OTTO Work Force B.V.
Keizersveld 51
5803 AP Venray
Postbus 5145
5800 GC Venray
T +31 (0)478 529999
F +31 (0)478 529900
info@OTTOworkforce.eu
www.OTTOworkforce.eu

College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 100
3420 DC Oudewater

RBP

20 APR. 2018
Beh. Ambt.:
Streefdat.:
Afschr.: Raad(O) / B&W(O)
B.V.O.:

Venray, 17 april 2018

Betreft: Informatiememorandum huisvesting arbeidsmigranten

18.007944
Registratiedatum: 20/04/2018
Behandelend afdeling
Afgehandeld door/op:

Beste leden van de gemeenteraad,

Afgelopen maand hebben wij een brandbrief verstuurd over de noodzaak van goede huisvesting voor arbeidsmigranten.

De laatste weken is er veel discussie over de wijze hoe overlast door ongewenste huisvesting van arbeidsmigranten aangepakt moet worden. Veelal zie ik besluiten of zienswijzen die niet de kern van het probleem aanpakken of oplossen.
Het heeft geen zin om ongewenste situaties te gaan verbieden als er geen goede alternatieven voorhanden zijn.
Omdat de arbeidsmigranten toch ergens moeten wonen wordt de druk hiermee op de lokale woningmarkt zodanig opgevoerd dat er voor de lokale bevolking steeds minder huisvesting beschikbaar is of veel te duur wordt.

De huisvestingsproblematiek voor arbeidsmigranten moet in de kern worden aangepakt. De sleutel voor de oplossingen ligt hiervoor bij de Gemeenten door locaties aan de rand van woonkernen of industriegebieden voor tijdelijke huisvesting direct beschikbaar te stellen. Als een gemeente de noodzaak inziet en voldoende lef heeft om de huisvestingsproblematiek aan te pakken kunnen tijdelijke bestemminsplanwijzigingen binnen 3 maanden gerealiseerd worden en daarbij behorende oplossingen in 6 maanden gerealiseerd. Deze oplossingen kunnen eveneens gebruikt worden voor urgent woningzoekenden. De overlast en ongewenste druk op de lokale woningmarkt kunnen dan snel tot het verleden behoren.

Als bijlage ontvangt u een hierbij het Informatie Memorandum “Arbeidsmigranten “ wat is opgesteld door onderzoeksbureau Blue hub. Op een overzichtelijke wijze is in kaart gebracht wat de toegevoegde waarde is van de arbeidsmigranten voor ons land, alsmede toekomstige verwachtingen en mogelijke oplossingsrichtingen voor arbeidsmigranten huisvesting en beheer. Kwalitatief goede en betaalbare huisvesting is noodzaak om verdere escalaties op de woningmarkt en mogelijke overlast door arbeidsmigranten te voorkomen.

In de brandbrief die u vorige maand van ons heeft ontvangen vragen we aandacht voor de situatie en steken we een hand uit voor het bieden van hulp en oplossingen. Samen met onze partners zijn wij namelijk in staat om op korte termijn (binnen 3 tot 6 maanden) op basis van een tijdelijke bestemmingswijziging, betaalbare huisvesting van goede kwaliteit te realiseren. Dit kan bijvoorbeeld voor groepen van 20 tot 200 personen. Wij pleiten zelf voor opvanglocaties aan de rand van de woonkernen of industriegebieden, met een goed beheer. Dit door middel van speciaal ontworpen woonunits voor arbeidsmigranten neer te zetten vanaf 2-4 personen. Deze huisvesting is eenvoudig weg te halen mocht dit niet meer noodzakelijk zijn. Verder zijn er ook mogelijkheden om leegstaande panden om te

bouwen of om tijdelijke wooncomplexen te realiseren zoals nu bijvoorbeeld gebeurt in Waalwijk. Een prettig verblijf voor de arbeidsmigrant en een blije werkgever omdat hij mensen heeft om het werk te doen. Door de inzet van deze (tijdelijke) locaties voor arbeidsmigranten, vermindert de druk op de lokale woningmarkt en dit leidt tot minder ongewenste situaties voor de lokale bevolking.

In aanloop naar de gemeenteraadsverkiezingen zagen wij dat de gemeenten niet bereid waren om te kijken hoe er met het vestigen van arbeidsmigranten moet worden omgegaan. Ik wil dan ook de gemeenten die kampen met dit probleem oproepen om niet de kop in het zand te steken, maar te kijken naar een goede oplossing. Wij zijn bereid om met iedere gemeente die kampt met dit vraagstuk mee te denken. De handreiking die wij in onze brandbrief hebben gedaan, geldt nog steeds.

Het vinden van onderdak voor arbeidsmigranten wordt in de nabije toekomst alleen nog maar belangrijker. Of Nederland het nu wilt of niet, onze nationale economie heeft de komende jaren de hulp van arbeidsmigranten keihard nodig.
Een onderzoek, geïnitieerd door de ABU, over de hoogte van de bijdrage van de arbeidsmigranten aan het nationaal inkomen zal binnenkort gepubliceerd worden.
Verder dragen arbeidsmigranten door hun consumptieve bestedingen ook fors bij aan de lokale economie, vindt er verjonging plaats en zorgen ze voor baanbehoud van Nederlanders.

Door de aantrekkende economie en demografische ontwikkelingen, ontstaat er binnen een aantal jaar al een schreeuwend tekort aan arbeidskrachten. In Europa is 25 procent van de bevolking 65 jaar of ouder. Om ons heen gaan we de effecten daarvan al zien, kijk maar naar Duitsland waar het arbeidstekort in 2025 zal oplopen tot 3,5 miljoen. We hebben de arbeidsmigranten, die worden ingezet voor banen waar niet direct Nederlandse werknemers voor te vinden zijn hard nodig. Volgens onderzoek van SEO vindt door de komst van de arbeidsmigranten nauwelijks tot geen arbeidsverdringing plaats. Arbeidsmigranten verdienen in Nederland hetzelfde salaris als hun collega's met gelijkwaardige competenties in vaste dienstbetrekkingen.
Daarom moeten we heel snel een omslag gaan maken in ons denken en ons meer op de positieve aspecten van arbeidsmigranten gaan focussen. Wil Nederland een groeiende economie en welvaart behouden, zijn de arbeidsmigranten broodnodig. Het bieden van goede huisvesting is daarbij noodzaak.

Wilt u het informatiememorandum liever digitaal ontvangen? Of wilt u op de hoogte gehouden worden over de laatste ontwikkelingen inzake arbeidsmigranten? Dat kan. Stuur dan een e-mail naar fvangool@ottoworkforce.eu en u ontvangt deze informatie zo snel mogelijk.

Samen met onze partners, gespecialiseerd in huisvesting, zijn we graag ter wille om onze kennis over arbeidsmigranten huisvesting met u te delen. We gaan graag met u in overleg om de geschetste oplossingen, zoals in de bijlage wordt genoemd, met u concreet en op korte termijn te realiseren.

We hopen op korte termijn met u in gesprek te gaan. U kunt mij in de tussentijd te allen tijde bereiken via het genoemde e-mailadres.

Met vriendelijke groet,

Frank van Gool
CEO OTTO Work Force

Bluehub

Informatiememorandum huisvesting arbeidsmigranten

Informatiememorandum
OTTO Work Force BV

Door: B.P.M. Verlegh en L.J.C. Hennissen

Datum: 17 april 2018
Versie: 1.0

Voorwoord

OTTO Work Force is marktleider internationale arbeidsbemiddeling en actief in het uitzenden van arbeidsmigranten. Daarbij zijn zij als werkgever eveneens verantwoordelijk voor het (faciliteren in het) huisvesten van de arbeidskrachten. Hoewel OTTO er voorstander van is de verantwoordelijkheid van het bieden van werk en woonruimte zoveel mogelijk gescheiden te houden, heeft het wel de handschoen opgepakt omdat huisvesting wat OTTO betreft onvoldoende opgepakt wordt door de markt.

Er is, ondanks het ondertekenen van de *Nationale Verklaring EU-arbeidsmigranten* door overheden en andere stakeholders in 2012 nog altijd te weinig goede en betaalbare huisvesting in Nederland voor arbeidsmigranten beschikbaar. Hoewel Nederlandse gemeenten een taak hebben in het bieden van oplossingen voor de huisvestingsvraag, ligt de nadruk bij veel gemeenten op handhaving van regels. Hierdoor blijft er een structureel tekort aan goede huisvesting en dreigt de situatie te verergeren omdat Nederland de komende jaren steeds meer arbeidsmigranten nodig heeft om haar welvaart minimaal op niveau te houden. Eerder stuurde OTTO Work Force hiervoor, mede namens Logejo en StaySolution een brandbrief[1] naar 150 Nederlandse gemeenten.

Omdat de noodzaak aan goede en betaalbare huisvesting kracht bij te zetten heeft OTTO Work Force marketing- en business developmentbureau Bluehub gevraagd een informatiememorandum te ontwikkelen dat overheden en andere stakeholders moet overtuigen van de noodzaak om werk te maken van goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Dit informatiememorandum is een bundeling van artikelen, onderzoeken en analyses van toonaangevende bronnen over arbeidsmigranten. Het geeft achtereenvolgens een beeld van het toenemend aantal arbeidsmigranten, de oorzaken en gevolgen voor economie, arbeidsmarkt en maatschappij alsmede wat er nodig is voor de woningmarkt. Daarnaast geeft het informatiememorandum oplossingsrichtingen en de eisen waaraan professionele en goede huisvesting aan dient te voldoen. Het momerandum is dusdanig opgebouwd dat de paragrafen als standalone artikelen te lezen en interpreteren zijn.

Met vriendelijke groet,

Bluehub BV
L.J.C. Hennissen
B.P.M. Verlegh

17 april, 2018

[1] Bijlage 1 – OTTO Work Force (2018, 7 maart) Brandbrief huisvesting arbeidsmigranten

Managementsamenvatting

OTTO Work Force is marktleider internationale arbeidsbemiddeling en actief in het uitzenden van arbeidsmigranten. Momenteel heeft OTTO zo'n 20.000 medewerkers (9.000 in NL, 2.000 in DE en 9.000 in PL) dagelijks aan het werk in met name de logistieke en technische sector. Elke medewerker wordt in het werkland verloond op basis van equal pay (er wordt geen onderscheid gemaakt in salarisvoorwaarden tussen een arbeidsmigrant / flexmedewerker en een vaste medewerker conform de ABU cao). Daarbij voelt zij zich als werkgever eveneens verantwoordelijk voor het (faciliteren in het) huisvesten van de arbeidskrachten. Ca. 50% van de flexmedewerkers maken gebruik van woonlocaties die OTTO faciliteert waarbij OTTO het beheer heeft uitbesteed. OTTO is voorstander van het scheiden van werken en wonen en wil daarom niet de huismeester functie zelf invullen.
Er zijn momenteel indicatief 100.000 goede en betaalbare verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten tekort in Nederland. Hoewel het daarmee een prioriteit voor gemeenten zou moeten zijn, wordt hier volgens OTTO Work Force te weinig oplossingsgericht door gemeenten geacteerd. Daarom heeft OTTO onderzoeksbureau Bluehub gevraagd een informatiememorandum op te stellen die gemeenten bewust moet maken van de *sense of urgency*, en werk te maken van voldoende oplossingen in goede en betaalbare huisvesting voor arbeidsmigranten.

Arbeidsmigranten noodzakelijk

Momenteel zijn er indicatief 400.000 arbeidsmigranten actief op de Nederlandse arbeidsmarkt. Dit aantal wordt vooral gedreven door het gebrek aan geschikte Nederlandse arbeidskrachten. Door de economische groei en de vergrijzing (de grijze druk ligt momenteel op 30% en stijgt naar 50% in 2040) wordt verwacht dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren substantieel blijft stijgen om zo de welvaart en economische groei in Nederland op peil te houden. Dit betekent dat het aantal goede en betaalbare verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten ook moet stijgen. De druk om voldoende verblijfsplaatsen te creëren, wordt verder versterkt doordat in andere landen zoals Duitsland de arbeidskrapte door economische groei en vergrijzing ook verder toeneemt. Hierdoor neemt de concurrentie toe en wordt het lastiger de arbeidsmigranten te verleiden in een bepaalde regio te gaan werken.

Gepercipieerde nadelen wegen niet op tegen de voordelen

Gemeenten staan niet altijd te springen om arbeidsmigranten. Veelvoorkomende associaties met arbeidsmigranten zijn dat zij overlast veroorzaken, Nederlanders verdringen van de arbeidsmarkt en niet willen integreren. Ook op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten bestaat er weinig draagvlak onder burgers, vanwege hun angst voor overlast, het 'not in my backyard-effect' en het feit dat arbeidsmigranten voorrang zouden krijgen ten opzichte van inwoners uit de 'eigen' stad. Dit terwijl arbeidsmigranten juist wezenlijk bij kunnen dragen aan het leefbaar houden van wijken en dorpen. Daarnaast representeert elke arbeidsmigrant een indicatieve consumptiewaarde van jaarlijks €2.632, ofwel €1 miljard bijdrage aan de Nederlandse economie. Een direct effect van arbeidsmigratie is dat door de arbeidsmigranten productie wordt geleverd (die door schaarste of tekorten anders niet óf tegen hogere kosten zou zijn geproduceerd) en dat over die productie en over het inkomen dat de migranten verdienen, belasting wordt betaald. Ook de overheid profiteert aldus van arbeidsmigranten en de huisvesting hiervan. De voordelen voor de (lokale) schatkist en leefbaarheid zijn dus legio.

Ondertekenen nationale verklaring onvoldoende

In 2012 hebben overheden, werkgevers- en werknemersverenigingen de *Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten* ondertekend. Daarin werd toegezegd dat het tekort van 100.000 goede en betaalbare verblijfsplaatsen binnen afzienbare tijd zou worden opgelost. Momenteel zijn er sinds de ondertekening landelijk nog geen 30.000 verblijfsplaatsen bijgekomen, terwijl het aantal arbeidsmigranten juist verder stijgt. Dit versterkt de noodzaak om prioriteit te geven aan voldoende huisvesting. Bovendien kan daarom geconcludeerd worden dat alleen het ondertekenen van de nationale verklaring onvoldoende is gebleken.

Flexibele huisvestingsoplossingen kunnen binnen drie maanden operationeel zijn
Het met prioriteit werk maken van voldoende huisvesting voor arbeidsmigranten moet een belangrijk agendapunt voor lokale overheden worden om de (lokale en landelijke) economie op peil te houden en arbeidsmigranten niet in de verleiding te laten komen te kiezen voor een ander land als werkbestemming. Dit vraagt rigoureuze maatregelen in bijvoorbeeld het versneld doorvoeren van (tijdelijke) bestemmingswijzigingen, zodat er flexibele huisvestingsoplossingen mogelijk worden. Dit kan bijvoorbeeld aan de rand van woonkernen en industrieterreinen. Het tijdelijk (tot 10 jaar) herbestemmen van dergelijke locaties, biedt de gelegenheid om arbeidsmigranten dicht bij de werklocatie te huisvesten zonder teveel de belasting te leggen op de sociale cohesie in dorpskernen of stadsdelen. Bovendien zijn flexibele woonoplossingen zoals Mobile Home parken of modulaire studio- en wooncomplexen op de markt beschikbaar die ook nog eens voldoen aan het SNF keurmerk, voorzien zijn van alle woongemakken en bijvoorbeeld ook zonnepanelen. Door ook professioneel beheer op dergelijke grote en kleine wooncomplexen toe te passen worden meerdere vliegen in een klap gevangen. Dit informatiememorandum biedt hier een uitgebreide toelichting aan mogelijkheden en voorbeelden die een oplossing kunnen zijn voor elke gemeente in Nederland.

Eerst oplossingen bieden, dan handhaven
Het realiseren van voldoende goede en betaalbare huisvesting dient een aandachtspunt voor elke gemeente. Omdat huisvesting momenteel verre van voldoende beschikbaar is, wordt gevraagd om de meeste prioriteit te blijven geven aan het ontwikkelen van lokale oplossingen voor de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten. OTTO Work Force gaat graag in gesprek met lokale overheden en andere stakeholders om de juiste oplossingen te bedenken voor de lokale uitdagingen waarvoor elke gemeente staat. Dit informatiememorandum is daarvan een eerste handreiking.

Inhoudsopgave

Voorwoord		
Conceptueel kader		Pagina 1
Hoofdstuk 1:	Economische groei	Pagina 2
Hoofdstuk 2:	Krimp beroepsbevolking	Pagina 4
Hoofdstuk 3:	Krapte arbeidsmarkt	Pagina 8
Hoofdstuk 4:	MOE-Landers	Pagina 10
Hoofdstuk 5:	Lokale groei	Pagina 13
Hoofdstuk 6:	Huisvesting arbeidsmigranten	Pagina 15
Hoofdstuk 7:	Oplossingsrichtingen huisvesting	Pagina 19
Hoofdstuk 8:	Professioneel beheer	Pagina 22
Hoofdstuk 11:	Nieuwsartikelen	Pagina 23

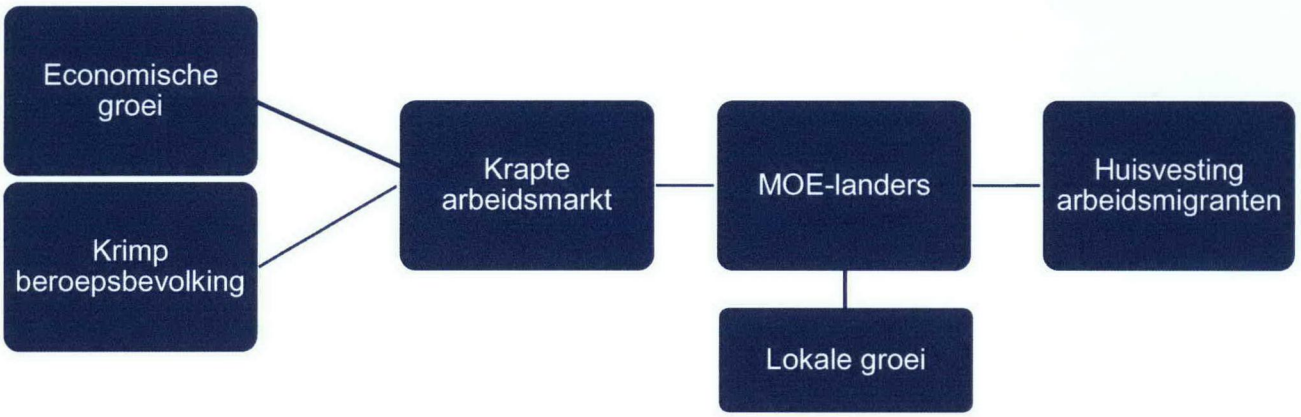
Bijlagen

Bijlage 1 - Brandbrief huisvesting arbeidsmigranten	Pagina 25
Bijlage 2 - Nationale verklaring huisvesting arbeidsmigranten	Pagina 27
Bijlage 3 - SNF – norm voor huisvesting arbeidsmigranten	Pagina 32
Bijlage 4 - Foto's en plattegronden huisvestingsoplossingen	Pagina 44
Bijlage 5 - Voorbeeld Beheerplan StaySolutions	Pagina 47
Bijlage 6 – Artikel 5 Besluit Omgevingsrecht	Pagina 50

Conceptueel kader

In dit informatiememorandum staat de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland centraal. Het memorandum schetst de oorzaak voor het grote en groeiende aantal arbeidsmigranten en de resulterende toegenomen noodzaak tot goede en betaalbare huisvesting, en identificeert op basis daarvan potentiële oplossingsrichtingen om hierop in te spelen.

De centrale probleemstelling in dit informatiememorandum betreft het groeiend tekort aan geschikte huisvesting voor arbeidsmigranten. Het memorandum beschrijft echter niet alleen dit probleem, maar identificeert tevens de belangrijkste oorzaken voor dit probleem. Het onderstaande conceptuele model toont daartoe de hierin centraal staande variabelen (oorzaken en gevolgen) en de causale verbanden hiertussen.



Figuur 1. Conceptueel kader

Het bovenstaande conceptueel model geeft aldus een visuele weergave van de kaders van het memorandum en toont aan hoe de verschillende concepten hieruit aan elkaar zijn gerelateerd. In het onderstaande wordt dit conceptueel model als houvast gebruikt voor het categoriseren van de verzamelde informatie.

Economische groei

Stabiele, bovengemiddelde economische groei

Na jaren van herstel en lichte groei komt de Nederlandse economie de afgelopen jaren écht op stoom en worden 'on-Nederlands' hoge groeipercentages gerealiseerd. De aantrekkelijke economische groei die Nederland de afgelopen jaren boekte, wordt ook in 2018 doorgetrokken. In het laatste kwartaal van 2017 groeide de nationale economie met 0,8% ten opzichte van het derde kwartaal van 2017 en met liefst 2,9% ten opzichte van dezelfde periode een jaar eerder. Het vierde kwartaal van 2017 sluit daarom qua groeicijfers naadloos aan op zijn voorgangers, want het is alweer het vijftiende kwartaal op rij met economische groei.
Met een economische groei van 3,1% kende Nederland in 2017 tevens haar sterkste groei in tien jaar tijd. Ook voor de komende jaren wordt gerekend op aantrekkelijke groeicijfers van liefst 3,2% in 2018 en 2,7% in 2019. Deze hoogconjunctuur wordt breed gedragen vanuit alle bestedingscategorieën en is voornamelijk het gevolg van de gunstige internationale conjunctuur, lage rentes, expansief begrotingsbeleid en krachtige woningmarkt.

- Bron: Volkskrant (2017, 16 mei): https://www.volkskrant.nl/economie/economische-groei-op-bijna-on-nederlands-niveau-3-4-procent~a4495079/
- Bron: CBS (2018, 26 maart): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/13/bbp-groeit-met-0-8-procent-in-vierde-kwartaal-2017
- Bron: Centraal Planbureau (2018, 6 maart): Raming CEP 2018.

Wereldeconomie groeit; Nederland presteert beter dan andere EU-landen

De Nederlandse economie presteert beduidend beter dan andere Europese landen, want in de jaren 2017 tot en met 2019 overtreft de groei van de Nederlandse economie die van de eurozone jaarlijks met gemiddeld 0,6 procentpunt.
In 2017 groeide de wereldeconomie met liefst 3,7%; de sterkste groei sinds 2011. In zowel 2018 als 2019 groeit de wereldeconomie met 3,9% en trekt de wereldhandel aan met circa 4,4% per jaar. De Nederlandse export profiteert hier logischerwijs sterk van, waardoor de export één van de drijvende krachten is en blijft van de economische groei. Ook de Eurozone kent de komende jaren economische groei, want in 2018 en 2019 groeit de economie van de eurozone met respectievelijk 2,5% en 2,2%. De afvlakking van de groei in 2019 is het gevolg van de hogere eurokoers en de krappere arbeidsmarkt. Ondanks dat de Europese economie de komende jaren stabiel blijft doorgroeien, zijn er wel degelijk enkele onzekerheden. De beperkte beleidsruimte voor de ECB, enkele relatief zwakke banken, politieke onzekerheden en de Brexit vormen de belangrijkste risicofactoren en belemmeringen voor investeringen.

- Bron: Centraal Planbureau (2018, 6 maart): Raming CEP 2018.

Nederlandse banengroei houdt aan

De bloeiende economie heeft ook een positieve invloed op de arbeidsmarktsituatie. In het vierde kwartaal van 2017 nam het aantal banen met 57.000 toe, waardoor de sterkste banengroei sinds begin 2008 werd bereikt. Er kwamen het afgelopen kwartaal 58.000 banen van werknemers bij, waardoor het totale aantal naar een recordhoogte van bijna 8,2 miljoen steeg. Het aantal banen van zelfstandigen nam juist iets af; met duizend banen naar bijna 2,1 miljoen.
Het aantal banen stijgt in Nederland al bijna vier jaar op rij en in die periode zijn er circa 500.000 banen bij gekomen.

- Bron: CBS (2018, 14 februari): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/07/economisch-beeld-fractie-beter

De CAO-lonen in Nederland stijgen
In het eerste kwartaal van dit jaar stegen de lonen met 1,7%. Dit is iets meer dan vorig jaar, maar absoluut niet de 3 á 5% waar de vakbonden voor pleiten. De loonstijgingen die in cao's zijn afgesproken, worden steeds ruimer. Toch is de gemiddelde loonstijging in 2018 met 2% nog bescheiden. In maart zijn met een gemiddelde van 2,68% de hoogste loonafspraken gemaakt sinds het dieptepunt van de kredietcrisis, begin 2009.
De lonen groeien nog niet zo snel mee met de economie; Het bedrag dat huishoudens vrij uit kunnen geven groeit niet mee op het tempo van de economie. Dit komt onder andere door de grote hoeveelheid flexwerkers, welke een drukkend effect heeft op de lonen van mensen met een vast contract. Omdat een groter deel van de werknemers flexibel werkt, zet dat ook de onderhandelingspositie van de vakbonden onder druk. En dat drukt op zijn beurt de loongroei weer. Ook zorgen de toenemende robotisering en concurrentie ervoor dat de lonen de komende jaren slechts gematigd blijven stijgen, anders dreigt de productie verplaatst te worden naar het buitenland, is de vrees.

- Bron: RTL Nieuws (2018, 29 maart): https://www.rtlnieuws.nl/geld-en-werk/lonen-blijven-laag-door-grote-hoeveelheid-flexwerkers

West-Europa economisch steeds minder interessant
Voor Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten wordt werken in Nederland steeds minder interessant. Onder meer door toenemende vergrijzing (bijvoorbeeld in Polen) wordt verwacht dat de salarissen in Oost-Europa de komende jaren sterk zullen stijgen richting het niveau van Nederland. Dit maakt het minder noodzakelijk en aantrekkelijk om in het buitenland te gaan werken. Nederland zal zich moeten onderscheiden als aantrekkelijke bestemmingslocatie om in beeld te blijven van arbeidsmigranten die wel de stap willen nemen.

- Bron: NOS (2016, 19 november): https://nos.nl/artikel/2143893-de-polen-vinden-het-welletjes-in-het-westland.html
- Bron: Volkskrant (2016, 13 juni): https://www.volkskrant.nl/binnenland/er-zijn-nu-meer-polen-dan-belgen-in-nederland~a4318971/

Huishoudens profiteren van economische groei in de vorm van verbeterde koopkracht
De particuliere consumptie neemt verder toe als gevolg van de toegenomen werkgelegenheid en koopkracht. De consumptie stijgt dit jaar naar verwachting met 2,1% en in 2019 met 2,5% (na een toename met 1,8% in 2017). De consumptiegroei gaat ongeveer gelijk op met de sterke stijging van het beschikbaar inkomen. Het inkomen uit arbeid neemt toe door meer werkgelegenheid en hogere lonen. De versnelling in 2019 is met name het gevolg van de hogere reële loonstijging en meer lastenverlichting. De effecten van de verhoging van het lage btw-tarief, hogere energieheffingen en de hogere nominale zorgpremie worden in 2019 meer dan tenietgedaan door verlagingen van de inkomstenbelasting en sociale premies.

- Bron: Centraal Planbureau (2018, 6 maart): Raming CEP 2018.

Krimp beroepsbevolking

Toenemende vergrijzing in Nederland

Het aandeel ouderen in de Nederlandse bevolking neemt toe; Nederland vergrijst. Dit is ten eerste toe te schrijven aan de stijging van de levensverwachting, welke vanaf de jaren '50 vrijwel continue is gestegen. Daarnaast is ook de vruchtbaarheid (het aantal kinderen per vrouw van 15 tot 50) op een structureel lager niveau komen te liggen waardoor er steeds minder kinderen worden geboren. Ten derde heeft ook de naoorlogse *babyboom* (1946–1955) een effect op de vergrijzing en leidt deze tot een versnelde toename van de grijze druk.
Onder 'grijze druk' wordt de verhouding tussen 20–65-jarigen en 65-plussers verstaan. De grijze druk neemt al vanaf 1950 vrijwel continue toe; in 1950 bedroeg deze nog 14%, terwijl deze in 2015 al op bijna 30 procent lag. Naar verwachting zal de grijze druk toenemen tot ruim 50% in 2040 en daarna structureel op dit hoge niveau blijven.

- Bron: CBS (2017): De Nederlandse economie. *Vergrijzing en de Nederlandse economie.*

Vergrijzing op de werkvloer: aandeel 55-plussers hard gestegen

Het aantal oudere werkenden op de Nederlandse arbeidsmarkt is tussen 2003 en 2016 bijna verdubbeld. Van de 4 miljoen 55- tot 75-jarigen werken nu bijna 1,6 miljoen mensen, wat betekent dat 19% van alle Nederlanders met een betaalde baan nu 55-plusser is. (In 2003 was dit nog slechts 11%.). De verdubbeling kan enerzijds deels worden verklaard door de vergrijzing, want in 2003 telde Nederland 3 miljoen mensen tussen de 55 en 75 jaar en vorig jaar waren dat er al 4 miljoen.
Anderzijds hebben ouderen ook vaker betaald werk; de netto-arbeidsparticipatie nam tussen 2003 en 2016 toe van 27,2% naar 39,7%.
Van alle beroepsgroepen is die van bibliothecarissen en conservatoren het meest vergrijsd. Daarin was vorig jaar de helft van de werknemers 55 jaar of ouder. Ook buschauffeur en trambestuurder zijn beroepen met veel oudere werknemers. Het minst vergrijsd zijn de militairen en bakkers. Daarvan is respectievelijk 4 en 5 procent 55 jaar of ouder.

- Bron: CBS (2017, 14 november): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/41/tweemaal-zoveel-55-plussers-op-de-werkvloer-als-in-2003
- Bron: RTLZ (2017): https://www.rtlz.nl/algemeen/economie/vergrijzing-op-de-werkvloer-aandeel-55-plussers-hard-gestegen

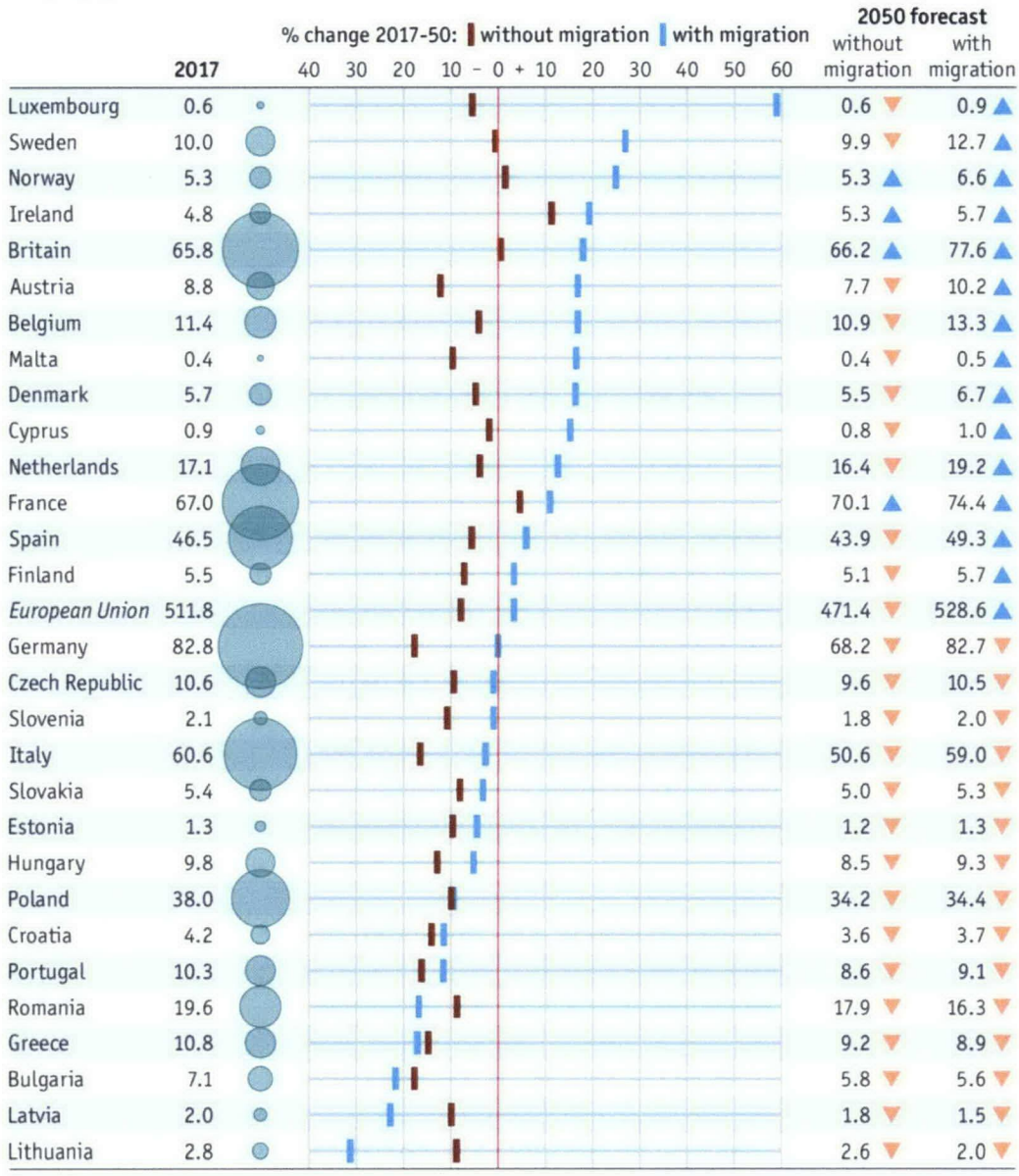
Grote vergrijzing in Europa zorgt voor noodzaak aan migranten

De afgelopen decennia is het geboortecijfer in Europa fors afgenomen. Dit leidt ertoe dat de (beroeps)bevolking van veel Oost-Europese landen, maar ook Duitsland, de komende decennia flink terug gaat lopen. Migranten zijn daarom essentieel voor landen om hun beroepsbevolking op niveau te houden. Ter indicatie: zonder migranten zou de bevolking van Duitsland met 18% afnemen. Voor Oost-Europese en Zuid-Europese landen is er naar inschatting van de Europese Unie geen houden meer aan. Zie hiervoor onderstaand overzicht. Feit dat de vergrijzing zo hard toeslaat in andere Europese landen betekent dat de concurrentie om arbeidsmigranten aan te trekken en te behouden internationaal verder toeneemt. Goede behandeling en omgang met migranten is dus essentieel om de beroepsbevolking op peil te houden.

- Bron: The Economist (2017, 12 juli): https://www.economist.com/blogs/graphicdetail/2017/07/daily-chart-6

Migration nations

Europe, population, m



	2017	2050 forecast without migration	2050 forecast with migration
Luxembourg	0.6	0.6 ▼	0.9 ▲
Sweden	10.0	9.9 ▼	12.7 ▲
Norway	5.3	5.3 ▲	6.6 ▲
Ireland	4.8	5.3 ▲	5.7 ▲
Britain	65.8	66.2 ▲	77.6 ▲
Austria	8.8	7.7 ▼	10.2 ▲
Belgium	11.4	10.9 ▼	13.3 ▲
Malta	0.4	0.4 ▼	0.5 ▲
Denmark	5.7	5.5 ▼	6.7 ▲
Cyprus	0.9	0.8 ▼	1.0 ▲
Netherlands	17.1	16.4 ▼	19.2 ▲
France	67.0	70.1 ▲	74.4 ▲
Spain	46.5	43.9 ▼	49.3 ▲
Finland	5.5	5.1 ▼	5.7 ▲
European Union	511.8	471.4 ▼	528.6 ▲
Germany	82.8	68.2 ▼	82.7 ▼
Czech Republic	10.6	9.6 ▼	10.5 ▼
Slovenia	2.1	1.8 ▼	2.0 ▼
Italy	60.6	50.6 ▼	59.0 ▼
Slovakia	5.4	5.0 ▼	5.3 ▼
Estonia	1.3	1.2 ▼	1.3 ▼
Hungary	9.8	8.5 ▼	9.3 ▼
Poland	38.0	34.2 ▼	34.4 ▼
Croatia	4.2	3.6 ▼	3.7 ▼
Portugal	10.3	8.6 ▼	9.1 ▼
Romania	19.6	17.9 ▼	16.3 ▼
Greece	10.8	9.2 ▼	8.9 ▼
Bulgaria	7.1	5.8 ▼	5.6 ▼
Latvia	2.0	1.8 ▼	1.5 ▼
Lithuania	2.8	2.6 ▼	2.0 ▼

Source: Eurostat

Economist.com

Daling verhouding niet-werkenden ten opzichte van werkenden

Vergrijzing betekent niet alleen dat het aantal 65-plussers naar verhouding toeneemt, want ook binnen de groep 25 tot 65-jarigen neemt de gemiddelde leeftijd toe. Gezien het verloop van de arbeidsparticipatie naar leeftijd (het aandeel werkenden op het betreffende deel van de bevolking ligt voor 25 tot 55-jarigen op circa 80%, maar neemt vanaf 55 jaar af met de leeftijd) zal dit een verhogend effect hebben op de verhouding niet-werkenden / werkenden. Indien de arbeidsparticipatie naar leeftijd niet wijzigt, zal het percentage werkenden op de totale bevolking dalen van bijna 50% begin 2017 naar 44% in 2040.

- Bron: CBS (2017): De Nederlandse economie. *Vergrijzing en de Nederlandse economie.*

Potentiële beroepsbevolking gaat krimpen vanaf 2021
De bevolking in Nederland blijft de komende decennia toenemen; verwacht wordt dat er tot 2050 ruim 1,1 miljoen mensen bijkomen. Het aantal 75-plussers zal met 1,6 miljoen toenemen, terwijl het aantal jongeren stabiel blijft. De krimp zit vooral bij de 40- tot 70-jarigen, wat betekent dat de potentiële beroepsbevolking tot 2050 met een ruim een half miljoen zal afnemen. Dit kan leiden tot krapte op de arbeidsmarkt, waardoor bedrijven niet voldoende werknemers kunnen aantrekken, wat ten koste kan gaan van de economische groei. Tot 2021 neemt de potentiële beroepsbevolking echter eerst nog toe met een kwart miljoen mensen tot 13 miljoen en pas daarna zet de krimp in.

- Bron: CBS, 13 mei 2015): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2015/20/zal-vergrijzing-leiden-tot-een-tekort-aan-arbeidskrachten-

2017 dieptepunt wat betreft geboortecijfers
In 2017 zijn in Nederland waarschijnlijk minder baby's geboren dan de afgelopen decennia. Op basis van cijfers van het CBS (tot en met november 2017 en daardoor nog niet definitief) lijkt het erop dat er in 2017 ongeveer 169.000 baby's zijn geboren. Dit is lager dan tijdens het vorige dieptepunt in 1983, toen er iets meer dan 170.000 kinderen werden geboren.
De dalende geboortecijfers zorgen ervoor dat de natuurlijke bevolkingsgroei een relatief klein onderdeel uitmaakt van de nationale bevolkingsgroei, want slechts één vijfde deel van de bevolkingsgroei is afkomstig van natuurlijke aanwas (geboorte minus sterfte) terwijl het migratieoverschot (immigratie minus emigratie) verantwoordelijk is voor het overige gedeelte.
De eerste ramingen wijzen tevens op een daling van het geboorteoverschot: verwacht wordt dat in 2017 uiteindelijk 19 duizend meer kinderen geboren werden dan er mensen overleden. Het jaar daarvoor waren dat er nog 24 duizend.

- Bron: CBS (2018, 2 januari): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/01/ruim-100-duizend-inwoners-erbij-in-2017

Moederschap verder uitgesteld
Vooral jonge vrouwen krijgen tegenwoordig naar verhouding minder kinderen dan enkele jaren geleden; zij zijn het moederschap weer verder gaan uitstellen. In vier jaar tijd is de gemiddelde leeftijd waarop vrouwen hun eerste kind krijgen gestegen van 29,4 naar 29,8 jaar.

- Bron: CBS (2018, 2 januari): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/01/ruim-100-duizend-inwoners-erbij-in-2017

Verschillen in consumptiepatronen tussen leeftijdscategorieën
Naast het effect van vergrijzing op de verhouding tussen het aantal niet-werkenden en werkenden zijn er ook nog andere effecten op de ontwikkeling van de economie. Een bevolking met een hoger aandeel ouderen blijft consumeren en investeren, maar doet dit namelijk in een andere mate- en in andere categorieën dan een gemiddeld jongere bevolking. Tot 55 jaar nemen de bestedingen van huishoudens namelijk toe, waarna ze beginnen aan een daling. Dit is in lijn met de ontwikkeling van de inkomens. De bestedingen als percentage van het besteedbaar inkomen nemen boven de 65 jaar wel toe. Relatief gezien besteden huishoudens met een hoofdkostwinner boven de 65 jaar dus meer. Dat komt doordat het inkomen sterker daalt dan de bestedingen.
Naarmate de leeftijd van de hoofdkostwinner toeneemt, besteden huishoudens relatief meer aan voedings- en genotmiddelen. Deze stijging verandert in een daling tussen de leeftijd van 65 en 75 jaar. Bestedingscategorieën waarvan het aandeel in de totale bestedingen onafgebroken stijgt met de leeftijd, zijn woninginrichting (stoffering en huishoudelijke apparaten), gezondheid en goede doelen.

Anderzijds geven huishoudens in de oudere leeftijdsgroepen naar verhouding veel minder uit aan onderwijs, kleding en restaurants en hotels.

- Bron: CBS (2017): De Nederlandse economie. *Vergrijzing en de Nederlandse economie.*

Toenemende urbanisatie; versterkte krimp in landelijke regio's

De bevolking van de vier grote steden zal de komende decennia sterk blijven groeien. Ook de meeste middelgrote gemeenten zullen in inwoneraantal groeien, terwijl veel kleinere, perifeer gelegen gemeenten in inwoneraantal zullen krimpen. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door de versterkte migratie vanuit het platteland naar de stad en doordat het merendeel van de buitenlandse migranten zich in de steden vestigt. Landelijke regio's krijgen hierdoor te maken met versterkte bevolkingskrimp.

- Bron: PBL/CBS (2016). Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2016–2040.

Krapte arbeidsmarkt

Snelle banengroei vergroot spanning op de arbeidsmarkt
Als gevolg van de banengroei in 2017 daalde het aantal werklozen de laatste drie maanden van 2017 met gemiddeld 11.000 per maand naar 367.000 werklozen (per februari 2018). Dit komt neer op een werkloosheidsgraad van slechts 4,1%; het laagste percentage sinds 2009. Het CPB verwacht bovendien dat deze trend aanhoudt en dat de werkloosheidsgraad in 2018 zal dalen naar beneden de 4% en dat deze in 2019 zelfs uitkomt op slechts 3,5%. Dit zou betekenen dat de werkloosheid in 2019 op het laagste niveau sinds 2001 komt te liggen.

- Bron: DNB (2018): https://www.rd.nl/vandaag/economie/dnb-economische-groei-neemt-komende-jaren-iets-af-maar-blijft-krachtig-1.1454413
- Bron: CPB (2018): Macro-economische verkenning 2018. *Economie floreert, krappere arbeidsmarkt.*

Steeds meer krapte-beroepen
"Door de groeiende economie zal de krapte op de arbeidsmarkt dit jaar alleen maar toenemen, waardoor er steeds meer zogenoemde 'krapte-beroepen' ontstaan", zo verwacht het UWV. Het lijstje van beroepen met moeilijk vervulbare vacatures neemt met de maand toe. Er is al in verschillende sectoren (zoals de bouw en techniek) sprake van een personeelstekort, maar de gespannen arbeidsmarkt zal zich de komende periode uitbreiden naar andere sectoren.

- NOS (2017, 29 december): https://nos.nl/artikel/2209700-te-weinig-mensen-voor-de-vele-banen-zegt-uwv-en-het-wordt-nog-erger.html

Nederlandse CEO's bezorgd over krapte op de arbeidsmarkt
Het optimisme over de economie onder Nederlandse CEO's blijft groeien, maar ze zijn tegelijkertijd wel bezorgd over het aantrekken van gekwalificeerde medewerkers, zo blijkt uit onderzoek van PwC onder 1.293 bestuursvoorzitters uit 85 landen.
Net als zijn buitenlandse collega toont de Nederlandse CEO zich van een opgewekte kant, want ruim twee derde verwacht de komende twaalf maanden economische groei. Maar zorgen zijn er ook; één van de prominentste zorgpunten is de vraag of zij in de toekomst de juiste mensen kunnen vinden. Driekwart maakt zich zorgen over het aantrekken van voldoende geschikt personeel. CEO's ervaren vooral een tekort aan mensen met digitale vaardigheden en kennis van technologie en stellen dat de dreigende arbeidsmarktkrapte de groei van Nederland in gevaar brengt.

- Bron: PWC (2017). PwC's 21ste CEO Survey: Nederlandse uitkomsten. https://www.pwc.nl/ceosurvey

Vacatures steeds moeilijk vervuld; spanning op de arbeidsmarkt neemt toe
Het aantal openstaande vacatures stijgt al vierenhalf jaar aan één stuk. In het laatste kwartaal van 2017 ontstonden er 274.000 nieuwe vacatures, terwijl er slechts 260.000 vacatures werden vervuld. Het aantal vacatures steeg in het vierde kwartaal van 2017 aldus met 14.000 naar 227.000. Hoewel het aantal vacatures het afgelopen kwartaal in vrijwel alle bedrijfstakken toenam, waren de bouw (+3.000) en de zakelijke dienstverlening (+2.400) de belangrijkste groeisectoren.
Vanwege het snel oplopende aantal vacatures steeg de vacaturegraad (het aantal vacatures per duizend banen van werknemers) dit kwartaal naar 27, terwijl deze een jaar geleden nog slechts 20 bedroeg. Bovendien leidt het oplopende aantal vacatures in combinatie met het dalende aantal werklozen tot een toegenomen spanning op de arbeidsmarkt. Tegenover elke openstaande vacature staan momenteel gemiddeld 1,8 werkzoekenden. Een kwartaal eerder waren dit er nog 2,0 en een jaar eerder zelfs nog 2,9.

Deze cijfers duiden erop dat er voor het eerst sinds 2008 weer sprake van een relatief gespannen arbeidsmarkt. De mate van 'spanning' volgt uit de balans tussen vraag naar extra arbeid en het beschikbare aanbod hiervan. De spanningsmeter van het CBS loopt al sinds 2014 op en deze geeft momenteel voor het eerst in negen jaar de kwalificatie 'gespannen arbeidsmarkt' aan. Sinds het tweede kwartaal 2014 loopt de spanning op de arbeidsmarkt op. De spanningsmeter arbeidsmarkt is een grafische weergave van de spanning op de arbeidsmarkt.

- Bron: CBS (2018, 14 februari): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2018/07/arbeidsmarkt-raakt-verder-gespannen

Uiteenlopende mate van krapte per sector

Per sector loopt de krapte uiteen. In de horeca zegt 11,3% te weinig personeel te hebben. In de industrie/productie is dat 9,9% en in de bouwsector 7,6 %. De bouw is deels aan het vergrijzen, er gaan veel mensen uit. Maar er is een groot tekort aan jonge, net opgeleide mensen die van een technische opleiding op mbo-niveau komen en op de bouwplaats aan de slag kunnen. Ook in diverse specifieke logistieke beroepen, zoals chauffeurs voor bestelbussen en transportplanners, wordt op korte termijn krapte verwacht.

Tot 2015 had de delfstoffenwinning het meeste last van personeelstekorten. Maar sterk gedaalde olieprijzen en het dichtdraaien van de gaskraan hebben er mede toe geleid dat de delfstoffenwinning wat personeelstekort betreft van koploper inmiddels rodelantaarndrager is geworden. Slechts één op de 35 bedrijven (van vijf werkzame personen of meer) stelde medio 2017 last te hebben van een tekort aan personeel.

Een op de vier bedrijven in de ICT stelde medio 2017 minder te kunnen produceren vanwege een tekort aan personeel. De ICT is sinds het eerste kwartaal van 2015 de sector met de krapste arbeidsmarkt. Begin 2015 kampte één op de negen bedrijven in de sector met een personeelstekort, maar twee jaar later wordt dat tekort al door een kwart van de ICT-bedrijven gevoeld. Voor alle niet-financiële bedrijven samen geldt dat ongeveer één op de tien bedrijven krapte op de arbeidsmarkt ervaart.

- Bron: CBS (2017, 27 juni): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/26/kwart-ict-bedrijven-heeft-personeelstekort
- Bron"NU.nl (2018, 14 februari): https://www.nu.nl/carriere/5133308/krapte-arbeidsmarkt-kan-economische-groei-remmen.html
- Bron: ROA (2017, December). De arbeidsmarkt naar opleiding en beroep tot 2022.

MOE-landers

Meer personen uit Midden- en Oost-Europa aan het werk in Nederland

Eind 2015 waren er 855.000 migranten in Nederland die afkomstig waren uit de (kandidaat-) lidstaten van de Europese Unie, liefst 40.000 meer dan eind 2013. In dezelfde periode steeg het aantal werknemers in Nederland dat afkomstig is uit Bulgarije van 3.000 naar 8.000 en het aantal Roemeense werknemers groeide van 6.000 naar 13.000. (Sinds 2014 kunnen Bulgaren en Roemenen zonder vergunning in Nederland komen werken.) Ondanks de groei uit deze landen waren in 2015 verreweg de meeste buitenlandse werknemers - 156.000 - afkomstig uit Polen.
Ruim een derde (35 procent) van alle migranten kwam uit de Midden- en Oost-Europese lidstaten. Voor het overgrote deel zijn dat Polen (205.000), op grote afstand gevolgd door Bulgaren (24.000) en Roemenen (22.000). Bijna drie kwart van de migranten uit Midden- en Oost-Europa had eind 2015 een baan als werknemer of als zelfstandige.
Let op: onbekend is hoeveel EU-migranten zonder werk in Nederland verblijven die niet zijn ingeschreven. Doordat deze groep buiten beschouwing blijft, kan het percentage werkenden in deze analyse hoger uitvallen dan het in werkelijkheid is.

- Bron: CBS (2017, 3 februari): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2017/05/meer-personen-uit-oost-europa-aan-het-werk-in-nederland

Verdubbeling aantal MOE-landers tussen 2007 en 2011

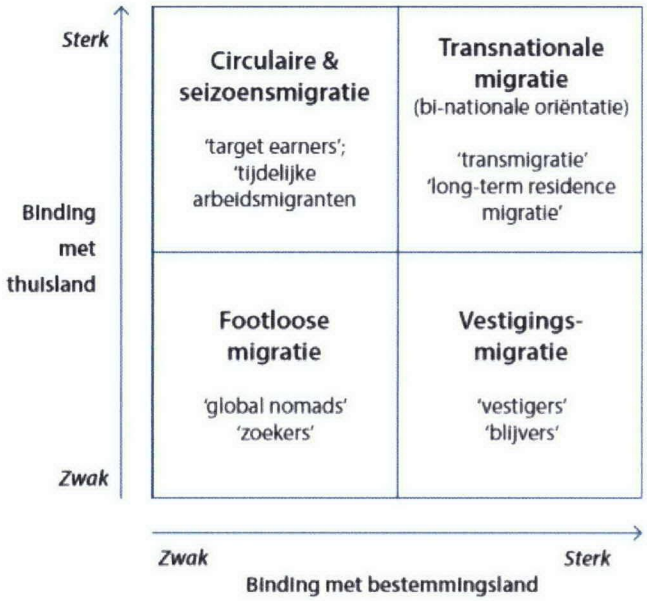
Het aantal 'MOE-landers' (migranten uit Midden- en Oost-Europa) is de afgelopen jaren fors toegenomen. Op 1 januari 2011 stonden bijna 200.000 personen uit één van deze landen in Nederland ingeschreven als inwoner of als werknemer, terwijl dit er in 2007 nog ongeveer 80.000 waren. In vijf jaar tijd is dit aantal dus meer dan verdubbeld. Meer dan twee derde van de ingeschreven 'MOE-landers' is afkomstig uit Polen (136.000). Aangezien verondersteld wordt dat niet alle 'MOE-landers' ingeschreven zijn, ligt het daadwerkelijke aantal overigens waarschijnlijk hoger.

- Bron: Factsheet MOE-landers (2011). https://old.polonia.nl/wp-content/uploads/Factsheet-MOE-landers.pdf

Grote diversiteit tussen MOE-landers

Het gangbare beeld van Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten in Nederland was lange tijd dat zij allemaal tijdelijk hier zijn om laagbetaald en vaak onzeker werk te doen, voornamelijk in de land- en tuinbouw en industrie. Dit eenzijdige beeld klopt slechts ten dele, zo blijkt uit meerdere onderzoeken naar Midden- en Oost-Europeanen in Nederland (o.a. Dagevos et al. 2011; Engbersen et al. 2011 en 2013; Van Ostaijen et al. 2014). Lang niet alle arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa passen in het stereotype beeld van de tijdelijke 'MOE-landers'.
Bovengenoemde studies tonen dat er onder de categorie Midden- en Oost-Europeanen in Nederland veel meer diversiteit bestaat dan veelal wordt aangenomen: lang niet alle nieuwe Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten werken in de tuinbouw of doen ander ongeschoold werk en lang niet iedereen verblijft slechts tijdelijk in Nederland om hier te werken, want inmiddels is er ook een aanzienlijke (en toenemende) vestigingsmigratie vanuit Midden- en Oost-Europa in Nederland. Om aan deze diversiteit onder Midden- en Oost-Europese migranten in Nederland recht te doen, onderscheiden Engbersen et al. (2011; 2013) vier typen Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten in Nederland op basis van de mate waarin migranten gebonden zijn met Nederland als bestemmingsland en anderzijds de mate waarin ze verbonden zijn met het herkomstland. Door beide dimensies op elkaar te leggen, kan een onderscheid gemaakt worden tussen vier patronen van arbeidsmigratie: circulaire migranten, vestigingsmigranten, transnationale migranten en footloose migranten (zie onderstaande figuur).

Figuur 1. Vier patronen van arbeidsmigratie



- Bron: Engbersen, G., Leerkes, A. S., Grabowska-Lusinska, I., Snel, E., en Burgers, J. (2013). On the differential attachments of migrants from Central and Eastern Europe: a typology of labour migration. Journal of Ethnic and Migration Studies, 39(6): 1-23.
- Bron: Engbersen, G., Jansen, J., Faber, M., Leerkes, A. en Snel E. (2014) Migratiepatronen in dynamisch perspectief. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.
- Bron: Dagevos, J. (2011). Poolse migranten: De positie van Polen die vanaf 2004 in Nederland zijn komen wonen. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau.

Verschillen tussen Polen, Bulgaren en Roemenen op het gebied van migratie en huisvesting

Veel Poolse migranten huren een huis via hun uitzendbureau, terwijl Bulgaren en Roemenen vooral huren in de particuliere sector. Voor de Poolse respondenten is werk en huisvesting nauw met elkaar verbonden; voor beide zaken zijn zij afhankelijk van hun werkgever. Het grootste aandeel huiseigenaren vinden we bij de Roemeense respondenten. Voor de Roemeense en Bulgaarse migranten zijn persoonlijke contacten van groot belang bij het vinden van woonruimte; meer dan de helft van de Bulgaarse respondenten geeft aan woonruimte te hebben gevonden via vrienden of kennissen.

Een groot deel van alle drie de groepen respondenten woont in een huis met een gedeelde badkamer en keuken. Van de Poolse respondenten heeft 70% één of meerdere landgenoten anders dan familie of vrienden als huisgenoot. Voor de Roemenen is dit percentage 46%; 32% van de Roemenen woont samen met een partner. Voor de Bulgaren en Polen is dit respectievelijk 41% en 31%.

Zie onderstaande bron voor meer details.

- Bron: Engbersen, G., Ilies, M., Leerkes, A. S., Snel, E. en Van der Meij, R. (2011). Arbeidsmigratie in vieren. Bulgaren en Roemenen vergeleken met Polen. Rotterdam: Erasmus Universiteit Rotterdam.

MOE-landers niet gelijk verdeeld over Nederland

Het aandeel 'MOE-landers' ligt over het algemeen beduidend hoger in land- en tuinbouwgebieden. Van de Nederlandse gemeenten telt Den Haag met bijna 12.000 het hoogste aantal Poolse inwoners. Ten opzichte van het totaal aantal inwoners van een gemeente is Zeewolde de koploper met 4,3% Polen, gevolgd door Westland, Noordwijkerhout, Zundert en Maasdriel, met allemaal 3% of meer. Nederland telt verder relatief veel Polen in Noord-Limburg, de kop van Noord-Holland, het Westland

en delen van Noord-Brabant. Naar verhouding wonen weinig Polen in grote delen van het oosten en noorden van Nederland.

- Bron: Factsheet MOE-landers (2011): https://old.polonia.nl/wp-content/uploads/Factsheet-MOE-landers.pdf
- Bron: CBS (2016, 13 juni): https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/24/150-duizend-inwoners-van-poolse-herkomst

Arbeidsmigranten genieten slecht sociaal imago onder Nederlanders

Arbeidsmigranten genieten onder veel Nederlandse burgers een slecht sociaal imago. Veelvoorkomende associaties met arbeidsmigranten zijn dat zij overlast veroorzaken, Nederlanders verdringen van de arbeidsmarkt en niet willen integreren. Ook op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten bestaat er weinig draagvlak onder burgers, vanwege hun angst voor overlast, het 'not in my backyard-effect' en het feit dat arbeidsmigranten voorrang zouden krijgen ten opzichte van inwoners uit de 'eigen' stad. Veel huisvestingsprojecten stuiten daardoor op weerstand waardoor nieuwe projecten lastig van de grond komen.

- Bron: Kennisplatform Integratie & Samenleving (2015). Poolse arbeidsmigranten in Nederland en hun behoefte aan informatie en hulp.
- Bron: Lupi, T. & Visser, A. (2016). Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen?!! Evaluatie experimentenprogramma huisvesting EU- arbeidsmigranten.

Lokale groei

Arbeidsmigranten nodig voor aantrekkelijk vestigingsklimaat
Arbeidsmigranten zijn van duidelijke economische waarde voor de regio waarin zij werkzaam c.q. woonachtig zijn. Wanneer Nederland daarom onvoldoende investeert in voldoende verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten, dreigt de economische groei hier nadelige gevolgen van te ondervinden. Zo heeft het ten eerste een negatief effect op het vestigingsklimaat voor nieuwe bedrijven en omzet voor in de regio gevestigde bedrijven. Ondernemers, waaronder uitzendbureaus, lopen immers omzet mis doordat zij 'nee' moeten verkopen en de concurrentiepositie van de lokale economie loopt schade op. Uit een inventarisatie van Expertisecentrum Flexwonen blijkt dat bedrijven reeds opdrachten mislopen, omdat ze te weinig arbeidsmigranten hebben en/of deze niet kunnen huisvesten. Bij diezelfde organisatie is over het eerste halfjaar van 2017 al een vraag geweest van 80% van huisvestingsvolume over heel 2016.

- Bron: Expertisecentrum Flexwonen (2017): https://flexwonen.nl/tekort-aan-huisvesting-zet-economische-groei-onder-druk/

Economisch verlies voor private en publieke sector
Wanneer de regio niet kan voorzien in voldoende fatsoenlijke huisvesting dan ontstaan er tevens nieuwe problemen. Het gebrek aan fatsoenlijke huisvesting zorgt er immers voor dat sommige arbeidsmigranten onder onmenselijke omstandigheden gehuisvest worden of wordt hen huisvesting aangeboden ver weg van de werklocatie. Dit is niet alleen geen goed werkgeverschap, het creëert ook onnodig woon-werk verkeer.
Bovendien worden inkomsten van arbeidsmigranten elders uitgegeven, waardoor de regio de facto nauwelijks profiteert. Jaarlijks gaat het hierbij om indicatief €2.632 consumptiewaarde per arbeidsmigrant. Bij een totaal aantal arbeidsmigranten van circa 400.000, betekent dit dat jaarlijks indicatief €1.000.000.000 (€1 miljard!) aan inkomsten van arbeidsmigranten elders uitgegeven wordt, waardoor de Nederlandse economie nauwelijks profiteert en dit bedrag aan economische consumptiewaarde voor de regionale economie verloren gaat.
Een direct effect van arbeidsmigratie is dat door de arbeidsmigranten productie wordt geleverd (die door schaarste of tekorten anders niet óf tegen hogere kosten zou zijn geproduceerd) en dat over die productie en over het inkomen dat de migranten verdienen, belasting wordt betaald. Ook de overheid profiteert aldus van arbeidsmigranten en de huisvesting hiervan.

- Bron: SEO (2012). De economische bijdrage van tijdelijke arbeidsmigratie.
- Bron: ABU/NBBU (2017). Flexmigranten in Nederland: Onderzoek 2016.
- Bron: SER (2009).

Arbeidsmigratie vormt waardevolle kans voor ondernemers
Voor de werkgever is het effect van arbeidsmigratie in die zin positief dat hij baat heeft bij een ruimer arbeidsaanbod om goed gekwalificeerde of gemotiveerde mensen te kunnen aantrekken of om te kunnen voorzien in schaarste of tekorten. In Nederland maar ook breder in de EU gaat het bij arbeidsmigranten uit de EU vooral om laaggeschoold werk waarbij lage arbeidskosten een grote rol spelen. Bij arbeidsmigratie van buiten de EU en met name kennismigratie heeft de werkgever de mogelijkheid 'wereldwijd' te zoeken naar mensen met de juiste kwalificaties.
Daarnaast kunnen via migratie internationale netwerken ontstaan die positief uitwerken voor de economie en de werkgelegenheid. Dat laatste geldt met name in het geval van hoogopgeleide migranten (kennismigratie). Daarnaast kan (kennis)migratie bijdragen aan productiviteit en innovatie. Als migratie de inzet van goedkope arbeid tot doel heeft, is een implicatie hiervan dat arbeidsintensieve productietechnieken in stand kunnen blijven, wat kan betekenen dat op termijn een toename van de totale productiviteit achterblijft door minder inzet van kapitaal.

- Bron: M. Gijsberts en M. Lubbers (2013) Nieuw in Nederland: Het leven van recent gemigreerde Bulgaren en Polen.
- Bron: M. Kremer (2013) Vreemden in de verzorgingsstaat: Hoe arbeidsmigratie en sociale zekerheid te combineren, p. 20

Huisvesting arbeidsmigranten

Drie typen verblijfsperioden van arbeidsmigranten

Er zijn drie typen verblijfsperiodes van arbeidsmigranten. Dit heeft ook gevolgen voor huisvesting van arbeidsmigranten. De volgende verblijfsperiodes zijn algemeen geaccepteerd in Nederland:

1. *Short-stay:* arbeidsmigranten die hier tot 12 maanden verblijven. Voor de eerste opvang en voor de arbeidsmigranten die tijdelijk in Nederland blijven, geldt dat er behoefte is aan snelle vormen van tijdelijke huisvesting. Dit is vaak in de vorm van logies, en het is niet ongebruikelijk dat voorzieningen of kamers gedeeld worden met andere bewoners.
2. *Mid-stay:* arbeidsmigranten die hier vanaf 12 maanden verblijven, maar nog niet weten of ze zich hier permanent willen vestigen of die wel al besloten hebben dat ze zich hier willen vestigen maar nog géén reguliere huisvesting hebben gevonden. Tijdens deze periode ontstaat vaak de behoefte aan meer kwaliteit en privacy dan short stay.
3. *Long-stay:* arbeidsmigranten die zich hier permanent vestigen. Tijdens deze periode ontstaat de behoefte om te gaan wonen in een dorpskern of wijk en actief te gaan integreren en participeren in de Nederlandse samenleving.

Behoeften short stay- en long stay op het gebied van huisvesting lopen sterk uiteen

De meerderheid van de arbeidsmigranten is slechts tijdelijk in Nederland werkzaam (seizoensarbeid) en heeft daarom een voorkeur voor flexibele huisvestingsvormen voor korte duur (zogenaamde 'short stay'). Over het algemeen heeft deze groep geen behoefte aan het opbouwen van een lokaal bestaan, maar zijn zij vooral op zoek naar snel toegankelijke, sobere en goedkope woonruimte. Huisvesting vindt vaak plaats in de vorm van logies en het is niet ongebruikelijk dat voorzieningen of zelfs kamers gedeeld worden.
Mensen die langer verblijven zonder zich echt te vestigen zoeken vaak naar eenvoudige woonruimte die wat meer kwaliteit en privacy biedt ('mid stay').
Een ander deel van de arbeidsmigranten wil zich hier voor langere tijd vestigen ('long-stay'). Zij zullen hun weg moeten vinden op de woningmarkt en hebben als ingezetenen van EU-lidstaten dezelfde mogelijkheden als andere woningzoekenden.

- Bron: Lupi, T. & Visser, A. (2016). Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen?!! *Evaluatie experimentenprogramma huisvesting EU- arbeidsmigranten.*

Ondertekenen nationale verklaring noopt belanghebbenden tot actie

Door de toename van het aantal arbeidsmigranten is er in Nederland een kwantitatief en kwalitatief tekort ontstaan aan logies en kamerverhuur die aansluit bij de behoefte en het budget van de arbeidsmigrant. Door dit huisvestingstekort wordt een deel van de arbeidsmigranten gehuisvest in panden waar sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of andere (bouw)regelgeving. Om die overlast aan te kunnen pakken, is meer dan alleen handhaving nodig; maar juist meer huisvestingsoplossingen.
Er zijn verschillende partijen nodig om in de groeiende vraag naar gereguleerde huisvesting voor Europese arbeidsmigranten te voorzien. Voor de realisatie van huisvesting zijn partijen vaak afhankelijk van elkaar. Sommige partijen lijken het lastig te vinden om zelf het initiatief te nemen als ze het idee hebben dat anderen achter blijven. Daardoor komen er te weinig projecten van de grond.
Door ondertekening van de gezamenlijke intentieverklaring *Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten* **in 2012** onderkennen betrokken partijen de problematiek rond de huisvesting van arbeidsmigranten en onderstrepen zij het belang van een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid. Deze intentieverklaring moet leden van ondertekenaars (op lokaal en regionaal niveau) stimuleren om tot actieve samenwerking te komen.

- Bron: https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/nieuw-in-nederland/documenten/richtlijnen/2012/04/11/nationale-verklaring-tijdelijke-huisvesting-eu-arbeidsmigranten

- Bron: https://flexwonen.nl/nationale-verklaring/

Huisvesting voor arbeidsmigranten moet voldoen aan SNF keurmerk
Met het ondertekenen van de *Nationale verklaring tijdelijke huisvesting EU- arbeidsmigranten*, hebben de ondertekenaars, waaronder de minister van Binnenlandse Zaken, de VNG, Aedes, ABU, NBBU, VIA, LTO Nederland, Productschap Vee en Vlees, CNV, FNV, Pools Overlegplatform in Nederland en diverse gemeenten, zich onder meer verplicht om een inspanning te leveren voor het vastleggen van normen voor goede huisvesting in CAO's en in certificering, en voor een vertrouwenwekkend systeem van handhaving van die normen. Onderdeel van de verklaring is de oprichting van de Stichting Normering Flexwonen (SNF keurmerk) die de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten beheert en controleert alsmede het register onderhoudt van bedrijven die aan de norm voldoen.
Een organisatie die is opgenomen in het register van SNF voldoet aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid. Ieder onderdeel bestaat uit een aantal specifieke eisen waaraan de huisvesting moet voldoen. Voor meer details, zie bijlage 3.

- Bron: http://www.normeringflexwonen.nl/norm/default.aspx

Tekort aan 100.000 fatsoenlijke verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten
Inmiddels verblijven er meer dan 400.000 – vooral Oost-Europese - arbeidsmigranten in Nederland. Gezien de groeiende economie en toenemende arbeidskrapte in Nederland is de verwachting dat dit de komende jaren nog verder zal toenemen. Uit een inventarisatie van Expertisecentrum Flexwonen blijkt dat er momenteel een tekort is aan 100.000 fatsoenlijke verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten in Nederland. Hoewel er momenteel een plan in uitvoering (verbonden aan de ondertekende intentieverklaring *Nationale Verklaring EU-Arbeidsmigranten*) is om 30.000 extra verblijfsplaatsen te realiseren, zijn er – gezien de verwachte groei – nog een substantieel groter aantal nodig.

- Bron: NOS (2017, 17 oktober): https://nos.nl/artikel/2198437-tekort-aan-huisvesting-arbeidsmigranten-groter-dan-ooit.html
- Bron: Expertisecentrum Flexwonen (2017): https://flexwonen.nl/category/arbeidsmigranten/

Meer bestuurlijke aandacht voor geschikte huisvesting
De huisvesting van Europese arbeidsmigranten is een onderwerp dat de afgelopen tijd bestuurlijk Nederland meer heeft beziggehouden dan menigeen verwacht had. Nadat een onderzoekscommissie van de Tweede Kamer de urgentie van het vraagstuk benadrukte nam het Ministerie van Binnenlandse Zaken de regie op het huisvestingsdossier, door samen met lagere overheden, huisvesters, werkgevers- en werknemersorganisaties aan oplossingen te werken. Duidelijk is dat de verantwoordelijkheid voor de huisvesting niet uitsluitend bij de betreffende werkgevers ligt, of bij de gemeenten waar het verblijf zich concentreert. Samenwerking tussen publiek en privaat en intergemeentelijke samenwerking, om zowel de lusten als de lasten van de arbeidsmigratie te delen, zijn een must, maar niet altijd een vanzelfsprekendheid.

Daarom werd binnen negen 'prioritaire' regio's* afgesproken dat zij op vier punten concrete afspraken maken voor meer en betere huisvesting voor EU-arbeidsmigranten:

1. Aantallen extra huisvestingsplekken die nodig zijn
2. De verdeling binnen de regio
3. De taakverdeling en bindende afspraken tussen partijen onderling
4. De fasering van de opgave in de tijd.

**Het gaat hierbij om de volgende regio's: Noord- Holland-Noord, Greenport Aalsmeer, Holland-Rijnland, Stadsgewest Haaglanden, Stadsregio Rotterdam, West-Brabant, Noord-Veluwe, Stadsregio Eindhoven en Noord-Limburg.*

- Bron: Rijksoverheid (2016): Huisvesting EU-arbeidsmigranten: stand van zaken in de regio's per januari 2016.

Matige score voor realisatie goede huisvesting van arbeidsmigranten
Aan de verschillende stakeholders is gevraagd wat zij als belangrijkste belemmeringen ervaren voor de goede huisvesting van arbeidsmigranten. De vijf belangrijkste belemmeringen zijn:

1. Gebrek aan geschikte locaties
2. Verzet van omwonenden
3. Geen zicht op de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten
4. Onduidelijk beleid van de gemeente
5. Beperkingen door gemeentelijke regelgeving

Aan de verschillende stakeholders is ook gevraagd wat zij als belangrijkste succesfactoren ervaren voor de goede huisvesting van arbeidsmigranten. De vijf belangrijkste succesfactoren zijn:

1. Gezamenlijke aanpak van gemeente(n), werkgever(s) en huisvester(s)
2. Zorgvuldige communicatie
3. Politieke daadkracht
4. Helder faciliterend beleid
5. Harde aanpak van misstanden

Aan de stakeholders is verder gevraagd welk cijfer zij geven aan de algehele voortgang die is geboekt sinds de ondertekening van de Nationale Verklaring in 2012 binnen hun gemeente, regio of provincie. Het meest genoemde cijfer is een 6. Het gemiddeld cijfer is een zeer magere voldoende: een 5,6. Opvallend is dat zowel gemeente en provincie de voortgang met eenzelfde cijfer waarderen. Hun individuele waardering (6,3) is een voldoende en hoger dan dat van alle (afzonderlijke) marktpartijen. De regio is met een 5,5 minder positief. Van de marktpartijen geven alleen de particulier huisvesters de voortgang een zeer magere voldoende (5,6). De projectontwikkelaars/bouwers zijn veruit het meest negatief gestemd over de voortgang (3,1).

- Bron: Rijksoverheid (2016, 11 mei): Huisvesting EU-arbeidsmigranten: stand van zaken in de regio´s per januari 2016.

Westland en Haaglanden scoren goed; Aalsmeer, Holland Rijnland en Noord-Veluwe niet
In 2016 is onder marktpartijen onderzocht welke gemeenten het in hun ogen wel en welke het juist niet goed doen. De best scorende gemeente is Westland. De regio die het beste scoort is Stadsgewest Haaglanden. Andere goed scorende regio's zijn Limburg en de Regio West-Brabant. Regio's die niet goed scoren zijn Greenport Aalsmeer, Holland Rijnland en de regio Noord-Veluwe. De gemeente Rotterdam en de Stadsregio Rotterdam scoren slecht in de ogen van marktpartijen. Het faciliterend beleid van de gemeenten Horst en Peel aan de Maas wordt ook negatief ervaren. Opmerkelijk omdat deze gemeenten (samen met drie andere gemeenten juist) ook naar voren geschoven worden als positief voorbeeld. Een andere opmerkelijke bevinding is dat ongeveer de helft van de gemeenten die als 'niet goed faciliterend' zijn genoemd zich buiten de negen prioritaire regio's bevinden.

- Bron: Rijksoverheid (2016, 11 mei): Huisvesting EU-arbeidsmigranten: stand van zaken in de regio´s per januari 2016.
- Bron: T. Nienhuis, L.M. Sluys, M.G.A. Ligtvoet-Janssen (2017): Huisvesting arbeidsmigranten Zuid-Holland.

Leefbaarheid woonwijken en -kernen belangrijker dan fatsoenlijke huisvesting arbeidsmigranten
Ondanks dat er een structureel tekort is van landelijk tot wel 100.000 geschikte verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten, stellen steeds meer gemeenten het fatsoenlijk kunnen huisvesten van arbeidsmigranten ondergeschikt aan de leefbaarheid van woonwijken en -kernen. De argumentatie hierbij is dat het toenemend aantal in een gemeente woonachtige arbeidsmigranten – soms tot wel 10% van de lokale inwoneraantal - dusdanig groot is dat dit de leefbaarheid van woonwijken en -kernen teveel aantast. Gemeenten zoals Maasdriel, Zuidplas, Zaltbommel en Tiel, stellen regels op die moeten voorkomen dat te veel Oost-Europese arbeidsmigranten zich in deze gemeente vestigen. Hoewel leefbaarheid van woonwijken en -kernen een logische gemeentelijk speerpunt kan zijn, is er

vanuit de markt commentaar op deze gemeenten omdat zij geen fatsoenlijk alternatief bieden voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De boodschap vanuit de markt is: eerst moeten gemeenten met oplossingen komen voordat ze gaan handhaven.
Wanneer ingezoomd wordt op de werklocatie van arbeidsmigranten blijkt ook dat veel migranten regelmatig meer dan een uur moeten reizen naar hun werk. Dit impliceert dat er ook beperkte aantrekkelijke woongelegenheden zijn voor arbeidsmigranten dicht bij hun werklocatie. Dit betekent ook dat gemeenten dicht bij de werklocatie hun rol niet altijd pakken.

- Bron: Trouw (2018, 3 april): https://www.trouw.nl/samenleving/gemeenten-weren-polen-en-roemenen~a4aca51b/
- Bron: Trouw (2018, 3 april): https://www.trouw.nl/samenleving/in-zuilichem-komt-een-megakas-maar-waar-slapen-de-fruitplukkers-~ade6a215/

Toenemende intolerantie jegens arbeidsmigranten vanuit de maatschappij
Een toenemend aantal burgers staat niet te springen om arbeidsmigranten te verwelkomen in hun woonwijk. Hoewel vanuit de noodzaak aan voldoende arbeidskrachten vooral vanuit werkgevers een open armen beleid voor arbeidsmigranten geldt, krijgen gemeenten steeds vaker vanuit burgers en lokale groeperingen tegenwerking. Dit komt vooral door de vooroordelen die leven over arbeidsmigranten. De ervaring leert dat, wanneer iemand een persoonlijke ervaring heeft met een arbeidsmigrant, de ervaringen gewoon positief zijn.

- Bron: Dagblad de Limburger (2018, 4 april): https://www.limburger.nl/cnt/dmf20180403_00058963/limburg-wil-niks-weten-van-buitenlandse-arbeidskrachten
- Bron: Dagblad de Limburger (2018, 4 april): https://www.limburger.nl/cnt/dmf20180403_00058971

Huisvesting arbeidsmigranten ook geschikt voor andere doelgroepen
Niet alleen huisvesting voor arbeidsmigranten is problematisch, ook voor andere doelgroepen is huisvesting regelmatig een probleem. In veel regio's zijn er te weinig sociale huurwoningen om alle woningzoekenden direct aan een woning te kunnen helpen. De meeste mensen moeten een paar jaar wachten op een geschikte woning. Alleen in zeer uitzonderlijke situaties kunnen mensen voorrang krijgen bij het zoeken naar een woning. In veel gemeenten zijn daarom lange wachtlijsten voor vergunninghouders, zorg cliënten, alleenstaande moeders etc.
Voor gemeenten kan het daarom moeilijk zijn om in haar woningbeleid vast te leggen welke doelgroepen voorrang krijgen, terwijl meerdere doelgroepen prioriteit hebben. Juist door in haar woning- en huisvestingsbeleid te kiezen voor een mix aan doelgroepen kan dit veel voordeel opleveren. Wie verschillende doelgroepen van spoedzoekers (EU-arbeidsmigranten, vergunninghouders, zorgcliënten, gescheiden mensen) mengt en er is geen seizoensleegstand, dan gaat het risico van tijdelijke leegstand omlaag en stijgt hiermee het rendement. Ook is de verwachting dat de huisvesting van een mix van doelgroepen minder weerstand in omgeving oplevert

- Bron: Lupi, T. & Visser, A. (2016). Huisvesting arbeidsmigranten: een zorg van iedereen?!! Evaluatie experimentenprogramma huisvesting EU- arbeidsmigranten.

Oplossingsrichtingen huisvesting

De huisvestingsproblematiek voor arbeidsmigranten moet met prioriteit opgepakt worden, wil Nederland haar economie, arbeidsmarkt en (lokale) maatschappij op peil houden. Werkgevers, gemeenten en arbeidsmigranten zijn alle drie gedupeerden van de situatie, en gezamenlijk kunnen zij de oplossing bieden.

Welke woningconcepten het beste passen om de problematiek op te lossen, ligt in zijn geheel aan de lokale situatie en de lokale mogelijkheden. Dit informatiememorandum geeft aan de hand van het SFA Model van Johnson en Scholes de beste oplossingsrichtingen. De afkorting SFA staat voor *suitability*, *feasibility* en *acceptability*. De toetsing van de strategische opties vindt plaats, door vanuit invalshoeken *geschiktheid, uitvoerbaarheid en aanvaardbaarheid* naar elke optie te kijken.

	Huisvesting onder de norm	Huisvesting op afstand	Huisvesting in woonwijken	Herbestemming huisvesting	Nieuwe huisvesting
Geschiktheid	- -	-	+ / -	+	+ +
Uitvoerbaarheid					
-Financieel	+ +	+ / -	+	+ / -	+ +
-Organisatorisch	-	-	+ / -	+	+
-Economisch	--	-	+ / -	+	+ +
-Technologisch	+ / -	+ / -	+ / -	+	+ +
-Sociaal	- -	- -	+	+	+ +
-Juridisch	- -	+ / -	+ / -	+ / -	+ / -
-Ecologisch	-	- -	+	+	+
Aanvaardbaarheid					
-Arbeidsmigrant	- -	-	+	+	+ +
-Gemeente	- -	-	+ / -	+	+
-Werkgever	- -	-	+	+	+ +
-Buurtgenoten	- -	-	-	+ / -	+ +
Totaal	+3 / -19	+3 / -14	+11 / -6	+12 / -4	+20 / -1

Huisvesting onder de norm

Arbeidsmigranten huisvesten onder de norm is vooral aantrekkelijk voor huisjesmelkers. Veelal om financiële en economische redenen kiezen werkgevers en inleners helaas nog altijd voor deze vorm van huisvesting. Landelijk en regionaal zijn er reeds heldere afspraken tussen het Rijk, gemeenten, werkgevers en huisvestingspartijen gemaakt dat deze vorm van huisvesting moet worden geëlimineerd. Vanwege het gebrek aan kwalitatief goede huisvesting en omdat handhaving soms lastig is, blijft deze optie – helaas – voor sommige werkgevers een van de alternatieven. Op de lange termijn maakt dit Nederland als werk- of vestigingsland voor arbeidsmigranten onaantrekkelijk waardoor dit economisch en financieel zeer onaantrekkelijke scenario's zijn.

Huisvesting op afstand

Ook huisvesting op afstand komt op grote schaal voor. Dit komt vooral door werkgevers die arbeidsmigranten nodig hebben, hen goed willen huisvesten, maar geen geschikte huisvesting in de regio beschikbaar hebben. Niet alleen ontstaat dan onwenselijk lang woon-werk verkeer voor arbeidsmigranten, levert dit regionaal economische schade op, ook verdringt het al reeds beperkt beschikbare huisvesting in andere regio's. Daarmee worden problemen verplaatst. Ook dit schaadt op lange termijn de aantrekkelijkheid van Nederland als werk- of vestigingsland voor arbeidsmigranten.

Huisvesting in woonwijken

Huisvesting in woonwijken gebeurt regelmatig. Voor veel werkgevers, arbeidsmigranten en gemeenten zijn dit prima opties. Arbeidsmigranten worden dichtbij het werk gehuisvest en zij kunnen gebruik maken van lokale faciliteiten. Voor sommige buurtgenoten en gemeenten is het echter

onwenselijk omdat er nogal eens veel wisselingen tussen arbeidsmigranten kunnen ontstaan. Bovendien kan het zijn dat het economisch profiel van de arbeidsmigrant niet past in het economisch profiel van de wijk. Hierdoor kan het stereotype (verkeerde) beeld ontstaan. Gemeenten handhaven daardoor steeds vaker; bijvoorbeeld op het feit dat ze niet teveel individuen op een adres ingeschreven willen hebben staan. Verder kan er een ongewenste druk op de lokale woningmarkt ontstaan. Huizen bestemd voor de lokale bevolking worden opgekocht door professionele huisjesmelkers waardoor de koopprijzen onevenredig stijgen

Herbestemming huisvesting
Arbeidsmigranten huisvesten op locaties met een herbestemming is in veel gevallen een interessante optie voor zowel werkgevers, arbeidsmigranten en gemeenten. Afgeschreven of leegstaande panden krijgen zo een nieuwe en waardevolle bestemming. Denk hierbij aan oude verzorgingstehuizen of kloosters die leeg staan en verbouwd kunnen worden tot woonunits. De optie kan in eerste instantie wel als onwenselijk worden ervaren voor buurtgenoten, maar de ervaring nadien leert juist het tegenovergestelde. Panden worden juist weer leefbaar en er ontstaat een positieve flow in de omgeving. Deze optie is vooral lastig, wanneer het juridisch veel tijd vergt om een locatie te herbestemmen. Hierdoor kan er een onwenselijk lange periode en daarmee periode van onzekerheid voor iedereen over heengaan voordat de herbestemming een feit is.

Nieuwe huisvesting
Nieuwe huisvesting is veelal het beste alternatief voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Dit komt omdat er vooraf flexibel rekening gehouden kan worden met de wensen van gemeenten, werkgevers, arbeidsmigranten en de omgeving. Het is bijvoorbeeld mogelijk om bestemmingsplannen **tijdelijk** te wijzigen om een (tijdelijk) lokaal huisvestingsprobleem op te lossen. Deze huisvesting kan met mobiele woonoplossingen (zie enkele voorbeelden hieronder) eenvoudig gerealiseerd worden aan de rand van woonkernen of industriegebieden op locaties die voor een tijdelijke bestemming (10 jaar) te gebruiken zijn. Een bestemmingsplanwijziging voor tijdelijk huisvesting kan in 14 weken gerealiseerd worden, zie hiervoor besluit omgevingsrecht, artikel 5.16 (zie bijlage 6).

- Bron: L.H.J. Hennissen, B.P.M. Verlegh (2017, 14 november). Position Paper huisvesting arbeidsmigranten.

Voorbeelden van goede huisvesting
Het identificeren van de juiste huisvestingsvorm en locatie voor (het herbestemmen van) huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten vraagt om tijd en aandacht van gemeente, werkgever en huisvester (woonbemiddelaar). Gezamenlijk zijn zij verantwoordelijk voor de realisatie van kwalitatief voldoende huisvesting. Daarbij gelden de *Nationale Verklaring EU-Arbeidsmigranten* en het *SNF Keurmerk* als uitgangspunten. Hieronder worden drie showcases toegelichting die als inspiratiebron gebruikt kunnen worden voor het vinden van de juiste huisvestingsvorm en locatie per gemeente.

- **Mobile Home Parken**
  Seizoenen en economische hoogconjunctuur kunnen zorgen voor acuut hogere huisvestingsbehoeften. In dat eval kan snel te realiseren huisvesting op bepaalde locaties dicht bij het werk oplossing bieden. Een goed voorbeeld van (tijdelijke) nieuwe huisvesting zijn Mobile Home Parken. OTTO heeft een Mobile Home ontwikkeld speciaal voor arbeidsmigranten en urgent woningzoekenden. De Mobile Homes zijn ruim opgezet, geschikt voor twee tot vier volwassenen en voldoen aan de eisen van deze tijd. Zo zijn de Homes volledig gasloos, zeer goed geïsoleerd en kunnen geleverd worden met zonnepanelen. De Mobile Homes zijn eenvoudig te (ver)plaatsen en een park vanaf vijf chalets kan binnen een periode van drie tot zes maanden volledig operationeel zijn. Afhankelijk van de grootte van het park kan er een beheerdersunit bijgeplaatst worden.

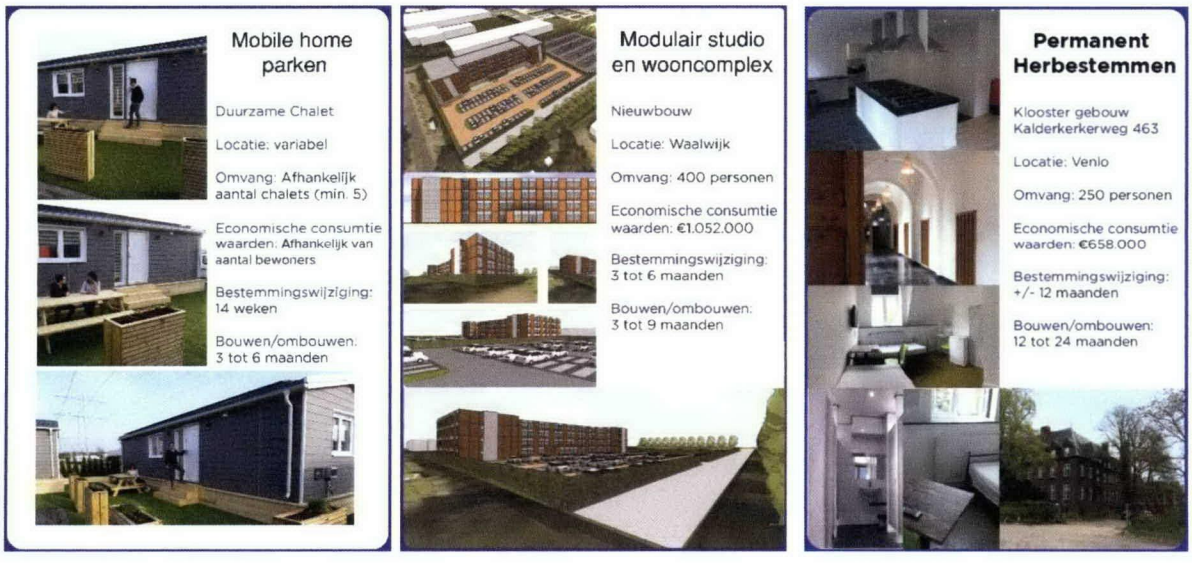
Voor meer info: https://www.limburger.nl/cnt/dmf20180411_00059504/mobiele-huisjes-voor-hulptroepen-in-limburg

- **Modulair woon- of studiocomplex:** een ander voorbeeld betreft (tijdelijke) modulaire studio complexen. Modulaire studio complexen zijn zeer geschikt in gebieden die dicht tegen bedrijventerreinen aan liggen. Het gemak van een modulair studio complex is dat deze uit losse delen bestaat, en snel opgebouwd kan worden. Een modulair studio complex kun je na bijvoorbeeld 10 tot 15 jaar afbreken, en op een andere locatie weer opbouwen. In Boskoop wordt reeds een paar jaar gebruikt gemaakt van een studiocomplex en momenteel is een studiocomplex in Waalwijk in aanbouw. Het dicht bij voorzieningen gelegen complex biedt ruimte aan 400 arbeidsmigranten. Er worden 100 studio's gerealiseerd met twee slaapkamers, eigen woonkamer, open keuken en douche en toilet. Daarnaast is er een openbare fitnessruimte. In totaal genereren 400 personen jaarlijks indicatief €1.052.800 aan economische consumptiewaarde voor de regionale economie. Voor deze semipermanente huisvesting is een tijdelijke herbestemming nodig. De realisatie van een bestemmingswijziging zou binnen drie tot zes maanden gerealiseerd moeten kunnen zijn. Voor het bouwen van de semipermanente huisvesting is nog eens zes tot negen maanden nodig.

Voor meer info: https://waalwijk.nieuws.nl/nieuws/20180308/campus-voor-400-arbeidsmigranten-8-juni-2018-gereed/

- **Omgebouwd klooster:** Een goed voorbeeld is een omgebouwd klooster aan de Kaldenkerkerweg 463 in Venlo. In het dicht bij het stadscentrum gelegen klooster kunnen 250 personen wonen. De woonlocatie beschikt over één- en tweepersoonskamers die allemaal voorzien zijn van snelle internetverbinding en een koelkast. De doucheruimtes en toiletten zijn gesitueerd per gang. Er is een gemeenschappelijke keuken en een wasruimte aanwezig. Op de locatie is een ontspanningsruimte en een fitnessruimte. In totaal genereren 250 personen jaarlijks indicatief €658.000 aan economische consumptiewaarde voor de regionale economie. Voor dit klooster was een permanente bestemmingswijziging nodig evenals het ombouwen naar een geschikte huisvestingslocatie. De realisatie van de bestemmingswijziging van een dergelijke locatie zou indicatief een jaar mogen duren en het ombouwen nog eens een tot twee jaar. Bij acuut tekort zijn deze locaties daarom minder geschikt, maar het betreft wel een waardevolle onderstroom op de middellang termijn.

Voor meer info: https://flexwonen.nl/arbeidsmigranten-mogen-in-klooster-venlo/



Voor sfeerimpressie van mobile home parken en modulair studio- en wooncomplex zie bijlage 4.

Professioneel beheer essentieel

Het bieden van huisvesting dat voldoet aan alle SNF normen is een ondergrens. Om arbeidsmigranten werkelijk een goed huisvestingsperspectief te bieden, ze in een nieuwe omgeving goed te begeleiden en mogelijke (gepercipieerde) overlast voor omwonenden te beperken is professioneel beheer van de huisvestingslocaties van groot belang. Op basis van een inventarisatie onder de huisvesting van OTTO Work Force wordt geconcludeerd dat onderstaande factoren van belang zijn voor professioneel beheer van een huisvestingslocatie van arbeidsmigranten.

- Eerlijkheid, communicatie en respect zijn essentiële pijlers bij professioneel beheer.
- Het aanstellen van een professionele begeleider die zorgt voor ondersteuning, registratie en begeleiding van bewoners bij aankomst, tijdens en bij vertrek van hun verblijf.
- Het aanstellen van een onafhankelijke inspecteur die de kwaliteit van de accommodaties en het beheer borgt.
- Een periodiek inspectie- en verbeterrapport dient ervoor te zorgen dat accommodaties structureel op goed niveau zijn. Dit geldt voor de faciliteiten, hygiëne en de ordentelijke en netheid van de omgeving.
- Bij aankomst bij de accommodatie krijgt de bewoner een oplevering van zijn of haar verblijf inclusief instructievideo en foto's van hoe de accommodatie er dan bij staat. Dit dient te worden herhaald wanneer er wordt uitgecheckt door de arbeidsmigrant.
- Een actuele administratie van alle bewoners van de verschillende accommodaties over hun verblijf, woon-werk, werkgever etc., dient te worden bijgehouden door de begeleider.
- De begeleiding slaat ook persoonlijke gegevens op van de arbeidsmigrant. Bij de registratie en uitwisseling van gegevens dienen de actuele richtlijnen vanuit de Privacywetgeving AVG gerespecteerd te worden.
- Een huishoudelijk reglement dient te worden ondertekend door de bewoners en op zichtlocaties bij individuele en gezamenlijke ruimtes beschikbaar te zijn.
- Bewoners die zich niet houden aan regels dient bij een tweede waarschuwing van de accommodatie weggestuurd kunnen worden.

Bijlage: voorbeeld beheerplan StaySolutions

Nieuwsartikelen

1. 'Huisjes voor hulptroepen in Limburg'. Artikel naar aanleiding van een interview over de oplossingen voor tijdelijke huisvesting met Frank van Gool, CEO OTTO Work Force. https://www.limburger.nl/cnt/dmf20180411_00059504/mobiele-huisjes-voor-hulptroepen-in-limburg

2. "De gemeente Zaltbommel gaat over het huisvestingsbeleid voor arbeidsmigranten in gesprek met haar inwoners en andere belanghebbenden. Zo wil de gemeente een maatschappelijk panel en daarnaast komt er een digitale enquête zodat iedereen zijn inbreng kan geven" https://www.omroepgelderland.nl/nieuws/2311420/Inwoners-Zaltbommel-praten-mee-over-huisvesting-arbeidsmigranten

3. "Projectontwikkelaar Green Real Estate is in Waalwijk begonnen met de bouw van een campus voor arbeidsmigranten. De eerste woonunits zijn dinsdag geplaatst. De campus bestaat uit semi-permanente woonunits die ook weer kunnen worden weggehaald. Waalwijk heeft de projectontwikkelaar een voorlopige vergunning gegeven voor tien jaar." https://www.bd.nl/waalwijk-heusden-e-o/de-bouw-is-gestart-in-waalwijk-komt-een-campus-voor-400-arbeidsmigranten~abb49dc3/

4. "De gemeentes in Zuid-Oost Brabant moeten de komende bestuursperiode serieus aan de slag met de huisvesting van arbeidsmigranten. Regiogemeenten moeten hun verantwoordelijkheid nemen bij het fatsoenlijk huisvesten van arbeidsmigranten". https://flexwonen.nl/we-moeten-meer-doen-voor-de-40-000-arbeidsmigranten-in-de-regio-eindhoven/

5. "De behoefte aan goede huisvesting voor arbeidsmigranten in de regio Holland Rijnland was groot. De bereidheid om nauw samen te werken en spijkers met koppen te slaan ook. Dus werd in Boskoop in een mum van tijd een short stay-faciliteit voor 350 mensen gerealiseerd, uitgaand van de hoogste kwaliteitseisen" https://www.abu.nl/over-de-branche/publicaties/uitzendwerk/2016-1-uitzendwerk/praktijkvoorbeeld-arbeidsmigrantenhotel-boskoop

6. "Gedeputeerde Ger Koopmans opent op 28 maart een nieuw logiesgebouw op Work and Stay in Maasbree. Het logiesgebouw biedt plaats aan 200 arbeidsmigranten." https://flexwonen.nl/gedeputeerde-koopmans-opent-huisvestingslocatie-arbeidsmigranten-maasbree/

7. In Nijkerk is er een oplossing voor een aantal groepen die vaak moeilijk aan tijdelijke woonruimte komen. De gemeente laat 28 tiny houses neerzetten, oftewel kleine huisjes. Deze huisjes zijn bedoeld voor onder meer statushouders, mensen die in scheiding liggen of financiële problemen hebben. https://www.omroepgelderland.nl/nieuws/2307480/Bouw-tiny-houses-Nijkerk-is-begonnen

8. "Gemeenten in Noord-Limburg gaan onderzoeken of ze Polen en andere arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa kunnen huisvesten op bedrijventerreinen. Als alternatief voor kwalitatief ondermaats geachte bungalowparken en huisvesting tussen gewone Limburgers, die dat liever niet willen." http://www.stadszaken.nl/ruimte/wonen/1314/arbeidsmigrant-naar-bedrijfsterrein/

9. "Eigenaar Somerset Capital Partners studeert op de mogelijkheid van een 'Polenhotel' in de twee kantoorgebouwen die Achmea/Interpolis daar recent heeft verlaten. De locatie lijkt ideaal voor (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten. Ruimte voor misschien wel 600 tot 800 mensen, volop faciliteiten voor een gezamenlijke kantine en/of winkeltjes, parkeerruimte te over. En dichtbij een reeks logistieke bedrijven."

https://flexwonen.nl/tilburg-plan-voor-polenhotel-in-kantoren-naast-a58/

10. "De gemeenten Maasdriel, Zuidplas, Zaltbommel en Tiel gaan Poolse en Roemeense arbeiders weren met als doel om woonwijken leefbaar te houden." https://nos.nl/artikel/2225534-gemeenten-willen-oost-europese-arbeiders-weren.html

11. "Toezichthouder bij arbeidsmigranten Katwijkerbroek niet meer nodig, vanwege substantie verbeteringen in leefbaar houden van de omgeving." https://www.allesoverkatwijk.nl/nieuws/algemeen/38636/toezichthouder-bij-arbeidsmigranten-katwijkerbroek-niet-meer-nodig

Bijlagen

Bijlage 1 – Brandbrief huisvesting arbeidsmigranten

College van Burgemeester en Wethouders
Leden van de gemeenteraad

Venray, 7 maart 2018

Betreft: Brandbrief huisvesting arbeidsmigranten

Geachte college van Burgemeester en Wethouders en gemeenteraadsleden,

De huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland is een maatschappelijk probleem. Als marktleider internationale arbeidsbemiddeling constateren wij dat huisvesting van arbeidsmigranten een onbeheersbaar fenomeen is geworden. Er is sprake van een wildgroei van aanbieders, sterke prijsopdrijving en van ontoelaatbare behandeling van de huurders. En dat terwijl Nederland in toenemende mate een beroep zal moeten doen op werknemers uit het buitenland vanwege de economische groei en de vergijzing van onze eigen bevolking. Diverse kranten schrijven dagelijks over de tekorten op de Nederlandse arbeidsmarkt. Zo schreven ze op dinsdag 6 maart: 'De werknemers zijn op.' Arbeidsmigratie heeft een maatschappelijk belang en de huisvesting van arbeidsmigranten zou dus ook een maatschappelijke prioriteit moeten zijn.

Het Expertisecentrum Flexwonen heeft berekend dat er in Nederland momenteel 100.000 te weinig fatsoenlijke verblijfsplaatsen voor arbeidsmigranten zijn. Deze tekorten leggen ook een onwenselijke druk op de beschikbare huisvesting voor de lokale bevolking. Om dit tekort in te lopen zijn dringend en op korte termijn goede en betaalbare huisvestingslocaties nodig. Op diverse regionale niveaus worden taakstellingen voor gemeenten opgelegd. Deze taakstellingen zijn richtinggevend echter is de realisatie helaas niet afdwingbaar. Ik vraag u dan ook met klem om voor uw gemeente huisvestingsdoelstellingen op te stellen en een progressieve houding aan te nemen inzake het bestemmen en herbestemmen van huisvesting.
Het inrichten van een projectgroep c.q. crisisteam waarin alle deskundigen plaatsnemen is een zeer goed werkbare formule. Met name het aspect communicatie is belangrijk, ook hierin beschikt het veld over veel ervaring en deskundigheid. Ook wij bieden u onze ervaring en diensten graag aan.

Met deze brandbrief dringen wij erop aan dat ook uw gemeente de verantwoordelijkheid neemt om het tij te keren door meer mogelijkheden te scheppen voor huisvesting van arbeidsmigranten. De verkiezingen staan voor de deur. Coalities worden gesmeed en coalitieprogramma's opgesteld.

Ik roep u op om in de komende collegeperiode te komen met een concreet actieplan voor de huisvesting van arbeidsmigranten in uw gemeente en dit in het coalitieprogramma vast te leggen. Het is van belang dat samen te doen met partijen die op een verantwoorde wijze actief zijn in de markt van arbeidsbemiddeling en huisvesting. Uiteraard is OTTO, samen met andere deskundige partijen zoals Logejo en StaySolutions, bereid hierover op korte termijn met u van gedachten te wisselen en in eventuele uitvoering tijd te investeren. We hebben ervaringen om binnen 6 tot 12 maanden aanvaardbare oplossingen gerealiseerd te hebben.

We zullen zo vrij zijn om in de komende periode actief contact met u op te nemen.

Met vriendelijke groet,
Mede namens Logejo en StaySolutions,

Frank van Gool
CEO OTTO Work Force

Bijlage 2 - Nationale verklaring huisvesting EU-arbeidsmigranten

NATIONALE VERKLARING VAN PARTIJEN BETROKKEN BIJ DE (TIJDELIJKE) HUISVESTING VAN EU-ARBEIDSMIGRANTEN

Aanleiding

De arbeidsmigratie uit andere EU-landen (en vooral uit Midden- en Oost-Europese landen (MOE-landen)[2] naar Nederland is de laatste jaren sterk gestegen. Dit is het gevolg van de vraag naar arbeidskrachten en het openstellen van onze arbeidsmarkt op 1 mei 2007 voor werknemers uit de MOE-landen die in 2004 zijn toegetreden tot de Europese Unie. In de eerste schattingen uit 2004 ging het nog om 15.000[3] arbeidsmigranten, in 2007 was de verwachting dat er 100.000-120.000 arbeidsmigranten in Nederland zouden werken en wonen. Volgens de laatste schattingen waren er in 2009 ongeveer 300.000 arbeidsmigranten in Nederland. Er moet rekening mee worden gehouden dat het aantal arbeidsmigranten de komende jaren verder kan toenemen, onder andere als gevolg van het wegvallen van de verplichte tewerkstellingsvergunning voor werknemers uit Bulgarije en Roemenië uiterlijk per 1 januari 2014.

De overgrote meerderheid van de arbeidsmigranten vraagt om flexibele huisvestingsvormen, vaak voor korte duur (kamergewijze verhuur, short stay, logies). Het Nederlandse huisvestingsaanbod is daar nog onvoldoende op ingericht. Door de toename van het aantal arbeidsmigranten is er in Nederland een kwantitatief en kwalitatief tekort ontstaan aan logies en kamergewijze verhuur die aansluit bij de behoefte en het budget van de arbeidsmigrant. Door dit huisvestingstekort wordt een deel van de arbeidsmigranten gehuisvest in panden waar sprake is van strijdigheid met het bestemmingsplan of andere (bouw)regelgeving. Dit speelt in zowel grote steden als plattelandsgemeenten en kan leiden tot overbewoning en daarmee samenhangende overlast. Om die overlast aan te kunnen pakken, is meer dan alleen handhaving nodig. De arbeidsmigranten moeten immers ook gehuisvest kunnen worden op plekken en in panden waar het wel kan en mag.

Er zijn verschillende partijen nodig om in de groeiende vraag naar gereguleerde huisvesting voor Europese arbeidsmigranten te voorzien. Daarbij handelt iedere partij vanuit haar eigen verantwoordelijkheid: gemeenten, werkgevers (o.a. gecertificeerde uitzendbureaus, de vleesverwerkende industrie, agrarische bedrijven), werknemers, huisvesters (zowel private/commerciële huisvestingspartijen als woningcorporaties), vertegenwoordiging van de arbeidsmigranten en de rijksoverheid. Vaak werken huisvesters samen met een (gecertificeerd) uitzendbureau. Voor de realisatie van huisvesting zijn partijen vaak afhankelijk van elkaar. Sommige partijen lijken het lastig te vinden om zelf het initiatief te nemen als ze het idee hebben dat anderen achter blijven. Daardoor komen er te weinig projecten van de grond. Door ondertekening van deze gezamenlijke intentieverklaring onderkennen betrokken partijen de problematiek rond de huisvesting van arbeidsmigranten en onderstrepen zij het belang van een gezamenlijke opgave en verantwoordelijkheid. Deze intentieverklaring moet leden van ondertekenaars (op lokaal en regionaal niveau) stimuleren om tot actieve samenwerking te komen.

Reikwijdte van deze intentieverklaring

Partijen moeten lokaal aan de slag. Deze intentieverklaring is gesloten tussen koepels die geen bindende uitspraken kunnen doen voor hun afzonderlijke leden over de inzet van deze leden (huisvesten, bouwen, handhaven, etc). Wel zullen deze partijen en het Rijk zich inzetten voor kennisdeling en hun leden stimuleren om op lokaal en regionaal niveau hun bijdrage te leveren aan voldoende huisvesting voor kortdurend verblijf. De deelnemende partijen onderkennen dat de

---

[2] 1 Met MOE-landen worden de volgende landen bedoeld: Polen, Tsjechië, Slowakije, Hongarije, Slovenië, Letland, Estland, Litouwen, Bulgarije en Roemenië. 2 ´Arbeidsmigranten uit de Midden- en Oost-Europese toetredingslanden, CPB 2004.

[3] Nationale verklaring tijdelijke huisvesting EU-arbeidsmigranten

huisvestingsopgave vaak een gemeenteoverstijgende dimensie heeft en dat ook de betrokkenheid van (stads)regio's en provincies gewenst is.

Situatieschets

Vrij verkeer van personen is een verworvenheid van de EU. Het draagt bij aan de welvaart van de lidstaten en biedt kansen aan EU-burgers. Arbeidsmigranten zijn van cruciaal belang voor de Nederlandse economie. De ontgroening en de vergrijzing van de Nederlandse arbeidsmarkt dwingt ons over de landsgrenzen heen te kijken om mensen te vinden die de productiviteit en groei in Nederland waarborgen. De meest recente schatting geeft aan dat er in 2009 tussen de 286.000 en 325.000 EU-arbeidsmigranten in Nederland zijn. Daarvan zijn 74.449 arbeidsmigranten geregistreerd in de gemeentelijke basisadministratie (GBA). Het rijk en de gemeenten werken aan een groter bereik van GBA-inschrijving van arbeidsmigranten.
Door het hele land worden arbeidsmigranten gehuisvest, zowel in plattelandsgemeenten als in steden. De aard van de problematiek rondom huisvesting verschilt daarbij. Door een gebrek aan onder andere planologische ruimte is er in plattelandsgemeenten vaak een tekort aan huisvesting waardoor ad hoc oplossingen soms voor problemen zorgen. Ook in de grote steden bestaat er een tekort aan betaalbare huisvesting. Daar springen huisjesmelkers en malafide werkgevers in het gat en bieden kamers aan in panden en op plekken waar kamerverhuur volgens gemeentelijke regels niet is toegestaan. Dit leidt voor de arbeidsmigranten zelf tot onveilige en onleefbare situaties en ook omwonenden ondervinden overlast die samenhangt met overbewoning. Doordat de meeste arbeidsmigranten geen of gebrekkig Nederlands spreken, kunnen kleine problemen niet snel besproken en opgelost worden en kunnen dus snel groter worden. Het vergt dan ook, naast adequate huisvesting, een inspanning van alle partijen om arbeidsmigranten te ondersteunen bij het leren van de Nederlandse gewoonten en taal.

Vanuit een gevoel van verantwoordelijkheid voor goede huisvesting en bij gebrek aan een redelijk alternatief kiest een deel van de werkgevers ervoor om zelf huisvesting te regelen voor hun werknemers. Daarbij wordt vaak samenwerking gezocht met commerciële partijen die zich toegelegd hebben op het bouwen of beheren van short stay-achtige voorzieningen. Dit ligt in lijn met de wens van steeds meer werkgevers, n.l. dat zij afwillen van de 'dubbele pet' (aanbieden van werken én wonen). In enkele agrarische deelsectoren is, naast structureel werk, veel kortdurend seizoenwerk. Werkgevers hebben vaak arbeidsmigranten in loondienst en huisvesten ze op het eigen bedrijf.
Ook werknemersorganisaties zouden graag zien dat situaties van dubbele afhankelijkheid worden voorkomen. De sociale partners zetten daarom gezamenlijk in om tot een 'level playingfield' te komen: bestrijding van malafide werkgevers die zich niet aan de wet houden en hun werknemers tegen lage lonen laten werken. Vanuit hun verschillende verantwoordelijkheden pakken de overheid en de uitzendsector zelf (SNA en SNCU) deze malafiditeit aan.
De vraag naar huisvesting voor kortdurend verblijf is permanent: telkens nieuwe groepen arbeidsmigranten zoeken tijdelijk onderdak. Dat vraagt dus om permanente vormen van tijdelijke huisvesting. Waar er niet snel genoeg kan worden gebouwd of waar sprake is van een tijdelijke piek in de vraag, kunnen ook tijdelijke oplossingen gerealiseerd worden. Partijen zullen voor de toekomst moeten blijven monitoren hoe het aantal arbeidsmigranten zich verhoudt met het aanbod van huisvesting. Hoewel er lokaal initiatieven worden genomen, is het aanbod ervan nog beperkt. Aspecten als wederzijdse afhankelijkheid van partijen, financiële garanties, NIVEA[4]-gedrag door bewoners en ruimtegebrek spelen daar een rol bij.
Op lokaal en regionaal niveau moet daarom hard worden gewerkt aan serieuze huisvestingsoplossingen, ingepast in de lokale situatie. Zo kunnen in de ene gemeente slooppanden tot het moment van daadwerkelijke sloop voor tijdelijke huisvesting gebruikt worden. Elders kunnen leegstaande (kantoor)panden worden omgebouwd tot huisvesting. Ook vindt nieuwbouw plaats, kleinschalig, of in de vorm van short stay voorzieningen. Zowel het vroegtijdig betrekken van bewoners als bestuurlijke daadkracht zijn bij deze projecten belangrijke ingrediënten voor het

[4] 3 NIVEA: Niet In mijn Voor- En Achtertuin = NIMBY

welslagen ervan. Daarnaast hebben gemeenten behoefte aan betrouwbare en transparante afspraken met initiatiefnemers voor huisvesting.

Doelstelling

- Partijen zijn zich bewust van het feit dat de open Nederlandse economie arbeidsmigranten nodig heeft. Daarbij hoort de aanwezigheid van adequaat aanbod van huisvesting voor kortdurend verblijf.
- Het is de doelstelling van de ondertekenaars dat er kwantitatief en kwalitatief voldoende aanbod wordt gerealiseerd van huisvesting op plekken waar het kan en mag. Daarbij zijn redelijke kosten voor de huurder en een kostendekkende exploitatie voor de verhuurder uitgangspunt. Ook is aandacht nodig voor sociaal beheer, het bevorderen van de leefbaarheid en voor het tegengaan van overlast in de woonomgeving. Dat aanbod is zowel nodig om de huidige negatieve effecten aan te pakken, als ook om te voorzien in de toenemende vraag naar huisvesting.
- Partijen roepen hun leden op om naast nieuwbouwinitiatieven en het verwerven van bestaande legale veilige panden, op lokaal en regionaal niveau te komen tot 'bedvoor-bed' afspraken bij die panden die (nog) niet voldoen aan de regelgeving en waar geen sprake is van brandgevaarlijke, levensbedreigende en overlastgevende situaties. Partijen hebben een voorbeeld van een bed-voor-bed-regeling uitgewerkt en bij deze intentieverklaring bijgesloten.

Inspanningen die ondertekenaars zullen leveren

- Sociale partners leggen normen voor goede huisvesting vast in CAO's en in certificering en zorgen voor een vertrouwenwekkend systeem van handhaving van die normen (zelfreinigend vermogen).
- De koepels van werkgevers zullen hun leden stimuleren om met gemeenten en verhuurders inzicht te ontwikkelen in de huidige toekomstige vraag naar en aanbod van huisvesting, zodat afname voor de toekomst inzichtelijk gemaakt wordt (huisvesters hebben dit inzicht nodig voor het verkrijgen van financiering). Fatsoenlijk verhuurderschap is het uitgangspunt. Daarbij gaat het om sociaal beheer van het pand om overlast zoveel mogelijk tegen te gaan.
- De VNG zal gemeenten stimuleren om met verhuurders beter inzicht te krijgen in de huidige en toekomstige vraag naar huisvesting. Zij zal stimuleren dat gemeenten deze vraag naar huisvesting doorvertalen in hun bestemmingsplannen, woonvisie en prestatieafspraken en in huisvestingsverordeningen, daar waar dit relevant is. Daarbij is regionale afstemming en een betere regionale verdeling een belangrijk aandachtspunt. Verder zal de VNG gemeenten stimuleren om met lokale werkgevers en verhuurders concrete afspraken te maken in een 'bed-voor-bed'-regeling. Daarbij is het uitgangspunt dat gemeenten in prioritering rond hun handhaving rekening kunnen houden met de controle door de werkgevers en op het zelfreinigend vermogen dat de sector daarbij realiseert.
- Aedes, vereniging van woningcorporaties zal kennisdeling over (tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten onder haar leden bevorderen. Daarbij kan het gaan om voorbeelden van typen short stay die gerealiseerd kunnen worden maar ook om voorbeelden van samenwerking tussen partijen onderling rond financiering (o.a. binnen de DAEB-regeling[5]), bouw en exploitatie. Verder zal Aedes bevorderen dat woningcorporaties deelnemen aan de (ver)bouw en exploitatie van panden voor (tijdelijke) huisvesting. Ook zal Aedes stimuleren dat, daar waar het nodig blijkt, woningcorporaties het beheer van panden op zich nemen. Aedes zal corporaties stimuleren om met lokale verhuurders en gemeenten concrete afspraken te maken in een 'bed-voor-bed'-regeling.

[5] DAEB-regeling: dienst van algemeen economisch belang; Verhuur van woningen of afzonderlijke kamers met een huur tot €652 aan huishoudens met een inkomen onder de €33.614 valt binnen deze categorie. Deze kunnen dan met staatsteun (i.e. borging door Waarborgfonds Sociale Woningbouw) worden gerealiseerd. Dat geldt niet voor logies.

- Stichting PLON, het Pools Overlegplatform in Nederland, is betrokken vanuit het belang van de arbeidsmigranten en draagt bij aan het verbeteren van de huisvesting door middel van kennis over de omvang en de aard van de behoefte aan huisvesting voor de arbeidsmigranten. Voorts zal PLON zich naar vermogen inzetten om al dan niet middels lokale belangenorganisaties op gemeentelijk nivo bij te dragen aan voorlichting over huisvestingsmogelijkheden en de rechten en plichten met betrekking tot huisvesting.
- BZK zal partijen aanspreken op het nemen van hun verantwoordelijkheid. Daartoe behoren ook partijen die geen ondertekenaar zijn van deze verklaring, zoals andere bedrijfstakken, VNO-NCW, stadsregio's en provincies. BZK zet in op het ontwikkelen en verspreiden van kennis met gemeenten, corporaties en werkgevers ondermeer rond de vraag- en aanbodontwikkeling van huisvesting van arbeidsmigranten. Ook stimuleert zij betrokken partijen en arbeidsmigranten zelf om de taal te leren. BZK stimuleert gemeenten om in regionaal verband te komen tot een evenwichtige verdeling van werken en wonen voor arbeidsmigranten en stimuleert provincies om gemeenten de mogelijkheid te bieden voor voldoende planologische ruimte voor deze huisvesting. Als uit de praktijk blijkt dat er behoefte is aan effectievere regels en bevoegdheden voor handhaving en voor het realiseren van voldoende huisvesting, dan zal BZK waar mogelijk de wetgeving daarop aanpassen.

Vervolgtraject

Partijen gaan hun leden stimuleren om op lokaal/regionaal niveau tot concrete afspraken te komen over huisvesting voor kortdurend verblijf. Alle intenties moeten zich uiteindelijk vertalen naar concrete huisvestingsprojecten op lokaal niveau. Daartoe ondernemen partijen de volgende acties:

- Ze gaan gezamenlijk met de regio's spreken over hun concrete aanpak en afspraken rond de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij wordt aangesloten bij lopende initiatieven op lokaal en regionaal niveau en wordt de nieuwe bed-voor-bed-regeling onder de aandacht gebracht.
- BZK, de Stuurgroep Experimenten Volkshuisvesting (SEV) en betrokken partijen zetten in op het realiseren van huisvestingspilots. De insteek van elke pilot kan verschillen, afhankelijk van de specifieke lokale problematiek. De bed-voor-bedregeling wordt hierin meegenomen.
- Ter ondersteuning van de aanpak kunnen de ondertekenende partijen ieder een regio of een pilot adopteren. Hierover zal nog een nadere uitwerking plaatsvinden.

Andere partijen kunnen zich in de toekomst bij de ondertekenaars aansluiten.

BZK gaat met werkgevers en gemeenten in overleg over inburgering van arbeidsmigranten. De eigen verantwoordelijkheid van arbeidsmigranten en de verantwoordelijkheid van de werkgevers voor taal op de werkvloer staan daarbij centraal. Partijen houden gezamenlijk de vinger aan de pols van de uitvoering van deze intentieverklaring en evalueren om die reden halfjaarlijks de voortgang. Daarbij kunnen zij elkaar aanspreken op elkaars verantwoordelijkheden. Er zal een (kern)werkgroep gevormd worden met mensen van verschillende partijen en van BZK die de voortgang en uitvoering van de intentieverklaring bewaakt en volgt.

Den Haag, getekend de datum 28 maart 2012.

De ondertekenaars:

- Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK), mede namens de minister voor Immigratie, Integratie en Asiel, Mevrouw drs. J.W.E. Spies
- Bestuurslid Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), Burgemeester Maassluis, drs. J.A. Karssen
- Algemeen bestuurslid Aedes, directeur- bestuurder Wonen Limburg, W.N. Hazeu
- Voorzitter van de Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU), drs. J.A. Kamps
- Voorzitter Nederlandse Bond van Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU), B.J. Croll

- Algemeen bestuurslid Vereniging van Internationale Arbeidsbemiddelaars (VIA), P. Loppersum
- Land- en Tuinbouw Organisaties (LTO), Bestuurder Sociaal-Economisch Beleid, drs. ing. H.Th.J. Vulto
- Secretaris Productschap Vee en Vlees (PVV), ir. B.M. Dellaert
- Voorzitter CNV Vakmensen, A.A. van Wijngaarden,
- Voorzitter FNV Bondgenoten, drs. H.T. van der Kolk
- Voorzitter Stichting Pools Overlegplatform in Nederland (PLON), Mgr (drs.) I.Z. de Ruig-Zukowska
- Burgemeester Medemblik, Voorzitter Stuurgroep Kompas, Namens regio West-Friesland, F.R. Streng
- Wethouder wonen, ruimtelijke ordening, vastgoed en stedelijke economie gemeente Rotterdam, H. Karakus
- Wethouder van Stadsontwikkeling, Volkshuisvesting en Integratie, Gemeente Den Haag, drs. M. Norder
- Wethouder Bouwen en Wonen, gemeente Vlaardingen, mr. J. Versluijs
- Wethouder Dienstverlening en coördinerend wethouder arbeidsmigranten, gemeente Westland, A. Weverling
- Burgemeester gemeente Horst aan de Maas, ir. C.H.C. van Rooij

Stichting Normering Flexwonen

Norm voor huisvesting van arbeidsmigranten (ofwel de norm voor het reguliere SNF-register)

Deze norm voor huisvesting van arbeidsmigranten bestaat uit 4 onderdelen:

A. De normenset, bestaande uit 6 onderdelen plus een aantal aanbevelingen
B. Beschrijving van de controlesystematiek
C. Beslisboom
D. Inschrijving, schorsing en uitschrijving uit het SNF-register
E. Aanvullende informatie over advies- en informatieplicht gebruiksbesluit

Het voldoen aan deze norm leidt tot inschrijving in het 'reguliere SNF-register'. Voor inschrijving in het SNF-inhuur-register gelden andere normen. Kijk hiervoor op www.normeringflexwonen.nl.

A. Normenset

1. Ruimte en Privacy

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
1.1	Uit de administratie van de gegadigde blijkt een actueel overzicht van alle huisvestingslocaties met daarbij vermeld het aantal bewoners. Dit actueel overzicht huisvestingslocaties en personen per locatie is beschikbaar voor inspecteur op locatie	Major	
1.2	Toegestane verblijfsvormen: a. reguliere woning b. hotel/pension c. wooneenheden in gebouwencomplex d. woonunits e. huisvesting op recreatieterrein	Major	
1.3	Bewoners hebben minimaal 10m2 gebruiksoppervlak (GBO) per persoon Bewoners van een reguliere woning (a.) en woonheden (c.) hebben minimaal 12m2 gebruiksoppervlak (GBO) Dit geldt ook voor woonunits (d.) wanneer er sprake is van een bestemming "wonen"	Major	Als methodiek voor het bepalen van GBO wordt de meest actuele 'meetinstructie gebruiksoppervlakte woningen' van de NVM, VBO, VNG en Waarderingskamer gebruikten daarvan de bepaling 'gebruiksoppervlakte wonen'. https://www.waarderingskamer.nl/hulpmiddelen-gemeenten/meetinstructies-gebruiksoppervlakte-inhoud/ De meting moet daadwerkelijk op de locatie worden uitgevoerd maar kan zonder gekalibreerde apparatuur worden uitgevoerd.

Bluehub

1.4	Bij alle woonvormen hebben bewoners in hun slaapvertrek per persoon minimaal 3,5 m^2 ter beschikking. Tijdelijk (termijn wordt nog bepaald) geldt dat voor bestaande huisvesting in woonvorm e, huisvesting op recreatieterrein geldt dat bewoners in hun slaapvertrek per persoon minimaal 2,7 m^2 ter beschikking hebben en de slaapruimte als deze minder dan 3,5m^2 per persoon is, maximaal voor 2 personen gebruikt mag worden. Voor **alle** woonvormen geldt dat voor elke bewoner in het slaapvertrek een bed beschikbaar is van tenminste 80*200cm en kledingkast van tenminste 0,36m3 plus een stoel. Indien de kledingkast niet in het slaapvertrek staat, dient deze afsluitbaar te zijn.	Major	De oppervlakte van het slaapvertrek, het bed en de kast kunnen worden gemeten met niet-gekalibreerde apparatuur.
1.5	Tijdens de controle wordt gecontroleerd of de daadwerkelijke bezetting klopt met wat er uit de administratie blijkt	Major	

2. Sanitair, Veiligheid en Hygiëne

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
2.1	Er is minimaal 1 toilet per 8 personen	Major	Als er meer dan het minimale aantal toiletten of douches, zijn, dienen ook deze aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.
2.2	Er is minimaal 1 douche per 8 personen	Major	Als er meer dan het minimale aantal toiletten of douches, zijn, dienen ook deze aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.
2.3.1.1 2.3.1.2 2.3.1.3	Er is geen sprake van zichtbare overbelasting van het elektriciteitsnet (controle op o.a op dubbelstekkers en kookplaatjes) De verlichting en elektriciteitsvoorziening in natte ruimten • is spatwaterdicht • is geschikt voor gebruik in natte ruimtes. Er is geen sprake van omstandigheden die tot gevaar of verwondingen kunnen leiden	Minor of major	Inspecteur bepaalt of er sprake is van een minor of een major tekortkoming. Veiligheid dient gewaarborgd te zijn voor alle ruimtes van de woonlocatie. .
2.3.2.1	Hygiëne in en om de woonlocatie veroorzaakt geen gevaar voor de volksgezondheid.	Minor of major	Inspecteur bepaalt of er sprake is van een minor of een major tekortkoming. Hygiëne dient gewaarborgd te zijn voor alle ruimtes van de woonlocatie.

2.3.2.2 2.3.2.3	Er is een deugdelijke en aantoonbaar onderhouden mechanische installatie of natuurlijke ventilatie, dit in combinatie met voldoende beluchting. Er is geen sprake van schimmelvorming in de badkamers, keukens en/of andere ruimtes.		
2.4	CV, gaskachel en geiser dienen tweejaarlijks aantoonbaar gecontroleerd te zijn.	Major	Dit dient aangetoond te worden met de sticker op het apparaat en/of het keuringsrapport. Indien de inspecteur twijfelt aan de betrouwbaarheid van de sticker kan hij aanvullend bewijsmateriaal (onderhoudscontract, factuur, keuringsrapport) opvragen. Op het moment dat de wetgever dat verplicht stelt mogen alleen erkende bedrijven met gekwalificeerd persoon cv-ketels , kachels en geisers onderhouden.
2.5	Op locaties met bestemming 'wonen' heeft elke verblijfsruimte minimaal 0,5 m2 daglichtoppervlakte. Op locaties met bestemming 'logies' heeft elke verblijfsruimte directe daglichttoetreding.	Minor	De oppervlakte kan gemeten worden met niet-gekalibreerde meetapparatuur.

3. Voorzieningen

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
3.1	Koelkast(en), 30 liter koel-/vriesruimte per persoon	Minor	Als er meer dan het minimale aantal liters koel-/vriesruimte is, dienen ook deze aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.
3.2.1	Kookplaat/platen, minimaal 4 pitten. Specifieke norm bij grotere aantallen bewoners: Bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen Bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten.	Major / Minor	Indien kookgelegenheid ontbreekt bij de woonvormen a, c, d en e is er sprake van een major tekortkoming. Indien kookgelegenheid ontbreekt bij de woonvorm b (hotel/pension) is er sprake van een minor tekortkoming. Als er meer dan het minimale aantal pitten zijn, dienen ook deze aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.
3.2.2	Kookplaat/platen in studio's voor maximaal 2 bewoners dienen minimaal 2 pitten plus een magnetron of oven aanwezig te zijn.	Major	Dit geldt in die gevallen waar bewoners geen toegang hebben tot andere kookgelegenheid dan de kookgelegenheid voor henzelf en de eventuele medebewoner van de studio. Deze dienen aan de eisen t.a.v. (brand)veiligheid en hygiëne te voldoen.

4. Informatievoorziening en overige eisen

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
4.1	Informatiekaart opgesteld in de landstaal bevat ten minste telefoonnummers van: • beheerder / contactpersoon verhuurder • regiopolitie • brandweer • 112 (in levensbedreigende situaties) • verkorte huis- en leefregels in landstaal van de bewoners • ontruimingsplan en noodprocedure	Major	Ontruimingsplan en noodprocedure is van toepassing bij alle typen toegestane verblijfsvormen. Niet alleen bij de verblijfsvormen a, c en d. Indien een locatie huisvestingsvorm b (hotel/pension) betreft, is een plattegrond in en/of bij de informatiekaart verplicht De tijdelijke bewoner(s) moet op een centrale plek in de locatie begrijpelijk worden geïnformeerd over het handelen ten tijde van nood.
4.2	Informatiekaart opgehangen op centrale plaats in woonlocatie	Major	
4.3	Als de inspecteur gesloten slaapkamers aantreft dient hij/zij een herinspectie van de locatie te gelasten	Major	De inspecteur moet zich een goed beeld kunnen vormen over de volledige huisvestingslocatie.

5. Brandveiligheid

5.1. Maatregelen in de woning

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
5.1.1	Brandblusser • De brandblusser(s) worden jaarlijks gekeurd door een REOB-erkend bedrijf en de keuring is op het moment van inspectie nog • Er is 6 liter blusmiddel aanwezig • Er is een brandblusser van minimaal 2 liter / 2 kilogram binnen 5 meter van iedere plaats waar gekookt wordt en op plaatsen met open vuur (direct onder handbereik, dus niet buiten). • Er staat een instructie voor gebruik op elke brandblusser	Major	De REOB-erkenning wordt gecontroleerd via de website van REOB. De geldigheid van de keuring dient aangetoond te worden met de sticker op het apparaat en/of het keuringsrapport. Als er een door een REOB-erkend bedrijf goedgekeurde brandhaspel aanwezig is, kan mogelijk volstaan worden met een 2-liter-schuimblusser binnen 5 meter van iedere plaats waar gekookt wordt en op plaatsen met open vuur (direct onder handbereik, dus niet buiten). E.e.a. afhankelijk van het bereik en de bereikbaarheid van de haspel. Dit is ter beoordeling aan de inspecteur.
5.1.2	Er is een blusdeken bij iedere kookgelegenheid	Major	

5.1.3	Er zijn werkende rook- en CO-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd. Gecombineerde CO- en rookmelders zijn niet toegestaan.	Major	Gecontroleerd wordt: • Het signaal • De aanwezigheid van (back-up)batterij • Houdbaarheidsdatum (indien expliciet een productiedatum en houdbaarheidsdatum zijn vermeld op de rook- of CO-melder)

5.2. Bindende informatie- en aanbevelingsplicht

De inspectie-instelling informeert de gecontroleerde onderneming over de verplichtingen die gelden met betrekking tot het Bouwbesluit 2012 en attendeert de onderneming er op de huisvesting te realiseren conform dit besluit, voor zover dit nog niet is gebeurd. De inspectie-instelling informeert de onderneming over de mogelijkheid om met de gemeente een Bed-voor-Bed regeling af te spreken. Bij de informatie en attendering zal de inspectie-instelling het overzicht in onderdeel E van deze norm hanteren.

5.3. Melding aan gemeente

In de situatie dat er sprake is van een ernstige brandonveilige situatie dient de inspectie-instelling een melding te doen over deze locatie bij Stichting Normering Flexwonen, alsmede de onderneming te manen zo spoedig mogelijk de brandonveilige situatie ongedaan te maken.

6. Goed werkgeverschap

	Norm	*Kwalificatie*	*Opmerkingen*
6.1	Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor uitzendondernemingen als voorwaarde dat zij staan ingeschreven in het register van gecertificeerde ondernemingen van SNA Uitzendondernemingen die te werk stellen in de sector waar de cao vlees van toepassing is dienen te beschikken over het SNA-keurmerk. Om goed werkgeverschap te verzekeren geldt voor agrarische ondernemingen die eigen werknemers huisvesten, dat zij bij het secretariaat de 'eigen verklaring naleving cao' moeten indienen en jaarlijks een accountantsverklaring volgens het voorgeschreven format waaruit blijkt dat de van toepassing zijnde cao wordt nageleefd.	Major	Het KvK nummer van de onderneming is leidend bij de controle-door de inspectie-instelling. De onderneming dient op de dag van inspectie in het register van gecertificeerde ondernemingen van SNA te zijn opgenomen. Het secretariaat controleert bij registratie en continuering de aanwezigheid van de eigen verklaring en de accountantsverklaring. De inspecteur beoordeelt tijdens de inspectie of de stukken door de onderneming daadwerkelijk aan het secretariaat zijn toegestuurd..

Aanbevelingen

Ondernemingen krijgen bovenop de geldende normen een set aanbevelingen waarbij de onderneming vrij is hier invulling aan te geven.

Deze aanbeveling betreffen de volgende onderwerpen:
- Het opstellen van een rook-, drink- en drugsbeleid
- Het opstellen van een beleid op het gebied van orde en netheid in en rond de huisvestingslocatie
- De kookgelegenheid heeft een oven of een magnetron
- In de huisvesting wordt rekening gehouden met de privacy van de bewoners en er is een privacy reglement opgesteld

Overgangsregeling

Gewijzigde eisen in de norm die nog niet in een voorgaande versie van de norm waren opgenomen danwel wijzigingen in interpretatie of toelichting op de norm die nieuw in het harmonisatiedocument zijn beschreven, dienen één maand na publicatie van de betreffende versie van de norm of harmonisatiedocument te zijn doorgevoerd en worden dan ook in alle controles die vanaf één maand na publicatie plaatsvinden gehanteerd.

B. Controlesystematiek

Hieronder is de informatie over de daadwerkelijke controle opgenomen.

Reikwijdte
Huisvestingsondernemingen en werkgevers die tijdelijke arbeidsmigranten (willen) huisvesten kunnen in aanmerking komen voor in het reguliere SNF-register. Zie het reglement registratie voor de formulering van de eisen aan ondernemingen die geregistreerd willen worden.

Inspectie-instellingen
Het voldoen aan het SNF-schema wordt beoordeeld door een geaccrediteerde inspectie-instellingen (door de Raad voor Accreditatie wordt de term conformiteitsbeoordelingsinstantie, CBI, gehanteerd) die geaccrediteerd is op basis van de vigerende ISO17020-richtlijn door de Raad voor Accreditatie. De inspectie-instelling moet een overeenkomst hebben met Stichting Normering Flexwonen voor de uitvoering van de controles op het SNF-schema (de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten en aanvullende documenten genoemd in het Handboek Normen).

Periodieke controle
Iedere onderneming die in het register vermeld staat moet, om ingeschreven te blijven, periodiek een nieuwe inspectie te laten uitvoeren.

Steekproef
Er wordt door de inspecteur een steekproef getrokken uit de huisvestingslijst die wordt overlegd en gecontroleerd bij de administratieve controle (norm 1.1). Ondernemingen die naast eigen huisvesting ook huisvesting inhuren moeten alle locaties, dus eigen en ingehuurde locaties, opnemen in de huisvestingslijst. De steekproef wordt getrokken uit alle locaties.
De bepaling van de steekproef is de verantwoordelijkheid van de inspecteur. Hij dient zich op basis van de steekproef een goed beeld te kunnen vormen van de kwaliteit van de huisvesting. Voor het bepalen van de steekproef kunnen de volgende uitgangspunten worden gehanteerd:

- Er moeten altijd 'nieuwe' locaties in de steekproef voorkomen vergeleken met de locaties die in de vorige jaren zijn bezocht (mits er nieuwe locaties beschikbaar zijn)
- Er moet een goede verdeling over de diverse huisvestingsvormen zijn (woningen, vakantieparken, pension).
- Die goede verdeling impliceert dat als er maar één groot vakantiepark is, waar bv 25% van de bedden op zit, dit tijdens de periodieke controle toch opnieuw geïnspecteerd wordt.

Afhankelijk van het aantal locaties dat uit de administratie blijkt, wordt de grootte van de steekproef bepaald. Hierbij wordt de volgende staffel gehanteerd:

- 1-5 locaties: 2 locaties, tenzij er maar één locatie is.
- 6-10 locaties: 30%
- 11-20 locaties 25%, met een minimum van 3
- 21-50 locaties: 20%, met een minimum van 5
- 51-100 locaties: 10 locaties
- > 100 locaties: 15%

Controle per woonvorm
Controle locaties in verhouding tot huisvestingsvorm
Een huisvestingsvorm kan bestaan uit één of meerdere te controleren eenheden.

- reguliere woning: één eenheid
- hotel/pension: ten minste tien procent van de kamers met een minimum van 4 kamers
- wooneenheden in gebouwencomplex: ten minste tien procent van de eenheden met een minimum van 4 eenheden
- chalets/woonunits: ten minste tien procent van de chalets/woonunits met een minimum van 4 chalets/woonunits
- huisvesting op recreatieterrein: ten minste tien procent van de chalets/woonunits met een minimum van 4 chalets/woonunits

Planning De onderneming wordt 24 uur van te voren ingelicht over welke locaties uit de steekproef zijn gekomen en zodoende worden gecontroleerd

Kwalificatie van de normen
Binnen de normen wordt een onderscheid gemaakt tussen major tekortkomingen, minor tekortkomingen en aanbevelingen.

- Major tekortkomingen dienen binnen de vastgestelde periode te zijn opgelost en het aantal major tekortkomingen bepaalt of er een herinspectie moet plaatsvinden.
- Minor tekortkomingen moeten eveneens binnen de vastgestelde periode zijn opgelost. Een minor tekortkoming die bij een volgende inspectie wederom blijkt, wordt bij die inspectie aangemerkt als een major tekortkoming.
- Ondernemingen kunnen daarnaast aanbevelingen krijgen, maar zijn vrij hier invulling aan te geven.

Spoedcontroles
Bij twijfels over de locaties van een geregistreerde onderneming heeft Stichting Normering Flexwonen de mogelijkheid spoedcontroles te laten uitvoeren. Gemeentes, inspectie SZW, brandweer en andere overheidsinstanties kunnen in het geval van gegronde vermoedens Stichting Normering Flexwonen vragen een spoedcontrole uit te laten voeren.

C. Beslisboom

Binnen drie weken na de controle zal de inspectie-instelling een concept rapportage naar de gecontroleerde onderneming opsturen. Deze kan hier bij de inspectie-instelling tegen reclameren. Deze reclamatie wordt door de inspectie-instelling meegenomen in de definitieve rapportage en het bijbehorende advies dat zij drie weken later (na zes weken) stuurt naar Stichting Normering Flexwonen.

De inspectie-instelling zal binnen zes weken na de controle een rapportage opleveren bij Stichting Normering Flexwonen. In deze rapportage heeft de inspectie-instelling het oordeel over de tekortkomingen en de eisen aan de wijze waarop herstel van de tekortkoming(en) wordt aangetoond opgenomen. Er is ook in vastgelegd of er sprake is van een herinspectie of dat de zaken schriftelijk afgedaan worden. Zie de onderstaande tabel:

	Schriftelijk aantonen herstel	**Herinspectie**
1-2 locaties, steekproef 1-2	Indien oplossen van majors goed schriftelijk te verifiëren is. Bij enige twijfel herkeuring[1].	Indien oplossen van majors niet goed schriftelijk te verifiëren is
3-5 locaties, steekproef 2	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major[2].
6-8 locaties, steekproef 2	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
9-10 locaties, steekproef 3	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
11-13 locaties, steekproef 3 locaties	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
14-20 locaties, steekproef 4 locaties	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
21-23 locaties, steekproef 4 locaties	Max 1 major, mits goed schriftelijk te verifiëren.	Meer dan 1 major.
24-48 locaties, steekproef 5-9	Max 1 locatie met major(s)	Meer dan 1 locatie met major(s)
49-50 locaties, steekproef 10	Max 2 locaties met major(s)	Meer dan 2 locaties met major(s)
51- 99 locaties, steekproef 10 locaties	Max 2 locaties met major(s)	Meer dan 2 locaties met major(s)
100 – 199 locaties, steekproef 15 %	Max 3 locaties met majors	Meer dan 3 locaties met major(s)

[1] Bij ondernemingen met 1 of 2 locaties worden alle locaties geïnspecteerd. Herinspectie is niet nodig mits het oplossen van tekortkomingen heel goed schriftelijk, met foto's via Skype of film aangetoond kan worden.

[2] Bij ondernemingen met 3 locaties of meer is een herinspectie wel zinnig omdat er andere locaties zijn waar gecontroleerd kan worden of aan alle eisen wordt voldaan.

200 – 299 locaties steekproef 15%	Max 4 locaties met majors	Meer dan 4 locaties met major(s)
300 – 399 locaties steekproef 15%	Max 6 locaties met majors	Meer dan 6 locaties met major(s)
Meer dan 400 locaties Steekproef 15%	Max 7 locaties met majors	Meer dan 7 locaties met major(s)

Beschrijving sancties

Schriftelijk aantonen herstel:
De onderneming dient aan de inspectie-instelling te bevestigen dat herstel heeft plaatsgevonden (deze bevestiging in voorkomende gevallen aantoonbaar maken middels foto- of filmmateriaal, facturen, Skype of anderszins). Door de onderneming dient duidelijk gemaakt te worden dat herstel, daar waar van toepassing, op alle locaties heeft plaatsgevonden en niet alleen op de locaties die uit de steekproef naar voren zijn gekomen en fysiek zijn geïnspecteerd.
De rapportage van de inspectie-instelling aan Stichting Normering Flexwonen inzake genomen maatregelen en het wel/niet voldoen aan de normen, dient binnen 6 weken ontvangst van de rapportage van de reguliere inspectie door Stichting Normering Flexwonen te zijn ontvangen.
Indien geen bevestiging wordt ontvangen, danwel dat de bevestiging onvoldoende waarborgen in zich draagt dat herstel heeft plaatsgevonden, dient alsnog herinspectie uitgevoerd te worden.

Herinspectie
Indien een herinspectie wordt gesanctioneerd dan wordt 50% van dezelfde locaties opnieuw geïnspecteerd en 50% nieuwe locaties (en bij een oneven aantal te controleren locaties wordt er één zelfde locatie meer geïnspecteerd dan nieuwe) Het aantal zal gelijk zijn aan het oorspronkelijk aantal gecontroleerde locaties. Op basis van deze herinspectie zal er wederom een keuringsrapport worden overlegd aan Stichting Normering Flexwonen door de inspectie-instelling. Het definitieve inspectierapport dient binnen 6 weken na ontvangst van de rapportage van de reguliere inspectie, waarin de herinspectie werd opgelegd door de onderneming door Stichting Normering Flexwonen te zijn ontvangen

D. Inschrijving, schorsing en uitschrijving uit het SNF-register

Indien er geen tekortkomingen of alleen minor tekortkomingen worden geconstateerd kan de Stichting Normering Flexwonen, mits ook aan de andere eisen zoals geformuleerd in het reglement registratie is voldaan, de onderneming opnemen in het register of de inschrijving in het register continueren. Dit geldt ook voor de situatie dat de major tekortkomingen zijn opgelost.

In de situatie dat er na de herinspectie weer tot een nieuwe tweede herinspectie wordt gesanctioneerd dan wordt de gecontroleerde onderneming door SNF tijdelijk geschorst uit het register. Dit wordt ook zichtbaar gemaakt in het register. Ook als herstel schriftelijk aangetoond mag worden maar de stukken worden niet of niet tijdig ontvangen of worden als onvoldoende beschouwd, wordt de onderneming geschorst uit het register.

Bij een schorsing krijgt de onderneming de mogelijkheid zich nog eenmaal te laten inspecteren. Hierbij wordt een volledig nieuwe steekproef getrokken. Als de onderneming ook bij deze keuring niet aan de eisen voldoet dan wordt de onderneming uitgeschreven uit het register. Zie ook reglement registratie.

Dit normonderdeel D bevat de eisen die gelden voor inschrijving het Register van de Stichting Normering Flexwonen. Dit normonderdeel is niet van toepassing bij de accreditatie van de inspectie-instellingen.

E. Aanvullende informatie over advies- en informatieplicht vigerende Bouwbesluit

De eigenaar / verhuurder is in sommige situaties wettelijk verplicht een gebruiksmelding bij de gemeente te doen over het gebruik van de woning die hij of zij ter beschikking stelt voor kamergewijze verhuur en of een hotelfunctie, dan wel over een omgevingsvergunning voor brandveilig gebruiken beschikt. Dit kan o.a. zijn ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten.

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

De inspectie-instelling zal bij de gecontroleerde onderneming nagaan of deze gebruiksmelding is gedaan of de omgevingsvergunning brandveilig gebruiken is afgegeven. Op basis van het resultaat zal de controleur de onderneming informeren. Het volgende schema is daarbij leidend voor de controleur.

Informatieplicht & aanbeveling De inspectie-instelling stelt vast welke van de volgende situaties aan de orde is op een gecontroleerde locatie.			
# woon-eenheden	Verblijfsvorm	Verplichte Gebruiksmelding	Verplichte Omgevingsvergunning voor brandveilig gebruik (gebruiksvergunning)
≤ 5 woon-eenheden	a,c & d (indien in gebruik voor de bestemming wonen)	Nee	Nee
> 5 woon-eenheden	a, c & d (indien in gebruik voor de bestemming wonen)	Ja	Nee

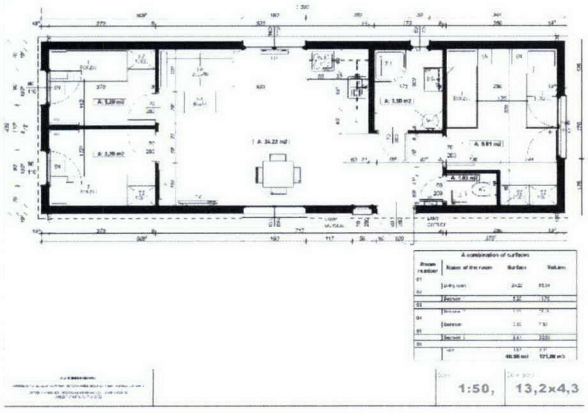
Op basis van het schema informeert de inspectie-instelling de onderneming over de gebruiksmelding en / of omgevingsvergunning brandveilig gebruiken en deze wettelijke verplichting. Deze informatieplicht behelst in ieder geval:

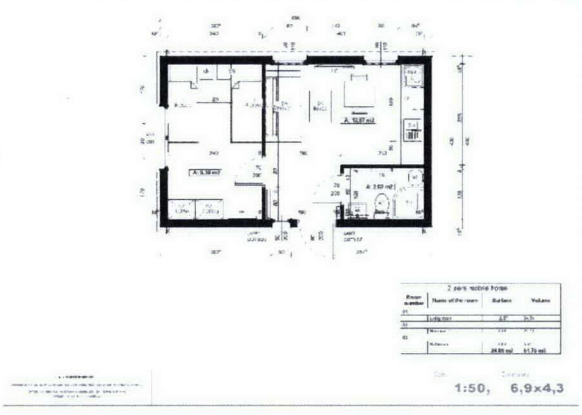
- Infoblad Kamergewijze verhuur - Bouwbesluit 2012 http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/documenten-en-publicaties/brochures/2012/04/27/infoblad-kamergewijze-verhuur-bouwbesluit-2012.html
- Infoblad Vluchten bij brand - Bouwbesluit 2012 http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/documenten-en-publicaties/brochures/2012/10/09/infoblad-bouwbesluit-2012-vluchten-bij-brand.html
- Infoblad Omgevingsvergunning en melding brandveilig gebruik - Bouwbesluit 2012 http://www.rijksoverheid.nl/ministeries/bzk/documenten-en-publicaties/brochures/2012/04/27/infoblad-omgevingsvergunning-en-melding-brandveilig-gebruik-bouwbesluit-2012.html

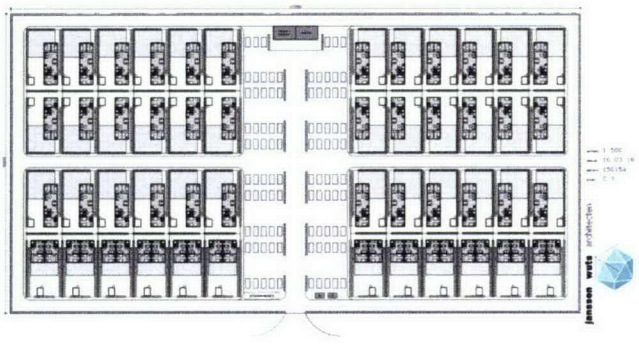
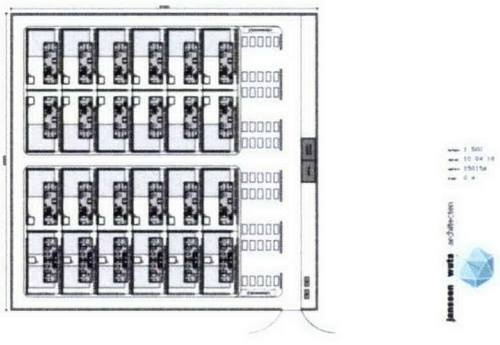
De inspectie-instelling zal de onderneming schriftelijk aanbevelen (a.) de gebruiksmelding alsnog bij de gemeente te doen of omgevingsvergunning brandveilig gebruik bij de gemeente aan te vragen en (b.) zich bij de gemeente te melden voor de mogelijkheid van een Bed-voor-Bed regeling. Op de website van het Expertisecentrum Flexwonen (www.flexwonenarbeidsmigranten.nl) voor Arbeidsmigranten is meer informatie te vinden over de Bed-voor-Bed regeling.

Bijlage 4 - Foto's en plattegronden huisvestingsoplossingen

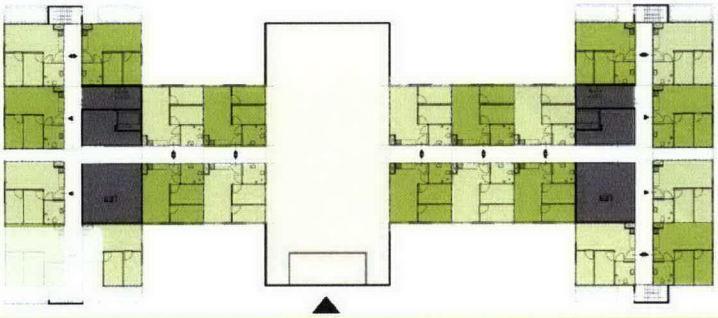
Foto's en plattegronden Mobile Home Parken



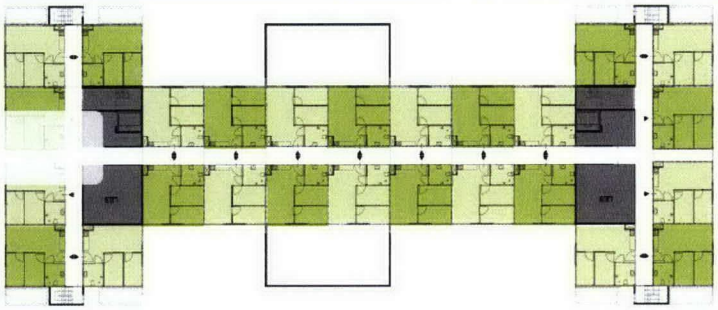


Foto's en plattegronden mobiele woon- en studiocomplexen



begane grond



verdieping 1 t/m 3

Telling

begane grond	22 units
verdieping 1	26 units
verdieping 2	26 units
verdieping 3	26 units
Totaal aantal units	100
Totaal aantal bedden	400
Aantal pp benodigd (1 pp / 3 bedden)	133

Parkeernorm 1 pp per 3 bedden
Parkeerterrein van minimaal 133 pp benodigd

StaySolutions neemt voor de flexibele huisvesting van arbeidsmigranten alle zorg uit handen.
StaySolutions zet hiervoor de medewerkers in van haar business units GoodStay en QualityStay:

- Regiobegeleiders van GoodStay zorgen voor ondersteuning, registratie en begeleiding van de arbeidsmigranten.
- Inspecteurs van QualityStay waarborgen met inspecties de kwaliteit van de accommodaties. Onze inspecteurs zijn vakkundig opgeleid en kunnen op locatie exact bepalen of er sprake is van verwijtbare schade of incorrect gebruik van het gehuurde, of dat er sprake is van normale gebruiksschade en slijtage. Zij registreren en rapporteren schades en defecten tijdens voor-, tussen- en eindinspecties. Betrokkenen kunnen deze meldingen uit de inspectierapporten halen.

Het Inspectierapport geeft informatie over de voor-, tussen- of eindinspecties van de accommodatie, inclusief foto's.

GoodStay: begeleiding en registratie van arbeidsmigranten
GoodStay heeft een persoonlijke benadering bij de begeleiding van arbeidsmigranten.
In combinatie met duidelijke procedures én een heldere communicatie heeft StaySolutions de ervaring dat dit positief uitwerkt op de sfeer en naleving van regels.

Procedure van ontvangst tot vertrek
Regiobegeleiders van GoodStay ontvangen de arbeidsmigranten op locatie en laten hen de Instructievideo zien met informatie over het Huishoudelijk Reglement en werkwijze. Na het tonen van de instructievideo (goodstay.nl/GoodstayNL.mp4), registreert de regiobegeleider de arbeidsmigrant op accommodatie- en of kamerniveau volgens een vaste incheckprocedure.

De volgende informatie wordt geregistreerd in het nachtregister;

- welke bewoner in welke kamer verblijft;
- de werkgever van de bewoner;
- de opdrachtgever;
- de geboortedatum;
- de nationaliteit;
- verblijfsduur.

Tevens wordt er een actuele foto vastgelegd. Met de bewonersregistratie hebben de betrokken partijen actueel inzicht in wie er verblijft en overnacht op de locatie, wat er gebeurt op de locatie, inclusief eventuele bijzonderheden en incidenten. Bij de registratie en uitwisseling van gegevens worden de actuele richtlijnen vanuit de Privacywetgeving AVG gerespecteerd. Bij ondertekening van het Incheckformulier wordt de sleutel van de accommodatie overhandigd en worden de regels en voorschriften uitgelegd.

Voor wat betreft het vertrek van bewoners gaat dit op nagenoeg dezelfde wijze als bij aankomst. Het vertrek wordt gemeld en de bewoner in kwestie krijgt bezoek van de regiobegeleider. Ze maken een afspraak voor het uitcheckmoment, waarbij de kamer waar de bewoner heeft geslapen wordt nagelopen en de sleutel wordt ingeleverd, waarna de bewoner de locatie kan verlaten.

Huishoudelijk Reglement GoodStay
Eerlijkheid, communicatie en respect dragen bij aan de beleving en het welzijn van de bewoners en de omgeving. Bewoners moeten zich houden aan wettelijke regels, de regels van de accommodatie en het Huishoudelijk Reglement van GoodStay. In elke accommodatie waar bewoners verblijven hangt het Huishoudelijk Reglement op een zichtbare plek.

Mochten er regels worden overtreden, dan onderneemt de regiobegeleider direct actie door het gesprek aan te gaan, een officiële waarschuwing te geven of onmiddellijk over te gaan tot uitzetting.

StaySolutions legt alle overtredingen vast in het digitale registratiesysteem van GoodStay. Het uitbrengen van de 2e officiële waarschuwing leidt tot vertrek van de betrokken bewoner. Werkgevers ontvangen, net als de bewoners zelf, bij het uitdelen van een officiële waarschuwing, automatisch een kopie van deze waarschuwing via het digitale systeem, met notificatie dat bij herhaling of een volgende waarschuwing uitzetting volgt. In de brief van uitzetting die dan volgt staat het verzoek om de accommodatie te verlaten binnen een overeengekomen termijn.

Op alle door GoodStay begeleide locaties geldt een Zero tolerance beleid voor wat betreft bezit en/of gebruik van drugs, openbaar dronkenschap, geweld, buitensporig agressief gedrag en seksuele intimidatie. Met het Zero tolerance beleid laat GoodStay zien geen concessies te doen op het gebied van veiligheid voor de bewoners en de recreatieve gasten. Indien het Zero tolerance beleid geldt, wordt een bewoner zonder waarschuwing direct uitgezet en is hij/zij ook niet meer welkom op een andere locatie waar StaySolutions actief is.

GoodStay zet alles in het werk voor een plezierig verblijf voor iedereen. Een schone, opgeruimde omgeving vormt daarvoor een basisvoorwaarde. De regiobegeleider controleert de accommodaties waar arbeidsmigranten verblijven daarom regelmatig op orde, hygiëne en netheid. Zij houden dit bij door middel van issue management. Voor de werkgever zijn de resultaten daarvan in het systeem te controleren aan de hand van issue-buttons.

Overzicht afspraken, regels en voorwaarden
Om kwaliteit te kunnen leveren en een heldere communicatie richting betrokkenen te waarborgen, gelden de onderstaande afspraken, regels en voorwaarden. Hieronder treft u een overzicht aan:

1. De operationele verantwoordelijkheid van GoodStay ligt bij de Operationeel Manager. Bij operationele zaken is de Operationeel Manager het eerste aanspreekpunt. Indien gewenst, informeert de Operationeel Manager de regiobegeleider.

2. Begeleiders zorgen voor de begeleiding en registratie van de bewoners. Zij volgen daarbij het Huishoudelijk Reglement en Zero tolerance beleid van GoodStay. De werking en procedures zijn eerder beschreven in deze Paper.

3. De regiobegeleiders zijn niet gekwalificeerd als security. Zij zullen zich niet fysiek inzetten, uitsluitend ter verdediging als er sprake is van fysiek geweld jegens hen.

4. Wijzigingen op de woonlocaties kunnen maximaal 1x per dag worden doorgegeven door werkgevers. De begeleiders hebben de opdracht om alleen bewoners te huisvesten die op de

juiste manier zijn aangemeld. GoodStay hanteert uren waarbinnen de bewoners aan kunnen komen en geregistreerd zullen worden. Maandag tot en met vrijdag van 10:00 uur tot 20:00 uur. Zaterdag en zondag van 12:00 uur tot 18:00 uur. Indien wenselijk kunnen voorkeuren worden gegeven over de indeling van kamers, en of accommodatie. De begeleider zal dit zoveel mogelijk proberen te honoreren. Het maken van aanpassingen door de GoodStay begeleider kunnen daardoor mogelijk zijn.

5. Rapportages rond beschadigingen, waarschuwingen, aanzeggingen, klachten, vermissingen, incidenten worden opgenomen in het digitale systeem. Er worden door begeleiders geen separate lijsten verstrekt. Elke organisatie dient daarvoor de inlog te gebruiken van het systeem waarin alle registraties vermeld staan.

6. De Manager Bedrijfsbureau is het aanspreekpunt op kantoor en is verantwoordelijk voor aansturing vanuit kantoor. Ze heeft contact met de relaties van het operationele deel van de organisatie in GoodStay en overige relaties binnen de organisatie van StaySolutions. Tevens is zij het aanspreekpunt voor systeemtechnische vragen.

QualityStay Inspection

Overzicht Inspectie Service

Met een voor-, tussen- en eindinspectie streeft QualityStay naar maximale transparantie en inzicht in de staat van de accommodatie in de verschillende fases van de verhuurperiode.

1. Voorafgaand aan de huurovereenkomst voert QualityStay een voorinspectie van het object waarbij de algemene en technische staat waarin de accommodatie zich bij het begin van de huur bevindt wordt vastgelegd in een digitaal voorinspectierapport. Eventuele gebreken worden in het voorinspectierapport vermeld en dienen zo spoedig mogelijk door de technische dienst te worden verholpen.
2. Periodiek voert QualityStay een tusseninspectie van de accommodatie uit waarbij de algemene en technische staat waarin de accommodatie zich tijdens de looptijd van de huurovereenkomst bevindt, wordt vastgelegd in een digitaal tusseninspectierapport. De schades staan in het oranje aangegeven in het inspectierapport en kunnen worden doorbelast. Zowel de schades als defecten dienen zo spoedig mogelijk te worden verholpen door de technische dienst.
3. Bij het einde van de huurovereenkomst of bij het einde van het gebruik van de accommodatie voert QualityStay een eindinspectie uit waarbij de algemene en technische staat waarin de accommodatie zich bij het einde van de huur bevindt wordt vastgelegd in een digitaal eindinspectierapport. Eventuele gebreken en schades worden in het eindinspectierapport vermeld.

Contactinformatie

Contactinformatie GoodStay

Voor vragen over de dienstverlening van GoodStay, kunt u telefonisch contact opnemen met ons kantoor te Barendrecht op het algemene telefoonnummer van GoodStay:
088 – 0122648 of een e-mail sturen naar office@goodstay.nl.

QualityStay Inspection

Voor vragen over de dienstverlening van QualityStay Inspection, kunt u telefonisch contact opnemen met ons kantoor te Barendrecht op het algemene telefoonnummer van QualityStay: 088 - 0122646 of een e-mail sturen naar info@qualitystay.nl.

Bijlage 6 – Artikel 5 - Besluit omgevingsrecht

In het besluit omgevingsrecht van staat onderstaand artikel vermeld voor bouwen;

Artikel 5.16. Bouwen

Lid.1 In een omgevingsvergunning voor het bouwen, bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder a, van de wet, van een tijdelijk bouwwerk als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van het Bouwbesluit 2012, wordt bepaald dat de vergunninghouder na het verstrijken van een bij de omgevingsvergunning aangegeven termijn van ten hoogste vijftien jaar verplicht is de voor de verlening van de omgevingsvergunning bestaande toestand hersteld te hebben.

Lid.2 Indien de in de omgevingsvergunning aangegeven termijn korter is dan vijftien jaar, kan die termijn worden verlengd tot ten hoogste vijftien jaar.

In het besluit omgevingsrecht van staat onderstaand artikel vermeld bestemmingsplan technische;

Artikel 4 lid 11 van Bijlage II Bor staat: Ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste 10 jaar.

Deze wijziging voorziet in de toevoeging van een nieuw onderdeel 11 aan artikel 4, op grond waarvan voor vergunningverlening op basis van dat artikel eveneens in aanmerking komt ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, voor een termijn van ten hoogste tien jaar. De toevoeging van deze nieuwe, algemene categorie is al aangekondigd in de memorie van toelichting bij de wet pChw (Kamerstukken II 2011/12, 33 135, nr. 3, blz. 35) en strekt tot het flexibeler maken van de mogelijkheden voor tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan of de beheersverordening.

Het feit dat het hier gaat om ander gebruik van gronden of bouwwerken dan bedoeld in de onderdelen 1 tot en met 10, houdt in dat voor een omgevingsvergunning voor een tijdelijke afwijking van het bestemmingsplan voor gebruik dat wel is genoemd in een van die onderdelen, het desbetreffende onderdeel, en niet onderdeel 11, de grondslag voor vergunningverlening dient te zijn.

Zo kan een omgevingsvergunning voor een met het bestemmingsplan strijdig bijbehorend bouwwerk ingevolge artikel 4, onderdeel 1, van bijlage II, met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo worden verleend. Dat geldt ook indien het gaat om een vergunning voor de tijdelijke aanwezigheid van het betrokken bijbehorend bouwwerk, ook indien het een tijdsbeloop betreft van meer dan tien jaar.

Indien het een planologisch strijdig gebruik betreft dat niet is genoemd in de onderdelen 1 tot en met 10, kan voor een tijdelijk gebruik met een duur van maximaal tien jaar, de vergunning ingevolge artikel 4, onderdeel 11, van bijlage II verleend worden met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 2°, van de Wabo. Zo kan bijvoorbeeld het tijdelijk plaatsen van een (nood)gebouw ten behoeve van een tijdelijke winkelvestiging, binnen gronden met een agrarische bestemming, via deze grondslag plaatsvinden. Hetzelfde geldt bijvoorbeeld voor het tijdelijk inrichten van voor agrarische doeleinden bestemde gronden ten behoeve van parkeerplaatsen.

Zoals al bij artikel I, onderdeel J, van dit besluit, in het kader van de wijziging van artikel 5.18 van het Bor toegelicht, dient bij het verlenen van de vergunning aannemelijk te zijn dat de activiteit na de in de vergunning gestelde termijn daadwerkelijk kan en zal worden beëindigd. Daarvoor is relevant dat het feitelijk mogelijk is dat de activiteit zonder onomkeerbare gevolgen kan worden beëindigd.

De in de vergunning gestelde termijn op de grondslag van artikel 4, onderdeel 11, kan maximaal tien jaar bedragen. Indien een vergunning voor een langere tijdsduur moet worden verleend, kan (behoudens de mogelijkheden met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 1° en 2°, van de Wabo), slechts met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3°, van de Wabo, vergunning worden verleend. De termijn in de vergunning kan worden verlengd, of er kan opnieuw voor dezelfde activiteit vergunning worden verleend, mits de totale tijdsduur van tien jaar niet wordt overschreden.

Op de grondslag van artikel 4, onderdeel 11, kan dus niet telkens opnieuw voor een duur van tien jaar vergunning worden verleend.

Verwezen wordt hier tot slot naar artikel 5, zesde lid, van bijlage II bij het Bor, dat bij dit besluit is toegevoegd. Hierin is een beperking opgenomen voor de toepassingsmogelijkheden van artikel 4, onderdelen 9 en 11, voor activiteiten waarvoor (kort samengevat) de mogelijkheid bestaat dat een milieueffectrapport dient te worden gemaakt. In dit verband wordt volstaan met een verwijzing naar de toelichting bij artikel I, onderdeel M, onder 6, onder d.