# HUISVESTING ARBEIDSMIGRANTEN

## Deel 3

# ONTWIKKELKADER GROOTSCHALIGE LOGIESVOORZIENINGEN

Dit document geeft de richtlijnen, eisen en mogelijkheden voor het creëren van grootschalige logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten.



## RICHTLIJNEN BEZIEN VANUIT EEN SOCIAAL MAATSCHAPPELIJK OOGPUNT

**Beleid samenwerkende gemeenten**

- Boxmeer
- **Cuijk**
- Grave
- Mill en Sint Hubert
- Sint Anthonis




**Land van Cuijk i.o. + Grave**

**Oktober 2020**

Land van Cuijk

Gemeente Boxmeer · Sint Anthonis · gemeente Grave · Gemeente Mill en Sint Hubert · gemeente Cuijk

# Inhoudsopgave

**Inhoudsopgave** ..... **3**
**1. Inleiding** ..... **4**
**2. Voordelen en nadelen grootschalige logiesvoorzieningen** ..... **5**
**3. Huisvestingsmodellen voor grootschalige logiesvoorzieningen** ..... **6**
**4. (Rand)voorwaarden voor gemeentelijke medewerking aan grootschalige huisvesting** ..... **7**
**5. Belangenmatrix** ..... **8**
**6. Toezicht en handhaving** ..... **9**
**7. De uitgangssituatie** ..... **9**
**8. Samenwerken is de basis voor resultaat** ..... **10**
**9. Zoekcriteria nieuwe locaties** ..... **11**
**10. De selectie van de goede marktpartijen** ..... **12**
*A. Toelatingscriteria* ..... 12
*B. Kwalitatieve criteria* ..... 12
**11. Een dynamische lijst locaties huisvesting arbeidsmigranten** ..... **13**
**12. Spreiding over de gemeente en woon-werkverkeer** ..... **13**
**13. Communicatiestrategie** ..... **14**
Achtstappenplan ..... 14
**14. Risico's** ..... **15**
**15. Monitoring** ..... **16**

# 1. Inleiding

*Naar Westlands model*

Steeds vaker wordt een tijdelijk beroep gedaan op arbeidskrachten uit voornamelijk Midden- en Oost Europa. De inschatting is dat veel van deze arbeidsmigranten binnen Het Land van Cuijk verblijven. Het is bekend dat zij niet zelden worden uitgebuit en/of huisvesting krijgen in slechte of zelfs gevaarlijke panden. Bij controles in de gemeente Cuijk is dat in sommige gevallen ook gebleken. De gevolgen zijn dat er onveilige situaties bestaan, verrommeling van de woonomgeving optreedt en dat er op sommige plaatsen sprake is van (soms aanzienlijke) overlast. Het aantal klachten en meldingen daarvan neemt dan ook toe. Omwonenden ondervinden overlast door extra geparkeerde auto's, geluidsoverlast in combinatie met (overmatig) alcohol gebruik, het werken in ploegendiensten (ander dag-nachtritme), verkeerd aanbieden van huisvuil en het verminderen van de sociale cohesie in de buurt.

Aan de andere kant is de behoefte aan arbeidsmigranten voor de Nederlandse economie erg hoog. De inzetbaarheid van deze arbeidsmigranten wordt echter beperkt door het ontbreken van adequate huisvesting. Vanuit diverse uitzendorganisaties/werkgevers en huisvesters wordt aan de gemeente Cuijk verzocht om een vorm van (al dan niet tijdelijke) grootschalige huisvesting voor arbeidsmigranten toe te staan. Hierbij gaat het vooral om het goed kunnen huisvesten van arbeidsmigranten die voor ons allen dringend noodzakelijk zijn.

Het integraal beleid huisvesting arbeidsmigranten bestaat uit drie delen:

1. *Introductie en uitgangspunten*:
   Voor het ontwikkelen van beleid dienen we eerst helder te hebben welke uitgangspunten we gaan hanteren om voor de arbeidsmigrant te zorgen voor goede woon- en werkomstandigheden en er voor te zorgen dat men (hopelijk) hier graag wil blijven komen en werken. We borduren daarbij voort op landelijk en provinciaal geformuleerde aandachtspunten en vertalen die naar werkbare uitgangspunten voor de gemeente Cuijk.

   Kern uitgangspunt: De gemeente wil zorgen voor goede, adequate en leefbare huisvesting voor arbeidsmigranten, waar zij zich kunnen ontspannen en bovenal vrij voelen.

2. *Kadernota met beleidsregels en paraplubestemmingsplan*:
   De gemeente is geen voorstander van het huisvesten van arbeidsmigranten in verkamerde woningen, maar streeft naar grootschalige logiesvoorzieningen. De kadernota is een document dat diverse zaken met elkaar verbindt en uitlegt. Denk hierbij aan: de huisvesting arbeidsmigranten en seizoenarbeiders, verkamering van panden, beleidsregels, invoering (paraplu) bestemmingsplan en het verminderen van overlast.

   Kernadvies: Het verkamering van woningen is alleen toegestaan als hiervoor een omgevingsvergunning is verleend.

3. *Ontwikkelkader grootschalige logiesvoorzieningen:*
   Om grootschalige logiesvoorzieningen mogelijk te kunnen maken, dient een ontwikkelkader te worden vastgesteld. Dit kader dient als toetssteen om mee te werken aan een nieuw bestemmingsplan, buitenplanse afwijking van een bestemmingsplan (verklaring van geen bedenkingen), afwijkende gebruik toe te staan (kruimelgevallenregeling) of het verlenen van een omgevingsvergunning. Ook hierbij kunnen zaken als een leefbaarheidstoets en prestatiecontract voorwaarden zijn.

   Kernadvies: De gemeente wil grootschalige logiesvoorzieningen mogelijk maken volgens een vastgesteld ontwikkelkader.

Hiermee is een samenhangend pakket aan maatregelen beschikbaar om de problematiek adequaat aan te pakken. Dit document betreft **deel 3** waarin vooral wordt gekeken naar de toekomst; hoe wij grootschalige logiesvoorzieningen voor de arbeidsmigranten mogelijk kunnen maken en hierdoor voor hen een beter en veiliger woon- en leefklimaat kunnen creëren.

## 2. Voordelen en nadelen grootschalige logiesvoorzieningen

1. *Voordelen grootschalige logiesvoorzieningen*
   a. Een grootschalige logiesvoorziening geeft efficiënt en effectief invulling aan de grote vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten en voorkomt een evenredige groeiende vraag naar reguliere woningen op de toch al overspannen woningmarkt;

   b. Een grootschalige logiesvoorziening voorkomt sociale erosie in de wijken en buurten, doordat bewoning in reguliere woningen minder noodzakelijk wordt;

   c. Het verminderen van het aantal door arbeidsmigranten bezette woningen in de wijken, vermindert tevens het aantal verkeersbewegingen *in* de wijk;

   d. Vanuit een beheersvisie is het centraliseren van medewerkers beter te organiseren. Er is meer effectief toezicht en voorkomt daarmee overlast voor de directe omgeving. Dit geldt zowel voor de gemeente (*minder locaties te bezoeken, levert een besparing op in handhavingskosten*) als voor de huisvester. Afspraken worden opgenomen in een prestatiecontract (*ook wel convenant genoemd*);

   e. Grootschalige logiesvoorzieningen kunnen beter worden uitgerust met (ontspannings-)faciliteiten dan verkamerde woningen, waardoor de arbeidsmigranten minder geneigd zijn om 'rond te hangen' in de wijk en voorkomt c.q. leidt tot minder onrust, overlast en onveiligheidsgevoelens in een buurt.

   f. Grootschalige logiesvoorzieningen zijn niet zonder meer toegestaan onder de huidige planologische regimes. Dit geldt zowel voor transformatie van bestaande gebouwen alsook voor nieuwbouwlocaties. Hierdoor moet altijd gewerkt worden met een ruimtelijke onderbouwing, waarin vanuit de gemeente (aanvullende) eisen kunnen worden gesteld ten aanzien van de locatie en omgeving. Ook dient hiervoor een samenwerkingsovereenkomst te worden gesloten waarbij maatwerkeisen mogelijk zijn. De gemeente heeft in die situatie aldus een stevige regierol in de projectkaders.

2. *Nadelen grootschalige logiesvoorzieningen*
   a. Een locatie waar een groot aantal arbeidsmigranten wordt gehuisvest, levert naar verwachting in de aanloop naar een vergunning of realisatie, vooraf onrust op bij de directe omgeving. Bestuurlijk en politiek betreffen grootschalige logiesvoorzieningen intensieve besluitvormingsprocessen waarbij het algemeen belang en individuele belangen tegenstrijdigheden in zich kunnen hebben. Burgers hebben vooral zorgen omtrent veiligheid, verloedering/rommel-hinder, geluidsoverlast, parkeeroverlast en onveiligheid. Ook speelt een waardedaling van hun woning soms een rol. Hierop moet vooraf worden geanticipeerd en met name goed worden gecommuniceerd, waarbij alle stakeholders vanaf het begin af aan worden meegenomen.

   b. Een grootschalige logiesvoorziening van arbeidsmigranten mag niet ten koste gaan van de afspraken met de provincie c.q. ten nadele zijn van de nieuwbouwopgave van de gemeente Cuijk. Hiervoor is nauw overleg met de regiogemeenten noodzakelijk.

   c. Nog voordat de huisvesting er is, is er veelal sprake van maatschappelijk onrust. Met goede communicatie kan een deel van die onrust worden ondervangen; echter veelal is het proces zeer moeizaam omdat er tegenstrijdige belangen zijn;

   d. Er is binnen Het Land van Cuijk nog weinig ervaring met grootschalige logiesvoorzieningen zodat eigen praktijkvoorbeelden niet of nauwelijks betrokken kunnen worden in het communicatieproces. De ervaring is dat negatieve beeldvorming wordt gevoed door de pers en sociale media;

   e. Voorbeelden van grootschalige logiesvoorzieningen zijn kwalitatief zeer uiteenlopend, waarbij het negatieve beeld van het 'stapelen van containers' veel inwoners (en ook bestuurders) als doembeeld voor zich hebben;

   f. Richtlijnen en wetgeving op het gebied van grootschalige logiesvoorzieningen zijn er nauwelijks of zijn minimaal (SNF norm, ruimtelijke planologische kaders en Bouwbesluit) en eisen ten aanzien van

ontspanning en/of inrichtingseisen ten aanzien van de buitenruimte ontbreken en zal de gemeente Cuijk moeten ontwikkelen;

g. Het realiseren van grootschalige logiesvoorzieningen is vooral nog 'learning on the job', waarbij fouten gemaakt kunnen worden. Periodiek overleg met huisvester en omgeving is dan ook van groot belang om tijdig bij te sturen op afspraken. Deze afspraken met huisvester, omgeving en gemeente mogen dan ook niet vrijblijvend zijn;

h. Er is nog weinig ervaring met het zogenaamde 'Nieuwe Toezicht', waarbij in casu, een beroep op de ondernemers wordt gedaan voor een actieve rol in het toezicht en nakomen van afspraken, en de gemeente meer een regierol neemt in het preventieve toezicht. Blijft uiteraard dat de gemeente haar wettelijke verantwoordelijkheid heeft als toezichthouder en handhaver;

i. Om arbeidsmigranten ook gelegenheid te bieden voor ontspanning en begeleiding is ook ruimte en personeel vereist. Het één kan niet zonder het andere. Een clustering van mensen vraagt ook om een mate van privacy. En ook dit vraagt weer meer ruimte. De locatie c.q. het gebouw, is dan veelal ook nadrukkelijk 'aanwezig' in de omgeving. Deze 'aanwezigheid' vraagt om een goede ruimtelijke onderbouwing. Het vooraf kaders stellen, zonder kennis te hebben van de omvang, hoogte, aantal verblijven en of de locatie, zal lastig blijken te zijn.

## 3. Huisvestingsmodellen voor grootschalige logiesvoorzieningen

Met betrekking tot grootschalige logiesvoorzieningen worden twee modellen onderscheiden: het economisch model en het sociaal maatschappelijk model.

1. *Grootschalige logiesvoorziening volgens een economisch model*
   Bij het economisch model heeft de huisvester zijn verdienmodel vanuit de huisvesting van de arbeidsmigrant. Denk hierbij aan het zogenaamde 'Polenhotel'. Hierbij is er geen relatie tussen de werkgever en de huisvester van de arbeidsmigrant.

   a. De huisvester/eigenaar bij het economisch model heeft zijn inkomsten alleen uit het verhuren van de huisvesting (en bijbehorende voorzieningen). Teneinde de bedrijfsvoering zo effectief en efficiënt mogelijk te maken, ligt het voor de hand dat de huisvester 'slechts' voldoet aan de minimale eisen van het Bouwbesluit en andere wetgeving inzake wonen en verblijf;

   b. De huisvester is niet per definitie gebonden aan de locatie en omgeving, maar is gebonden aan een omgeving waar een vraag is naar tijdelijke huisvesting. Een andere locatie die wellicht efficiënter kan worden geëxploiteerd, zal voor deze huisvester de voorkeur hebben.

2. *Grootschalige huisvesting volgens een sociaal maatschappelijk model*
   Bij het sociaal maatschappelijk model, wil de huisvester (soms ook de werkgever; met name in de agrarische sector) de eigen medewerker huisvesten teneinde een bepaalde werkzaamheid te kunnen laten uitvoeren. Het verdienmodel komt dan hoofdzakelijk vanuit 'het werk' en niet vanuit de huisvesting.

   a. Bij het sociaal maatschappelijk model is de huisvesting voor de huisvester een noodzakelijke nevenactiviteit om zijn corebusiness 'het verrichten van een bepaald werk of dienstverlening', mogelijk te maken. De 'winsten' worden dus niet gehaald uit het huisvesten van de arbeidsmigranten, maar uit het werk of dienst die deze arbeidsmigranten verrichten;

   b. De relatie tussen deze huisvester en de 'eigen' medewerkers, maakt dat er meer zorg en aandacht is voor het welzijn van de arbeidsmigrant teneinde op deze wijze een medewerker te krijgen/te hebben die gezond en productief is en met plezier zijn arbeid verricht;

   c. Het welzijn van de arbeidsmigrant, begint naast de aandacht hiervoor op de werkplaats, bij een goed woon- en leefklimaat. Daarbij zijn privacy, rust, ruimte en ontspanning de belangrijkste zaken om dit te bereiken;

d. Meer privacy, begeleiding, faciliteiten, e.d., vragen echter ook om meer ruimte. En meer ruimte vraagt om meer investeringen;

e. Het sociaal maatschappelijk ondernemerschap vertaalt zich ook naar de aandacht voor de omgeving, waarbij de buurt of wijk niet wordt vergeten. De huisvester is vanwege de beoogde permanente ontwikkeling, gebaat bij het opbouwen en onderhouden van een duurzame relatie met de omgeving;

f. De ondernemer dient met de gemeente te onderzoeken waar hij kan participeren in de leefbaarheid en kwaliteit van de woonomgeving. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de realisatie van 'pluk' tuinen/parken, sport-/fietsroutes, ontspanningsmogelijkheden voor jongeren tussen 12 en de 18 jaar, e.d.

g. Er wordt bij huisvesting en toewijzing (voor zover mogelijk) maximaal rekening gehouden genderverschillen, culturele verschillen en verschil in werk (sommige beroepsgroepen werken vooral in de ochtenduren, andere beroepsgroepen vragen juist om flexibele ureninzet. Dit kan tot onrust bij de bewoners onderling leiden).

## 4. (Rand)voorwaarden voor gemeentelijke medewerking aan grootschalige huisvesting

Een snelle besluitvorming en duidelijkheid over de bestuurlijke inzet over wat planologisch kan en wat verdere randvoorwaarden zijn, is belangrijk. Het werkt bevorderlijk als de gemeente een ontwikkelkader heeft op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten. Hierdoor wordt het voor initiatiefnemers gemakkelijker in te schatten of er medewerking vanuit de gemeente zal zijn voor bijvoorbeeld bestemmingsplanwijzigingen of afwijken van bestemmingsplannen.

(Rand)voorwaarden voor de realisatie van grootschalige logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten bij locaties van meer dan 16 personen[1]:

a. De gemeente kiest voor huisvesting het sociaal maatschappelijke model zoals in hoofdstuk 3 omschreven.
b. Duurzaamheid is bij de ontwikkeling van de locaties een uitgangspunt en sluit aan op de gemeentelijke uitgangspunten inzake duurzaamheid en klimaatopgaven;
c. Plan van aanpak ter bestrijding van overlast voor de omgeving;
d. De aanwezigheid van een arbeidsrelatie met lokale en/of regionale bedrijven;
e. Hoge kwaliteitseisen met betrekking tot de huisvesting zelf (inclusief duurzaamheid): keurmerk SNF vereist;
f. Voorwaarden met betrekken tot voorzieningen in relatie tot aantallen en omgeving;
g. Hoge kwaliteitseisen aan de inrichting en beheer van de (buiten)ruimte;
h. Bindende (prestatie)eisen ten aanzien van exploitatie en kwalitatief goed beheer van de locatie;[2]
i. Logiesvoorziening voor max. 200-250 arbeidsmigranten;
j. De voorziening is van een tijdelijke aard (bij voorkeur 10 jaar en optioneel verlengbaar met 5 jaar, mits goed gemotiveerd).

[1] *Toelichting: SNF norm stelt als minimum eis één toilet/keuken/douche op een groep van acht personen. Bij meer dan twee wooneenheden met deze minimale eisen achten wij aanvulling noodzakelijk om nog te spreken van een goed woon- en leefklimaat*
[2] *Deze opsomming is niet limitatief.*

# 5. Belangenmatrix

| Wie | Belang | Argumenten voor | Argumenten tegen | Mogelijk te leveren bijdrage |
|---|---|---|---|---|
| Gemeente | Goede huisvesting en begeleiding; economische ontwikkeling regio. | redenen van goede integratie, begrip en acceptatie 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 veranderd 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. | Gedragsregels op wooncomplexen |
| Werknemers | Continuïteit en werkdruk verlagen | Doen werk dat blijft liggen, waardoor de continuïteit is geborgd | 'pikken' de baantjes in. | Integratie/opname in de 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 de 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 | Potentiële bewoners van complexen (met name midstay 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 |

## 6. Toezicht en handhaving

Huisvesting van arbeidsmigranten is in de eerste plaats een verantwoordelijkheid van werkgevers en de arbeidsmigranten zelf. De gemeentelijke verantwoordelijkheid ligt in het scheppen van kaders waarbinnen die huisvesting kan plaatsvinden en het toezicht houden dat uitvoering daarvan op een deugdelijke en veilige wijze geschied.

Als het gaat om huisvesting controleert de gemeente periodiek adressen of sprake is van illegale huisvesting van arbeidsmigranten. Het gaat enerzijds om een systematische, periodieke controle van verdachte adressen en anderzijds incidentele controles op basis van meldingen aan de gemeente door omwonenden of een bovenmatig aantal huisvuilniszakken of een geconstateerde overbelasting van het riool.

Elke situatie van kamergewijze verhuur moet voldoen aan de eisen van het Bouwbesluit en brandveiligheid. Gemeente controleert en handhaaft hier actief op. Deze actieve handhaving is benodigd om ongewenste huisvestingssituaties tegen te gaan; dit is in het belang van de arbeidsmigranten zelf en verschaft een eerlijke concurrentiepositie voor de goedwillende huisvesters.

We zijn echter waakzaam bij het uitzetten van arbeidsmigranten uit hun huidige huisvestingssituatie om te voorkomen dat ze elders opnieuw illegaal gaan wonen. Zij verdwijnen daarmee van onze radar en komen mogelijk in nog slechtere woonomstandigheden terecht.

Vanuit een beheersvisie is het centraliseren van medewerkers beter te organiseren. Er is meer effectief toezicht en voorkomt daarmee overlast voor de directe omgeving. Dit geldt zowel voor de gemeente (minder locaties te bezoeken, levert een besparing op in handhavingskosten) als voor de huisvester. Afspraken worden opgenomen in een prestatiecontract (ook wel convenant genoemd);

Er is nog weinig ervaring met dit zogenaamde 'Nieuwe Toezicht', waarbij in casu, een beroep op de ondernemers wordt gedaan voor een actieve rol in het toezicht en nakomen van afspraken, en de gemeente meer een regierol neemt in het preventieve toezicht. Blijft uiteraard dat de gemeente haar wettelijke verantwoordelijkheid heeft als toezichthouder en handhaver.

Duidelijk is al wel dat bij grootschalige logiesvoorzieningen het toezicht en beheer veel beter is geregeld doordat onder andere een beheerder 24/7 aanwezig is op de locatie.

## 7. De uitgangssituatie

Er wonen op dit moment ongeveer 2.500 à 4.000 arbeidsmigranten in Het Land van Cuijk.

De gemeente Cuijk kent een verplichte inschrijving in de gemeentelijke BRP (Basisregistratie Personen) bij een voorgenomen verblijfsduur van langer dan 4 maanden[3]. Dit is een belangrijke basis om zicht te hebben wie de tijdelijke inwoners zijn en waar ze tijdelijk wonen. Door deze inschrijving en door goed contact met uitzenders, fruittelers en arbeidsmigranten, is er ook een beter beeld over de diversiteit onder arbeidsmigranten: van de vluchtige eenmalige werker tot stellen die jaar na jaar naar Het Land van Cuijk terugkomen, maar nog geen besluit hebben genomen of dit hun nieuwe thuisbasis is. Onderzoek toont aan dat ruim een kwart van de Poolse arbeidsmigranten overweegt om permanent te blijven. Momenteel komt zo' n 70 % van de arbeidsmigranten uit Polen, maar dit aandeel daalt. Het aandeel Letten, Roemenen en Moldaviërs (met een Roemeense nationaliteit), Hongaren en Bulgaren neemt toe.

De diversiteit van de arbeidsmigranten vertaalt zich in een gedifferentieerde huisvestingsbehoefte.

Er is een ontwikkeling te zien in de behoefte naar (kwalitatief betere) huisvesting: van kamers delen met vier personen naar units met twee - en eenpersoonskamers. Betaalbaarheid is een belangrijk item. Via de Wet Aanpak Schijnconstructies is vastgelegd dat de werkgever maximaal 25 % van het minimumloon mag inhouden voor huisvesting.

[3] *Het liefst wordt de arbeidsmigrant direct bij vestiging in onze gemeente ingeschreven bij de BRP.*

Arbeidsmigranten hebben recht op zogeheten extraterritoriale kosten (vanwege dubbele huisvestingskosten en reiskosten) en betalen, indien de werkgever ook verhuurder is, huur uit brutoloon in plaats van nettoloon.

De huisvesting van arbeidsmigranten is een bijzonder onderdeel van de woningmarkt: geen zelfstandige, maar veelal gedeelde woonruimte, gemeubileerd en inclusief alle servicekosten. Bedden worden door de snelle wisselingen ook voor gemiddeld maximaal 70 % van de beschikbare tijd verhuurd. De uitzender en de arbeidsmigrant hebben beiden belang bij goede en betaalbare huisvesting.

De focus van deze notitie richt zich op de tijdelijke huisvesting van max. 1-3 jaar van arbeidsmigranten (short stay en midstay). De arbeidsmigrant die langer dan 2-3 jaar verblijft, valt onder de long stay doelgroep. Deze laatstgenoemde doelgroep valt onder de verantwoordelijkheid van de reguliere woningbouwcorporaties voor zover deze arbeidsmigranten tot de doelgroep van de corporaties behoren. Er dient ook rekening te worden gehouden met 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 wethouders 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.*

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.

## 8. Samenwerken is de basis voor resultaat

De partijen hebben ieder hun eigen belang, maar weten ook dat alleen in nauwe samenwerking aan ieders belang voldoende tegemoet gekomen kan worden om ook echt tot realisatie te kunnen komen. Deze samenwerking is gebaseerd op de principes van verbindend onderhandelen/ MGA (= Mutual Gains Approach).

- Grootschalige logiesvoorzieningen voor tijdelijke arbeidsmigranten realiseren: huisvesting door realisatie opgeteld 1.000 bedden;
- Snellere samenwerking, verkenning en besluitvorming bij potentieel kansrijke locaties: zowel intern als met stakeholders;
- Meer begrip en acceptatie creëren voor noodzaak grootschalige huisvesting arbeidsmigranten.

De werkwijze die de gemeente heeft gekozen, is werken in de geest van de Omgevingswet. Dat wil zeggen van buiten naar binnen werken als gemeente, met de maatschappelijke/ economische vraag als uitgangspunt. Het initiatief voor investeringsplannen ligt bij de marktpartijen. Bij het toetsen van deze plannen geldt het toetsingsprincipe " ja, mits…". Met de marktpartijen wordt samen bekeken hoe een plan voor een locatie mogelijk gemaakt kan worden. De gemeente moet het algemeen belang voor ogen houden en heeft de taak de bredere afweging te maken tussen de huisvestingsvragen van urgente groepen.

Indien een locatie permanent wordt ingezet voor huisvesting arbeidsmigranten zal de bestemming verruimd worden met de specifieke aanduiding 'huisvesting arbeidsmigranten'. Middels deze specifieke aanduiding

wordt het perceel niet omgezet in een algemene woonbestemming. Zo wordt voorkomen dat er nieuwe woongebieden ontstaan.

Het wordt ook aanbevolen om samen te werken met de woningbouwcorporaties in de regio. Doel hiervan is om de arbeidsmigrant die in eerste instantie onder de doelgroep 'short stay' valt, en naderhand langer in de gemeente verblijft, (in beperkte mate) te adviseren en te ondersteunen bij de overgang naar de reguliere woningmarkt. De arbeidsmigrant die overgaat naar long stay, zal ondersteund worden in het inburgeringstraject (en er zal alsdan dus ook samengewerkt dienen te worden met inburgeringsorganisaties).

De huisvesting van arbeidsmigranten wordt in de prestatieafspraken met Woningbouwcorporatie Mooiland genoemd als nader uit te werken aandachtspunt.

## 9. Zoekcriteria nieuwe locaties

Het toestaan en realiseren van grootschalige logiesvoorzieningen start met het vaststellen van toetsingscriteria. De gemeente heeft de onderstaande zoekcriteria opgesteld:

1. Locaties zijn goed verspreid over de gemeente;
2. Nieuwe locaties liggen bij voorkeur dicht bij de bebouwde kom en dienen te voldoen aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
3. Goede ruimtelijke onderbouwing en minimaal voldoen aan alle RO en milieuvereisten (geur, geluid, externe veiligheid, groepsrisico, etc.);
4. Huisvesting op bedrijventerrein mag niet leiden tot extra vraag naar bedrijventerrein;
5. De nieuwe locaties krijgen geen generieke woonbestemming;
6. Een minimale omvang voor locatiegebonden en professioneel beheer is een locatie met een capaciteit van minimaal 100 bedden met een bijbehorend oppervlak van circa 1 hectare. Locaties met minder dan 100 bedden worden niet uitgesloten, maar hiervoor gelden onder andere dezelfde eisen betreffende professioneel beheer, als die voor grote locaties;
7. De maximumgrens van 200 - 250 bedden per locatie wordt gehanteerd;
8. De omvang van de locatie en het exact aantal bedden blijft maatwerk en wordt ook gerelateerd aan de gekozen locatie c.q. de directe omgeving (draagkracht in het kader van de sociale cohesie);
9. Voldoende parkeergelegenheid: minimaal 0,8 parkeerplaats per persoon op eigen terrein;
10. Goede ontsluiting verkeer en een goede bereikbaarheid voor hulpdiensten;
11. Afhankelijk van omvang huisvesting en locatie kan gevraagd worden om een vervoersplan;
12. Ontspanningsmogelijkheden zijn onderdeel van de locatieontwikkeling. De ingerichte buitenruimte biedt gelegenheid voor ontspanning, sport en spel passend bij omvang voorzieningen;
13. Goed beheer en controle 24 uur per dag (huisreglement en nachtregister);
14. Voldoende ruimte voor de opslag van fietsen, tuinmeubilair, e.d.;
15. Voldoende capaciteit voor verzamelen van afval, waarbij wordt voldaan aan de in de gemeente geldende eisen voor het scheiden en aanbieden van afval;
16. Arbeidsmigranten maken gebruik van voorzieningen van de gemeente;
17. Per locatie wordt door de initiatiefnemer een sociale kaart gemaakt van de voorzieningen (winkels, apotheek, horeca, etc.) die de arbeidsmigranten hoogstwaarschijnlijk gaan gebruiken;
18. Het aanbod van huisvestingstype kan variëren, aangezien de huisvestingsvraag van arbeidsmigranten ook divers is. Een arbeidsmigrant die eenmalig een paar maanden komt werken, heeft andere huisvestingswensen dan een stelletje dat al 6 jaar op rij in de gemeente Cuijk werkt;
19. Er wordt onderzoek gedaan naar verwachte ontwikkelingen. Er wordt rekening gehouden met deze ontwikkelingen (ontwikkelingen inzake vraag naar arbeidskrachten, branche, locatie e.d.).

In de gemeente Cuijk bestaan maar weinig ideale locaties. De selectie van kansrijke locaties wordt gezamenlijk met de desbetreffende portefeuillehouder gedaan.

Een locatie wordt pas een reële en communiceerbare locatie als een initiatiefnemer een haalbaar plan heeft gemaakt dat door de gemeente is getoetst, geen onoplosbare belemmeringen kent én als er goede

communicatie- en beheerafspraken zijn vastgelegd. Pas dan is het plan voldoende kansrijk om breder te presenteren en de dialoog met de raad en belanghebbenden te starten.

## 10. De selectie van de goede marktpartijen

Het staat marktpartijen altijd vrij om een plan voor huisvesting bij de gemeente in te dienen. Hiervoor geldt de reguliere plantoetsing voor een aanvraag van een omgevingsvergunning. Voor de nieuwe locaties die de gemeente planologisch mogelijk wil maken op basis van dit Ontwikkelkader, wil de gemeente het liefst dat huisvesters die in de gemeente actief zijn c.q. particuliere woningen en panden bezitten die nu worden bewoond door arbeidsmigranten, deze nieuwe locaties gaan ontwikkelen. Ook wil de gemeente weten dat ze met een solide en betrouwbare marktpartij zaken doet. Met een transparante set van toelatingseisen ontwikkelt de gemeente een zogeheten register: alle huisvesters c.q. uitzenders in de gemeente Cuijk die aan de eisen denken te voldoen, kunnen zich hiervoor inschrijven.

Met deze geselecteerde groep creëert de gemeente een gelijk speelveld voor ontwikkeling. Deze eerste stap is in feite een marktoriëntatie. Vervolgens kunnen locaties die nog geen ontwikkelende partij kennen, meervoudig onderhands uitgezet worden bij de geselecteerde groep. De gemeente voert hierop de regie.

Het staat een geselecteerde huisvester/uitzender vrij om een ontwikkelcombinatie te vormen met andere geselecteerde uitzenders, financiers en huisvesters. Voor de gemeente blijft de geselecteerde uitzender wel altijd de aanspreekbare en verantwoordelijke partij voor een set eisen over goed beheer en goede communicatie met omwonenden. Deze eisen over goede en snelle klachtenafhandeling, goede communicatie in de planfase en in de exploitatiefase, goede inrichting van beheer van de woningen en de ruimte eromheen, worden altijd contractueel vastgelegd, per ontwikkellocatie.

Met de selectie van marktpartijen voor grote, nieuwe locaties draagt de gemeente bij aan een beter te handhaven huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten. Grote locaties maken professioneel beheer financieel mogelijk en leveren beter zicht op voor iedereen herkenbare partijen, die verantwoordelijk zijn voor het dagelijks beheer en de communicatie. Dit uitgangspunt borgt de kwaliteit van beheer beter dan een grote verzameling kleinschalige locaties verspreid over de gemeente. Duidelijke verantwoordelijkheidsafspraken zijn bij een grote verspreiding veel moelijker te maken en te handhaven.

### Selectiecriteria

A. *Toelatingscriteria*
   1. Lid Algemene Bond Uitzendondernemingen (ABU) of Nederlandse Bond Bemiddelings- en Uitzendondernemingen (NBBU);
   2. Beschikt over het certificaat SNF-normen (*Stichting Normering Flexwonen, certificering*);
   3. Beschikt over het SNA- keurmerk (*Stichting Normering Arbeid, certificering*);
   4. Kent de afgelopen drie jaar aantoonbare omzet in de gemeente Cuijk; minimaal drie klanten en gemiddeld minimaal 200 arbeidsmigranten gedurende deze jaren bij inleners geplaatst: aan te tonen via accountantsverklaring;
   5. Omzet in de gemeente Cuijk is minimaal 30 % van totale omzet; aan te tonen via accountantsverklaring;
   6. Eigen verklaring – uitsluitingsgronden (toets op betrouwbaarheid).

B. *Kwalitatieve criteria*
   In deze eerste fase worden tevens kwalitatieve criteria gehanteerd, te weten:
   1. Informatie over beheer, communicatie met de buurt, klachtafhandeling;
   2. Informatie over werkplekken in de gemeente van Cuijk waar betreffende uitzender personeel levert en huidige huisvesting eigen arbeidsmigranten;
   3. Het gemiddelde huurbedrag dat de uitzender vraagt voor huisvesting van de arbeidskracht;
   4. Een visie op de huisvestingsmarkt voor arbeidsmigranten, de rol en verantwoordelijkheid van de uitzender en op innovaties in huisvesting;
   5. Commitment aan professioneel beheer van de te exploiteren locatie;

6. Committent aan communicatie - en omgevingsregie met omwonenden en andere belanghebbende partijen.

Deze kwalitatieve criteria gebruikt de gemeente om een goede combinatie te maken tussen een te ontwikkelen locatie en huisvesters/uitzenders die hiervoor worden uitgenodigd een plan te maken.

Met dit Ontwikkelkader legt het College voor wat sturend is in de ontwikkeling van locaties:
- de zoekcriteria voor nieuwe locaties;
- het principe van het ontwikkelen op basis van een dynamische lijst van locaties;
- een bevestiging van het spreidingsprincipe.

Dit Ontwikkelkader verlegt de aandacht van eigendom (huidig beleid) naar eisen aan de kwaliteit van bebouwing, professioneel beheer en goede communicatie met belanghebbenden en omwonenden, om te bepalen of aan een locatie medewerking kan worden verleend. Voor elke locatie is medewerking van de gemeente noodzakelijk.

## 11. Een dynamische lijst locaties huisvesting arbeidsmigranten

De zoektocht naar nieuwe locaties zal een dynamische lijst met locaties opleveren. De toevoeging ‘dynamisch’ slaat op een belangrijk aspect van locatieontwikkeling: omstandigheden kunnen veranderen waardoor een locatie ineens kansrijker wordt of juist niet. Een verandering van eigendom is een bekend voorbeeld hiervan. Er vallen locaties van de lijst en er komen nieuwe locaties bij (ook op basis van initiatieven uit de markt).

De eerste periode van realisatie vanuit de dynamische lijst met locaties is gericht op de vervanging van (een deel van) de huidige verkamerde woningen binnen de gemeente c.q. te zorgen voor goede huisvesting door middel van grootschalige logiesvoorzieningen.

Het werken met een dynamische lijst vraagt grote zorgvuldigheid in het tijdstip van openbaarmaking en de communicatie met de raad en belanghebbenden. Voor een aantal private locaties zal eerst met de eigenaar overlegd moeten worden of en onder welke voorwaarden deze bereid is om zijn perceel beschikbaar te stellen voor huisvesting. Zónder medewerking van de eigenaar én een goed en haalbaar plan van de ontwikkelaar, is een locatie alléén op papier kansrijk en is het niet zinvol in de openbaarheid een dialoog met de raad en belanghebbenden over de locatie aan te gaan.

Alle locaties kennen een ontwikkel- en vergunningentraject dat de nodige tijd zal vergen. Gelet op de urgentie, des te meer reden om met de meest verontwikkelde locaties binnenkort de dialoog te starten.

## 12. Spreiding over de gemeente en woon-werkverkeer

Een goede spreiding is een van de beleidsuitgangspunten en vraagt om inzicht in de huidige spreiding van de woon- en werklocaties van de arbeidsmigranten en de mogelijke toevoeging door de ontwikkeling van nieuwe locaties.

Op basis van een sociale kaart (benutten van functies van de gemeente) zal per locatie onderzocht worden in welke mate de arbeidsmigranten naar verwachting het (winkel)voorzieningenaanbod gaan benutten.

## 13. Communicatiestrategie

Het omzetten van het gebruik van bijvoorbeeld leegstaand vastgoed voor de huisvesting van arbeidsmigranten betekent een verandering in de leefomgeving van mensen. Dat kan onbegrip of weerstand oproepen. Daarom is zorgvuldige communicatie hierbij een uitermate belangrijke rand- voorwaarde.

De communicatierichtlijnen worden als richtlijnen meegegeven aan initiatiefnemers/ vergunningsaanvragers.

Communiceren in een vroegtijdig stadium is een essentiële noodzaak. De Omgevingswet die de komende jaren van kracht wordt, heeft dit ook als basisprincipe. Communicatie over een locatie zonder een haalbaar plan is voor de gemeente én de bewoners frustrerend en niet zinvol.

De initiatiefnemer die bouwt en exploiteert is cruciaal voor een goede dialoog over beheer en andere vragen over de bouw en het gebruik. Communicatie van deze ingrijpende bouwprojecten zijn dus bij uitstek een gezamenlijke taak van initiatiefnemer en gemeente en behoeven een goed samenspel tussen beiden en een goede timing.

Dit Ontwikkelkader gaat uit van de ontwikkeling van een aantal nieuwe locaties, op basis van een doelstelling van in totaal 1.500 bedden. Het College wil nu al handelen in de geest van de Omgevingswet. Het College wil, binnen zijn verantwoordelijkheid, de raad en omwonenden van de nieuwe locaties zo goed mogelijk betrekken bij de te maken keuzes.

Het onderstaande stappenplan is leidraad voor de communicatie en besluitvorming bij alle grote nieuwe locaties voor huisvesting arbeidsmigranten:

### Achtstappenplan

Het Ontwikkelkader wordt op de gemeentelijke website geplaatst en actief gecommuniceerd naar de pers. Hiermee informeert de gemeente inwoners over nut, noodzaak en urgentie van huisvesting voor arbeidsmigranten.

De 8 stappen in communicatie en besluitvorming zijn:

1. Een locatie is communiceerbaar als:
   - de initiatiefnemer(s) een uitgewerkt plan heeft gemaakt dat door de gemeente globaal beoordeeld is en geen onoverbrugbare belemmeringen oplevert;
   - de initiatiefnemer(s) aantoont aan de gemeente dat het plan haalbaar is;
   - de initiatiefnemer(s) de zeggenschap over grond heeft of kan krijgen;
   - de gemeente en initiatiefnemer(s) goede afspraken hebben gemaakt over de communicatie gedurende het hele proces en goede beheerafspraken tijdens de exploitatie.
2. De gemeente en de initiatiefnemer(s) stellen gezamenlijk een communicatieplan per locatie op, waarin zij afspraken maken over hóe en door wie direct omwonenden en andere belanghebbenden worden betrokken (informatie per brief, uitnodiging tot het bijwonen van een of meer informatieavonden, en andere rechtstreekse communicatiemiddelen).
3. De initiatiefnemer(s) starten de communicatie met de direct omwonenden. Het heeft de voorkeur het eerste contactmoment met hen zo persoonlijk mogelijk te maken. Dit houdt in dat initiatiefnemer(s) direct contact met hen zal zoeken. De raadsleden worden geïnformeerd als de dialoog met de direct omwonenden en andere belanghebbenden daadwerkelijk is gestart. Van deze dialoog met omwonenden en andere belanghebbenden wordt een verslag gemaakt.
4. Gemeente en initiatiefnemer nodigen direct omwonenden uit voor een informatiebijeenkomst over het initiatief. De bijeenkomst wordt zo georganiseerd dat er zoveel mogelijk ruimte is voor individuele vragen en zorgen (inloopopzet). Van de bijeenkomst wordt een verslag gemaakt.
5. Schriftelijke reacties na de informatiebijeenkomst worden gebundeld, door de gemeente beoordeeld en aangegeven wordt wat er van de reacties verwerkt kan worden in het definitieve plan en/of afspraken over exploitatie en beheer. Direct omwonenden en andere belanghebbenden worden opnieuw actief benaderd en geïnformeerd over de verwerking.

6. Initiatiefnemer dient het definitieve plan in door een aanvraag omgevingsvergunning. Het College informeert de Gemeenteraad, direct omwonenden en andere belanghebbenden op de gebruikelijke wijze over de procedure aanvraag omgevingsvergunning.
7. Tijdens de toetsing bespreekt het College het plan en de gevoerde dialoog met de raadsleden, die hierna het College advies kunnen geven. Verslagen van de gevoerde dialoog worden aan de raad ter beschikking gesteld.
8. Het College neemt een formeel besluit over de omgevingsvergunning. Hierna start de wettelijk vastgelegde mogelijkheid tot formeel bezwaar en eventueel beroep.

Bovenstaande stappen vormen het vaste spoorboekje voor de dialoog met de raad en de belanghebbenden. Per locatie wordt voor de specifieke communicatieaanpak een maatwerkopzet gemaakt. Dit is nadrukkelijk een coproductie van initiatiefnemer(s) en de gemeente. Onderdelen als klankbordgroepen voor de planperiode en de verhuurperiode, goede digitale informatie, informatie en bezichtiging van reeds functionerende grootschalige complexen, kennismaking met de bewoners, kunnen ingezet worden als onderdeel van de aanpak. Goede communicatie blijft steeds maatwerk. In algemene zin merken we wel op dat de regie niet altijd in handen van de gemeente ligt. De situatie kan zich voordoen dat particulieren zonder enig vooroverleg een vergunningaanvraag indienen bij de gemeente.

## 14. Risico's

De voornaamste risico's met betrekking tot de ontwikkeling van grootschalige logiesvoorzieningen voor arbeidsmigranten hebben te maken met het tijdstip van de communicatie, het combineren van uiteenlopende belangen en de faciliterende rol van de gemeente als noodzakelijke voorwaarde voor realisatie.

<u>De risico' s kunnen als volgt worden samengevat</u>:

1. Verdeeldheid over de juiste aanpak kan van grote invloed zijn bij het realiseren van kwalitatief goede huisvesting voor arbeidsmigranten. Het niet kunnen waarmaken van de faciliterende overheidsrol kan de investeringen in huisvesting arbeidsmigranten blokkeren.

   De maatregel om dit risico te beheersen is het voorliggende Ontwikkelkader.
2. Voortijdige media-aandacht over locaties belemmert een zorgvuldige communicatie met omwonenden. Middels het achtstappenplan worden omwonenden als eerste door initiatiefnemers geïnformeerd over een voorgenomen plan. Tevens stelt de gemeente eisen aan professioneel beheer en goede communicatie gedurende en plan- en exploitatieproces.
3. Het vertrouwen van marktpartijen in een langdurig commitment van de gemeente aan de realisatie van grootschalige logiesvoorzieningen is broos. Zonder vertrouwen van marktpartijen ontstaat er geen investeringsbereidheid. Zonder investeringsbereidheid is realisatie niet mogelijk. Via een in te stellen platform met betrokkenen zal worden geïnvesteerd in draagvlak en transparantie en daarmee in vertrouwen tussen alle partijen.

## 15. Monitoring

Goede monitoring zorgt ervoor dat de inhoud van dit Ontwikkelkader actueel, bekend en gedragen blijft. Om de gemeenteraad op de hoogte te houden van deze ontwikkelingen en initiatieven wordt tenminste eenmaal per jaar een notitie aangeboden met daarin een overzicht.

Wat staat er in de jaarlijkse monitor?

- Aantal in- en uitgeschreven arbeidsmigranten in BRP naar nationaliteit;
- Aantal overnachtingen door kort verblijvende arbeidsmigranten (korter dan 4 maanden) bijvoorbeeld op basis van een digitaal nachtregister;
- De opbrengsten van het digitaal nachtregister;
- De kosten van uitgevoerd onderzoek, controles en handhaving;
- Uitkomsten van periodieke inventarisaties op locaties waar arbeidsmigranten verblijven;
- Meldingen van overlast en incidenten en uitkomsten van handhavingszaken met betrekking tot de huisvesting van arbeidsmigranten;
- Ingediende initiatieven voor de huisvesting van arbeidsmigranten en de beoordeling door de gemeente hiervan;
- Afgegeven omgevingsvergunningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten en gerealiseerde projecten;
- De belangrijkste resultaten van overleg en andere signalen van werkgevers/uitzendbureaus, huisvesters en maatschappelijke organisaties.