang dat zij beschikken over kwalitatief goede huisvesting en voor werkgevers/uitzendbureaus is het een belangrijke concurrentievoorwaarde. De betaalbaarheid van de huisvesting speelt daarbij ook een rol. In verband met beperkte vervoersmogelijkheden is huisvesting voor arbeidsmigranten nabij kernen gewenst om gebruik te kunnen maken van de voorzieningen en niet geïsoleerd te worden. In kernen is wat betreft inwoners ook een mogelijkheid als er rekening gehouden wordt met de ontsluiting van de locatie, er participatie vooraf mogelijk is en er geen extra druk op de woningmarkt komt. Inzet van reguliere woningen in woonwijken voor short- en midstay arbeidsmigranten is niet gewenst, mede ook vanwege belemmering in de sociale cohesie in een woonwijk.

### Behoeft aan betaalbare (doorstroom)woningen voor stellen

Er komen steeds meer stellen naar Nederland om samen te werken en geld te verdienen. Zij hebben een andere woonbehoefte dan alleenstaanden. Ze verblijven vaak ook langer op één plek om óf voldoende geld te verdienen om te kunnen investeren in een woning in het thuisland óf met de intentie om in Nederland (permanent) te blijven. Het gaat om circa 50 personen, oftewel 25 wooneenheden. De stellen die nu werkzaam zijn bij werkgevers in onze gemeente zoeken en vinden nu woonruimte in omliggende gemeenten. Deze huisvestingsbehoefte kan worden gecombineerd met de huisvestingsbehoefte van andere doelgroepen.

### Meer mogelijkheden qua locatie dan in huidig beleid

Gezien de wensen van werkgevers in de gemeente Oldebroek die met deze doelgroep werken, bieden bedrijventerreinen mogelijkheden voor huisvesting van arbeidsmigranten. Niet alleen nu, maar ook in de toekomst met de komst van nieuwe bedrijvigheid op het bedrijvenpark H2O. Deze mogelijkheid is in de huidige beleidsnotitie uitgesloten. Dat geldt ook voor de bebouwde kom. Voorzieningen liggen dan binnen het bereik van de arbeidsmigranten en de huisvesting kan ruimtelijk worden ingepast, zoals bijvoorbeeld vrijkomende schoollocaties of solitair gelegen panden met een detailhandelsbestemming die vrijkomen. Het gebruik van deze panden voor huisvesting kan bijdragen aan de leefbaarheid in de buurt en verloedering van de omgeving tegengaan. Bij de winkelcentra c.q. kern winkelgebieden in onze

gemeente blijft de focus op detailhandel. Transformatie naar woningbouw voor deze doelgroep is niet aan de orde. Van belang is dat bij realisatie van nieuwbouw er ook wordt gekeken naar de balans in de omgeving qua huisvestingsaanbod. Een grote concentratie van bijzondere doelgroepen binnen een (woon)wijk is ongewenst.

#### Toekomstige vraag meenemen in woonprogramma

Voor de toekomst wordt nog een groeiende vraag verwacht. Op basis van de verwachte werkgelegenheids groei en de daarmee gepaard gaande groei van de inzet van arbeidsmigranten, wordt in het komende decennium (tot 2030) nog een groei van 20 tot 70 arbeidsmigranten verwacht in onze gemeente. Die groei wordt bevestigd door de werkgevers in onze gemeente. Het gaat dan om circa 40 – 50 short- en midstay plaatsen. Het is de verantwoordelijkheid van de werkgevers om hiervoor tijdig een (aan)vraag te doen. De gemeente kan hierin faciliteren. De gemeente kan ook bij nieuwvestiging van bedrijvigheid de (verwachte) inzet van arbeidsmigranten inventariseren.

Verwacht wordt dat circa 20 longstayers in de periode tot 2030 op zoek zullen gaan naar een woning in de reguliere woningmarkt waarvan circa de helft via een woningcorporatie en de helft particulier (50/50 huur en eigendom). De gemeente zal met deze verwachte groei rekening houden in het woonprogramma dat in 2021 opgesteld wordt.

#### Regionale afspraken herijken

De regionale afspraken dateren uit 2013. Van de totale opgave van 1000 huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten heeft de gemeente Oldebroek een opgave van 300 op zich genomen. Daarvan zijn er 150 plaatsen op de locatie Heidehoek gerealiseerd. Daarnaast is er op dit moment huisvesting voor circa 200 short- en midstay arbeidsmigranten. Dat zou betekenen dat er nog 100 plaatsen gerealiseerd moeten worden in de gemeente Oldebroek. Echter, lokaal zijn de vraag en het aanbod nu in evenwicht. De vraag is of dat in de andere regiogemeenten ook het geval is. Dat inzicht zou geactualiseerd moeten worden op basis waarvan de regionale afspraken herijkt kunnen worden. In het regionale overleg 'wonen' wordt bepaald op welke manier dit regionaal verder opgepakt zal worden. Geadviseerd wordt om ook overleg met de gemeenten Kampen en Zwolle te organiseren. In de praktijk blijken er in de gemeente Oldebroek (locatie Heidehoek in Wezep) ook arbeidsmigranten te wonen die werkzaam zijn in de gemeente Zwolle. Het gaat om circa een derde van de beschikbare plaatsen, oftewel 50 plaatsen. Regionale afstemming is noodzakelijk om het zogenoemde 'waterbedeffect' te voorkomen. Oftewel, als er in één gemeente geen medewerking wordt verleend aan huisvesting voor arbeidsmigranten de vraag wordt verplaatst naar de naburige gemeente.

#### Lokale overlegstructuur voor informatievoorziening en monitoring gewenst

Alle betrokkenen werken vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid. Werkgevers en uitzendbureaus zijn verantwoordelijk voor alle werk gerelateerde aspecten en werkgevers en zorgverzekeraars voor goede zorg. Huisvesters zijn primair verantwoordelijk voor kwalitatief goede en betaalbare huisvesting waarbij de gemeente (al dan niet in regionale afstemming) kan faciliteren, handhaving en toezicht liggen bij de huisvesters (beheer) en de gemeente (wettelijk) en bij participatie zijn op initiatief van de huisvester (de initiatiefnemer in dit geval) de gemeente en inwoners betrokken. Bij de registratie van arbeidsmigranten zijn nog meer partijen betrokken, namelijk werkgevers en uitzendbureaus vanuit hun zorgplicht, gemeente vanuit een wettelijke plicht en huisvesters (zowel particulier als woningcorporatie) voor een volledig overzicht op de betreffende locatie. Op dit moment is het nog te versnipperd. Geadviseerd wordt om een lokale overlegstructuur te organiseren waarin alle partners vertegenwoordigd zijn. Periodiek kan dan overlegd worden of de vraag en het aanbod van huisvesting voor arbeidsmigranten nog in evenwicht is en kan er tijdig worden geanticipeerd op een nieuwe vraag. Maar ook voor de arbeidsmigranten is zo'n lokale overlegstructuur belangrijk. Via die weg kunnen er

dan bijeenkomsten georganiseerd worden voor nieuwkomers om ze wegwijs te maken in de gemeente, met de mogelijkheden voor huisvesting (bijvoorbeeld inschrijftijd opbouwen bij de woningcorporatie), registratie etc.

#### Conclusies en aanbevelingen verwerken in geactualiseerd beleid

In 2013 is de gemeentelijke beleidsnotitie 'Flexibele huisvesting arbeidsmigranten' opgesteld en in februari 2014 in werking getreden. De nieuwe inzichten op basis van de geactualiseerde gegevens en informatie worden verwerkt in deze beleidsnotitie. Dit leidt tot een voorstel om het geactualiseerde beleid vast te stellen.