

Afweegkader grootschalige logiesvoorziening voor arbeidsmigranten in Cuijk

Samenvatting

De gemeente Cuijk heeft al jaren te maken met de aanwezigheid van arbeidsmigranten. Arbeidsmigranten dragen voor een belangrijk deel bij aan de economische vitaliteit van Cuijk en omgeving. Deze arbeidsmigranten zijn veelal werkzaam in de agrarische sector, de foodindustrie en de logistiek. Los van een kleine groep arbeidsmigranten die langere tijd in Nederland verblijven of zich zelf vestigen is het gros van deze arbeidsmigranten hier hooguit 4 -12 maanden. In dit tijd moeten ze ook gehuisvest worden. Voor Cuijk en omgeving is de inschatting dat het gaat om ruim duizend arbeidsmigranten. Op dit moment is er geen zicht op waar deze arbeidsmigranten worden gehuisvest. Wel is bekend dat een deel wordt gehuisvest op het terrein van de werkgever en of in kleinere groepen wordt gehuisvest in opgekochte woningen. In Cuijk ontbreekt het op dit moment aan beleid om hier richting aan te geven.

Vanuit de markt zijn er initiatieven om arbeidsmigranten in grootschalige logiesvoorzieningen te huisvesten. Er is behoefte aan een afweegkader om dergelijke initiatieven te beoordelen en af te wegen of en waar een dergelijke initiatief gerealiseerd kan worden en binnen welke randvoorwaarden. Het voorliggende afweegkader grootschalige logiesvoorzieningen geeft daarvoor handvatten en sluit aan op provinciale en regionale kaders.

1. Inleiding

Het vraagstuk van huisvesting arbeidsmigranten is actueel in de regio Land van Cuijk. Deze regio wordt al jaren, zoals zovele regio's in Nederland, geconfronteerd met krapte op de arbeidsmarkt. In diverse sectoren en zeker in de agrarische sector met haar pieken in het groeiseizoen, de logistiek en in de foodindustrie wordt daarom gebruik gemaakt van de inzet van arbeidsmigranten. De verwachting is dat in de toekomst deze inzet zich zal verschuiven richting een groter aandeel in de zorg. Deze inzet vormt een belangrijke schakel voor de economische en financiële vitaliteit van de regio.

Vanuit werkgevers en de markt wordt hiervoor al jaren aandacht gevraagd en zijn er ook initiatieven om arbeidsmigranten te huisvesten. Concreet is de gemeente Cuijk in het verleden en recent benaderd door bedrijven als Blokland Cold Stores, Florius Flowers en Boomkwekerij Ebben bv. die voor hun bedrijfsvoering afhankelijk zijn van de inzet van arbeidsmigranten.

De groep arbeidsmigranten is divers qua herkomst en qua inzet. Daarnaast levert het vraagstukken op met betrekking tot de regionale en Nederlandse arbeidsmarkt, de financiële en rechtspositie van de arbeidsmigranten zelf en last but not least de huisvesting en inburgering van de arbeidsmigranten. Met name een verantwoorde en humane huisvesting die aansluit op de behoefte en verblijfsduur van de verschillende arbeidsmigranten en die een goede integratie niet in de weg staat is een urgent vraagstuk waarvoor op dit moment in de gemeente Cuijk een eenduidig beleid ontbreekt. En een beleid dat handvatten biedt om dit soort initiatieven ook op de juiste locatie te krijgen. Beleid waarmee huisvestingsinitiatieven van werkgevers, particulieren en ondernemers kunnen worden beoordeeld, worden gecoördineerd en gefaciliteerd. Tot slot speelt ook het vraagstuk van de handhaving. Bij keuzes ten aanzien van huisvesting van arbeidsmigranten in brede zin gaat het om:

1. Eisen aan de huisvesting, op basis van het onderscheid naar short, mid en long stay
2. Ruimtelijk planologische randvoorwaarden voor bepalen van de locatie om huisvesting te realiseren;
3. Handhaving en toezicht vanuit een juridisch kader;
4. Zorg en welzijn en begeleiding.

Dit afweegkader richt zich op de mogelijkheden voor huisvesting via een grootschalige logiesvoorziening in de gemeente Cuijk voor de groep arbeidsmigranten die vallen onder de short stay. Alhoewel hiermee maar een gedeelte van het vraagstuk wordt opgepakt is dit op korte termijn wel de meest urgente. Daarbij wordt er vanuit gegaan dat een dergelijke voorziening voorziet in de behoefte aan huisvesting voor in hoofdzaak Cuijk. Echter zal deze ook voor de omstreken van Cuijk, ook wel aangeduid als Cuijk⁺, van belang kunnen zijn en gaan we er vanuit dat er ook in mindere mate arbeidsmigranten uit omliggende kernen en gemeenten zullen worden gehuisvest.

Beleid ten aanzien van de mid stay, het juridisch kader mbt handhaving en toezicht en de inrichting van begeleiding en zorg en welzijn worden later uitgewerkt. Dit laatste doen we in samenhang met de andere gemeenten in het Land van Cuijk, die met vergelijkbare issues te maken hebben. We noemen hier Boxmeer, Sint Anthonis, Grave en Mill.

De centrale vraag hierin voor Cuijk is op dit moment:

'Op welke wijze wenst de gemeente Cuijk initiatieven uit de markt voor huisvesting van arbeidsmigranten te beoordelen, dusdanig dat deze:

- *op de juiste locatie;*
- *met de juist omvang;*
- *met draagvlak onder de bevolking*
- *en met voldoende/goede mogelijkheden tot begeleiding van de arbeidsmigranten, gerealiseerd kunnen worden.'*

Om een antwoord te kunnen geven op deze vraag worden in dit beleidskader de volgende zaken besproken:

1. Inzicht in **aard** en **omvang**:
Om hoeveel arbeidsmigranten gaat het nu en wat zijn de te verwachten ontwikkelingen? In welke sectoren zijn deze werkzaam en hoe zijn zij over deze sectoren verdeeld?;
2. Inzicht in de ermee samenhangende **woonvraag** zowel kwantitatief als kwalitatief:
Welke “ woonvraag” (en daarmee samenhangende vragen) is aan deze groepen verbonden? Welke “ woonvraag” -oplossingen zijn passend voor de te onderscheiden doelgroepen?;
3. Het bieden van een **afweegkader** op basis waarvan (tijdelijke) huisvestingsinitiatieven uit de markt gericht op arbeidsmigranten kunnen worden beoordeeld:
Aan welke voorwaarden moet een dergelijk initiatief voldoen? Welke (kwalitatieve) eisen stelt de gemeente Cuijk aan huisvesting voor arbeidsmigranten? Hoe kan hier sturing aan gegeven worden en welke instrumenten staan de gemeente daarvoor ter beschikking?.

Vervolgens worden in deze nota de beleidskaders beschreven die de gemeente Cuijk hierin wenst te hanteren. Daarbij ligt de focus van deze notitie zich op de tijdelijke huisvesting (short stay) van max. 1 jaar van arbeidsmigranten.

Daarmee wil de gemeente niet voorbij gaan aan het feit dat de huisvesting van arbeidsmigranten breder is dan enkel de huisvesting van short stay met de in deze notitie specifiek beoogde doelgroepen. In dit kader wordt er nauw samengewerkt met de gemeenten Boxmeer en Sint Anthonis die met vergelijkbare vraagstukken zitten. Cuijk wil met deze gemeenten en de gemeente Mill en Grave uiteindelijk tot een breed beleidskader voor (de huisvesting) van arbeidsmigranten komen. Daarbij is ook nog van belang te noemen dat ook de provincie op dit vlak het initiatief heeft genomen om gemeenten te ondersteunen en te stimuleren dergelijk beleid op te stellen. Recent is een inventarisatie uitgevoerd onder de gemeenten van o.a. Noordoost Brabant en wil de provincie daarin een coördinerende rol pakken en kijken welke informatie en ondersteuning nodig is.

De in deze beleidsnotitie beschreven afwegingscriteria kunnen later onderdeel zijn van dit bredere beleidskader. Het afweegkader hoeft niet te wachten op het bredere beleidskader met genoemde gemeenten. In dat licht kan de praktijk in Cuijk later voor dit bredere beleidskader worden beschouwd als een pilot, waarmee ervaring is opgedaan met grootschalige logiesvoorziening.

2. Definities Arbeidsmigranten

Een arbeidsmigrant is een niet-Nederlandse EU-burger die in Nederland laaggeschoold werk doet, en zich hier tijdelijk of definitief vestigt. Er wordt onderscheid gemaakt tussen arbeidsmigranten en kennismigranten/ expats. Deze laatste groep zijn niet-Nederlanders, vaak van buiten de EU, die hier hooggeschoold werk doen. Deze nota gaat in het geheel niet over kennismigranten/ expats. De huisvesting van deze groep wordt door werkgevers wél keurig geregeld. Qua verblijfsduur wordt er onderscheid gemaakt tussen:

- short stay : tot 1 jaar.
- mid stay : tussen 1 en 3 jaar
- long stay : langer dan 3 jaar

Qua omvang van huisvesting wordt er onderscheid gemaakt tussen:

- kleinschalige huisvesting : t/m 20 arbeidsmigranten
- middelgrote huisvesting : van 21 t/m 50 arbeidsmigranten
- grootschalige huisvesting : vanaf 51 arbeidsmigranten

Er is ook een relatie te leggen tussen het soort arbeidsmigrant en zijn of haar woonbehoefte:

Aard verblijf	woonbehoefte	beleidsbehoefte
Short stay (4-12 maanden)	Grootschalige kamerbewoning (logiesvoorziening) met meerdere personen (50-250).	<ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteitseisen bewoning; • Ruimtelijk planologische randvoorwaarden en eisen tav. ontsluiting, leefbaarheid en duurzaamheid.
	Kleinschaliger kamerbewoning, vaak bij agrarische bedrijven (<10).	<ul style="list-style-type: none"> • Kwaliteitseisen bewoning; • Ruimtelijk planologische randvoorwaarden. <p>De beleidslijn is hier dat in principe verwijst de gemeente bij huisvesting van > 10 door naar een grootschalige logiesvoorziening. Afhankelijk van de omstandigheden en situatie ter plekke is niet uitgesloten dat kleinschaliger woonvoorzieningen voor meer dan 10 personen op eigen terrein mogelijk zijn. We hanteren hiervoor voorlopig een max van 25 personen. Indien een werkgever >10 personen wil huisvesten moet deze aannemelijk maken dat dit kan op de gewenste locatie.</p>
		<p>Juridisch kader¹:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Registratie; • Toezicht; • Handhaving; • Veiligheid.
Mid stay (1-2 jaar)	Deels doet deze groep beroep op logiesachtige/kamer bewoning. Naarmate verblijf langer is zullen deze arbeidsmigranten meer in de reguliere woningmarkt op zoek gaan naar huisvesting.	Een deel van de 'mid-stay' arbeidsmigrant zal ook gebruik maken van logiesvoorzieningen. Is echter geen aanvullend beleid voor nodig.
Long stay (>2 jaar)	Deze groep gaat vrijwel geheel op zoek naar een woning via de reguliere woningmarkt en wordt niet als doelgroep gezien voor voorliggend afweegkader.	Geen aanvullend beleid nodig mbt de huisvesting anders dan wat in de woningmarktstrategie en woonbehoefte als opgave is beschreven.

Zoals gezegd is de groep arbeidsmigranten divers. Arbeidsmigranten dragen bij aan de economische ontwikkeling van Cuijk en voor hen en hun omgeving willen we een goed verblijfsklimaat realiseren. Het gaat met name om migranten uit Midden- en Oost-Europa werkzaam in met name de agrarische sector. Veelal seizoensgebonden en tijdelijk. Daarnaast gaat het om een groep die langduriger in Nederland verblijft of zich zelfs vestigt. Van die laatste groep is de omvang lastiger vast te stellen en ook is niet goed bekend in welke sectoren deze mensen werkzaam zijn. Gedacht kan worden aan agrarische sector, maar ook in de bouw. Als het gaat om vestigers, vinden deze hun weg in de reguliere woningmarkt en zijn ze geen doelgroep voor dit beleidskader huisvesting arbeidsmigranten. Dit beleidskader richt zich op de doelgroepen van kort en middellang verblijf.

¹ Wordt in dit afweegkader ten dele meegenomen. Zal bij realisatie van initiatieven nadere uitwerking behoeven om overlast te beperken. In dit afweegkader wordt volstaan dit op hoofdlijnen te beschrijven en onder andere aan te sluiten bij het SNF keurmerk en de geldende regels ten aanzien van registratie, etc.

3. Trends en aantallen

Registratie arbeidsmigranten

Personen die tijdelijk komen werken in Nederland dienen zich in te schrijven in de Basisregistratie Personen (BRP). In de BRP staan de persoonsgegevens van inwoners van Nederland (ingezetenen) en van personen die Nederland hebben verlaten (niet-ingezetenen). Personen die korter dan 4 maanden in Nederland wonen kunnen ook als niet-ingezetenen in de BRP zijn opgenomen. Dat is de zogenaamde Registratie Niet Ingezetenen (RNI). Door zich in te schrijven ontvang deze onder andere een BSI-nummer.

Een werkvergunning is verplicht voor personen die geen staatsburger zijn van:

- een EU-land (Europese Unie)
- Liechtenstein
- Noorwegen
- IJsland
- Zwitserland

Uit de studie 'de economische waarde van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa voor Nederland' van het SEO uit 2018 blijkt dat slechts 37 procent van alle arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa die in Nederland in loondienst zijn, staat geregistreerd in de BRP. Uit eerder onderzoek bleek dat deze tijdelijke arbeidsmigranten gemiddeld ongeveer 90 dagen in Nederland verbleven (Heyma et al., 2008). Van de MOE-landers die staan ingeschreven in de BRP verblijft ongeveer de helft maximaal drie jaar in Nederland. Het gaat om de verblijfsduur in Nederland op 1 januari 2016. In 2016 waren er 183 duizend arbeidsmigranten uit de MOE-landen in de gemeentelijke basisadministratie ingeschreven. Het totaal aantal arbeidsmigranten is echter bijna 3 x zo groot en komt neer op ruim 500.000. Ongeveer 33 duizend van de geregistreerde arbeidsmigranten had een verblijfsduur van minder dan 1 jaar in Nederland. De inschatting is dat een groter aandeel van de kort verblijvende arbeidsmigranten zich niet registreert. Het totale aandeel kort verblijvende arbeidsmigranten zal dan ook meer dan 3 x zo groot zijn dan de 33 duizend hier genoemd. De provincie Noord-Brabant schat het totaal aan arbeidsmigranten werkzaam in de provincie in 2018 op 100.000.

Welke types in de regio

De studie van het SEO geeft verder aan dat in de regio Noordoost Brabant het aandeel arbeidsmigranten op het totaal van de banen 1 tot 2% is. Het grootste aandeel arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa in Nederland is werkzaam in de landbouw, uitzendsector, zakelijke dienstverlening, vervoer en logistiek en industrie. Op termijn is de verwachting dat deze zich meer zal gaan verschuiven van de maakindustrie richting zorg.

Conclusur geeft in haar onderzoek 'Flexmigranten in Nederland, onderzoek 2016 in opdracht van de uitzendbranche aan dat in 2016, 7% (in totaal ongeveer 8370), van wat zij noemt de flexmigranten² in Nederland werkzaam is in de regio Noordoost-Brabant. Bovendien zien zij een trend naar langduriger verblijf in Nederland. Deze flexmigranten zijn met name werkzaam in de

² flexmigranten zijn " uitzendkrachten die door, dan wel in opdracht van een uitzendonderneming buiten Nederland geworven worden en/of in Nederland gehuisvest worden met het oogmerk ze in Nederland werkzaamheden te laten verrichten"

voedingsindustrie, tuinbouw en logistiek (orderpickers en transport). Dit geldt ook voor de gemeente Cuijk. Tevens stelt Conclusur dat in de regio Noordoost Brabant van deze flexmigranten een kleine 6000 worden gefaciliteerd in hun huisvesting. Dat betekent dat 2370 van de in deze regio werkzame flexmigranten niet worden ondersteund bij het zoeken van een woning. Belangrijk hierbij te beseffen is dat het hier nog enkel gaat over de werknemers die geregistreerd staan of aan het werk zijn gekomen via de uitzendbureaus. Er is een grote groep arbeidsmigranten die direct via een werkgever aan het werk gaan en dus niet via een uitzendbureau geregistreerd staan.

Voor de gemeente Cuijk (en overigens ook voor andere gemeenten in de regio Noordoost Brabant) is het bijzonder lastig goede en betrouwbare cijfers te vinden over aantallen en sector. Alhoewel arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden in Nederland verblijven zich dienen te registreren in de Basisregistratie Personen, gebeurt dit maar mondjesmaat. En deze cijfers zijn ook niet altijd betrouwbaar of herleidbaar tot arbeidsmigranten. Zo wordt de nationaliteit wel geregistreerd, maar zegt dit nog niets over de reden van het verblijf in Nederland en de werkplek. De provincie heeft op basis van haar eerder genoemde inventarisatie geconcludeerd dat er in heel Noord-Brabant een probleem is met de huisvesting van arbeidsmigranten, maar dat er tevens geen echte, goede en actuele database is over de omvang van deze groep, de aard, herkomst, werklocatie en werkrelatie. Waarschijnlijk zal in opdracht van de provincie een dergelijk onderzoek met als doel deze kengetallen op een rij te zetten op korte termijn worden uitgezet.

Een vergelijk met andere gemeenten, een extrapolatie van de in de alinea's hierboven geschetste omvang voor Noordoost-Brabant en vanuit gesprekken met werkgevers en initiatiefnemers in de huisvesting van arbeidsmigranten levert voor Cuijk een indicatie van zeker honderden tot ruim duizend arbeidsmigranten³.

Knelpunten met huisvesting ontstaan vooral bij arbeidsmigranten die tijdelijk naar Nederland komen en in relatie tot de agrarische en food sector vaak seizoensgebonden. Het gaat lokaal om relatief grote groepen die tegelijkertijd moeten worden gehuisvest en waar op korte termijn onvoldoende normale woonruimte voor beschikbaar is. Die piek in de vraag naar huisvesting op regionaal niveau leidt tot tijdelijke oplossingen met soms hoge financiële en maatschappelijke kosten, zoals suboptimale woonomstandigheden en problemen met integratie en sociale cohesie. Dit speelt ook voor de gemeente Cuijk.

Arbeidsmigranten die voor langere tijd hier komen werken vinden, ook in Cuijk als het om huisvesting gaat, hun weg veelal via de reguliere woningmarkt. Binnen deze groep doen zich met betrekking tot huisvesting dan ook geen tot nauwelijks excessen (uitbuiting en of erbarmelijke huisvesting) voor.

4. Huisvestingsbehoeften Cuijk en omstreken

³ Indien we voor Noord-Brabant uitgaan van een groei over de komende jaren van het aantal arbeidsmigranten naar 125.000. Wat voor Noord-Brabant neerkomt op 5% van de bevolking en dat verrekenen met het aantal inwoners van Cuijk, dan zou het indicatief voor Cuijk gaan om 1250 arbeidsmigranten.

Wat is de opgave korte/langetermijn

1. Geschikte woningen
2. Voldoende aantallen woningen
3. Locaties
4. Integratie huisvestingsopgave in bestaande situatie
5. Werken aan draagvlak onder bevolking, werkgevers en werknemers

Uitdagingen bij de huisvesting Arbeidsmigranten

De landelijke problematiek rond de huisvesting van arbeidsmigranten heeft inmiddels tot de nodige initiatieven geleid om de huisvestingssituatie te verbeteren. Vertrekpunt daarbij is dat arbeidsmigranten zelf verantwoordelijk zijn voor het vinden van adequate huisvesting en dat de werkgevers die hen voor tijdelijk werk naar Nederland halen, moreel verantwoordelijk zijn om de arbeidsmigranten bij het vinden van huisvesting te ondersteunen. Daarbij zijn gemeenten de regievoerders rondom huisvesting en leefbaarheid. Adequate en veilige huisvesting in relatie tot omwonenden is het meest urgent en grootste thema daarbinnen. Gemeenten en marktpartijen zijn eerstverantwoordelijken daarbij. Het vraagstuk van de huisvesting raakt aan:

1. De ruimtelijke situering en inpasbaarheid van de huisvestingsvoorzieningen;
2. Deugdelijke en verantwoorde huisvesting en veilige en leefbare woon- en verblijfssituatie voor arbeidsmigranten en omwonenden.

Een belangrijke stap is de 'Nationale Verklaring van partijen betrokken bij de (tijdelijke) huisvesting van EU-arbeidsmigranten' (28 maart 2012)d. In deze verklaring – die onder andere is ondertekend door de minister van BZK, de VNG, Aedes, ABU, NBBU, VIA, LTO, FNV Bondgenoten, CNV Vakmensen, Pools Overlegplatform en burgemeesters en wet-houders van onder andere Rotterdam, Den Haag en Westland – spreken de ondertekenaars af dat:

- gemeenten, regio's en provincies tot resultaatgerichte bestuurlijke afspraken komen;
- corporaties en andere bonafide huisvesters hun rol nemen in het ontwikkelen van nieuwe huisvestingsvormen;
- werkgevers de samenwerking met deze huisvesters zoeken en met betrouwbare prognoses komen.

In deze 'Nationale verklaring (tijdelijke) huisvesting EU-arbeidsmigranten' is de opgave als volgt omschreven:

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. De kort en tijdelijk verblijvende arbeidsmigrant is aangewezen op een goede en betaalbare huisvestingsvoorziening, waarbij het vooral logies betreft.

Deze opgave is gelet op de aard en omvang van de arbeidsmigranten in Cuijk en omgeving (Cuijk⁺) en op basis van marktinitiatieven actueel. Het gaat op de korte termijn om de beoordeling en goedkeuring van logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten.

Ook kan genoemd worden de Stichting Normering Flexwonen (SNF) die tot doel heeft de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten te beheren en te onderhouden, evenals het register van bedrijven die aan de norm voldoen. In december 2013 heeft

minister Blok de eerste keurmerken uitgereikt voor de huisvesting van arbeidsmigranten. Inmiddels wordt bezien of het huisvestingscertificaat, op onderdelen, verzaamd en ook uitgebreid kan worden.

Problemen met huisvesting

Arbeidsmigratie heeft ook effect op de huisvesting c.q. de woningmarkt. Een grote toestroom van (arbeids)migranten, zoals in 2004 en 2007, leidt tot een plotselinge toename van de vraag naar huisvesting. Omdat migranten niet gelijkmatig over het land verspreid zijn maar, op zoek naar werk, kiezen voor steden en specifieke gebieden, is de huisvestingsproblematiek ook ongelijk gespreid. Daarbij zal een deel van de migranten zich richten op goedkope c.q. makkelijk te verkrijgen huisvesting. Midden- en Oost-Europeanen komen daarbij juist terecht in wijken waar veel niet-westerse allochtonen wonen. Het gemiddelde inkomen is er laag en er zijn veel particuliere huurwoningen. Het zijn kwetsbare wijken waar het relatief eenvoudig is een woning te bemachtigen. Het zijn bovendien wijken die al een hoge doorstroom kennen en daardoor een geringe sociale cohesie. De leefbaarheid van deze wijken wordt door de (tijdelijke) arbeidsmigratie verkleind en het bevordert de integratie van immigranten niet. De toestroom van migranten uit Midden- en Oost-Europa die groter is uitgevallen dan verwacht, heeft mede voor de nodige huisvestingsproblemen gezorgd omdat onduidelijk was wie verantwoordelijk was voor de huisvesting van de migranten: de werkgever, de gemeente, woningbouwcorporaties of de migrant zelf.

Betrokken partijen: werkgevers, LTO

Belangenmatrix:

Wie	Belang	Argumenten voor	Argumenten tegen	Mogelijk te leveren bijdrage
Gemeente	Goede huisvesting en begeleiding; economische ontwikkeling regio.	redenen van goede integratie, draagvlak onder bewoners, openbare orde	Niet te grootschalig, geschikte locatie, onttrekking woningen aan reguliere woningmarkt	Juridisch planologische ondersteuning, beleid begeleiding arbeidsmigranten bij integratie
Werkgevers	Staan te springen om gemeentelijk beleid. Groep arbeidsmigranten groeit nog steeds en verandert door de jaren heen qua samenstelling. Probleem speelt al langer.	Meer werknemers dan bedden	Eigen huisvestingsvoorziening onttrekt zich van toezicht en leidt vaak tot misstanden	Kopen zelf panden op of treffen voorzieningen op eigen terrein
Arbeidsmigranten	Goede woning bij werk	Goede woning leidt vaak ook tot betere integratie. In contact komen met landgenoten.	Slechte woning en uitbuiting voorkomen, meerdere nationaliteiten en achtergronden binnen 1 complex. Diverse groep. Short stay migranten willen niet integreren, willen bij landgenoten zijn.	Gedagsregels op wooncomplexen
Werknemers	Continuïteit en werkdruk verlagen	Doen werk dat blijft liggen, waardoor de	'pikken' de baantjes in.	Integratie/opname in de

		continuïteit is geborgd		bedrijfsprocessen en cultuur
Inwoners	Economische ontwikkeling; 'het werk wordt gedaan'; continuïteit	'vervelend' of tijdelijk werk wordt door arbeidsmigranten opgepakt	Overlast; onbekendheid	Helpen bij de integratie, het thuis voelen van arbeidsmigranten
Koepelorganisaties	Geen wantoestanden en aantrekkelijke werkverschaffing			
Woningcorporatie	Woningcorporaties zien arbeidsmigranten en met name short stay niet als hun doelgroep	Woningcorporaties hebben veel ervaringen met huisvesting van doelgroepen en begeleiding en beheer van wooncomplexen	woningcorporaties zien huisvesting van short stay arbeidsmigranten niet als hun taak	Potentiele bewoners van complexen (mn. Mid en long stay).
Ondernemers short stay	Ondernemersbelang	Markt heeft goed inzicht in aard en omvang van vraag en behoefte en contacten met werkgevers	Ondernemers hebben niet noodzakelijk een maatschappelijk belang (sociale cohesie, overlast omgeving, etc.)	Er zijn ondernemers met veel ervaring met logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten. Zij weten heel goed wat behoeften van migranten en werkgevers zijn en hoe de huisvesting ordelijk en in samenhang met omgeving kan worden vormgegeven

5. Oplossingen en Scenario's

Visie op huisvesting van arbeidsmigranten in Cuijk

De huisvestingsoplossingen die voor Cuijk van toepassing zijn kunnen verschillend van aard zijn. De gemeente Cuijk wil daar niet op voorhand paal en perk aan stellen. Wel legt de gemeente de focus op tijdelijke huisvestingsvoorzieningen voor arbeidsmigranten in het short en mid-stay segment. De gemeente Cuijk vindt het vooral aan de markt (initiatiefnemers voor tijdelijke huisvesting en werkgevers van arbeidsmigranten) om met voorstellen en of initiatieven te komen die aantoonbaar goed aansluiten op de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten, zowel in aantal als in soort. De gemeente wil dergelijke initiatieven ondersteunen bij het zoeken van een geschikte locatie en de realisatie.

De gemeente wil voorkomen dat door het uitblijven van een goed aanbod en of het niet faciliteren van grootschaliger (tijdelijke) huisvestingsinitiatieven er een wildgroei ontstaat en plaatsvindt. Een wildgroei waarbij leegstaande panden door huisjesmelkers worden opgekocht om er vervolgens arbeidsmigranten in te huisvesten. Het risico daarbij is tweeledig:

1. Er worden woningen aan de voorraad onttrokken, zonder dat de gemeente daar vanuit huisvestings-, sociaal en leefbaarheidsbeleid op kan sturen;
2. Er is geen of nauwelijks toezicht op waar en in welke omvang arbeidsmigranten worden gehuisvest. Daarmee wordt het voor de gemeente moeilijk zicht te houden op deze groep en adequaat in te spelen op de vraagstukken en behoeften die met arbeidsmigranten samenhangen.

De gemeente erkent dat dit een vraagstuk is dat aandacht behoeft. Voorliggend afweegkader geeft hier geen tot summier antwoord op. Op langere termijn (2020-2021) is het nodig om ook hierop beleid te ontwikkelen. Hierin wordt de samenwerking gezocht met de gemeenten Sint Anthonis, Boxmeer, Grave en Mill en is ook het gesprek met de provincie gaande. Streven is om uiteindelijk met een regionaal beleidskader te komen, waarvan ook voorliggend afweegkader onderdeel uitmaakt. In z'n zin loopt Cuijk op dit onderdeel voorop en kan dit kader worden beschouwd als een pilot voor de regio en provincie.

De gemeente heeft weinig tot geen mogelijkheden om te voorkomen dat te koop staande woningen door huisjesmelkers worden opgekocht. De mogelijkheden die de gemeente heeft liggen in voorschriften en beperkingen in het bestemmingsplan. Dat is een omzichtige route, die bovendien ook haaks kan staan op ander beleid, zoals kamerbewoning voor jongeren. Vervolgens is het ook nodig om hierop te handhaven, terwijl een alternatief ontbreekt.

Nu al worden er door diverse marktpartijen voorstellen gedaan voor huisvesting die aansluiten bij de behoeften van arbeidsmigranten en waarvan men beweert dat er vraag naar is. De gemeente Cuijk gelooft dat een goed aanbod een alternatief kan zijn voor de hierboven geschetste en ongewenste wildgroei. De markt is prima in staat een product te ontwikkelen dat aansluit bij een vraag. Het is aan deze marktpartijen om aan de gemeente aannemelijk te maken dat vraag en aanbod hand in hand gaan. In dergelijke gevallen stelt de gemeente zich coöperatief op en is ze bereid om daarin te faciliteren. Daarbij stelt de gemeente de volgende voorwaarden:

- meerdere groepen van arbeidsmigranten kan faciliteren,
- met een duidelijke en afgesproken standaard als het gaat om kwaliteit,

- met een mogelijkheid om ook arbeidsmigranten collectief te ondersteunen als het gaat om zorgvragen, maar ook integratie,
- het mogelijk maakt om overzicht te houden op omvang en aard van de groep arbeidsmigranten in Cuijk en omgeving;
- in geval van een tijdelijke huisvestingsvoorziening de mogelijkheid biedt om in te spelen op toekomstige ontwikkelingen;
- passend binnen vigerende beleidskaders van gemeente en provincie.

In navolging op de kaders door de provincie gehanteerd richt de gemeente Cuijk zich voor de korte termijn op grootschalige en of campusachtige logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten.

Op basis van de volgende definitie:

Short stay logiesvoorziening voor tijdelijk verblijf (<1 jaar) van arbeidsmigranten, grootschalige vorm (>100 personen) in een campusachtige (met beheer en faciliteiten) setting

Hierbij hanteert de gemeente de volgende *uitgangspunten*:

- 1) Tijdelijk verblijf; gehuisveste arbeidsmigranten met een kort verblijf (short stay): < 1 jaar;
- 2) Logiesvoorziening van max. 200-250 arbeidsmigranten;
- 3) Logiesvoorziening; niet (volledig) zelfstandige huisvesting;
- 4) Gemeenschappelijke voorzieningen; w.o. faciliteiten (wassen, etc.), ontspanning;
- 5) Voorziening is van een tijdelijke aard (bij voorkeur 10 jaar en optioneel verlengbaar mits goed gemotiveerd);
- 6) Bij verblijf korter dan 4 maanden wordt toegestaan dat groepen van max 10 op locatie van werkgever worden gehuisvest (bijvoorbeeld boerderij) --> short stay kleinschalig.

Permanent vs. tijdelijk

Of een de voorziening permanent of tijdelijk moet zijn is afhankelijk van de locatie; het gaat daarbij om maatwerk. Voor grootschalige logiesvoorzieningen genieten tijdelijke oplossingen - afhankelijk van de locatie - de voorkeur van de gemeente (zeker op bedrijventerreinen en in buitengebied). Hoewel arbeidsmigranten structureel nodig zijn voor de Cuijkse economie bieden tijdelijke voorzieningen meer flexibiliteit om op toekomstige ontwikkelingen (locatie, ervaringen beheer, verschuiving werkgelegenheid, etc.) in te kunnen spelen. Tijdelijke voorzieningen kunnen door de gemeente met een tijdelijke omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingplan worden gerealiseerd. De provincie heeft dan veelal geen wettelijke bevoegdheid. Voor permanente voorzieningen moet het bestemmingsplan de beoogde functie toelaten, zo niet, dan is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig waarbij een toetsing aan de het provinciale beleid, i.c. de Verordening ruimte aan de orde is. Met dit beleidskader wil de gemeente het mogelijk maken dat er een passende oplossing komt voor de huisvesting van arbeidsmigranten die hier 4 – 12 maanden verblijven. Uit praktijkervaringen (bijvoorbeeld de Walnoot in Oirlo) blijkt dat grootschalige logiesvoorzieningen met 2 tot 4 persoonskamers het beste aansluiten op de behoeften.

Ligging locatie

- 1) Zorgvuldig ruimtegebruik
- 1) Primair wordt gekeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Vanuit de ladder zijn voor nieuwe locaties daarna 'zoekgebieden voor verstedelijking' in beeld;

- 2) Campus achtige setting in bv leegstaand vastgoed (zoals voormalige verzorgingshuizen of bedrijfsgebouwen) worden binnen woonwijken niet uitgesloten;
- 3) Gemengde zones met bedrijvigheid en ander (woon)functies;
- 4) Bedrijventerreinen bieden afhankelijk van omvang en aard mogelijkheden. De locatie moet niet belemmerend werken voor nabij gelegen bedrijvigheid;
- 5) In buitengebied zijn er mogelijkheden voor logies op bestaande bouwblok bij de agrariër. Echter voor beperkt aantal (10 of minder personen) en in geval van kortere duur (< 4 maanden). Daarnaast biedt bestaand leegstaand of leegkomend (agrarisch) vastgoed in het buitengebied mogelijkheden.

Locaties

Voor Cuijk zijn op dit moment 3 potentiële locaties in beeld. Locaties zijn niet allemaal in eigendom van de gemeente. Initiatiefnemers kunnen op basis van de in deze notitie beschreven criteria en randvoorwaarden met een plan komen dat is afgestemd met de huidige eigenaar. Plannen voor deze locaties zal gemeente welwillend ter hand nemen. Het gaat om de volgende locaties:

- Ewinkel/Heeswijkse Kampen
- Terrein aan de Lange Oijen
- Haps hotel, kruising Graafseweg/Cuijkseweg

Duur

Insteek is tijdelijke oplossingen voor de duur van maximaal 10 jaar (vereiste op bedrijventerreinen). Het is mogelijk dat deze periode wordt verlengd, mits de situatie ter plekke en de actualiteit van het moment dit toelaat en de initiatiefnemer dit kan motiveren. In de planopzet moet rekening gehouden worden met de tijdelijkheid van de voorzieningen. Na het verstrijken van de termijn komt de huisvestingsvoorziening te vervallen en moet de locatie in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht.

Gebruik maken afwijking bestemmingsplan/kruimelgeval.

Randvoorwaarden voor huisvester/initiatiefnemer logiesvoorziening

- 1) Kwaliteit van huisvesting: moet minimaal voldoen aan normen SNF-keurmerk (zie bijlage 2);
- 2) De locatie moet voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- 3) Goed beheer en controle 24 uur per dag (huisreglement en nachtregister);
- 4) Veiligheid en handhaving; gemeente regelt intensief toezicht en handhaving;
- 5) Goede ontsluiting van de locatie & mobiliteitsplan (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein);
- 6) Goede ruimtelijke onderbouwing en minimaal voldoen aan alle RO en milieueisen (geur, geluid, externe veiligheid, groepsrisico, etc.);
- 7) Bij uitgifte van bedrijventerrein aan partijen die van arbeidsmigranten gebruik maken ook afspraken maken over huisvesting van arbeidsmigranten (opnemen in uitgiftevoorwaarden);
- 8) Huisvesting op bedrijventerrein mag niet leiden tot extra vraag naar bedrijventerrein.

Aandachtspunten

- a) Denken in kansen in plaats van beperkingen;

- b) Zekere ruimtelijke spreiding;
- c) In directe of nabije omgeving (omgeving Cuijk⁺, straal 5-8 km) **potentiële** afnemer;
- d) Samenwerking met goede (ervaren) huisvestingpartners (werkgevers, huisvesters, uitzenders);
- e) Voorkomen arbeidsuitbuiting (soms als gevolg van koppeling werk/huisvesting);
- f) Gezamenlijke verantwoordelijkheid initiatiefnemer én gemeente voor communicatie en draagvlak.

Woningmarkt

In de woningmarktstrategie van het land van Cuijk wordt geen aandacht besteed aan de woonbehoefte van arbeidsmigranten. Wel wordt de huisvesting van arbeidsmigranten in de prestatieafspraken met Mooiland genoemd als nader uit te werken aandachtspunt.

6. Initiatieven

De gemeente Cuijk is over de afgelopen jaren door diverse initiatiefnemers in de huisvesting voor arbeidsmigranten benaderd. In alle gevallen ging het om de realisatie van een grootschalige logiesvoorziening en hadden initiatiefnemers ook een locatie op het oog. Tot op heden ontbrak het de gemeente aan een kader om deze initiatieven te kunnen beoordelen en eventueel te begeleiden naar realisatie. De betreffende initiatiefnemers zijn ervaren in het realiseren en beheren van dergelijke logiesvoorzieningen. Bestuur, raad en ambtenaren hebben kennis kunnen nemen van de reeds door hen geëxploiteerde voorziening. De gemeente wil met dit kader een level playing field creëren voor elke initiatiefnemer in de hoop dat er ook binnen afzienbare tijd een grootschalige logiesvoorziening in Cuijk kan worden gerealiseerd.

Literatuur

Onderzoek en beleid

- Provincie Noord-Brabant: Plan van Aanpak Arbeidsmigratie, 12 juni 2019
- Expertisecentrum Flexwonen: routekaart naar een goede huisvesting voor EU-arbeidsmigranten 2019;
- Companen: huisvesting van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant, 31 maart 2017;
- ABU, arbeidsmigranten van groot belang voor Nederland, Whitepaper, juni 2018
- Provincie Noord-Brabant: inventarisatie huisvesting arbeidsmigranten Noordoost Brabant
- Opbrengst regiotafel arbeidsmigranten Noordoost Brabant
- Arbeidsmigratie, SER, december 2014
- De economische waarde van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa voor Nederland, SEO economisch onderzoek, april 2018
- Flexmigranten in Nederland onderzoek 2016, Conclus Research B.V., maart 2017

Initiatieven

- Logejo, Huisvesting arbeidsmigranten Beverstraat, Cuijk
- Jansen Blokhuisen, van Galenweg, Cuijk
- Logiesvoorzieningen arbeidsmigranten, zoals de Walnoot in Oirlo

Voorbeelden uit andere gemeenten

- Waalwijk, factsheet arbeidsmigranten, juni 2017
- Waalwijk: beleidsregels huisvesting arbeidsmigranten, vergunninghoudende vluchtelingen en overige personen die geen huishouden vormen
- Tijdelijke woonlocatie De Hulst I in Venray
- Gemeente Bernheze: beleidsregel huisvesting arbeidsmigranten
- Tilburg: collegebesluit locaties voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten

Websites

- <https://www.abu.nl/kennisbank/arbeidsmigratie/>
- <https://flexwonen.nl/category/arbeidsmigranten/>

Bijlage 1 R.O.-kader/SNF keurmerk (Stichting Normering Flexwonen)

Provinciaal beleid en regels

De Provincie Noord-Brabant (h)erkent de problematiek rondom arbeidsmigranten en meer specifiek de daarmee samenhangende huisvestingsvraagstukken. De provincie wil een aanjagers-, regisseurs en verbindende rol vervullen om samen met gemeenten, werkgevers, arbeidsmigranten en stakeholders tot beleid en maatregelen te komen. De hoofdpijlers van het provincie beleid zijn:

1. Wonen en leefomgeving
Huisvesting, normen en beheer, recreatieparken, keurmerk
2. Economie en arbeidsmarkt
Personeel, arbeidspotentieel, uitzendenden, robotisering en digitalisering
3. Samenleving en sociaal domein
Registratie, leefbaarheid, integratie, participatie

Om aan deze opgaven invulling te geven is de provincie gestart met het opzetten van een bestuurlijk platform waarbinnen in zogenaamde regiotafels met gemeenten en stakeholders aan concrete oplossingen en maatregelen wordt gewerkt. Aan deze tafels ligt de nadruk op kennis en informatie uitwisseling, maar ook het maken van afspraken mbt huisvesting in kwantitatieve en kwalitatieve zin met lokale overheden en werkgevers.

Met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten heeft de provincie een zogenaamde notitie "Afwegingscriteria (grootschalige) logiesvoorzieningen arbeidsmigranten" opgesteld (zie bijlage 1a). Deze is als input gebruikt voor het formuleren van de uitgangspunten en afwegingscriteria voor het beoordelen van initiatieven gericht op realiseren logiesvoorzieningen arbeidsmigranten.

- VAB

Het aantal lege stallen en schuren in Brabant groeit snel. Dat komt doordat agrarisch ondernemers zijn gestopt, overwegen te stoppen of zich op andere bedrijfsactiviteiten willen gaan richten.

De provincie Noord-Brabant heeft hiervoor de zogenaamde VABIMPULS in het leven geroepen. Deze is bedoeld voor eigenaren van vrijgekomen en vrijkomende agrarische bedrijfslocaties – VAB's – of voor eigenaren van veehouderijbedrijven die zich op een andere bedrijfsactiviteit willen gaan richten, binnen of buiten de agrarische sector.

VABIMPULS helpt eigenaren bij het maken van keuzes over hun vrijgekomen of vrijkomende agrarische bedrijfslocaties (VAB's). Samen met een deskundige van VABIMPULS verkent de eigenaar de mogelijkheden om zijn stallen, schuren of locatie een tweede leven te geven. Ook sloop kan daarbij een overweging zijn. De regeling is bedoeld om met inzet van deskundigen en specialisten te bespreken en te onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor leegstaande of leegkomende agrarische bedrijfslocaties. Herbestemmen tot woning kan een van de mogelijkheden zijn die onderzocht kan worden. De voucherregeling vergoedt (deels) de kosten van de deskundigen en specialisten.

VABIMPULS biedt hen vouchers aan om er een nieuwe toekomst mee te creëren voor hun locatie.

VABIMPULS heeft criteria vastgesteld waaraan aanvragers van vouchers moeten voldoen. In de aanpak wordt onderscheid gemaakt. Er zijn vouchers voor:

- eigenaren van een vrijgekomen, agrarische bedrijfslocatie die op zoek zijn naar een oplossing, of initiatiefnemer zijn van een nieuwe invulling
- eigenaren van een veehouderij die overwegen te stoppen en op zoek zijn naar een oplossing
- eigenaren van een veehouderij die een andere bedrijfsactiviteit willen gaan ontplooiën
- eigenaren van een veehouderij die op zoek zijn naar een andere agrarische invulling.

- SNF keurmerk

Stichting Normering Flexwonen komt voort uit de Nationale Verklaring Tijdelijke huisvesting arbeidsmigranten die op 28 maart 2012 is ondertekend door een groot aantal partijen, zoals 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. De ondertekenaars hebben 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.

Stichting Normering Flexwonen beheert de registers van ondernemingen die aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten voldoen en onderhoudt deze normen. Organisaties die huisvesting voor arbeidsmigranten aanbieden kunnen en certificaat van de Stichting Normering Flexwonen behalen. Hiervoor dienen zij te voldoen aan de norm voor huisvesting van arbeidsmigranten. Huisvestingslocaties van de organisaties die zich aanmelden bij de Stichting Normering Flexwonen worden jaarlijks gecontroleerd. Voldoet de huisvesting niet, en worden zaken niet snel hersteld, dan wordt de aanbieder van huisvesting uit het register van de Stichting Normering Flexwonen geschreven (zie bijlage 1b voor het SNF-keurmerk).

- R.O

Afwegingen mbt ruimtelijke inpassing

- In stedelijk- en/of landelijk gebied ?
- Ook op bedrijventerreinen en VAB's?
- Permanente of tijdelijke voorziening (logies is altijd tijdelijk!) ?
- Wat is de maximale huisvestingsomvang ?
- Wel of niet voorkomen van concentraties ?
- Goed beheer en controle 24 uur per dag (huisreglement en nachtregister);
- Gemeente regelt intensief toezicht en handhaving;
- Goede ontsluiting van de locatie & mobiliteitsplan (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein);
- Goede ruimtelijke onderbouwning en minimaal voldoen aan alle RO en milieuevereisten (geur, geluid, externe veiligheid, groepsrisico, etc.).
- Bij uitgifte van bedrijventerrein aan partijen die van arbeidsmigranten gebruik maken ook afspraken maken over huisvesting van arbeidsmigranten (opnemen in uitgiftevoorwaarden).
- Huisvesting op bedrijventerrein mag niet leiden tot extra vraag naar bedrijventerrein.

Afwegingscriteria (grootschalige) logiesvoorzieningen arbeidsmigranten

De provincie kent geen specifiek ruimtelijk beleid voor grootschalige – campusachtige – logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten. Voor korte verblijvende arbeidsmigranten biedt dit wel een mogelijkheid voor passende huisvesting. Provincie kiest voor maatwerk in overleg met gemeenten.

Definitie

Short stay logiesvoorziening voor tijdelijk verblijf (< 1 jaar) van arbeidsmigranten, grootschalige vorm (> 100 personen) in een campusachtige (met beheer en faciliteiten) setting.

Uitgangspunten

- 1) Tijdelijk verblijf; gehuisveste arbeidsmigranten met een kort verblijf (short stay): < 1 jaar.
- 2) Logiesvoorziening; niet (volledig) zelfstandige huisvesting;
- 3) Gemeenschappelijke voorzieningen; w.o. faciliteiten (wassen, etc.), ontspanning; 4) Voorziening is van een tijdelijke aard (bij voorkeur 10 jaar).

Permanent vs. tijdelijk

Of een de voorziening permanent of tijdelijk moet zijn is afhankelijk van de locatie; het gaat daarbij om maatwerk. Voor grootschalige logiesvoorzieningen genieten tijdelijke oplossingen - afhankelijk van de locatie - de voorkeur van de provincie (zeker op bedrijventerreinen en in buitengebied). Hoewel arbeidsmigranten structureel nodig zijn voor de Brabantse economie bieden tijdelijke voorzieningen meer flexibiliteit om op toekomstige ontwikkelingen (locatie, ervaringen beheer, verschuiving werkgelegenheid, etc.) in te kunnen spelen.

Tijdelijke voorzieningen kunnen door gemeenten met een tijdelijke omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingplan worden gerealiseerd. De provincie heeft dan veelal geen wettelijke bevoegdheid. Voor permanente voorzieningen moet het bestemmingsplan de beoogde functie toelaten, zo niet, dan is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig waarbij een toetsing aan de het provinciale beleid, i.c. de Verordening ruimte aan de orde is.

Ligging locatie

- 1) Zorgvuldig ruimtegebruik
Primair wordt gekeken naar mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied. Vanuit de ladder zijn voor nieuwe locaties daarna 'zoekgebieden voor verstedelijking' in beeld;
- 2) Campus achtige setting in bv leegstaand vastgoed (zoals voormalige verzorgingshuizen) worden binnen woonwijken niet uitgesloten;
- 3) Gemengde zones met bedrijvigheid en ander (woon)functies;
- 4) Bedrijventerreinen bieden afhankelijk van omvang en aard mogelijkheden. De locatie moet niet belemmerend werken voor nabij gelegen bedrijvigheid;
- 5) In buitengebied zijn er mogelijkheden voor logies op bestaande bouwblok bij de agrariër. Daarnaast biedt bestaand leegstaand of leegkomend (agrarisch) vastgoed in het buitengebied mogelijkheden.

Afwegingscriteria (grootschalige) logiesvoorzieningen arbeidsmigranten

Duur

Insteek is tijdelijke oplossingen voor de duur van maximaal 10 jaar (vereiste op bedrijventerreinen). In de planopzet moet rekening gehouden worden met de tijdelijkheid van de voorzieningen. Na het verstrijken van de termijn komt de huisvestingsvoorziening te vervallen en moet de locatie in de oorspronkelijke staat worden teruggebracht. Gebruik maken afwijking bestemmingsplan/kruimelgeval.

Randvoorwaarden

- 1) De locatie moet voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- 2) Goed beheer en controle 24 uur per dag (huisreglement en nachtregister);
- 3) Veiligheid en handhaving; gemeente regelt intensief toezicht en handhaving;
- 4) Goede ontsluiting van de locatie & mobiliteitsplan (voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein);
- 5) Goede ruimtelijke onderbouwing en minimaal voldoen aan alle RO en milieureisten (geur, geluid, externe veiligheid, groepsrisico, etc.).
- 6) Bij uitgifte van bedrijventerrein aan partijen die van arbeidsmigranten gebruik maken ook afspraken maken over huisvesting van arbeidsmigranten (opnemen in uitgiftevoorwaarden).
- 7) Huisvesting op bedrijventerrein mag niet leiden tot extra vraag naar bedrijventerrein.

Aandachtspunten

- a) Denken in kansen in plaats van beperkingen.
- b) Zekere ruimtelijke spreiding.
- c) In directe omgeving potentiële afnemer.
- d) Kwaliteit van huisvesting: moet minimaal voldoen aan normen SNF-keurmerk.
- e) Samenwerking met goede huisvestingpartners (werkgevers, huisvesters, uitzenders).
- f) Voorkomen arbeidsuitbuiting (soms als gevolg van koppeling werk/huisvesting).
- g) Gezamenlijke verantwoordelijkheid initiatiefnemer én gemeente voor communicatie en draagvlak.