

## Pilot huisvesting arbeidsmigranten

### Overkoepelend document

Datum 5 oktober 2021  
Status Definitief



## Colofon

Versie	Definitief
Contactpersonen	Petra Meijboom Wouter den Dekker Eva Beerling
Bijlage(n)	2
Auteur(s)	Eva Beerling, Wouter den Dekker, Nicolien Lodeweegs, Stijn Kuipers en Petra Meijboom

## Inhoudsopgave

1. Inleiding
  - 1.1 Aanleiding: verbetering huisvesting arbeidsmigranten
  - 1.2 Wat heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) te bieden?
  - 1.3 Opdracht
  - 1.4 Proces
2. Algemene bevindingen
  - 2.1 Oorzaken voor het tekort aan huisvesting voor aandachtsgroepen
  - 2.2 Rol RVB
  - 2.3 Toolbox en businesscase
  - 2.4 Vastgoedketen arbeidsmigranten
3. Advies voor vervolg
  - 3.1 Mogelijke oplossingsrichtingen
  - 3.2 Advies voor vervolg: beleidsopdracht

Bijlagen: 1: Vastgoedketen voor huisvesting arbeidsmigranten  
2: Toolbox 'verschillende huisvestingsvormen voor arbeidsmigranten'



## 1. Inleiding

### 1.1 *Aanleiding: verbetering huisvesting arbeidsmigranten*

Naar schatting zijn er ruim 500.000 arbeidsmigranten uit andere EU-landen werkzaam in Nederland, waarvan het merendeel werkzaam is in vitale sectoren van ons land, zoals de land- en tuinbouw, distributiecentra en de bouw. Naar verwachting zal dat aantal de komende tijd toenemen. Regelmatig hoort men in het nieuws of uit de praktijk geluiden over de huisvesting van arbeidsmigranten. Niet alleen het tekort aan huisvesting, maar ook de kwaliteit daarvan is in meerdere regio's in Nederland een groot probleem waaruit misstanden ontstaan. Door het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten onder leiding van Emile Roemer (Aanjaagteam) is een [advies](#) opgesteld met aanbevelingen voor het verbeteren van de positie van arbeidsmigranten (waaronder de huisvesting).

### 1.2 *Wat heeft het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) te bieden?*

Het RVB is de vastgoedorganisatie voor de Rijksoverheid en is onderdeel van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK). Het RVB is verantwoordelijk voor het beheer en de instandhouding van de grootste en meest diverse vastgoedportefeuille van Nederland. Zo beheert het RVB 89.000 hectare aan grond en 1,2 miljoen m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak aan gebouwen. Als gevolg daarvan beschikt de organisatie over kennis van de gehele vastgoedketen: aankoop, het aanbesteden van vastgoedprojecten, beheer, verhuur en verkoop. Dat maakt dat het RVB een aantal instrumenten in haar 'koffer' heeft die kunnen worden ingezet bij het ondersteunen van de gemeenten bij het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten.

Het betreft de volgende instrumenten (in volgorde van zwaarte):

- kennis/advies met betrekking tot huisvesten van aandachtsgroepen;
- grondposities en rijksgebouwen inzetten voor huisvesting van aandachtsgroepen;
- in samenwerking met gemeente planontwikkeling voor specifieke locaties;
- zelfstandige aankoop/ ontwikkeling van locaties door het RVB.

Het RVB kan, als uitvoeringsorganisatie van het Ministerie van BZK, deze instrumenten alleen inzetten als daar ook een passende beleidsopdracht aan verbonden is van een beleidsverantwoordelijk ministerie.

### 1.3 *Opdracht*

In vervolg op het [advies](#) van het Aanjaagteam is door het ministerie van Sociale Zaken en werkgelegenheid (SZW) d.d. 24 september 2020, in overleg met het Aanjaagteam, opdracht verleend aan het RVB om:

- te kijken of het opzetten en uitvoeren van een pilotprogramma voor het faciliteren en ondersteunen van 3 gemeenten voor realisatie van kwalitatief passende huisvesting voor arbeidsmigranten kansrijk is (met of zonder rijksgrond);
- Een advies op te stellen over het vormgeven van een beleidsopdracht voor een eventueel vervolg.

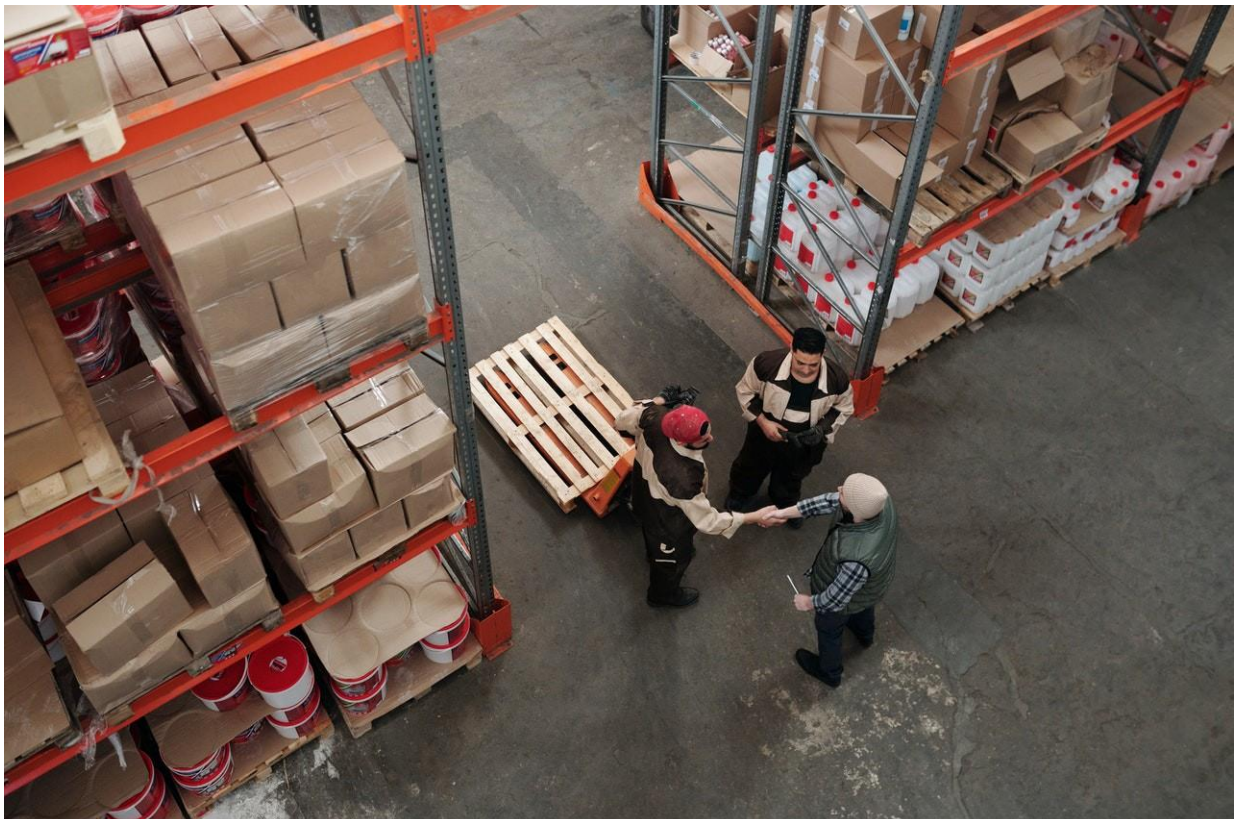
Deze verkenning heeft betrekking op een drietal door het Aanjaagteam geselecteerde gemeenten: Dronten (met rijksgrond), Tiel (later: regio Rivierenland) en Lansingerland. In al deze gemeenten is de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten groot.

#### 1.4 *Proces*

Op basis van concept plannen van aanpak per gemeente zijn samen met vertegenwoordigers van het Aanjaagteam, zowel op ambtelijk als op bestuurlijk niveau (burgemeester en wethouder), gesprekken gevoerd met de vier betrokken gemeenten. Op basis van deze gesprekken is de opdracht per gemeente aangescherpt en/of aangepast, wat heeft geresulteerd in maatwerk.

Tijdens de eerste bestuurlijke en ambtelijke gesprekken met de betrokken gemeenten bleek dat een aantal gemeenten een bredere vraag had met betrekking tot het huisvesten van aandachtsgroepen in het algemeen en arbeidsmigranten in het bijzonder.

Vervolgens is per deelnemende partij een plan van aanpak opgesteld en bestuurlijk vastgesteld. Gedurende de uitvoering van de opdrachten heeft diverse malen terugkoppeling plaatsgevonden over voortgang en bevindingen met de gemeenten en regio.



## 2. Algemene bevindingen

### 2.1 Oorzaken voor het tekort aan huisvesting voor aandachtsgroepen

Met het uitvoeren van de verkenning voor twee gemeenten en een regio (met 8 gemeenten) naar de huisvesting van arbeidsmigranten en andere aandachtsgroepen heeft het RVB inzicht gekregen in een aantal oorzaken voor het tekort aan (passende) huisvesting voor deze groepen. Een aantal oorzaken komt overeen met de bevindingen van het adviesrapport "Een thuis voor iedereen" (2021) van de interbestuurlijke werkgroep huisvesting aandachtsgroepen onder leiding van Bernard ter Haar.

Gemeenten laten weten dat zij kampen met een krapte aan woningen in het algemeen en met name een tekort aan sociale woningbouw. Daar komt bij dat gemeenten soms onvoldoende zicht (zowel kwalitatief als kwantitatief) blijkt te hebben op de aandachtsgroepen.

Het is ook niet altijd duidelijk wie probleemeigenaar is voor welke aandachtsgroep (onder andere arbeidsmigranten, dak- en thuislozen, jonge bankslapers, mensen afkomstig van de GGZ of detentie, etc.). Het adviesrapport van de interbestuurlijke werkgroep huisvesting aandachtsgroepen beschrijft dat het niet altijd duidelijk is wie aan zet is om regie te voeren op de integrale behoefte aan huisvesting voor aandachtsgroepen. Dat lijkt onder meer te komen doordat de beleidsverantwoordelijkheid voor aandachtsgroepen in ons land gefragmenteerd is. Rijk, provincie en gemeenten zijn verantwoordelijk voor afzonderlijke aandachtsgroepen en beleid wordt niet vanzelfsprekend op elkaar afgestemd. Uiteindelijk ervaren vooral de gemeenten daarvan de gevolgen. Gevolgen zijn bijvoorbeeld de huisvesting van arbeidsmigranten in verkamerde woningen in de grote steden. Dat kan ten koste gaan van de leefbaarheid van woonwijken.

Een andere mogelijke oorzaak voor onvoldoende zicht op de behoefte van huisvesting voor de aandachtsgroepen is het ontbreken van voldoende capaciteit en financiële middelen bij een aantal gemeenten. Volgens het hiervoor genoemde adviesrapport hangt dit mogelijk samen met de decentralisatie van taken naar gemeenten in 2015.

Het RVB heeft met de uitvoering van het programma dak- en thuislozen ervaren dat een andere mogelijke oorzaak voor het tekort aan huisvesting voor aandachtsgroepen samenhangt met een gebrekkige samenwerking tussen het sociale en fysieke domein. Daardoor kan het voorkomen dat het sociale domein wel degelijk op de hoogte is van de behoefte aan huisvesting voor aandachtsgroepen, maar het fysieke domein het sociale domein onvoldoende ondersteunt.

Volgens het rapport "Actief grondbeleid en woningbouwproductie" van Deloitte Real Estate (juni 2021) zijn gemeenten ook zelf vaak niet meer of onvoldoende in staat regie te voeren over het laten realiseren van huisvesting door marktpartijen. Tijdens de crisis in de jaren 2008-2011 is veel kennis verloren gegaan en gemeenten zijn huiverig voor het voeren van een actief grondbeleid (aankopen en ontwikkelen van locaties) vanwege financiële risico's. Ook blijkt uit een aantal pilots die onderdeel zijn van deze verkenning, dat zij over weinig vastgoed beschikken dat inzetbaar is voor de huisvesting voor aandachtsgroepen. Ze zijn daardoor afhankelijk van initiatieven uit de markt. Op de markt is een aantal ontwikkelaars van huisvestingsconcepten voor bijvoorbeeld arbeidsmigranten actief en ook lokale partijen die kwalitatief goede huisvesting willen en kunnen realiseren. Regelmatig lopen zij echter vast als gevolg van een gebrek aan lokaal draagvlak of ruimtelijke ordeningsprocedures. Bewoners en politici zijn bijvoorbeeld bang voor overlast of

het meekrijgen van wethouders en raden blijkt lastig. Als gevolg daarvan komt kwalitatief goede huisvesting voor aandachtsgroepen vaak onvoldoende van de grond.

Ook is het niet vanzelfsprekend dat gemeenten met de komst van bijvoorbeeld distributiecentra waar veel arbeidsmigranten komen te werken, afspraken maken over de huisvesting van deze aandachtsgroep.

Wat verder opvalt is dat lang niet in alle gevallen het gemeentelijk beleid voor specifieke aandachtsgroepen wordt afgestemd met omliggende gemeenten of regio. Hierdoor ontstaat het zogenaamde 'waterbedeffect', waardoor huisvestingsproblemen (met name van arbeidsmigranten) worden afgewenteld op andere gemeenten met een minder stringent beleid.

## 2.2 Rol RVB

Gemeenten en de regio zijn positief over de uitgevoerde verkenning van het RVB naar het faciliteren en ondersteunen van hen voor de realisatie van kwalitatief passende huisvesting voor arbeidsmigranten en eventuele andere aandachtsgroepen. Kijkend naar de instrumentenkoffer heeft het RVB Dronten, de Regio Rivierenland en Lansingerland geholpen met kennis en advies. Onderdeel van het advies was ook het faciliteren van gesprekken met gebruikmaking van inhoudelijke bevindingen. Hopelijk kan het advies dat het RVB heeft verstrekt, uiteindelijk resulteren in extra huisvesting voor arbeidsmigranten dan wel andere aandachtsgroepen.

Één gemeente blijkt geïnteresseerd in het laten realiseren van aansprekende huisvesting voor arbeidsmigranten op rijksgrond, eventueel gecombineerd met andere aandachtsgroepen. Dat is het meest vergaande instrument uit de koffer van het RVB. De gemeente wil hier graag op korte termijn in doorpakken. Dit vraagt om een nadere uitwerking van een propositie samen met de gemeente en een passende beleidsopdracht aan het RVB, zodat de inzet van rijksgronden voor dit doel gelegitimeerd is.

## 2.3 Toolbox en businesscase

Op basis van de diverse uitgevoerde ruimtelijke analyses heeft het RVB een toolbox ontwikkeld voor verschillende huisvestingsvormen van verschillende omvang en in te passen verschillende soorten locaties. Doel is het beoordelen van de geschiktheid van locaties voor de (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten.

De financiële haalbaarheid is een belangrijke voorwaarde voor het (laten) realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten. De financiële haalbaarheid van de verschillende woonvormen uit de toolbox is berekend door het RVB. Daaruit blijkt dat de exploitatie van het vastgoed financieel haalbaar is. Dit blijkt ook uit het aantal marktpartijen dat in staat is om huisvesting voor arbeidsmigranten en flexwoningen te realiseren. Dat betekent dat de doelgroep voldoende huur kan betalen om de investering in het vastgoed terug te verdienen.

De commerciële partijen die een woonconcept aanbieden, beschikken echter niet over de grond waarop deze gerealiseerd kan worden. De kosten die gemaakt moeten worden om een locatie (tijdelijk) te bebouwen is afhankelijk van wie eigenaar van de grond is, wat de bestemming is en welke voorzieningen aangelegd moeten worden op de locatie. Hierdoor zal per locatie de haalbaarheid van de huisvestingsmogelijkheden bepaald moeten worden en de oplossingsrichtingen om eventuele tekorten af te dekken.

Voor de huisvesting van aandachtsgroepen, waar wonen met zorg wordt gecombineerd, moeten het fysieke en sociale domein samenwerken om tot een financieel haalbare vastgoedexploitatie en businesscase te komen. Ten opzichte van

de huisvesting van arbeidsmigranten is dat lastiger, omdat deze doelgroep minder huur kan betalen.

#### *2.4 Vastgoedketen arbeidsmigranten*

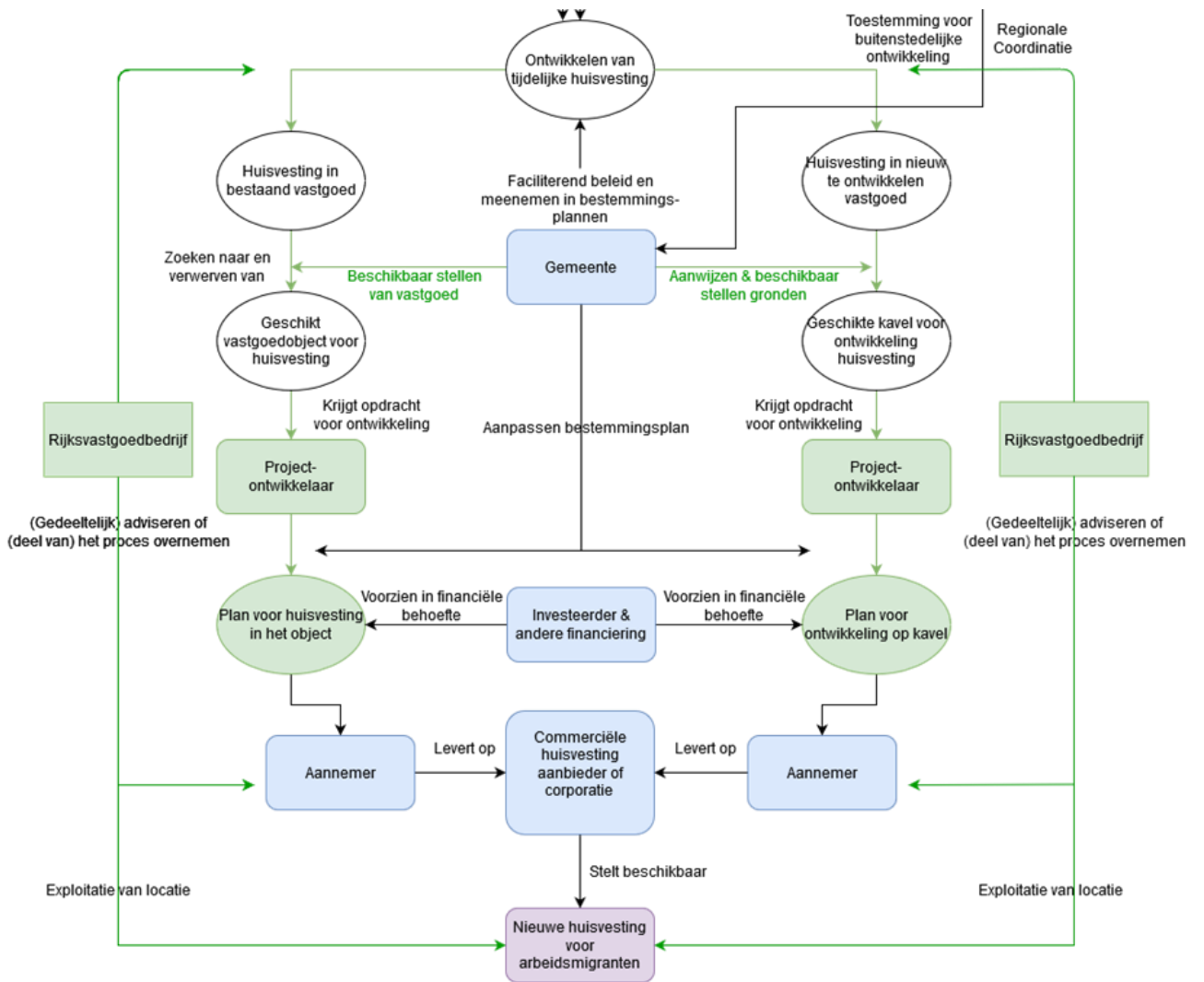
Het RVB heeft een analyse uitgevoerd naar de vastgoedketen voor de huisvesting van arbeidsmigranten (bijlage 1). De analyse is gebaseerd op vastgoedkennis van het RVB aangezien vastgoedprocessen behoren tot de kernactiviteiten van deze rijksvastgoedorganisatie. Daarnaast is kennis over de huisvesting van arbeidsmigranten gestoeld op het advies van het Aanjaagteam.

De vastgoedketen laat zien via welke stappen huisvesting tot stand komt en welke partij daar een rol in speelt. Op hoofdlijnen bestaat de vastgoedketen uit het ontwikkelen van vastgoed - onderdeel daarvan is het zorgen voor een passende planologische bestemming - het benaderen van een marktpartij, zoals een projectontwikkelaar, zorgen voor een gefinancierde opdracht, laten bouwen en daarna zorgen voor de exploitatie (onderhoud, beheer, eventueel toezicht).

Onderdeel van de analyse was ook het nagaan voor welke onderdelen van de vastgoedketen het RVB toegevoegde waarde kan hebben. Zie figuur 1 op de volgende pagina.

De vastgoedketen is ook toepasbaar voor het laten realiseren van huisvesting voor andere aandachtsgroepen. In dat geval zijn er ook stichtingen die huisvesting realiseren in plaats van commerciële aanbieders of corporaties.





Figuur 1

### 3. Advies en vervolgstappen

#### 3.1 *Mogelijke oplossingsrichtingen*

Om ervoor te zorgen dat er meer huisvesting voor arbeidsmigranten dan wel andere aandachtsgroepen wordt gerealiseerd, ligt het meest voor de hand meer woningen te bouwen, waaronder voor aandachtsgroepen. Gezien de grote woningbouwopgave is dat geen oplossing voor de korte termijn, terwijl de behoefte wel acuut is. Het laten realiseren van flexwoningen kan dan interessant zijn. Dit zijn verplaatsbare woningen, die snel kunnen worden gebouwd en na een bepaalde periode weer verplaatst kunnen worden. De ruimtelijke ordeningsprocedures kunnen snel worden doorlopen evenals het bouwproces. Zoals eerder beschreven zijn er marktpartijen die flexwoningen (kunnen) realiseren.

Daarbij is van belang dat duidelijk wordt wie verantwoordelijk is voor het laten realiseren van huisvesting voor aandachtsgroepen en deze partij de instrumenten en middelen verstrekken om daarop te sturen. Een aantal corporaties heeft aangegeven dat zij hier meestal niet aan toe komen vanwege beperkingen vanuit wet- en regelgeving of gebrek aan kennis en kunde op het gebied van de huisvesting van specifieke aandachtsgroepen.

Het ondersteunen van gemeenten met (uitvoerings)kennis en advies door het RVB kan hen helpen grip te krijgen en te houden op de huisvesting van aandachtsgroepen. Zo kunnen zij alerter zijn op het maken van afspraken met bedrijven die zich in hun gemeente vestigen en van plan zijn arbeidsmigranten in dienst te nemen.

Ook samenwerken is van belang om grip te krijgen op de huisvesting van aandachtsgroepen. Daarbij gaat het om samenwerken van de sociale en fysieke kolom binnen alle overheidslagen. Het maken van regionale afspraken over de huisvesting van aandachtsgroepen voorkomt een zogenaamd waterbedeffect, waarbij de ene gemeente onevenredig veel aandachtsgroepen huisvest en andere gemeenten daarbij achterblijven. Dit advies strookt met het advies van de bestuurlijke aanjager voor de huisvesting van dak- en thuislozen (boegbeeld en oud-Tweede Kamerlid Leen van Dijke die op verzoek van staatssecretaris Paul Blokhuis van VWS gemeenten helpt oplossingen te vinden voor knelpunten in de aanpak van dak- en thuisloosheid).

Uit de ruimtelijke analyses die het RVB heeft uitgevoerd, blijkt dat er plaatselijk meer ruimte beschikbaar is voor de huisvesting van aandachtsgroepen, dan op het eerste oog lijkt. Voor de zogenaamde short-stay arbeidsmigranten (tot 3 maanden werkzaam bij een bedrijf in Nederland) en mid-stay arbeidsmigranten (tot 1 jaar, niet duidelijk of zij in Nederland blijven) lijken (agrarische) bedrijventerreinen het meest kansrijk (zie bijlage 2 voor de toolbox). Voor de short-stay arbeidsmigranten kan huisvesting op het agrarisch erf een oplossing zijn, mits – conform het advies van het Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten aan de Tweede Kamer – de huur en arbeidsovereenkomst van elkaar worden gescheiden. Omdat deze 2 genoemde categorieën arbeidsmigranten in eerste instantie geen behoefte hebben aan integratie in de Nederlandse samenleving, is huisvesting aan de rand van de stadskern een interessante optie. Een belangrijk uitgangspunt is die locaties te kiezen waarbij de bereikbaarheid van werk en voorzieningen (winkels, horeca etc) voldoende geborgd is (bij voorkeur fietsafstand).

Van belang is planontwikkeling te combineren met het verwerven van draagvlak. Voor het verwerven van draagvlak kan het zoeken naar de zogenaamde magic mix

een oplossing zijn. De magic mix combineert verschillende aandachtsgroepen. Het heeft de voorkeur dragende (bijvoorbeeld spoedzoekers na een scheiding, economisch dak- en thuislozen, studenten, ouderen) en niet-dragende doelgroepen (bijvoorbeeld arbeidsmigranten, statushouders, ex GGZ) met elkaar te combineren. Uit praktijkvoorbeelden lijken omwonenden meer moeite te hebben met een specifieke labeling van een project, bijvoorbeeld uitsluitend statushouders of arbeidsmigranten. Ook kan het helpen voorzieningen voor de wijk aan te bieden. De huisvesting wordt dan als het ware de buurt ingetrokken.

### 3.2 *Advies voor vervolg: beleidsopdracht*

Uit het pilotprogramma blijkt dat de rol van het RVB tweeledig kan zijn: in gemeenten waar het RVB gronden en/of gebouwen heeft kunnen deze, afhankelijk van de geschiktheid, ingezet worden voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Nauwe samenwerking met de gemeente is hiervoor cruciaal.

In gemeenten waar het RVB (bijna) geen vastgoedposities heeft, blijkt dat het RVB toch een zinvolle aanjagende en/of verbindende rol kan spelen als uitvoeringsorganisatie van het Rijk met kennis van vastgoed om het aanbod van huisvesting van aandachtsgroepen in het algemeen en arbeidsmigranten in het bijzonder te vergroten dan wel te verbeteren.

In beide gevallen – dus voor gemeenten met en zonder rijksvastgoed - is het faciliteren en ondersteunen van de gemeenten voor realisatie van kwalitatief passende huisvesting voor arbeidsmigranten en eventuele andere aandachtsgroepen kansrijk.

Op basis van de bevindingen zoals hiervoor beschreven zou een beleidsopdracht aan het RVB kunnen bestaan uit de volgende elementen:

1. Indien voorhanden, het beschikbaar stellen van rijkslocaties (grond en/ of gebouwen);
2. Beleidsopdracht voor het samen met medeoverheden en maatschappelijke organisaties vergroten van het aanbod van huisvesting voor aandachtsgroepen in vervolg op het rapport '[Een thuis voor iedereen](#)' (juli 2021);



## Bijlage 1: Vastgoedketen voor huisvesting arbeidsmigranten

### Vastgoedketen Huisvesting Arbeidsmigranten

Dit document beschrijft de vastgoedketen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. De vastgoedketen geeft een overzicht van het gehele proces van de realisatie van de huisvesting. Dit begint bij de vraag naar huisvesting door arbeidsmigranten en de uitzendbureaus waar ze voor werken en eindigt bij de ingebruikname van het gerealiseerde vastgoedobject. Diverse actoren vervullen verschillende functies in deze keten. Op de volgende pagina is de keten schematisch weergegeven en op de daaropvolgende pagina's worden de actoren en hun rollen verder uitgelicht. De rol en inzet van de actor verschilt per huisvestingproject en het onderstaande overzicht is dus vooral een eerste indicatie.

#### De (vraag naar) huisvesting Arbeidsmigranten

De vraag naar kwantitatieve en kwalitatieve passende huisvesting arbeidsmigranten begint bij bedrijven met werkzaamheden die veelal niet door de lokale bevolking worden uitgevoerd. Deze organisaties nemen vaak een uitzendbureau in de arm om de arbeidskrachten te leveren<sup>1</sup>. Er zijn ook bedrijven die rechtstreeks werven zonder de tussenkomst van een uitzendorganisatie<sup>2</sup>. Deze partijen voorzien soms ook zelf in de huisvestingsbehoefte door woningen op bijvoorbeeld het erf te realiseren of door panden op te kopen.

De arbeidsmigranten worden in Nederland ingezet voor verschillende soorten arbeid. Er is een groep arbeidsmigranten die alleen voor seizoensgebonden werkzaamheden naar Nederland komt zoals bijvoorbeeld in de tuinbouw. Echter werken de meeste arbeidsmigranten tegenwoordig in niet seizoensgebonden sectoren. Dit blijkt ook uit het feit dat een gemiddeld contract van een arbeidsmigrant 46 weken duurt in Nederland<sup>3</sup>. De logistiek en voedingsindustrie vormen samen de grootste werkgever met respectievelijk 29% en 27% van de arbeidsmigranten werkzaam in deze sector. De werkzaamheden in de voedingsindustrie hebben de afgelopen jaar een opmerkelijke toename doorgemaakt. In 2016 werkte nog maar 16% van de arbeidsmigranten in deze sector ten opzichte van 27% in 2018. De arbeidsmigranten vormen een belangrijk onderdeel van de Nederlandse economie. Volgens berekeningen van de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) dragen de arbeidsmigranten jaarlijks 11 miljard bij aan het nationaal inkomen. Er wordt ook een grote toename verwacht in het aantal arbeidsmigranten wat in Nederland werkzaam zal zijn. Het CBS rekent op een toename van 50.000 arbeidsmigranten per jaar voor de komende jaren<sup>4</sup>. Dit is echter alleen mogelijk als er ook voldoende huisvesting beschikbaar is.

De arbeidsmigranten die via de uitzendbureaus naar Nederland komen kunnen grofweg in drie categorieën worden opgedeeld. Namelijk: vestigers, mid-stay en short-stay. Vestigers hebben de intentie om meerdere jaren of definitief in Nederland te verblijven. Deze groep maakt gebruik van de reguliere woningmarkt voor het vinden van huisvesting (en wordt daarmee dus buiten beschouwing gelaten in deze vastgoedketen). Het is echter wel belangrijk om te melden dat de long-stay migranten vaak alsnog gebruik maken van short- en mid-stay faciliteiten door lange wachttijden op de reguliere woningmarkt. De short- en mid-stay arbeidsmigranten verblijven vaak in tijdelijke huisvesting. Voor de short-stay migranten is het niet ongebruikelijk dat dit in de vorm van logies is waar een slaapkamer gedeeld wordt<sup>5</sup>. De mid-stay huisvesting is vaak gericht op meer ruimte en privacy door onder andere een eigen kamer en sanitair<sup>6</sup>.

<sup>1</sup> <https://flexwonen.nl/category/arbeidsmigranten/>

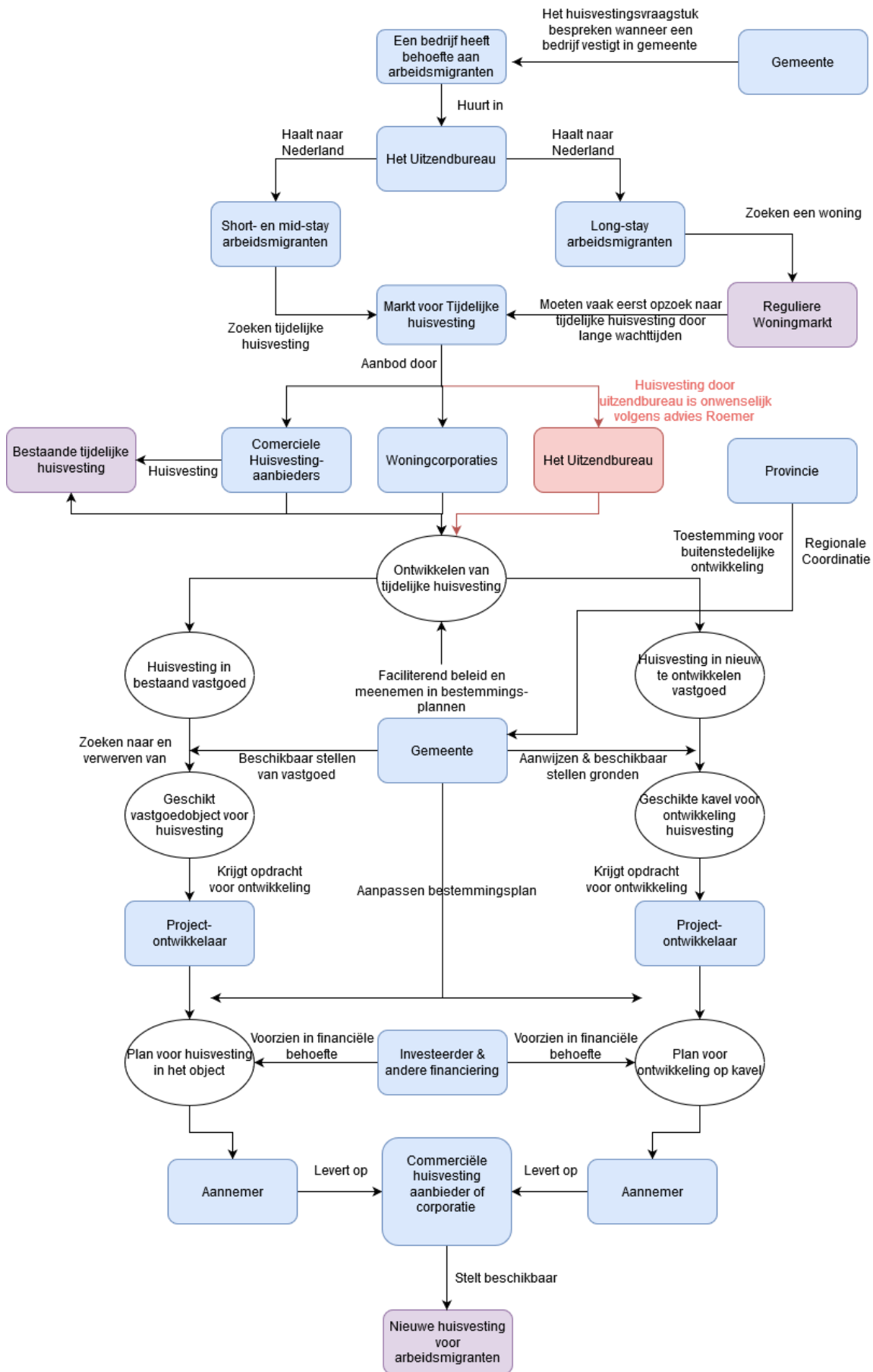
<sup>2</sup> Routekaart naar goede huisvesting voor EU-arbeidsmigranten, Flexwonen 2019

<sup>3</sup> <https://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2018/12/Factsheet-NBBU-ABU-arbeidsmigranten-december-2018.pdf>

<sup>4</sup> <https://nos.nl/collectie/13738/artikel/2273310-50-000-arbeidsmigranten-per-jaar-erbij-anders-loopt-het-hartstikke-vast>

<sup>5</sup> <https://flexwonen.nl/category/arbeidsmigranten/>

<sup>6</sup> Routekaart naar goede huisvesting voor EU-arbeidsmigranten, Flexwonen 2019



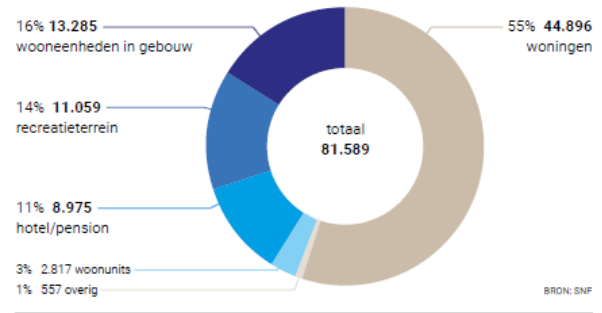
Figuur 1: Schematische weergave vastgoedketen huisvesting arbeidsmigranten

## De Uitzendbureaus

De uitzendbureaus werven de arbeidsmigranten vaak op basis van een "all-inclusive" concept waarbij zowel het werk als de tijdelijke huisvesting wordt geregeld voor de arbeidsmigrant. De huisvestingcomponent van dit aanbod wordt in onderstaand overzicht verder uitgewerkt.

## De Huisvestingsaanbieders

In de huidige situatie wordt landelijk ongeveer 55% van de arbeidsmigranten in gewone woningen gehuisvest. Daarnaast wordt een groot deel op recreatieterreinen en in hotels/pensions gehuisvest<sup>7</sup>. Vooral de huisvesting in gewone woningen brengt een aantal problemen met zich mee. Deze vorm van huisvesting zorgt vaak voor overlast in de buurt omdat er veel meer mensen in een woning gehuisvest worden dan normaal bedoeld was. Daarbij is vaak sprake van verkamering van woningen. Ook vormt de aanwending van gewone woningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten een extra druk op de toch al krappe woningmarkt<sup>8</sup>. Ook het huisvesten op recreatieterreinen brengt de nodige problemen met zich mee<sup>9</sup>. Het is dus noodzakelijk dat er meer kwalitatief goede tijdelijke huisvesting wordt gerealiseerd<sup>10</sup>.



De partijen die de huisvesting realiseren zijn grofweg in te delen in 3 partijen. Zo zijn er uitzendbureaus die zelf in de huisvesting voorzien<sup>11</sup>. Deze vorm van huisvesting zijn in de meeste gevallen onwenselijk omdat de werknemer daardoor erg afhankelijk is van het uitzendbureau. De adviescommissie van Roemer stuurt in hun advies ook aan op het loskoppelen van arbeidscontracten en huurcontracten<sup>12</sup>. Verder wordt de huisvesting in meeste gevallen gerealiseerd door commerciële huisvestingspartijen of woningcorporaties zoals hieronder beschreven.

De partijen die de huisvesting realiseren zijn grofweg in te delen in 3 partijen. Zo zijn er uitzendbureaus die zelf in de huisvesting voorzien<sup>11</sup>. Deze vorm van huisvesting zijn in de meeste gevallen onwenselijk omdat de werknemer daardoor erg afhankelijk is van het uitzendbureau. De adviescommissie van Roemer stuurt in hun advies ook aan op het loskoppelen van arbeidscontracten en huurcontracten<sup>12</sup>. Verder wordt de huisvesting in meeste gevallen gerealiseerd door commerciële huisvestingspartijen of woningcorporaties zoals hieronder beschreven.

## Commerciële huisvestingsaanbieders

De commerciële huisvestingsaanbieders realiseren huisvesting door het opkopen van bestaande panden/woningen of door het ontwikkelen van nieuw vastgoed. De huisvestingsaanbieders werken in de meeste gevallen in opdracht van het uitzendbureau of het bedrijf waar de arbeidsmigranten werken. De meeste van de commerciële huisvestingsaanbieders voor arbeidsmigranten focussen op het realiseren van een compleet verblijfpakket. Naast het realiseren van de huisvesting wordt er ook vaak de facilitaire dienstverlening zoals schoonmaak, inrichting en beveiliging geregeld. Een aantal partijen vullen dit nog verder aan met bijvoorbeeld de verhuur van vervoer. De grootste huisvestingsorganisaties zijn samen vertegenwoordigd in de Vereniging Huisvesting Arbeidsmigranten (VHA). De partijen die aangesloten zijn bij de VHA hanteren allemaal het SNF keurmerk voor kwalitatief goede huisvesting van arbeidsmigranten.

## Woningcorporaties

Aedes, de vereniging van woningcorporaties is medeondertekenaar van de nationale verklaring. Woningcorporaties kunnen een rol spelen bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Vaak hebben arbeidsmigranten gezien hun salaris recht op sociale huur. Echter loopt dit vaak spaak met de wens van de arbeidsmigranten om de woning te delen. Wanneer meerdere arbeidsmigranten samen wonen is hun gezamenlijke inkomen vaak te hoog voor sociale huur. Woningcorporaties kunnen hier op inspelen door de kamers los te verhuren. Daarnaast is het voor woningcorporaties de bedoeling dat zij zicht met huisvesting bezighouden en niet met verblijf en logies. Short-stay huisvesting valt dus niet onder de verantwoordelijkheid van woningcorporaties<sup>13</sup>. Desondanks zijn de woningcorporaties wel verantwoordelijk voor realisatie van de

<sup>7</sup> Routekaart naar goede huisvesting voor EU-arbeidsmigranten, Flexwonen 2019

<sup>8</sup> Tweede Advies Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten

<sup>9</sup> <https://nos.nl/artikel/2261348-permanente-bewoning-van-vakantieparken-aangepakt.html>

<sup>10</sup> Tweede Advies Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten

<sup>11</sup> Routekaart naar goede huisvesting voor EU-arbeidsmigranten, Flexwonen 2019

<https://www.flexwonenarbeidsmigranten.nl/soorten/aanbieders-bemiddelaars-huisvesting/>

<sup>12</sup> Tweede Advies Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten

<sup>13</sup> [https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-](https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/arbeidsmigranten/huisvesting-arbeidsmigranten-en-wetgeving.html)

[doelgroepen/arbeidsmigranten/huisvesting-arbeidsmigranten-en-wetgeving.html](https://www.aedes.nl/artikelen/klant-en-wonen/bijzondere-doelgroepen/arbeidsmigranten/huisvesting-arbeidsmigranten-en-wetgeving.html)

meeste bedden voor 2020 <sup>14</sup>. Woningcorporaties dragen op dit moment bijvoorbeeld bij door gebouwen die niet meer verhuurd worden omdat ze op termijn gesloopt worden aan arbeidsmigranten te verhuren <sup>15</sup>.

## Andere Betrokken Partijen

Naast de drie mogelijke partijen die de huisvesting initiëren, zijn er ook nog diverse partijen betrokken bij de verdere totstandkoming. Onderstaande partijen hebben allemaal een rol ergens in het proces van de vastgoedketen voor de huisvesting van arbeidsmigranten.

### De gemeente

De gemeente heeft een belangrijke rol in het proces. Allereerst zijn de gemeentes vaak betrokken bij het aantrekken van de bedrijven die later een beroep doen op de arbeidsmigranten. De gemeente heeft dus al vroeg in proces de mogelijkheid om de huisvesting van het personeel te bespreken <sup>16</sup>. Verder is de gemeente verantwoordelijk voor het bestemmingsplan. Wanneer er een project voor de huisvesting van arbeidsmigranten gelanceerd wordt, dient het bestemmingsplan in de meeste gevallen aangepast te worden naar logies of wonen. Het wijzigen van een bestemmingsplan is een tijdrovend proces. Zeker wanneer er veel bezwaren zijn, wat bij de huisvesting van arbeidsmigranten vaak het geval is. De gemeente heeft de mogelijkheid om tijdelijk van een bestemmingsplan af te wijken en kan daarmee dus faciliteren bij het versneld bouwen van tijdelijke huisvesting. Een belangrijke kanttekening is dat het bovenstaande punt met betrekking tot de bestemmingsplannen in 2022 zal wijzigen door de invoering van de omgevingswet. Gemeentes krijgen daarmee de mogelijkheid om omgevingsplannen globaler en flexibeler in te richten. Het ligt daarmee in de lijn der verwachting dat het daardoor ook makkelijker wordt voor gemeentes om ruimte te vinden voor de huisvesting van arbeidsmigranten <sup>17</sup>. Binnen gemeentes waar het tekort groot is, kan de gemeente een actieve rol nemen bij de ontwikkeling van nieuwe huisvestinglocaties. Zo zijn er gemeentes die actief gebieden aanwijzen die kansrijk zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten <sup>18</sup>.

Ook heeft de gemeente een handhavende rol. Met de huisvestingswet kan de gemeente handhaven op verkamering zonder vergunning. Dit gaat echter wel vooral over nieuwe verkamering, de gemeente heeft weinig middelen om bestaande verkamering tegen te gaan. Het advies van het Aanjaagteam stuurt op de invoering van een verhuurdersvergunning. Als dit idee wordt overgenomen, zouden gemeentes eisen kunnen stellen aan verhuurders. Ook wordt er voorgesteld dat door middel van bovenstaande verhuurdersvergunning, de gemeente kunnen eisen dat de huisvesting aan een keurmerk voldoet <sup>19</sup>.

### Regio en Provincie

Ook de regio en provincie hebben een rol in de huisvesting. Het is vaak niet mogelijk om het als een gemeentelijke kwestie te beschouwen omdat de huisvesting en het werk van een arbeidsmigrant lang niet altijd in dezelfde gemeente is. De provincie kan een coördinerende rol aannemen. Zo kan de provincie het samenwerken tussen de gemeentes stimuleren. De provincie fungeert ook als een belangrijke schakel tussen het Rijk en de gemeentes <sup>20</sup>. Daarnaast is de provincie verantwoordelijk voor Ruimtelijke Ordeningskaders. Op basis van de Ruimtelijke Ordeningskaders stelt de gemeente bestemmingsplannen op <sup>21</sup>. De provincie heeft dus de mogelijkheid om kaders te stellen op het gebied van ruimtelijke ordening zoals bijvoorbeeld het huisvesten van arbeiders bij de boer op het terrein. Ook voor huisvesting buiten de bebouwde kom is vaak medewerking van de provincie vereist.

### Rijksoverheid

De Rijksoverheid is in zekere mate ook betrokken. Volgens de nationale verklaring is de rol van de Rijksoverheid om alle betrokken partners op hun verantwoordelijkheid aan te spreken en het delen van kennis met alle betrokken partners. Het advies van het Aanjaagteam raadt tevens aan om de huisvesting van arbeidsmigranten

<sup>14</sup> Tweede Advies Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten

<sup>15</sup> <https://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2016/10/huisvesting-arbeidsmigranten-10-praktijkvoorbeelden-Aedes-2013.pdf>

<sup>16</sup> <https://nos.nl/nieuwsuur/artikel/2353283-verplicht-vergunning-voor-uitzendbureaus-in-strijd-tegen-belabberde-huisvesting.html>

<sup>17</sup> Tweede Advies Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten

<sup>18</sup> <https://www.tilburg.nl/actueel/huisvesting-arbeidsmigranten/>

<sup>19</sup> Tweede Advies Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten

<sup>20</sup> <https://www.vnoncwbrabantzeeland.nl/wp-content/uploads/2018/12/Bouwsteen-4-VNO-NCW-Brabant-Zeeland-Definitief-12-09-2018.pdf>

<https://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2016/10/Huisvesting-van-EU-arbeidsmigranten-en-de-provincies-oktober-2014.pdf>

<sup>21</sup> Tweede Advies Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten

mee te nemen in de landelijke woonopgave. Ook wil het Aanjaagteam dat de Rijksoverheid een handreiking opstelt waarin duidelijk wordt welke sturingsmogelijkheden een gemeente heeft.

### Investeerders & andere financiering

Uiteraard hebben de projecten ook financiering nodig. Het niet rondkrijgen van de financiering blijkt een veelvoorkomend probleem bij projecten voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Het rendement op deze projecten is vaak laag en het risico hoog doordat er zelden huurovereenkomsten voor lange tijd worden gesloten<sup>22</sup>.

### Projectontwikkelaar

Diverse grote aanbieders van huisvesting voor arbeidsmigranten zijn zelf verantwoordelijk voor de projectontwikkeling. Het is echter ook mogelijk om een externe projectontwikkelaar in het proces te hebben. Een projectontwikkelaar is betrokken bij het gehele proces van de totstandkoming van een vastgoedproject. Dit begint dus bij een idee en het zoeken naar een locatie en eindigt bij het opleveren van het vastgoedproject. Een projectontwikkelaar kan zowel op eigen initiatief werken als in opdracht van een opdrachtgever. Een projectontwikkelaar neemt hiermee de risico's en zorgen van zijn opdrachtgever over.

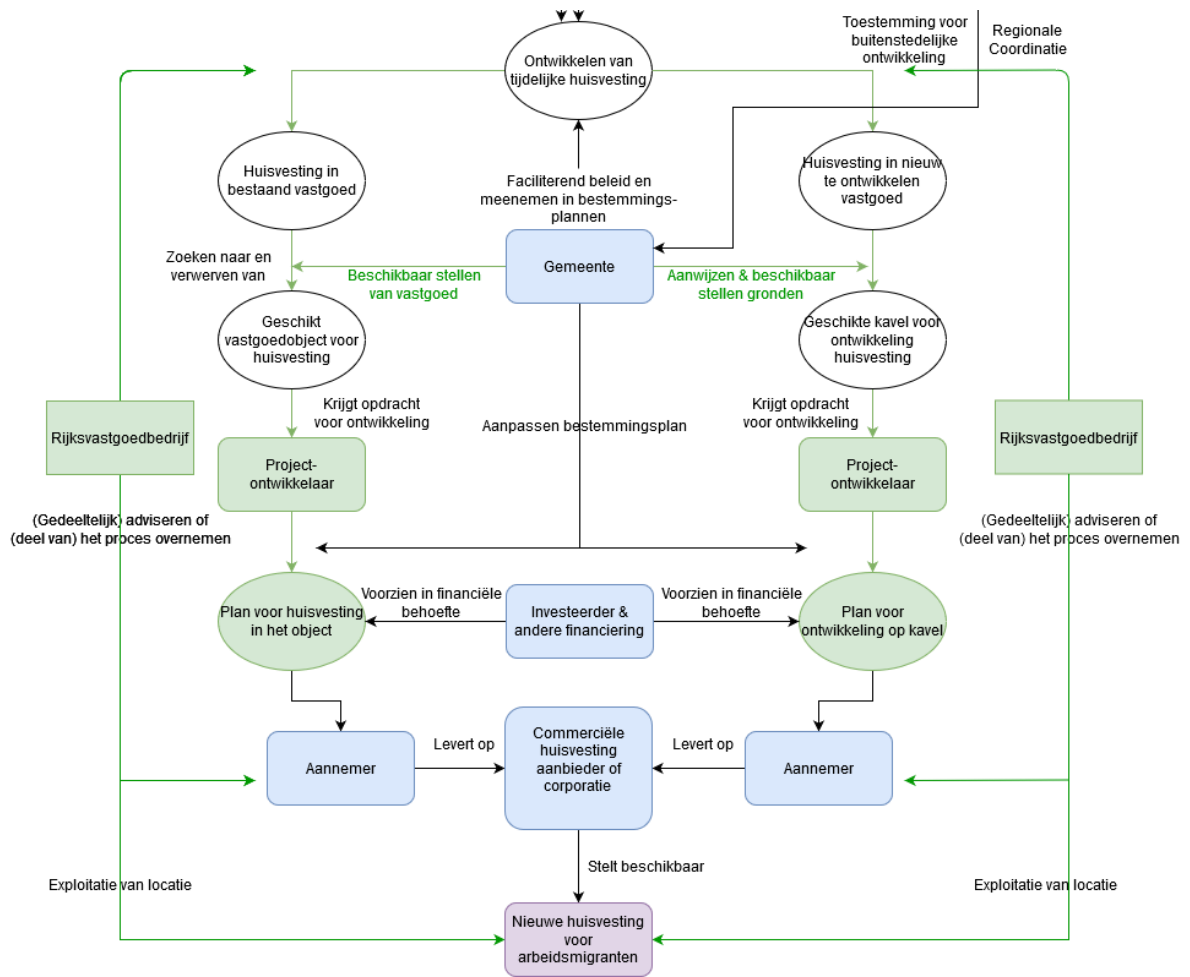
### De (mogelijke) rol van het Rijksvastgoedbedrijf

Het Rijksvastgoedbedrijf (RVB) kan op diverse plekken in de vastgoedketen een rol spelen. Allereerst is het RVB door middel van deze pilot betrokken bij de ambitie vanuit de Rijksoverheid om de huisvestingsopgave voor arbeidsmigranten te versnellen. In de vastgoedketen kan het RVB in een van de onderstaande processen een rol spelen, een combinatie van meerdere processen tot behoort ook tot de mogelijkheden.

1. De uitgebreide ervaring van het RVB kan worden ingezet voor het ondersteunen en advies geven in alle onderdelen van de vastgoedketen. Dit kan bijvoorbeeld door het creëren van een programma van eisen waar een locatie aan moet voldoen. Maar het concreet uitkiezen van een locatie en het ontwikkelen van een business case behoort ook tot de mogelijkheden. Door de omvangrijke vastgoedportefeuille heeft het RVB veel contacten bij marktpartijen en regionale overheden. Deze kunnen ook ingezet worden voor de ontwikkeling van een huisvestingsproject.
2. Naast de bovengenoemde adviesdiensten is het mogelijk dat het RVB een actievare rol neemt in de ontwikkeling en samen met de gemeente een plan ontwikkelt. Daarnaast is er ook de mogelijkheid dat de RVB de volledige verantwoordelijkheid voor de planontwikkeling op zich neemt en daar de gemeente bij betreft.
3. Het Rijksvastgoed bedrijf kan overtollig vastgoed en/of gronden van het Rijk beschikbaar stellendoor deze te verkopen, via een zakelijk recht uit te geven of te verhuren aan de gemeente/derden voor het ontwikkelen van huisvesting. In het geval van tijdelijke huisvesting zal het uitgeven van een zakelijk recht of verhuur de voorkeur hebben.
4. Als laatste is het mogelijk dat het RVB naast het uitvoeren van de planontwikkeling ook het object realiseert en in de markt zet. Daarvoor kan het nodig zijn een locatie te verwerven en een aanbesteding te organiseren voor het laten realiseren van huisvesting.

<sup>22</sup> <https://flexwonen.nl/wpcms/wp-content/uploads/2016/10/financiering-van-huisvesting-voor-arbeidsmigranten-Platform31-juni-2014.pdf>





5. *Figuur 2: Schematische weergave vastgoedketen huisvesting arbeidsmigranten met mogelijke rol(len) van het RVB in Groen*

## Bijlage 2: Toolbox 'verschillende huisvestingsvormen voor arbeidsmigranten'

### Afwegingskader & toolbox

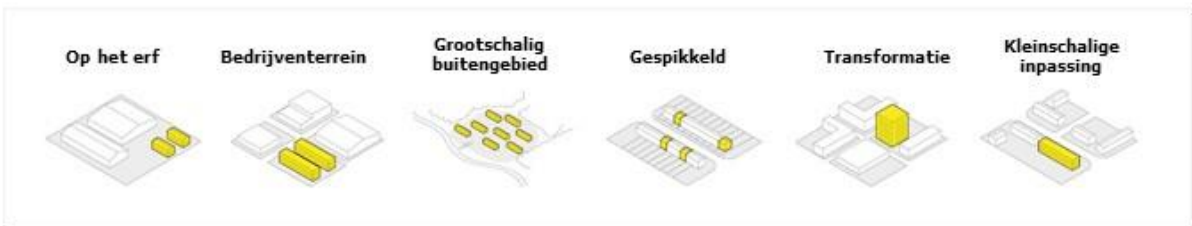
#### 1. Locaties



#### 2. Criteria

- Locaties bevinden zich binnen invloedssfeer van bestaande kernen
- Locaties hebben een beperkte maat en schaal (5-300 plekken)
- Onderzoek waar mogelijk altijd een mix aan doelgroepen
- Locaties zijn goed bereikbaar met auto en OV
- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd.

#### 3. Welk type locatie?



#### 4. Advies



#### 6. Haalbaarheid



- Wat is de terugverdientermijn?
- Grondeigendom & inbrengwaarde?
- Nieuwbouw of transformatie?
- Zelfstandig of onzelfstandig?