

## Huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland

### 1. Huisvesting en verblijfsperspectief

De huisvesting die arbeidsmigranten wensen is afhankelijk van hun verblijfsperspectief. Wie voor korte tijd in Nederland werkt, al dan niet repeterend, of wie hier net binnenkomt heeft een andere vraag dan iemand die hier langdurig wil blijven. Het verblijfsperspectief kan in de loop van de tijd veranderen.

Daarom is onderscheid te maken tussen short stay (tot 1 jaar), mid stay (1 tot 3 jaar) en long stay.

- Long stay vindt zijn weg in de reguliere woningmarkt van huur- en koopwoningen. Met dezelfde kansen en belemmeringen die iedereen ervaart.
- Voor midstay is er onvoldoende aanbod. Dat geldt niet alleen voor arbeidsmigranten; de behoefte aan meer vormen van flexwonen geldt ook voor andere groepen spoedzoekers. Flexwonen staat voor snel beschikbare, soms tijdelijke, maar wel zelfstandige huisvesting. Dit marktsegment groeit momenteel sterk, mede door stimuleringsmaatregelen van rijk en provincies, maar er liggen nog grote opgaven.
- Huisvesting voor short stay wordt doorgaans niet als wonen, maar als logies aangeboden. De mogelijkheid om direct bij aankomst uit het buitenland onderdak te vinden kan in de reguliere woningmarkt niet goed worden vervuld. Bovendien is het bij kort verblijf niet of nauwelijks mogelijk om zelf te voorzien in de inrichting van een woning. Anderzijds kent de reguliere hotelmarkt een prijsniveau dat voor arbeidsmigranten niet haalbaar is.

Hierdoor is de afgelopen jaren een huisvestingspraktijk ontstaan die tussen wonen en hotelverblijf in zit en die vele verschijningsvormen en sterk uiteenlopende kwaliteitsniveaus kent:

- verkamerde woningen
- gebruik van leeggekomen agrarisch vastgoed
- (sta)caravans op het boerenerf
- wonen op recreatieparken
- getransformeerde gebouwen
- speciaal voor dit doel gerealiseerde appartementencomplexen

### 2. Kwantitatieve opgave

Het tekort aan geschikte huisvesting voor short- en midstay schatten wij op ca. 120.000 plekken. Dat wil niet zeggen dat deze mensen onder de brug slapen. Er wordt vrijwel altijd een 'oplossing' gevonden. Dat zijn echter vaak oplossingen waar de arbeidsmigranten zelf, maar ook de werkgevers niet gelukkig mee zijn. En die ook nog eens maatschappelijke weerstand oproepen.

Het tekort aan geschikte verblijfsvoorzieningen leidt er toe dat werkgevers en huisvesters massaal woningen in woonwijken kopen of huren, om daar mensen in onder te brengen. Zelfs als dat voldoet aan de SNF- norm, wat lang niet altijd het geval is<sup>1</sup>, kunnen zulke vormen van verkamering, met steeds wisselende gebruikers tot overlast in wijken leiden. Dit lijkt een belangrijke bron van de maatschappelijke weerstand tegen huisvesting van arbeidsmigranten, die overigens ook ontstaat als er heel veel panden in een straat voor studentenhuisvesting worden gebruikt.

---

<sup>1</sup> SNF-gecertificeerde ondernemingen gebruiken nu ca. 8.000 reguliere woningen. Wij schatten dat zeker 20.000 woningen voor dit doel gebruikt worden.

De andere grote uitwijkmogelijkheid voor het gebrek aan huisvesting vinden werkgevers en huisvesters op de recreatieparken. Dat kan soms tot zeer acceptabele oplossingen leiden voor de arbeidsmigranten, maar er zijn ook dramatisch slechte situaties bekend. Veel gemeenten zien het verlies van capaciteit voor de recreatie als bezwaar, alsmede de effecten voor de ruimtelijke ordening die door permanente bewoning kunnen ontstaan.

De oplossing om veel méér van de shortstay voorzieningen te bouwen, zoals die met succes in b.v. Waalwijk, Tilburg, Hollands Kroon en Katwijk zijn gerealiseerd, komt nog steeds onvoldoende van de grond. Plannen en investeerders zijn er genoeg. Maar veel gemeenten aarzelen om daar ruimte aan te geven of stuiten, als ze dat wel doen, op bezwaren vanuit de omgeving. Hier lijkt de beeldvorming die door slechte voorbeelden van huisvesting gevoed wordt, de weg naar betere oplossingen sterk in de weg te staan.

### 3. Kwalitatieve opgave

De kwantitatieve opgave is dus in belangrijke mate een kwalitatieve opgave. Hoe kunnen we voldoende vormen van kwalitatief goede huisvesting realiseren voor short- en midstay? Voor een belangrijk deel ter vervanging van de huidige huisvesting die zowel voor de arbeidsmigranten zelf als door werkgevers als kwalitatief onvoldoende wordt gezien en die ook maatschappelijk te weinig kwaliteit biedt.

Kwaliteit van de huisvesting wordt geborgd door de keurmerken van SNF en AKF (specifiek voor de agrarische sector).<sup>2</sup> Maar:

- de normering legt een zeer belangrijke, onmisbare 'bodemp' onder de kwaliteit. We zien echter een trend dat arbeidsmigranten zelf hogere eisen aan de huisvesting en de privacy gaan stellen. Waar eerst het delen van kamers en voorzieningen geaccepteerd werd is dat nu steeds minder vanzelfsprekend. Veel nieuwe huisvesting komt dan ook ruim boven het minimale niveau van gebruiksoppervlak en krijgt extra voorzieningen.
- De normering dekt niet alle kwaliteitsaspecten. Diverse meer subjectieve kwaliteitsaspecten, zoals die van een locatie of de kwaliteit van beheer en recreatieve voorzieningen blijven nog onbelicht.
- de keurmerken dekken lang niet de hele markt. Alleen in de uitzendbranche en de agrarische sector worden harde eisen aan de kwaliteit van de huisvesting gesteld. We zien bij voorbeeld dat het aantal woningen dat door SNF gecertificeerd is nog niet de helft van het totaal bedraagt. Het zou een belangrijke stap zijn als ook andere cao's gecertificeerde huisvesting zouden eisen.

Zelfs dan blijft de weg open voor huisjesmelkers die gebruik maken van de schaarste. Mensen die niet onder een cao vallen, maar ook werkgevers die wel willen maar geen aanbod kunnen krijgen, blijven van hen afhankelijk. Uiteindelijk zal alleen een voldoende aanbod van kwalitatief goede huisvesting dat kunnen stoppen.

### 4. Prijs/kwaliteitverhouding

In de huidige markt kunnen aanbieders van vastgoed de prijs opdrijven. Arbeidsmigranten, werkgevers en bonafide huisvesters hebben daar allemaal last van. Het is de vraag of prijsregulering in zo'n situatie tot oplossingen leidt. Aan werkgeverskant is er al sprake van een prijsdempend effect door de begrenzing van de mogelijkheid om de huisvestingskosten met het minimumloon te kunnen verrekenen. Als prijzen van

---

<sup>2</sup> Expertisecentrum Flexwonen publiceerde recent een [vergelijking van SNF en AKF](#)

huisvesting alleen vergrendeld worden en de schaarste niet wordt opgelost is het enige effect dat de kwaliteit omlaag gaat en er niet geïnvesteerd wordt in betere oplossingen.

Om die spiraal te doorbreken zou een koppeling van prijs aan kwaliteit wel kunnen helpen. Dat is ook in de 'normale' woningmarkt het geval, althans in het niet geliberaliseerde deel daarvan. Het is wel van belang om dan de reële kosten van de huisvesting als uitgangspunt te nemen en niet een vooraf genormeerde uitkomst. Die reële kosten kennen naast het ter beschikking stellen van het vastgoed ook andere componenten zoals die van beheer (hospitality en toezicht), recreatieve en andere voorzieningen en services. Juist dergelijke voorzieningen zijn immers zo belangrijk om deze vorm van huisvesting tussen wonen en hotelverblijf in voor de arbeidsmigranten zelf én voor de omgeving aantrekkelijk te maken. We kunnen daar dus niet zomaar het woningwaarderingstelsel op toepassen.

Een ander aspect dat daarbij van belang is, is de exploitatietermijn. Vrij gangbaar is dat, als huisvestingsvoorzieningen al worden toegestaan door gemeenten, dat vaak voor een periode van maximaal 10 jaar is. Een korte exploitatietermijn zet de businesscase van huisvesting onder druk, waardoor er minder geïnvesteerd kan worden in kwaliteit, of de prijs omhoog gaat. Die afweging zouden gemeenten meer bij hun keuze voor tijdelijkheid moeten betrekken.

## 5. Afhankelijkheid van de werkgever

Er is veel voor te zeggen dat de werknemer beter af is door zijn huisvesting te betrekken bij een onafhankelijke huisvester dan bij zijn werkgever. Beëindiging van de arbeidsrelatie is dan niet van invloed op de huisvestingssituatie. Althans in formele zin, want materieel zal een verlies aan inkomen ook bij een huisvester snel tot vertrek leiden. Die overweging was bij de Nationale Verklaring in 2012 al reden om die dubbele afhankelijkheid te willen vermijden. Er was toen echter ook al aanleiding om daar genuanceerd naar te kijken.

Werkgevers hebben en voelen ook een verantwoordelijkheid om voor goede huisvesting te zorgen en dat is gegroeid nu de huisvesting als essentieel element wordt gezien om mensen te interesseren om hier te komen werken. Het is bovendien zeer de vraag of werknemers bij de huidige schaarste altijd het best af zijn bij een onafhankelijke huisvester. Die zal immers de hoge prijzen op de schaarse markt onverkort doorrekenen, terwijl veel werkgevers er voor kiezen om iets toe te leggen op de huisvesting, om voldoende mensen te kunnen aantrekken.

Hier lijkt nog steeds een spanning aanwezig tussen een in principe gewenste situatie en de harde realiteit van de markt. Ook hier is voldoende productie van kwalitatief goede huisvesting de sleutel voor de oplossing.

## 6. Rol van gemeenten en provincies

Gemeenten hebben een sleutelrol bij het vinden van oplossingen. Niet om die zelf te realiseren, maar wel om (letterlijk) ruimte te bieden aan werkgevers en huisvesters met goede plannen. Zij hebben immers als eerste de regie op de woningmarkt en op de bestemming van locaties. Daarbij komen natuurlijk de lastige keuzes aan de orde om tot een goede ruimtelijke ordening te komen, als ook de actuele belemmeringen voor de bouw door onder andere de stikstof- en PFAS-problematiek. In de praktijk blijken er echter goede oplossingen mogelijk door locaties te gebruiken die niet bestemd zijn voor wonen en/of door tijdelijke afwijking van een bestemmingsplan toe te staan. Door de recente verlenging van de afwijkingstermijn naar 15 jaar in de zogenaamde kruimelprocedure, of door een buitenplanse afwijking toe te passen, kan een exploitatietermijn worden geboden die investeren in goede kwaliteit mogelijk maakt.

Provincies kunnen gemeenten goed helpen bij deze keuzes, zeker omdat het belang van die oplossingen soms het gemeentelijk niveau overstijgt. Als elke gemeente alleen naar de 'eigen arbeidsmigranten' kijkt en niet naar de regionale economie en arbeidsmarkt, blijven oplossingen uit. Zo zou de provincie er op toe kunnen zien dat bij de ontwikkeling van grootschalige bedrijvenlocaties, zoals agriports of logistieke centra, een impactanalyse wordt gemaakt van de effecten op de arbeidsmarkt en de huisvestingsbehoefte die daar mee samen hangt.

Versillende provincies, zoals Brabant, Limburg en Zuid-Holland, gaan al actief het gesprek met gemeenten aan over deze problematiek en dat vertaalt zich zichtbaar in meer oplossingen.