

Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas

De raad van de gemeente Zuidplas;

gelezen het voorstel van Burgemeester en wethouders van **18 april 2023**;

Besluit:

1. Vaststellen van de nota van beantwoording zienswijze.
2. Vaststellen van het beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten en kamerverhuur Gemeente Zuidplas 2023.

1. Huisvestingsbeleid gemeente Zuidplas

1.1 Huidig beleid gemeente Zuidplas

Momenteel beschikt de gemeente niet over duidelijke kaders waarbinnen het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten mogelijk is. Het verkameren van eengezinswoningen (het omzetten van zelfstandige woningen in het verhuren van onzelfstandige woonruimten) is momenteel niet in alle bestemmingsplannen expliciet verboden. Wel moet men een vergunning aanvragen voor het onttrekken, samenvoegen, omzetten of vormen van een woning. Voor het kadastraal splitsen van woningen, is ook een vergunning vereist. Voor logiesverstrekkers geldt dat zij een exploitatievergunning moeten aanvragen voor het aanbieden van nachtverblijf. Er moet ook een nachtregister worden bijgehouden en er wordt toeristenbelasting geïnd. Het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur heeft als doel duidelijke voorwaarden te stellen waarbinnen huisvesting arbeidsmigranten mogelijk is.

1.2 Provinciaal beleid

De provincie Zuid-Holland richt zich op het ondersteunen van gemeenten bij huisvestingsprojecten, stimuleert een integrale aanpak en deelt kennis waar nodig. Specifiek voor de ontwikkeling van nieuwe huisvestingsinitiatieven heeft de provincie een regio-accounthouder Ruimte aangesteld. Naast deze accounthouder, heeft de provincie ook een platform opgericht waar gemeenten kennis en kunde kunnen uitdelen; de gemeentelijk Zuid-Hollandse community Huisvesting Arbeidsmigranten. Als laatste heeft de provincie in 2021 een stromenschema opgesteld voor het toetsen van het omgevingsbeleid van de provincie.

Op 12 oktober 2022 is de Herziening Omgevingsbeleid Module Ruimte en Wonen vastgesteld door Provinciale Staten. Ten aanzien van huisvesting arbeidsmigranten zijn de volgende aanpassingen vastgesteld:

- Huisvesting van arbeidsmigranten vindt primair plaats binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Aanvullend daarop zijn er, onder voorwaarden, mogelijkheden voor locaties aan de rand van bestaand stads- en dorpsgebied. Ook in de Greenports zijn er, onder voorwaarden, mogelijkheden.
- Huisvesting moet voldoen aan normen voor een goed woon- en leefklimaat en misstanden moeten worden voorkomen. Geschikte locaties zijn sociaal veilig, nabij voorzieningen, ontsloten vanaf de openbare weg en zichtbaar (niet "weggestopt"). De huisvesting sluit aan bij de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF).
- Gescheiden woon- en arbeidscontracten voorkomen dat werknemers uit huis worden gezet na beëindiging van het werk. De provincie sluit daarom aan bij de strekking van het Wetsvoorstel Goed Verhuurderschap.
- Voor bedrijfsmatige activiteiten die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid, wordt de extra huisvestingsbehoefte voor de toekomstige werknemers in beeld gebracht en wordt aangegeven op welke wijze hierin zal worden voorzien.

Het lokaal beleid biedt ruime mogelijkheden voor huisvesting. Per initiatief wordt bekeken wat past binnen het lokale beleidskader en waar eventueel maatwerk nodig is. Op regionaal niveau wordt de samenwerking met de regio Midden – Holland op het thema huisvesting arbeidsmigranten opgezocht.

1.3 Doelstellingen van het nieuwe huisvestingsbeleid

Onze hoofddoelstelling is dat we in Zuidplas zorgen voor goede woon- en leefomstandigheden voor alle (tijdelijke) inwoners, waaronder arbeidsmigranten. Goede en veilige huisvesting is daarin een cruciale randvoorwaarde, zeker gezien de krapte op de arbeidsmarkt en de permanente vraag van werkgevers uit Zuidplas en direct omliggende gemeenten naar tijdelijke internationale arbeidskrachten.

De gemeente zelf realiseert geen huisvesting, maar faciliteert marktpartijen in de realisatie van huisvestingslocaties door het stellen van duidelijke kaders. Het is daarbij belangrijk dat niet alleen nieuwe locaties aan goede kwaliteitseisen voldoen. Ook bestaande situaties moeten gelegaliseerd kunnen worden wanneer zij aan onze kwaliteitseisen voldoen. Wanneer bestaande situaties niet kunnen voldoen aan de kwaliteit- en beheereisen, worden deze gesloten. Een goede overgangsregeling is hierbij van belang.

Voldoende huisvesting van goede kwaliteit

Om te komen tot voldoende goede, veilige en legale huisvesting stellen we expliciete kwaliteitseisen aan de huisvesting. Daarmee ontstaat een helder en eenduidig toetsingskader en speelveld voor alle partijen die met initiatieven komen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Maar ook voor de beoordeling van de huidige, vaak niet legale, huisvesting die op basis daarvan eventueel gelegaliseerd kan worden.

Voldoende huisvesting dichtbij het werk

Wanneer arbeidsmigranten dichtbij hun werk wonen, wordt onnodig verkeerspendel voorkomen dat milieubelasting en gezond- en veiligheidsrisico's met zich mee kan brengen. Het in de buurt wonen van het werk levert ook een hogere productiviteit op voor de werkgever (minder/geen reistijd en betere nachtrust) en verlaagt de kosten voor een arbeidskracht (vervoerskosten). Daarnaast wordt het draagvlak voor huisvesting vergroot wanneer huisvesting gebruikt wordt door arbeidsmigranten die bij werkgevers uit Zuidplas of omgeving werkzaam zijn en daardoor een bijdrage leveren aan onze welvaart. Hierover gaan we met de regio in gesprek.

Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wilt de gemeentelijk inzicht krijgen in het aantal arbeidsmigranten die (nieuwe of uit te breiden) bedrijven nodig hebben en hoe deze worden gehuisvest. Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het VNG-model voor de 'effectenrapportage voor huisvesting arbeidsmigranten' dat momenteel in ontwikkeling is.

De registratie op orde

Om zicht te hebben op hoe arbeidsmigranten hier wonen, moeten we weten waar ze wonen. We stimuleren daarom dat arbeidsmigranten zoveel mogelijk staan ingeschreven in de BRP (Basisregistratie Personen) en dat ook de uitschrijving uit de registratie op orde is, wanneer men de gemeente verlaat. Inschrijving in de BRP versterkt ook de sociale zekerheid van arbeidsmigranten zelf. Waar het gaat om arbeidsmigranten die voor minder dan 4 maanden in Nederland verblijven, (arbeidsmigranten die staan ingeschreven in de Registratie Niet-Ingezetenen in Rotterdam) zetten wij in op een goede registratie via een (digitaal) nachtregister.

Een goede woon- en leefmilieu voor alle inwoners

We zetten in op voldoende controle en indien nodig handhaving om arbeidsmigranten goed, veilig en legaal te huisvesten. Daarnaast richten controle en handhaving zich op het voorkomen van overlastgevende situaties. Waar nodig werken we met andere instanties samen om misstanden in de woon-werksituatie tegen te gaan. Uitgangspunt hierbij is dat we een goede woon- en leefomgeving creëren voor alle inwoners, ook degenen die hier maar tijdelijk (tot 5 jaar) zijn.

Focus op short- en midstay, kansen voor integratie voor long-stay

Zeker voor de langdurig of permanent verblijvende arbeidsmigranten (naar schatting zo'n 18% van de arbeidsmigranten in Zuid-Holland) creëren we kansen om hen te laten integreren in onze samenleving. De gemeente kan daar, samen met anderen (zoals maatschappelijke organisaties, inwoners), een bijdrage aan leveren. Voor deze arbeidsmigranten is specifieke huisvesting zoals beschreven in par. 1.6 geen optimale situatie. Arbeidsmigranten zijn bij long-stay (als nieuwe permanente inwoners van Nederland), aangewezen op de reguliere woningmarkt.

Goede communicatie en participatie van arbeidsmigranten én omwonenden

Om deze doelstellingen te bereiken zorgen we voor goede informatie en communicatie. Dat gaat in de eerste plaats om de arbeidsmigranten zelf, over het belang van in- en uitschrijven in de gemeentelijke basisadministratie en daarmee hun rechten en plichten als inwoner. Maar het gaat ook om met onze stakeholders (werkgevers, uitzendbureaus, huisvesters en maatschappelijke organisaties) en om met onze andere inwoners in contact te blijven (door onder andere een contactpunt en een communicatie- en participatieplan). Ook kan er een rol voor partners in de veiligheidsregio (politie, brandweer en GGD) zijn weggelegd.

Juridisch houd- en uitvoerbaar

Belangrijke randvoorwaarden voor beleid zijn dat beleid juridisch en praktisch goed uitvoerbaar is. Het beleid is daarom mede gestoeld op de praktijkervaring van ondernemers en sluit zo goed mogelijk aan op de wensen en behoeften die spelen in de samenleving.

1.4 Opgave

De gemeente Zuidplas wil ruimte bieden aan nieuwe huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten, zonder op voorhand een kwantitatieve opgave vast te leggen. Het streven is om te zorgen dat er meer evenwicht is tussen het aantal arbeidsmigranten dat in gemeente woont en werkt. In bijlage 1 van dit beleidskader is de huidige situatie van het aantal arbeidsmigranten in Zuidplas in beeld gebracht. Met dit beleidskader biedt de gemeente ruimte aan vier vormen van huisvesting: via kamergewijze verhuur, in kleinschalige voorzieningen, in middelgrote voorzieningen en geconcentreerde voorzieningen. De gemeente faciliteert initieel maximaal twee projecten voor geconcentreerde huisvesting en vier projecten van middelgrote huisvesting (een per dorp). Met de ruimte die dit beleidskader biedt, wordt voor een belangrijk deel tegemoetgekomen aan de behoefte van ondernemers aan extra bedden in Zuidplas. De vraag in hoeverre de gemeente aanvullende projecten voor middelgrote en geconcentreerde huisvesting in de toekomst toe gaat staan, wordt meegenomen in de evaluatie van het beleid, dat drie jaar na vaststelling plaatsvindt. Dit zal ook mede afhankelijk zijn van toekomstige ontwikkelingen en uitbreiding van bedrijvigheid in de gemeente.

Op basis van deze ervaringen en met het oog op landelijke/regionale en lokale ontwikkelingen wordt de opgave, in samenspraak met de regio, de komende jaren aangescherpt.

1.5 Begripsbepaling

In deze beleidsregels worden de volgende begrippen gehanteerd:

- A. **Arbeidsmigrant:** Een onderdaan van een andere lidstaat van de Europese Unie die zijn hoofdverblijf niet in Nederland heeft en tijdelijk in Nederland verblijft om tijdelijke werkzaamheden te verrichten¹;
- B. **Short-stay arbeidsmigrant:** Een arbeidsmigrant met een verblijfsduur tot één jaar;
- C. **Mid-stay arbeidsmigrant:** Een arbeidsmigrant met een verblijfsduur van één jaar tot 5 jaar;
- D. **Long-stay arbeidsmigrant:** Een voormalig arbeidsmigrant met een verblijfsduur van langer dan 5 jaar;
- E. **Huishouden:** Een alleenstaande dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren waarbij sprake is van continuïteit in samenstelling en onderlinge verbondenheid;
- F. **Huisvester:** Partijen (al dan niet de werkgever, uitzendbureau of een commerciële huisvester) die bedrijfsmatig nachtverblijf verschaffen aan arbeidsmigranten.
- G. **Eengezinswoning:** Een zelfstandige woning die is bedoeld voor bewoning door maximaal twee huishoudens.
- H. **Werkgever:** Een persoon of onderneming die in de gemeente Zuidplas of direct omliggende gemeenten mensen in dienst heeft om tegen betaling werk te verrichten.

Deze beleidsregels hebben betrekking op arbeidsmigranten. Voor internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten die langer dan 5 jaar in de gemeente verblijven, zijn deze beleidsregels niet van toepassing. Zij zijn aangewezen op de reguliere woningmarkt.

1.6 Huisvestingsvormen in Zuidplas

De gemeente Zuidplas staat de volgende huisvestingsvormen onder voorwaarden toe:

- Huisvesting via kamerverhuur (vanaf 1 tot 10 personen);
- Huisvesting in kleinschalige voorzieningen (van 10 tot 50 personen);
- Huisvesting in middelgrote voorzieningen (van 50 tot 100 personen)²;
- Huisvesting in grootschalige geconcentreerde voorzieningen (vanaf 100 personen)³.

1.7 Huisvestingslocaties

Op voorhand worden er in Zuidplas geen potentiële locaties voor huisvesting arbeidsmigranten uitgesloten. Per initiatief zal er bekeken worden in hoeverre het wenselijk is om arbeidsmigranten op de beoogde locatie te huisvesten (maatwerk).

De gemeente Zuidplas staat huisvesting van arbeidsmigranten op de volgende locaties onder voorwaarden toe:

- Het terrein van de agrarisch werkgever;
- Op de rand van schone bedrijventerreinen⁴;
- In de dorpskernen;

1) Met deze definitie wordt aangesloten bij de wet Goed Verhuurderschap en de bijbehorende toelichting.

2) De gemeente Zuidplas faciliteert 4 initiatieven (1 per dorp).

3) De gemeente Zuidplas faciliteert 2 initiatieven.

4) Bedrijventerreinen met een milieucategorie van 4 of hoger zijn niet geschikt voor huisvesting.

- In het buitengebied;
- Op niet-courante recreatieterreinen⁵.

1.8 Uniforme eisen huisvestingsvoorzieningen arbeidsmigranten

In Zuidplas moet elke arbeidsmigrant, ongeacht hoe lang deze persoon in de gemeente Zuidplas of regio Midden-Holland woont, goed kunnen worden gehuisvest. De gemeente Zuidplas hanteert daarom uniforme eisen aan:

1. De kwaliteit van huisvesting;
2. De kwaliteit van het beheer van de huisvesting;
3. De eisen van de locatie;
4. De eisen van de indiening.

Deze uniforme eisen vormen de basiseisen waar alle nieuwe huisvestingsinitiatieven arbeidsmigranten aan moeten voldoen. Afhankelijk van het soort huisvesting, verblijfsduur of de locatie, kunnen er aanvullende kwaliteitseisen, beheereisen en locatie-eisen worden gesteld.

Voor bestaande initiatieven, wordt er een overgangsregeling op basis van de bed-voor-bed- regeling ingesteld. Onderdeel van de overgangsregeling is het maken van afspraken tussen gemeente en huisvester over de te ondernemen stappen en de termijn waarop hun bestaande huisvesting aan wet- en regelgeving gaat voldoen (zie paragraaf 1.10).

De gemeente gaat uit van de kwaliteitseisen van Stichting Normering Flexwonen. De SNF-norm is daarmee de kwaliteitseis waar nieuwe huisvesting minimaal aan moet voldoen. De SNF-norm zal naar verwachting op termijn worden geharmoniseerd met de aanbevelingen die zijn gedaan door het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (de zogeheten Roemernorm) en wordt periodiek door de stichting zelf gecontroleerd.

Onderstaande kwaliteitseisen zijn van toepassing op nieuwe huisvestingsinitiatieven in de gemeente Zuidplas. Voor bestaande situaties geldt een overgangsperiode op basis van de bed-voor-bed regeling (par. 1.10). Op welke manier de verschillende kwaliteitseisen juridisch worden verankerd, wordt onderzocht. Hierbij sluit de gemeente zoveel mogelijk aan bij huidig beleid en is het uitgangspunt om de administratieve last van alle betrokken partijen te beperken.

1.8.1 Uniforme kwaliteitseisen

De volgende uniforme kwaliteitseisen gelden voor nieuwe huisvestingsinitiatieven in de gemeente Zuidplas:

Uniforme kwaliteitseisen nieuwe huisvestingsinitiatieven gemeente Zuidplas

- Huisvesting arbeidsmigranten is alleen toegestaan in bestaande (logies) gebouwen of (tijdelijke) woonunits of waar bebouwing is toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan (na inwerkingtreding Omgevingswet: het omgevingsplan). In het geval dat er strijdigheid met het bestemmingsplan optreedt, is een aanpassing van het bestemmings- of omgevingsplan nodig danwel een kruimelregeling of bestemmingsplanherziening.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over een vergunning brandveilig gebruik (bij meer dan 10 personen), dan wel melding brandveilig gebruik (bij 5 tot 10 personen).
- De huisvestingsvoorziening voldoet aan de eisen die het Bouwbesluit stelt (Besluit bouwwerken leefomgeving).
- De huisvestingsvoorziening voldoet minimaal aan de eisen van het keurmerk van SNF (Stichting Normering Flexwoning). Aanvullend geldt voor huisvesting één persoon per slaapkamer.
- Het bedrijf én de locatie dienen te zijn aangesloten bij- en gecertificeerd door SNF.
- Slaapplaatsen mogen niet per etmaal aan 2 verschillende arbeidsmigranten worden aangeboden (dag-nachtploeg).
- De huisvestingsvoorziening beschikt over voldoende ruimte voor de opslag van fietsen, tuinmeubilair, e.a.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over voldoende capaciteit voor verzamelen van afval, waarbij wordt voldaan aan de in de gemeente geldende eisen voor het scheiden en aanbieden van afval.
- De huurprijs is gebaseerd op de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingstelsel voor onzelfstandige woonruimte (kamerverhuur) van het Rijk.
- Arbeidsmigranten beschikken over een zelfstandig en geschreven huurcontract met een opzegtermijn van minimaal één maand. Indien de verwachting is dat het verblijf korter dan vier maanden

5) De vraag of het straks mogelijk is om arbeidsmigranten op niet-courante recreatieterreinen te huisvesten is afhankelijk van de uitkomst van de verkenning die momenteel door de gemeente Zuidplas wordt uitgevoerd.

- zal zijn, volstaat een huurcontract 'naar aard van korte duur' met een opzegtermijn van minimaal 2 weken (zoals verblijf op basis van logies).
- De huisvestingsvoorziening voldoet aan de vigerende parkeernormen.
 - Wanneer het uitzendbureau huisvesting aanbiedt, dient de uitzender aangesloten te zijn bij Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU).
 - De huisvester is verplicht per complex een (digitaal) nachregister bij te houden voor arbeidsmigranten die niet staan ingeschreven als inwoner in de Basisregistratie Personen (BRP) van de gemeente. Per maand wordt het overzicht overhandigd aan de gemeente, wanneer het overzicht niet digitaal beschikbaar is. Tevens wordt een actueel nachregister verstrekt op verzoek van de gemeente.
 - De huisvester is verplicht arbeidsmigranten te wijzen op de inschrijvingsplicht bij de gemeente wanneer zij 4 maanden in Nederland zijn.
 - De huisvester onderbouwt vanaf kleinschalige locaties de huisvestingsbehoefte.
 - Naar behoefte legt de gemeente deze en aanvullende afspraken met de huisvester vast in een convenant (publiek-private samenwerkingsovereenkomst).

1.8.2 Uniforme beheereisen

De volgende uniforme beheereisen gelden voor nieuwe huisvestingsinitiatieven in de gemeente Zuidplas:

Uniforme beheereisen nieuwe huisvestingsinitiatieven gemeente Zuidplas

- De huisvestingsvoorziening beschikt over huis- en gedragsreglement in de taal van de aanwezige bewoners. Het huis- en gedragsreglement bevat informatie over hoe het beheer en toezicht is georganiseerd, het bevat belangrijke telefoonnummers en stelt de maatregelen vast wanneer het volgende wordt geconstateerd (niet uitputtend):
 - Het gebruik van hard- en/of softdrugs;
 - Structureel overmatig alcoholgebruik;
 - Foutief parkeren van voertuigen in het openbaar gebied in de directe omgeving;
 - Het veroorzaken van geluidsoverlast;
 - Schuldig maken aan openbare geweldpleging.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over een klachtenreglement waarin o.a. opgenomen: aanwezigheid, bereikbaarheid en beschikbaarheid (ook in vakantieperiode etc.) van een vast aanspreekpunt/beheerder en een registratie van klachten en meldingen.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over een beheerplan dat informatie bevat over hoe het beheer en toezicht op de locatie is georganiseerd en hoe het contact met omwonenden is ingevuld. Dit beheerplan wordt desgewenst in samenwerking met omwonenden opgesteld.
- Waar nodig maakt de gemeente aanvullende afspraken met de huisvester over beheer.
- De huisvestingsvoorziening beschikt over een beheerder die ook fungeert als een vast aanspreekpunt voor de bewoners, gemeente, hulpdiensten en omwonenden. Deze persoon is 24/7 bereikbaar.

Aanvullende beheereisen bij klein, middelgrote- en grootschalige voorzieningen

- Op huisvestingsvoorzieningen is het uitgangspunt dat beheer te allen tijde bereik- en inzetbaar is⁶. Bij huisvestingslocaties met meer dan 100 personen, wordt in het beheerplan aangegeven op welke momenten er een fysieke beheerder op locatie aanwezig is. Bij kleinere locaties volstaat (digitaal) toezicht op afstand.
- Afhankelijk van omvang huisvesting en locatie kan de gemeente vragen om een aanvullend verkeers- en vervoersplan.
- Bij klein, middelgrote- en grootschalige voorzieningen voor arbeidsmigranten wordt een contactpersoon (de beheerder van de locatie) voor de afdeling Basis Registratie Personen (BRP) van de gemeente aangesteld. Op verzoek van de gemeente kan dan algemene informatie over mutaties (vertrokken naar thuisland of elders in NL) worden opgevraagd als daar behoefte aan is, zodat er middels adresonderzoek iemand alsnog in- of uitgeschreven kan worden.
- Er vindt bij klein, middelgrote- en grootschalige voorzieningen een beheeroverleg plaatst tussen huisvester, gemeente, politie en omwonenden om eventuele knelpunten in de exploitatie voortijdig om te lossen (zie hoofdstuk 3)⁷. De frequentie wordt samen bepaald (maatwerk).

6) 24/7 beheer betekent niet dat de beheerder 24 uur per dag aanwezig en aan het werk hoeft te zijn. Het betekent wel dat deze persoon/personen te allen tijde bereikbaar zijn en indien nodig snel op locatie aanwezig kunnen zijn.

7) Bij nieuwe huisvestingsinitiatieven wordt er een klankbordgroep samengesteld met omwonenden om mee te denken in de planontwikkeling. Deze klankbordgroep is na realisatie desgewenst betrokken bij het beheeroverleg om eventuele knelpunten in de exploitatie te ondervangen. Voor meer informatie, zie hoofdstuk 3.

1.8.3 Uniforme locatie-eisen

De volgende uniforme locatie-eisen gelden voor nieuwe huisvestingsinitiatieven in de gemeente Zuidplas. Voor kamerverhuur in eengezinswoningen gelden onderstaande locatie-eisen niet.

Uniforme locatie-eisen nieuwe huisvestingsinitiatieven gemeente Zuidplas

- De huisvestingsvoorziening is vrij toegankelijk en zichtbaar vanaf de openbare weg (bijvoorbeeld zonder hek voorzien van sloten en/of codes). Dit is onder meer van belang voor de bereikbaarheid van hulpdiensten.
- Huisvestingsvoorzieningen in het buitengebied zijn zodanig in de omgeving (landschappelijk) ingepast dat de omgeving geen onevenredige hinder ondervindt van de bebouwing/ het complex en dat de bebouwing het complex geen afbreuk doet aan de landschappelijke kwaliteiten van het gebied.
- De huisvestingsvoorziening heeft geen onevenredige aantasting tot gevolg van in de omgeving aanwezige functies en waarden.
- De huisvestingsvoorziening heeft geen onevenredige aantasting tot gevolg van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.
- De huisvestingsvoorziening vormt geen belemmering voor beoogde herstructurering. Het realiseren van (tijdelijke) huisvesting op een perceel mag een eventuele herstructurering niet in de weg zitten.
- De huisvestingslocatie biedt genoeg ruimte voor het realiseren van parkeergelegenheid op eigen terrein.
- De huisvestingsvoorziening bevindt zich bij voorkeur op fietsafstand van voorzieningen. Daaronder wordt verstaan: een halfuur loopafstand en 15 minuten fietsafstand.
- De huisvestingsvoorziening is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en ligt bij voorkeur op maximaal 500 meter afstand van een bushalte. In het buitengebied ligt de afstand tot een bushalte bij voorkeur op maximaal 1 kilometer⁸.
- De huisvester brengt de verkeerskundige effecten in beeld, in samenwerking met de gemeente.
- De huisvester onderbouwt dat bij een benodigde (tijdelijke) ontheffing op een bestemming of omgevingsplan, dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat (inzake geluid en externe veiligheid).

1.9. Uniforme indieningseisen

Een huisvestingsinitiatief moet er aan de volgende uniforme indieningseisen voldoen. Deze indieningseisen gelden niet in het geval van kamerverhuur in bestaande eengezinswoningen.

- Het ontwerp en onderbouwing van de ruimtelijke inpasbaarheid.
- Inrichtingsplan buitenruimte inclusief verkeersplan.
- Bedrijfsplan: verhouding wooneenheden tot bedrijf onderbouwen.
- Beheersplan; beheer en toezicht en vast aanspreekpunt.
- Communicatieplan.

1.10 Overgangsregeling

Voor bestaande huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten wordt een overgangsregeling gehanteerd op basis van de bed-voor-bed regeling. De overgangsregeling heeft als doel om het huidig aanbod van huisvesting op termijn te laten voldoen aan wet- en regelgeving zonder huisvesting voortijdig te sluiten waardoor het aanbod van huisvesting verder afneemt. In plaats daarvan maakt de gemeente bestuurlijke maatwerkafspraken met huisvesters over de te nemen stappen en de termijn waarbinnen huisvestinglocaties aan wet- en regelgeving moeten voldoen. In acute gevallen, waarin blijkt dat huisvesting levensbedreigend of brandonveilig is, is de bed-voor-bed regeling niet van toepassing en gelden de reguliere handhavingprotocollen.

Voor de invulling van de bed-voor-bed regeling, maakt de gemeente gebruik van het model zoals opgesteld door de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG)⁹.

1.11 Aanvullende kwaliteitseisen

Naast de uniforme eisen voor kwaliteit, beheer en locatie, gelden er in een drietal gevallen aanvullende eisen. Het gaat om aanvullende eisen voor de volgende huisvestingsvormen of locatie:

- Huisvesting op het terrein van de (agrarische) werkgever;

8) Uit onderzoek van CBS blijkt dat de gemiddelde afstand tot een OV-halte (anders dan de trein) in Zuidplas, 500 meter bedraagt. <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2021/24/nabijheid-van-ov-haltes-excl-trein--in-2020>

9) Zie: <https://flexwonen.nl/wp-content/uploads/2012/03/folder-bed-voor-bedregeling-juni-2012.pdf>

- Huisvesting via kamerverhuur in eengezinswoningen;
- Huisvesting in geconcentreerde voorzieningen (vanaf 100 personen).

1.11.1 Aanvullende eisen: huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever

Onder onderstaande aanvullende voorwaarden is huisvesting op het terrein van de (agrarische) werkgever mogelijk:

Aanvullende eisen huisvesting op het terrein van de agrarische werkgever

- In de huisvestingsvoorzieningen mogen uitsluitend maximaal 50 werknemers worden gehuisvest die bij het agrarisch bedrijf of direct omliggende (agrarische) bedrijven werkzaam zijn.
- Huisvesting vindt plaats in agrarisch gebied met woon- of bedrijfsbestemming.
- Er moet een evenwicht zijn in de omvang van het bedrijf en omvang van huisvesting op het perceel indien huisvesting op het terrein van de ondernemer plaatsvindt.
- Huisvesting mag plaatsvinden in bestaande bijgebouwen of bedrijfswoningen of met tijdelijke aanvullende bebouwing op het terrein mits deze voldoen aan de uniforme eisen, hiervoor is een tijdelijke ontheffing op het bestemmingsplan nodig.
- Aanvullende bebouwing die wordt ingezet voor het huisvesten van arbeidsmigranten heeft een tijdelijk karakter¹⁰, ofwel bestaat uit chalets, woonunits, containerwoningen of andere vormen met een inherent tijdelijk karakter die buiten het oogst- of plukseizoen verwijderd worden.
- De huisvestingsvoorzieningen worden zoveel mogelijk geplaatst binnen of aansluitend aan het (agrarisch) bouwvlak.
- Een bedrijfswoning mag voor het huisvesten van arbeidsmigranten niet worden omgevormd naar een burgerwoning, omdat dit naburige agrarische bedrijven in hun bedrijfsvoering kan belemmeren.
- Een vergunning voor (tijdelijke) huisvesting komt te vervallen als bij verkoop van het agrarische bedrijf de huisvesting niet wordt mee verkocht.

1.11.2 Aanvullende eisen: huisvesting in eengezinswoningen (kamerverhuur)

Onder onderstaande aanvullende voorwaarden is huisvesting in eengezinswoningen mogelijk:

Aanvullende eisen huisvesting in eengezinswoningen (kamerverhuur)

- De gemeente stelt een vergunningsplicht in voor huisvesting vanaf 3 kamers in zelfstandige woningen.
- De parkeerdruk mag na toevoeging van nieuwe kamerverhuur niet hoger uitvallen dan 85%.

1.11.3 Aanvullende eisen: huisvesting in een geconcentreerde voorziening

De gemeente Zuidplas faciliteert maximaal twee geconcentreerde grootschalige huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten.

Aanvullende eisen geconcentreerde voorziening

- De huisvestingsvoorziening heeft een permanent karakter en vindt plaats in (logies)gebouwen, niet in losse units¹².
- De huisvestingsvoorziening beschikt over 24/7 fysiek beheer.
- Bij de realisatie van geconcentreerde locaties dienen mogelijkheden te worden verkend voor het realiseren van flexibele huisvesting voor aanvullende doelgroepen zoals spoedzoekers, studenten, etc.
- Ondersteunende detailhandel en/of sportaccommodaties op een grootschalige huisvestingslocatie is mogelijk.
- Er moet ruimte tot ontspanning zijn, passend bij de grootte en locatie van de huisvesting.
- De huisvester stelt een klankbordgroep in die naar behoefte bij elkaar komt om te adviseren over het initiatief. Na realisatie, komt de klankbordgroep periodiek samen om eventuele knelpunten in exploitatie te bespreken. In de klankbordgroep neemt de eigenaar van het complex, de beheerder, een vertegenwoordiger van de gemeente, een vertegenwoordiger van de politie (zoals de wijkagent) en een vertegenwoordiger van omwonenden plaats. De gemeente toetst of een klankbordgroep evenredig is samengesteld.

10) Tijdelijke huisvesting ten behoeve van het pluk- en oogstseizoen bedraagt een termijn van maximaal zes maanden.

12) Onder losse units wordt verstaan: huisvestingsvormen die geen permanent karakter hebben en die verrijdbaar of demontabel zijn, zoals chalets.

2. Registratie en informatie

Veel arbeidsmigranten zijn onzichtbaar in onze samenleving. Zeker als ze niet staan ingeschreven in de BRP. Voor arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden in Nederland verblijven, is inschrijving niet alleen een wettelijke verplichting, maar ook een maatschappelijke noodzaak. Alleen op deze wijze zijn woonadressen bekend en kan er gecontroleerd worden of er sprake is van goede, veilige en legale huisvesting. Bovendien kunnen arbeidsmigranten pas na inschrijving een zorgpas regelen en hebben zij recht op maatschappelijke voorzieningen mocht dat nodig zijn.

2.1 Welkomspakket

De gemeente overweegt om een (digitaal) Welkomspakket te ontwikkelen die werkgevers en uitzenders kunnen gebruiken om hun arbeidsmigranten onder andere te wijzen op de rechten en plichten van inschrijving in de RNI/BRP. Het (digitale) Welkomspakket kan bijvoorbeeld bestaan uit informatie over de (gedrags)regels in de gemeente Zuidplas en praktische informatie (zoals adressen van openbare voorzieningen zoals de bibliotheek en het zwembad, informatie over het gebruik van het OV) en belangrijke (e-mail)adressen en telefoonnummers). De informatie wordt idealiter gecommuniceerd in verschillende talen, zoals Engels, Pools, Roemeens en Bulgaars¹³. Het Welkomspakket heeft als doel om:

- Arbeidsmigranten te informeren over het belang van in- en uitschrijving;
- Arbeidsmigranten wegwijs te maken in de gemeente waar zij (tijdelijk) wonen;
- Grip te houden op de informatie over de gemeente die werkgevers kunnen delen door deze te faciliteren.

2.2 Afspraken met werkgevers

De gemeente Zuidplas maakt afspraken met uitzenders, werkgevers en andere huisvesters over hoe inschrijving in de BRP op een zo efficiënt mogelijke wijze kan plaatsvinden. Zo kunnen arbeidsmigranten (al dan niet in aanwezigheid van de werkgever) op vaste of op maat gemaakte openingstijden van de gemeentelijke balie langskomen om zich in te laten schrijven (bijvoorbeeld ook als groep).

2.3 Digitaal nachtregister

Arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven, dienen zich in te schrijven in het RNI. Vanaf 24 oktober 2022 legt het RNI de tijdelijke verblijfplaats vast van arbeidsmigranten en worden de contactgegevens van niet-ingezetenen in de BRP geregistreerd. Echter worden momenteel veel arbeidsmigranten niet ingeschreven, waardoor de gemeente geen zicht heeft op het actuele aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente verblijft. Mogelijke oorzaken kunnen zijn dat arbeidsmigranten fysiek naar het RNI-loket in Rotterdam moeten om zich in te schrijven; dat sommige arbeidsmigranten niet weten dat ze zich moeten inschrijven of dat sommige arbeidsmigranten actief door malafide partijen worden gehinderd om zich in te schrijven.

De gemeente ontwikkelt daarom een digitaal nachtregister waarin arbeidsmigranten elke 24 uur door de huisvester geregistreerd worden. Onder deze verplichting geldt ook het actueel houden van het nachtregister. Het digitaal nachtregister is een webapplicatie die de huisvester snel en eenvoudig de mogelijkheid biedt om online het nachtregister in te vullen. Het digitaal nachtregister kan daarnaast ook voor toeristische overnachtingen gebruikt worden.

2.4 Stimuleren uitschrijving

Naast inschrijving is het ook belangrijk dat arbeidsmigranten zich uitschrijven als zij terugkeren naar het land van herkomst. De gemeente Zuidplas informeert arbeidsmigranten (en werkgevers en huisvesters) daarom actief over het belang van uitschrijving middels de verschillende communicatiekanalen (Welkomspakket, webpagina, etc.). Een aanvullende mogelijkheid is het verstrekken van uitschrijfformulieren aan huisvesters die op hun beurt deze aan arbeidsmigranten kunnen overhandigen bij vertrek.

2.5 Controle inschrijvingen

Jaarlijks maakt de afdeling BRP een uitdraai van leegstaande panden (waaronder woningen) voor actieve controle op BRP-inschrijvingen. Uit ervaring van andere gemeenten blijkt dat op deze leegstaande adressen vaak sprake is van kamerverhuur aan arbeidsmigranten. Met dit leegstandsonderzoek kunnen inschrijvingen (met adresonderzoek) worden geformaliseerd en signaleren van kamerverhuur en overbewoning worden doorgezet aan Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).

¹³Dit zijn volgens ABU/NBBU de meest gesproken talen onder internationale werknemers. ABU/NBBU (juni 2021). Internationale werknemers in Nederland: de cijfers. Factsheet. https://www.abu.nl/app/uploads/2021/06/HR_ABU_NBBU_Factsheet_Internationale_werknemers_A3_juni-2021_DEFpdf

3. Communicatie en participatie

Uit onderzoek van Greenport Nederland blijkt dat slechts 10% tot 15% van de initiatieven voor het huisvesten van arbeidsmigranten succesvol wordt gerealiseerd. Een groot deel van de plannen in andere gemeenten sneuvelt door verzet van omwonenden en/of de gemeenteraad. Om omwonenden, gemeenteraadsleden en andere belanghebbenden in onze gemeente zo goed mogelijk te betrekken bij eventuele initiatieven voor het huisvesten van arbeidsmigranten, gaat de gemeente sterk inzetten op een goed communicatie- en participatietraject.

Wanneer mensen zich overvallen voelen door nieuwe huisvestingsplannen en het gevoel hebben hier geen inspraak op te hebben, organiseert de initiatiefnemer zijn eigen teleurstelling. Daarom is het van belang dat geïnteresseerden vanaf het begin actief mee kunnen denken met de planvorming en eventuele zorgen van omwonenden zo snel mogelijk weggenomen kunnen worden. Dit wordt het beste bereikt door hen een actieve rol te geven in de planontwikkeling én ook na realisatie van de huisvesting periodiek de situatie te bespreken om eventuele knelpunten in de exploitatie snel op te lossen.

3.1 Gemeentelijke webpagina huisvesting arbeidsmigranten

Veel negatieve reacties op huisvestingsinitiatieven voor arbeidsmigranten zijn geboren uit onwetendheid en daaruit voortkomend, angst voor overlast. Het is daarom zaak dat inwoners en andere belanghebbenden informatie kunnen vinden over arbeidsmigranten en de situatie in Zuidplas, zodat zij op basis van heldere informatie zich een beeld kunnen vormen. Daarom richt de gemeente Zuidplas een aparte webpagina in voor het onderwerp huisvesting arbeidsmigranten, waarin mensen naast algemene informatie over arbeidsmigranten, specifieke informatie over arbeidsmigranten in Zuidplas kunnen vinden (zoals de verantwoordelijkheden van de werkgever/huisvester in het voorkomen van overlast). Daarnaast kan de gemeente er informatie over lopende huisvestingswensen publiceren.

Arbeidsmigranten kunnen op deze gemeentelijke webpagina informatie vinden over bijvoorbeeld gemeentelijke voorzieningen of waar zij terecht kunnen voor vragen/klachten. Ook andere doelgroepen kunnen via deze webpagina geïnformeerd worden (denk aan expats of inwoners die de Nederlandse taal niet machtig zijn).

Het doel van de gemeentelijke webpagina is daarom ook tweeledig:

1. Het informeren van inwoners, betrokkenen en andere geïnteresseerden over huisvesting arbeidsmigranten in de gemeente Zuidplas. Onder andere door het beschikbaar maken van: Algemene informatie over arbeidsmigranten in Nederland en de gemeente Zuidplas en het beleid van de gemeente Zuidplas rondom huisvesting arbeidsmigranten
2. Het informeren van arbeidsmigranten over het belang van in- en uitschrijven in de gemeente Zuidplas.

3.2 Communicatie- en participatieplan

Wanneer een initiatiefnemer een huisvestingswens heeft, dient hij/zij zich te melden bij de gemeente. De gemeente zal daarna aan de initiatiefnemer vragen om een communicatie- en participatieplan op te stellen dat voldoet aan de voorwaarden die de gemeente stelt. Het doel van het verplicht stellen van een communicatie- en participatieplan is het tijdig erkennen en herkennen van zorgen van inwoners van Zuidplas en deze weg te nemen door omwonenden actief te betrekken bij de plannen en duidelijkheid te geven over het proces.

Het opstellen van een communicatie- en participatieplan is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer. De gemeente behoudt de regie door de voorwaarden te stellen waaraan het communicatie- en participatieplan moet voldoen. Als richtlijn geldt bestaand beleid zoals de Verordening Inspraak en Participatie Gemeente Zuidplas 2023 en het kader participatie. Ook behoudt de gemeente het recht om aanvullende voorwaarden aan het communicatie- en participatieplan van de initiatiefnemer te stellen, vanwege de gevoeligheid van het thema. Twee elementen van het communicatie- en participatieplan staan via de beheereisen al vast: de klankbordgroep voor geconcentreerde initiatieven (zie 3.3) en het periodiek beheeroverleg (zie 3.4). Aanvullende voorwaarden waaraan het communicatie- en participatieplan moet voldoen, worden nader uitgewerkt en zijn onderdeel van de evaluatie.

Ook na het goedkeuren van het communicatie- en participatieplan blijft de gemeente de regie voeren over de uitvoering van het communicatie- en participatieplan door deze continu te monitoren en met de initiatiefnemer in gesprek te blijven over de te nemen stappen of door bij te sturen als dit nodig is.

3.3 Klankbordgroep geconcentreerde initiatieven

Voor geconcentreerde initiatieven (vanaf 100 personen) is een beheereis dat de initiatiefnemer een klankbord inricht waar vertegenwoordigers van omwonenden zitting in nemen. Deze klankbordgroep

wordt betrokken bij de planvorming van het initiatief en de realisatiefase. Na realisatie wordt de klankbordgroep middels het periodiek beheeroverleg betrokken bij de exploitatiefase.

3.4 Periodiek beheeroverleg na exploitatie

Bij kleine, middel- en geconcentreerde huisvestingsvoorzieningen is het een beheereis dat er een beheeroverleg wordt ingericht die in eerste instantie periodiek, en daarna naar behoefte, bij elkaar komt om eventuele knelpunten in de exploitatie van de huisvesting (zoals overlast) te bespreken en samen op te lossen. Het beheeroverleg bestaat uit onder andere: de eigenaar van het complex; de beheerder; een vertegenwoordiger van de gemeente; de politie (wijkagent); Omgevingsdienst Midden-Holland en omwonenden.

3.5 Meldpunt

De gemeente stelt een meldpunt beschikbaar waar partijen zich kunnen melden met vragen, klachten of bijvoorbeeld de wens om huisvesting arbeidsmigranten te realiseren¹⁴. Dit meldpunt kan een contactpersoon zijn of een algemeen emailadres waarmee partijen contact kunnen opnemen. Het inrichten van een meldpunt is een verplichting vanuit de wet Goed Verhuurderschap en is tevens een koppelkans om via een punt meerdere doelen te dienen:

1. Het meldpunt is bedoeld voor hurende partijen die vragen of klachten hebben over hun huisvesting (aansluiting op wet Goed Verhuurderschap)¹⁵;
2. Het meldpunt is bedoeld voor omwonenden van huisvesting en inwoners van Zuidplas die vragen of klachten hebben over huisvesting;
3. Het meldpunt is bedoeld voor huisvesters die nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten willen realiseren en in contact willen komen met de gemeente voor een kennismaking. Met partijen die zich met een huisvestingswens melden bij het meldpunt, wordt een gesprek gepland waarin besproken wordt in hoeverre de initiatiefnemer kan voldoen aan de uniforme indieningseisen en beleidsuitgangspunten. Een initiatiefaanvraag (over de mogelijkheden) wordt altijd via de reguliere procedure bij de Omgevingsdienst Midden-Holland officieel in behandeling genomen.

4. Controle en handhaving

De druk op de woningmarkt en de afhankelijkheid van arbeidsmigranten geven ruimte aan malafide verhuurders die arbeidsmigranten op locaties van slechte kwaliteit huisvesten. Hierdoor komen zij regelmatig te wonen in ondermaatse onderkomens. Met het stellen van uniforme kwaliteits- en beheereisen wil de gemeente de leefbaarheid van alle inwoners in Zuidplas verbeteren. Daarvoor is het ook nodig dat de kwaliteits- en beheereisen juridisch worden verankerd en kunnen worden gecontroleerd en dat in het geval van misstanden, er ingegrepen kan worden.

4.1 Wettelijke kaders

De uniforme en aanvullende eisen (hoofdstuk 1) van de huisvesting van arbeidsmigranten en kamerhuur moeten landen in beleid om hier uitvoering aan te kunnen geven. De komende tijd wordt onderzocht binnen welk beleid de voorwaarden voor huisvesting arbeidsmigranten en kamerhuur het beste kunnen landen en welke vergunningplichten (gaan) gelden. Dit ook mede met het oog op uitvoerbaarheid. Hieronder worden een aantal wettelijke kaders gepresenteerd waarbinnen de genoemde voorwaarden kunnen landen.

4.1.1 Omgevingsrecht; aanvraag omgevingsvergunning.

Voor afwijkingen op het bestemmings- of omgevingsplan is een omgevingsvergunning met een (tijdelijke)onthefving nodig al dan niet via het kruimelbeleid. In de omgevingsvergunning kunnen ruimtelijk gerelateerde voorwaarden worden opgenomen zoals de locatie- en parkeereisen. In beleidsregels kunnen aanvullende eisen voor kamerhuur landen om ruimtelijk eenduidigheid te geven over de uitgangspunten onder 1.11.2, wanneer kamerhuur wel of niet is toegestaan en eventueel afwijking van het bestemmingsplan mogelijk is.

4.1.2 Bouwbesluit

Het bouwbesluit 2021 geldt onverkort voor een pand. Het bouwbesluit bevat voorschriften met betrekking tot het bouwen en gebruiken van bouwwerken. Er is een omgevingsvergunning (ook wel bouwvergunning) nodig om te toetsen of men aan de vereisten voldoet. SNF stelt ook aanvullende (bouw)voorwaar-

14) Ook voor de bed-voor-bed regeling is het aanstellen van een contactpunt wenselijk zodat partijen met bestaande huisvesting voor arbeidsmigranten zich bij één punt kunnen melden om bestuurlijke afspraken te maken met de gemeente.

15) Het meldpunt is specifiek bedoeld voor alle hurende partijen en dus niet alleen voor arbeidsmigranten. Het meldpunt dient daarmee dus meerdere doelgroepen.

den die hier mogelijk in meegenomen kunnen worden. Bij kamerverhuur van 5 of meer kamers is op basis van het bouwbesluit gelijktijdig een gebruiksmelding nodig.

4.1.3 Huisvestingsverordening

De Huisvestingswet biedt mogelijkheden om te sturen op de samenstelling in de woningvoorraad, zoals bij het omzetten van zelfstandige woningen naar kamers (onzelfstandige woonruimte). In de huisvestingsverordening staat opgenomen voor welke woningcategorieën een omzettingsvergunning verplicht is en wanneer deze opgaat. Met de vergunningplicht wordt gekeken naar de effecten van het wijzigen van schaarse zelfstandige woningen in de woningvoorraad. Daarnaast wordt beoordeeld of wijzigingen in de woningvoorraad niet leiden tot aantasting van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in de straat. Hoewel de leefbaarheid geen grondslag vormt voor de omzettingsvergunning, kan deze wel worden meegewogen. Als het wetsvoorstel *'wijzigen van de Huisvestingswet 2014 op basis van de evaluatie van de herziene huisvestingswet 2014'* van kracht is, wordt leefbaarheid wel een grondslag voor de omzettingsvergunning.

4.1.4. Openbare orde en veiligheid

In de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) staan regels op het gebied van de openbare orde en veiligheid. De APV van Zuidplas geldt voor het hele grondgebied met als doel Zuidplas netjes en leefbaar te houden. Zo staan er regels in rondom het tegengaan van een onveilig, niet leefbaar en malafide ondernemersklimaat, waarbij aangewezen bedrijven een exploitatievergunning nodig hebben. Een kamerverhuurbedrijf zou aangewezen kunnen worden in verband met de effecten op de leefbaarheid. In een exploitatievergunning kunnen bijv. voorwaarden worden opgenomen, zoals een Bibob toets en het aanleveren van een beheersplan voor kleinschalige, middelgrote -en grootschalige locaties.

4.1.5 Wet goed verhuurderschap

De Wet goed verhuurderschap is aangenomen door Eerste Kamer en treedt per 1 juli 2023 in werking. Met deze wet wil de overheid gemeenten meer mogelijkheden bieden om huurders te beschermen tegen misstanden van het huren van woon- of verblijfsruimten. Door een norm voor goed verhuurderschap te introduceren en gemeenten de mogelijkheid te geven om een verhuurvergunning te verplichten, kunnen gemeenten actief sturen op goed verhuurderschap. Zo kunnen gemeenten extra eisen stellen aan de verhuurder als het gaat om het onderhoud van de woning en de maximale huurprijs van gereguleerde huurwoningen. De wet verplicht gemeenten om een meldpunt in te stellen (zie ook 3.5). Bij het meldpunt kunnen meldingen worden gedaan van verhuurders die zich niet aan de regels houden.

4.1.6 Periodieke controle door Stichting Normering Flexwonen

Huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten die beschikken over het SNF-certificaat worden jaarlijks door de stichting zelf gecontroleerd. Wanneer huisvesting niet voldoet aan de eisen, verliest de voorziening het certificaat. Een groot deel van de controle op de kwaliteit van huisvesting is daarmee belegd bij Stichting Normering Flexwonen.

5. (Regionale) Samenwerking

Het beleidsplan is tot stand gekomen in samspraak met werkgevers, uitzendbureaus, huisvesters en andere stakeholders middels een interviewronde, een openbare enquête en een focusgroep. De enquête is uitgezet onder ondernemers (werkgevers, huisvesters en uitzendbureaus), inwoners en raadsleden en heeft input vergaard over de huidige huisvestingssituatie en wensen voor de toekomst. In totaal hebben 43 personen de enquête ingevuld. Naast de enquête, vond er in maart een interviewronde plaats met werkgevers, huisvesters en uitzendbureaus uit Zuidplas en omgeving. Het doel van de interviewronde was nader inzicht te krijgen in de knelpunten, behoeften en wensen die bij onze ondernemers spelen. Tijdens de focusgroep, waar 18 mensen aan deelnamen, is de 'foto' van de huidige situatie aan deelnemers gepresenteerd en is het gesprek gevoerd over de mogelijke bouwstenen (concrete maatregelen) van het beleid. In november is het concept beleidskader gepresenteerd aan 10 aanwezigen (waaronder inwoners, huisvesters, uitzenders en werkgevers).

Huisvesting is primair de verantwoordelijkheid van de werkgever, toch is het gezien het groot aantal partijen en de integraliteit van het dossier van belang dat de partners elk hun verantwoordelijkheid nemen en dat zij goed samenwerken. Goede afspraken tussen de huisvester en de gemeente Zuidplas zijn daarbij van grote meerwaarde. Door afspraken op papier te zetten weten alle partijen wat zij aan elkaar hebben en worden verrassingen voorkomen. Daarnaast is het maken van (aanvullende) afspraken een bewezen methode om eventuele angsten bij omwonenden van huisvestingsinitiatieven weg te nemen.

5.1 Publiek – private overeenkomst: convenant

De gemeente sluit een publiek-private samenwerkingsovereenkomst met partijen die huisvesting in Zuidplas willen realiseren en/of reeds exploiteren. Middels deze overeenkomst committeren marktpar-

tijen zich aan de spelregels die de gemeente stelt voor het realiseren en exploiteren van huisvesting van arbeidsmigranten en kunnen er aanvullende afspraken op maat worden gemaakt over bijvoorbeeld registratie.

5.2 Samenwerking met de regio

Zuidplas vormt samen met de andere gemeenten in de regio een waterbed: waarin malafide partijen en praktijken zich verplaatsen naar de gemeente waar zij nog de meeste ruimte krijgen. Regionale samenwerking voorkomt dat malafide partijen of arbeidsmigranten die nergens welkom zijn, zich in Zuidplas vestigen waardoor de leefbaarheid onevenredig onder druk komt te staan. Daarnaast leert de ervaring dat welwillende werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters eenduidig regionaal beleid op prijs stellen.

Door als gemeente nu al de samenwerking op te zoeken met andere regiogemeenten kunnen de negatieve effecten van het waterbed maximaal beheerst worden (voorkomen dat malafide partijen en praktijken zich naar de regiogemeente verplaatsen waar zij de meeste ruimte krijgen). Daarnaast kunnen de regiogemeenten van elkaar leren en wordt er voorkomen dat elke gemeente zelf het wiel opnieuw uitvindt.

Op dit moment voert de regio Midden - Holland regelmatig overleg met elkaar. Ook het thema huisvesting arbeidsmigranten staat daar op de agenda. Daar waar dat gewenst is, zoekt Zuidplas de samenwerking met de regio op. Regionale samenwerking kan gezocht worden op het gebied van registratie, opgave en spreiding, kennisuitwisseling, controle en handhaving etc.

6. Monitoring en evaluatie

Nadat het beleid is vastgesteld, is het zaak de uitvoering goed te monitoren en te evalueren zodat er (eventueel) tijdig kan worden bijgestuurd.

6.1 Monitoring

Een goede monitoring zorgt ervoor dat de inhoud van het beleidsplan actueel, bekend en gedragen blijft. Om de gemeenteraad en inwoners op de hoogte te houden van deze ontwikkelingen en initiatieven rondom huisvesting arbeidsmigranten, wordt tenminste eenmaal per jaar een notitie gepubliceerd met daarin een overzicht. De twee jaarlijkse monitor helpt daarnaast om tijdig te kunnen bijsturen mocht dat nodig zijn. Na drie jaar (rond 2026) vindt er een evaluatiemoment voor het beleid plaats.

Aspecten twee jaarlijkse monitor

De monitor wordt op 3 niveaus uitgevoerd: output, samenwerking en impact. Worden de afgesproken projecten goed en op tijd uitgevoerd? Hoe verloopt de samenwerking, waar zitten de eventuele knelpunten en wat is de impact van het beleidsplan?

- Aantal inschrijvingen RNI, BRP, Digitaal Nachregister
- Aantal partners verbonden via het convenant
- Aantal vergunningsaanvragen huisvesting arbeidsmigranten
- Aantal gerealiseerde huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten (en eventueel het huisvestings-effect; de behoefte aan het aantal plekken en effecten in verhuisbewegingen vanuit eengezinswoningen uit de dorpen)
- Aantal overlastmeldingen
- Aantal verstrekte Welkomspakketten
- Bruto Regionaal Product
- Aandeel MKB en verdeling sectoren
- Aantal banen (werkzame personen)

6.2 Evaluatie

Een volledige beleidscyclus omvat ook een evaluatie van het beleid. Het voorstel is om drie jaar na vaststelling van het beleid, het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten te evalueren en de uitkomsten hiervan aan het college van B&W en de gemeenteraad aan te bieden. Waar nodig kan op basis van de uitkomsten, het beleid herijkt en verrijkt worden.

Aspecten evaluatie

- Ervaringen rondom de geconcentreerde huisvestingsinitiatieven (max 2)
- Ervaringen rondom de middelgrote huisvestingsinitiatieven (max 4)
- Ervaringen met het communicatie-en participatieplan (aanvullende voorwaarden)
- Ervaringen publiek-private samenwerkingsovereenkomst (convenant)
- Ervaringen rondom de informatievoorziening
- Ervaringen kwaliteit en beheer nieuwe huisvestingsinitiatieven

- ...

Aldus besloten in de openbare vergadering van 21 november 2023.

De raad voornoemd,

*De griffier,
M.L. Engelsman*

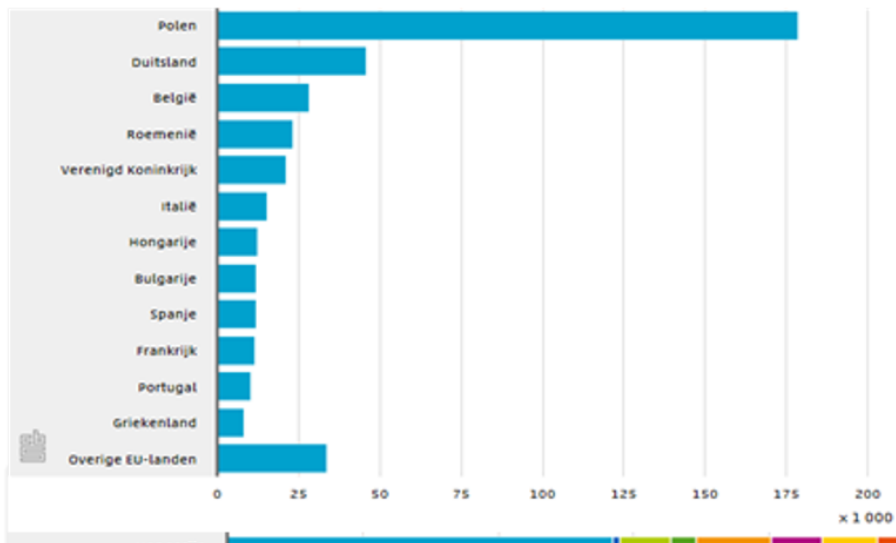
*De wnd. voorzitter,
P. Molenaar*

Bijlage 1: Huidige situatie gemeente Zuidplas

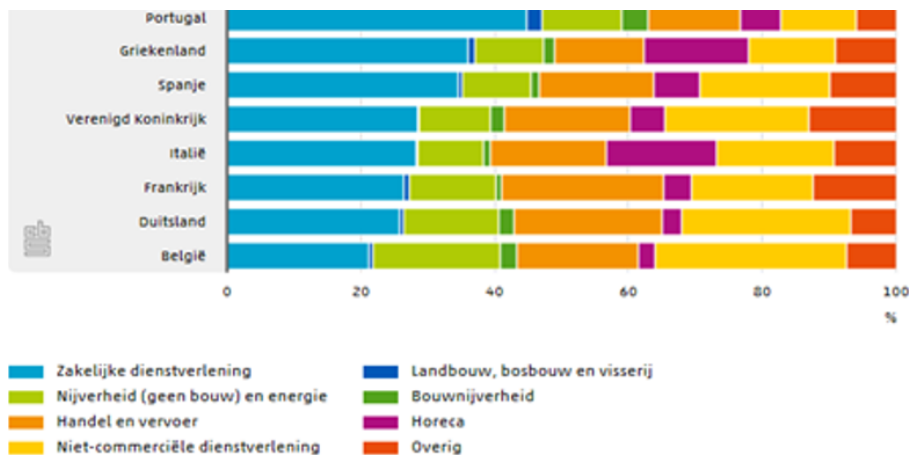
Om integraal beleid te kunnen opstellen is het zaak om eerst inzichtelijk te maken wat de huidige situatie in de gemeente is. Over hoeveel arbeidsmigranten spreken we? Op welke manier worden onze arbeidsmigranten momenteel gehuisvest, hoe schatten onze ondernemers hun toekomstige vraag naar arbeidsmigranten in en welke instrumenten gebruikt de gemeente om huisvesting te reguleren en overlast te voorkomen en aan welke knoppen kan er nog gedraaid worden?

Algemene trends

Juist omdat we op lokaal niveau niet alles weten, is het van belang enkele algemene trends aan te geven, aangevuld met specifieke data over de situatie in de provincie Zuid-Holland. Voor sommige cijfers geldt dat zij van voor de coronacrisis in 2020/2021 zijn en daardoor zal het huidige beeld mogelijk anders zijn.



Figuur 1: Land van herkomst van arbeidsmigranten uit de EU



Figuur 2: Banen naar land van herkomst van arbeidsmigranten (CBS)

Volgens het CBS werden in 2017 in Nederland ruim 838.000 banen vervuld door mensen met een buitenlandse nationaliteit. Dat kunnen dus ook anderen dan arbeidsmigranten zijn, maar schattingen komen uit op minstens 500.000 arbeidsmigranten. Bijna de helft wordt vervuld door personen uit een EU-land. Werknemers van Poolse herkomst vormen hiervan de grootste groep. Zij bezetten bijna 180.000 banen en behoren tot de laagst betaalden.

De laatste jaren neemt het aandeel Poolse arbeidsmigranten af, vooral omdat de arbeidsmarkt en lonen in dit land sterk zijn verbeterd. Het aandeel arbeidsmigranten uit andere Oost-Europese landen neemt daarentegen toe. Onderzoek door Decisio uit 2022 toont aan dat ongeveer 40% van de in provincie Zuid-Holland werkzame arbeidsmigranten van Poolse afkomst is. Andere belangrijke herkomstlanden zijn Roemenië en Bulgarije. Sinds 2010 zijn vooral deze laatste twee groepen sterk toegenomen.

Een groot deel van de buitenlandse werknemers heeft een baan in de zakelijke dienstverlening, waarbij het vooral om uitzendbureaus gaat. Bevindingen van Decisio uit 2022 maken duidelijk dat ongeveer 6 op de 10 arbeidsmigranten via een uitzendbureau werkt. Daarnaast zijn veel arbeidsmigranten werkzaam in de horeca en in de groothandel. Veel arbeidsmigranten verblijven minder dan een jaar in Nederland (in de provincie Zuid-Holland is dit volgens Decisio 35%), maar er is ook een grote groep die volgens het onderzoek langer dan een jaar of zelfs permanent in Nederland verblijft. In de provincie Zuid-Holland gaat het om zo'n 18% die hier 5 jaar of langer verblijft. Als het gaat om inschrijving maakt het onderzoek van Decisio duidelijk dat naar schatting zo'n 45 tot 55% van de arbeidsmigranten zich laat inschrijven.

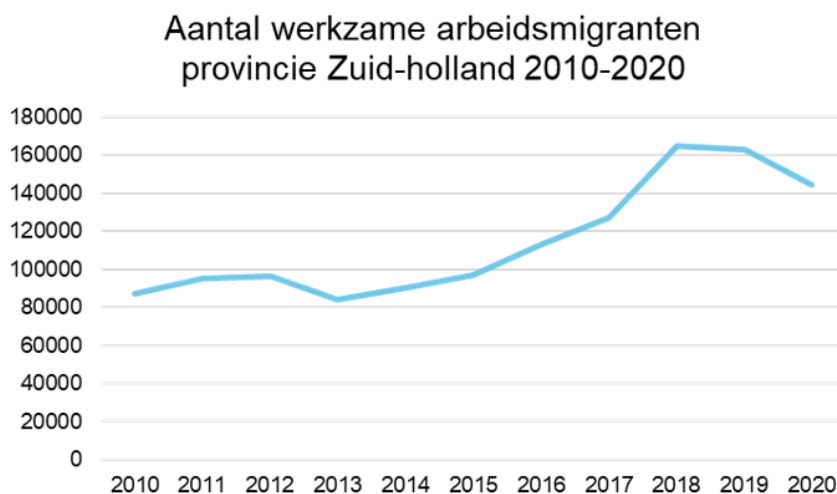
De betekenis van arbeidsmigranten voor onze economie is groot. In 2016 droegen zij volgens een rapport van SEO voor € 11 miljard bij aan ons BNP (Bruto Nationaal Product). Na aftrek van de loonkosten bleef hier ruim € 5 miljard van over. Daar staan enkele maatschappelijke kosten tegenover zoals gezondheidszorg, sociale zekerheid, huisvesting en sociale integratie. Sindsdien is dit bedrag nog aanzienlijk toegenomen; de schattingen komen uit op zo'n € 15 miljard in 2019. Voor Zuidplas zou dat bij de naar schatting 1.630 werkzame arbeidsmigranten om een jaarlijkse bijdrage aan de lokale economie van €49 miljoen gaan.

Arbeidsmigranten zorgen primair voor extra werkgelegenheid, productie en inkomen. Zonder de inzet van deze werknemers verwachten werkgevers dat ze hun productieproces moeten aanpassen, inperken of verplaatsen. Zonder hen stagneert de economische groei, zowel nationaal als regionaal als lokaal. Wanneer er geen arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden, zouden er voor Zuidplas (glas)tuinbouwbedrijven hard getroffen kunnen worden. Het gaat hier met name om arbeidsintensieve teelten: sierbloemen, fruitteelt, logistiek maar ook bedrijven in de industrie, schoonmaak en bouw. Daarbij dient te worden opgemerkt dat arbeidsmigranten niet of nauwelijks lokaal werk verdringen. Voor veel Nederlanders is het werk dat arbeidsmigranten verrichten namelijk niet aantrekkelijk genoeg. Ook ondernemers uit Zuidplas bevestigen dit beeld. Zij geven aan dat zij een beroep doen op arbeidsmigranten omdat er onvoldoende Nederlandse arbeidskrachten beschikbaar zijn die het werk willen verzetten.

Aantal werkzame arbeidsmigranten in Zuidplas

Het onderzoeksbureau Decisio heeft in 2022 in opdracht van Greenports Nederland onderzoek gedaan naar het aantal arbeidsmigranten dat in Zuidplas woont en werkt.

Uit het onderzoek blijkt dat het aantal werkzame arbeidsmigranten in Zuidplas in de periode 2010 – 2020, zowel een sterke daling als een sterke stijging heeft doorgemaakt. Het aantal arbeidsmigranten dat in 2010 in Zuidplas werkte ligt aanzienlijk lager dan het aantal werkenden in 2020 (respectievelijk 365 personen in 2010 tegenover 1.630 personen in 2020), zie figuur 3.



Figuur 3: Ontwikkeling aantal werkzame arbeidsmigranten in gemeente Zuidplas 2010 - 2020

Voor de sterke stijging in het jaar 2019 geeft het onderzoek geen verklaring, maar een aannemelijke mogelijkheid is een nieuwe bedrijfsvestiging dat veel met arbeidsmigranten werkt of een nieuwe vestiging van een uitzendbureau of de vestiging van een distributiecentrum.

Het is daarbij belangrijk om te realiseren dat er aan dit soort kwantitatieve onderzoeken, wat haken en ogen zitten. Zo schrijven arbeidsmigranten zich niet altijd in de BRP in, vanwege verschillende redenen. De microdata waar in dit onderzoek gebruik van is gemaakt, baseert zich op de plaats waar de loonbe-

lastig wordt gegeven. Maar de plek waar de loonbelasting wordt gegeven, is niet altijd de werklocatie van de arbeidsmigranten. Hierdoor zullen de cijfers van werkzame arbeidsmigranten in gemeente waar uitzendbureaus zijn gevestigd, relatief hoger uitvallen. De cijfers die wij nu voor handen hebben, zijn dus incompleet waardoor deze een vertekend beeld van de situatie kunnen geven.

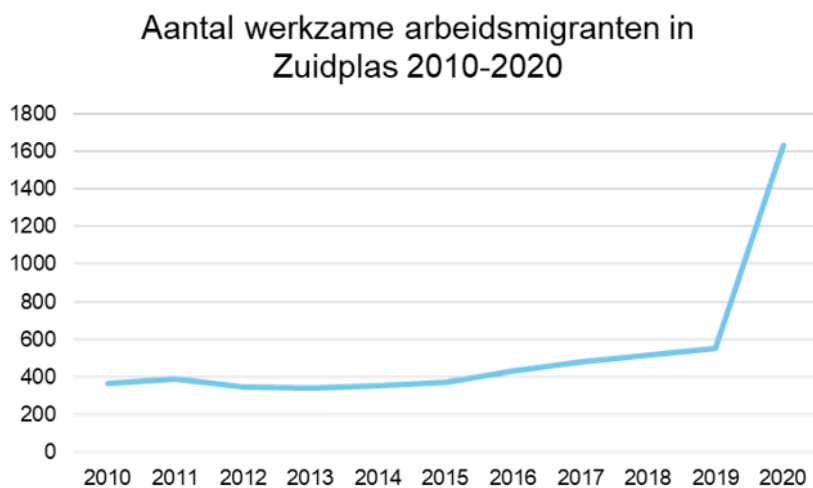
Tegelijkertijd zijn deze cijfers de enige data die we kunnen gebruiken om ons een beeld te vormen van hoeveel arbeidsmigranten er in onze gemeente wonen en werken. Om de problemen van het huidige beeld te ondervangen is er maar één oplossing: het goed registreren van arbeidsmigranten door in- uitschrijving in de basisregistratie zo goed mogelijk te faciliteren. Alleen wanneer we de basis op orde hebben, kunnen wij ons een compleet beeld vormen van waar en hoeveel arbeidsmigranten wonen en werken.

Op basis van de interviews ontstaat helaas ook geen eenduidig beeld over het aantal werkzame arbeidsmigranten in Zuidplas. Veel ondernemers geven aan niet te weten hoeveel arbeidsmigranten er in Zuidplas werkzaam zijn, maar dat de opgave onderschat wordt, staat vast. Van ondernemers wordt duidelijk dat veel arbeidsmigranten die bij hen werkzaam zijn voor langere tijd blijven, voornamelijk omdat de sierteelt minder met piekmomenten werkt maar het hele jaar door oogst. Zo geeft Kwekerij Oudijk aan dat er het jaarrond 50 werknemers werkzaam zijn, waarvan de helft arbeidsmigrant is. Rozenkwekerij Porta Nova werkt het jaarrond met ongeveer 250 arbeidsmigranten. 20 van hen zijn inmiddels vast in dienst en hebben een woning op de reguliere woningmarkt gevonden. Naast de sierteelt zijn veel arbeidsmigranten werkzaam in de omliggende distributiecentra (Lidl, Zalando). Ook hier werken zij het jaarrond en wordt er niet gewerkt met piekmomenten. Verschillende uitzenders geven aan dat er een grote behoefte is naar meer bedden. Zo schat uitzender Covebo de behoefte van de regio in op 2.000/3.000 plekken. Huisvester Homeflex schat de behoefte nog veel hoger in; de behoefte in Lansingerland alleen al zou rond de 8.000/10.000 plekken liggen.

Ondernemers maken ook de inschatting dat het aantal arbeidsmigranten in de komende jaren niet af zal nemen, met name omdat vergaande automatisering in de sierteelt en tuinbouwsector nog op zich laat wachten. Het aantal arbeidsmigranten zou volgens hen wel stabiel kunnen blijven door de huidige ontwikkelingen van de energieprijzen.

Woon- en leefsituatie van onze arbeidsmigranten

Volgens de cijfers van het CBS is het aantal woonachtige arbeidsmigranten in Zuidplas in de afgelopen tien jaar bijna verdubbeld: van 185 personen in 2010 naar 380 arbeidsmigranten in 2020. Dit is een stijging van 105%. Ook bij deze cijfers gelden de hierboven genoemde disclaimers. Naast het feit dat niet alle arbeidsmigranten zich in de gemeente inschrijven, zijn er ook veel arbeidsmigranten die zich niet uitschrijven wanneer zij de gemeente verlaten. Hierdoor bestaat de kans dat het aantal inschrijving in de BRP niet actueel is.



Figuur 4: Ontwikkeling aantal woonachtige arbeidsmigranten in gemeente Zuidplas 2010 - 2020

Door verschillende regionale ontwikkelingen, zoals de vestiging van het distributiecentrum van Zalando, is het aannemelijk dat de vraag naar woonruimte in Zuidplas op den duur zal toenemen.

Aangezien (geconcentreerde) huisvesting in Zuidplas veelal ontbreekt, moeten arbeidsmigranten voor huisvesting nu vaak uitwijken naar grote steden zoals Rotterdam of Den Haag. Ondanks dat veel ondernemers een pendelafstand van maximaal 30 minuten acceptabel vinden, geeft men in de interviews in het algemeen aan dat arbeidsmigranten idealiter zo dicht mogelijk bij de werklocatie gehuisvest zouden

moeten worden. Lange pendelafstanden zijn onwenselijk omdat deze ten eerste voor de arbeidsmigrant gezondheidsrisico's en veiligheidsrisico's met zich meebrengen en ten tweede omdat dit de druk op de regionale infrastructuur verhoogt en overlast kan veroorzaken.

Wanneer huisvesting beschikbaar zou zijn in Zuidplas, zouden deze plekken volgens huisvesters en uitzenders zo opgevuld kunnen worden. Ondernemers geven aan dat het huisvesten op eigen terrein een manier zou zijn om het tekort aan huisvesting op te lossen, maar dat daar nu geen mogelijkheden voor zijn. Op de vraag waar arbeidsmigranten nu gehuisvest zijn binnen Zuidplas, is het antwoord: veelal verkamerd in eengezinswoningen. Ook dit is niet altijd gewenst, omdat dit voor overlast kan zorgen en dit het aanbod voor andere groepen (starters, jonge gezinnen) op de woningmarkt verkleint. Ondernemers geven aan bereid te zijn om te investeren in huisvesting, omdat goede huisvesting een steeds belangrijkere voorwaarde wordt om voldoende arbeidsmigranten aan te trekken. Daarvoor is het stellen van aanvullende voorwaarden waaronder huisvesting arbeidsmigranten gerealiseerd kan worden, noodzakelijk.

Toekomstige ontwikkeling

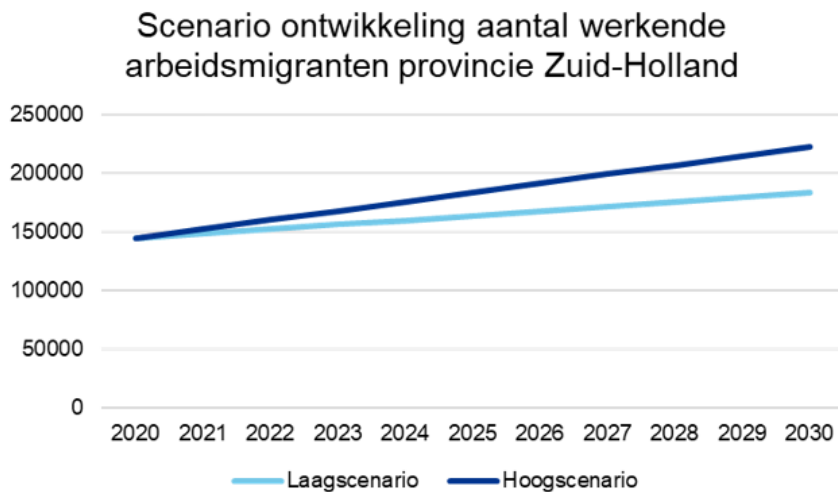
Het toekomstig aantal werkzame arbeidsmigranten is lastig in te schatten en afhankelijk van een aantal belangrijke achterliggende factoren, die de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten zal bepalen. Deze factoren zijn slechts beperkt te beïnvloeden, waaronder:

- De mate van innovatie van bedrijfsprocessen: naar mate bedrijfsprocessen (zoals order-picking of pluk- en teeltwerkzaamheden) worden geïnnoveerd – bijvoorbeeld door robotisering - zijn minder internationale arbeidskrachten nodig;
- De beschikbaarheid van arbeidsmigranten: de gemeente concurreert om schaarse arbeid met andere gemeenten en regio's in Nederland en met andere landen zoals Duitsland en Denemarken. Tegelijkertijd worden in het thuisland van arbeidsmigranten de arbeidsvoorwaarden steeds beter. De mate waarin de gemeente aantrekkelijk kan blijven voor arbeidsmigranten zal ook het aanbod ervan beïnvloeden. De beschikbaarheid van adequate huisvesting is daarin een belangrijke randvoorwaarde;
- Het aantrekken door de gemeente en omliggende gemeenten van additionele bedrijvigheid waarvoor inzet van arbeidsmigranten nodig is. Zo gaat provincie Zuid-Holland over tot een zogenaamde 'bedrijfseffectrapportage' bij nieuwe bedrijvigheid, waardoor het te vestigen bedrijf de woonbehoefte op voorhand in beeld brengt.
- De ontwikkeling van de tekorten op de arbeidsmarkt. In Nederland is een stevige vergrijzing op de arbeidsmarkt aan de orde. Hierdoor neemt de vervangingsvraag in allerlei beroepsgroepen toe. Dit is een autonome ontwikkeling die de sterkste aanjager voor de vraag arbeidsmigranten is. Daarbij zullen ook sectoren als de zorg en de energietransitie de komende jaren in toenemende mate gebruik moeten maken van internationale arbeidskrachten om onze economie draaiend te houden. Overigens zien we ook de tekorten op de Europese arbeidsmarkt vanwege vergrijzing en ontgroening toenemen wat de komende jaren de schaarste aan arbeidsmigranten zal vergroten.

Mede door deze factoren is er geen harde voorspelling te maken van het toekomstig aantal werkzame arbeidsmigranten dat op de verschillende schaalniveaus (Nederland, provincie, regio, gemeente) nodig is. Een beredeneerde inschatting op basis van trends die door verschillende onderzoeken van Decisio uit 2021 en 2022 zijn berekend, bieden een doorkijk naar het aantal benodigde werkzame arbeidsmigranten in 2030.

Provincie Zuid-Holland

Op basis van het meest recente onderzoek van Decisio, uit februari 2022, blijkt dat het aantal werkzame arbeidsmigranten in de gehele provincie Zuid-Holland tussen 2010 en 2020 is gestegen van 87.370 naar 144.625. Een stijging van 66% met een gemiddelde jaarlijkse stijging van 5%. Deze gemiddelde stijging ligt daarmee hoger dan het Nederlandse gemiddelde dat een jaarlijkse groei in het aantal werkzame arbeidsmigranten van 4,2% kent.

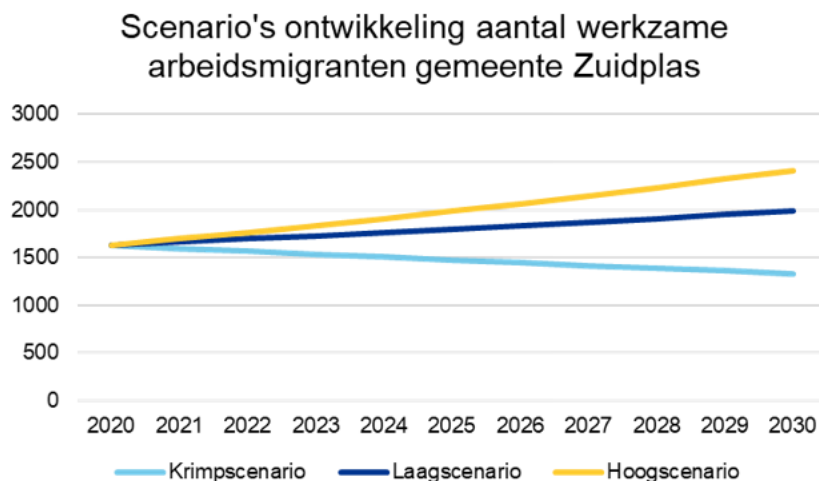


Figuur 5: Ontwikkeling aantal werkzame arbeidsmigranten in provincie Zuid-Holland 2010 - 2020

Een mogelijke verklaring voor het feit dat er relatief meer arbeidsmigranten in onze provincie werkzaam zijn, ligt in de grote aanwezigheid van onder meer de glastuinbouw, logistiek, horeca en groothandel die onze provincie rijk is. Daarnaast is onze locatie dichtbij veel grote steden (Rotterdam, Den Haag), waar veel huisvesting in reguliere woningen plaatsvindt, een mogelijk aantrekkelijke vestigingsfactor voor arbeidsmigranten.

Gemeente Zuidplas

Voor het toekomstig aantal werkzame arbeidsmigranten voor de gemeente Zuidplas kan ook gebruik worden gemaakt van het meest recente onderzoek van Decisio (2022). Gebaseerd op de provinciale groeipercentages van 4% tot 6% per jaar, betekent dit voor Zuidplas een groei van het aantal werkzame internationale werknemers van 1.630 in 2020 tot respectievelijk 1.989 (met een jaarlijks groeipercentage van 4%) tot 2413 internationale werknemers in 2030 (met een jaarlijks groeipercentage van 6%). Voor Zuidplas is niet alleen een hoog- en laag scenario voor het aantal werkzame arbeidsmigranten berekend, maar ook een krimpscenario. Veel ondernemers werkzaam in de glastuinbouw gaven tijdens de interviews aan dat de stijgende energieprijzen grote invloed hebben op hun bedrijf. Wanneer deze stijging aanhoudt, zullen veel ondernemers noodgedwongen zijn de productie af te schalen, waardoor minder arbeidsmigranten nodig zijn. Het krimpscenario is daarom bijgesteld op 2% krimp per jaar, wat uitkomt op 1332 werkzame arbeidsmigranten in 2030.



Figuur 6: Mogelijke ontwikkeling aantal werkzame arbeidsmigranten gemeente Zuidplas