

## Huisvesten arbeidsmigranten

### 1. Aanleiding:

In de Perspectiefnota 2018 - 2021 is over de huisvesting van arbeidsmigranten het volgende opgemerkt:

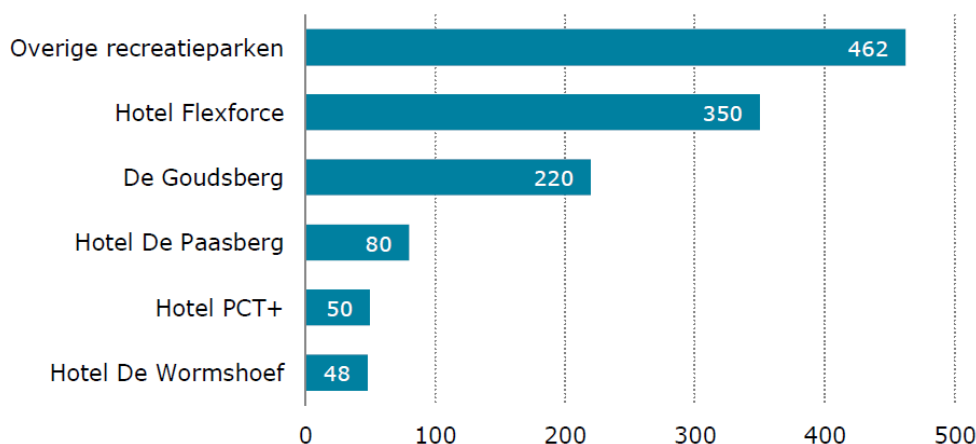
“De twee hoofdlocaties waar momenteel in de gemeente Ede arbeidsmigranten uit Midden- en Oost- Europa zijn gehuisvest, zijn geen lange termijn locaties. Het huurcontract van hotel ‘Flexforce’ loopt in januari 2018 af. Het gebruik van De Goudsberg is illegaal en wordt in het kader van revitalisering van recreatieparken beëindigd. Nu al komen regelmatig zaken naar boven van huisvesting van MOE-landers op onwenselijke locaties, die niet voldoen aan geldende normen. Dat leidt tot complexe, langdurige handhavingzaken. De kans op toename van dergelijke situaties is reëel. Naast het huisvestingsvraagstuk zijn er vraagstukken op het gebied van veiligheid (overlast), onderwijs en op sociaal vlak. Daarom is het wenselijk om een integrale visie op te stellen waarin een heldere lijn wordt uitgezet op dit onderwerp.”

Vanwege het sluiten van Hotel Flexforce en het intensiveren van de handhaving op camping De Goudsberg verdwijnen er de komende maanden ongeveer 570 huisvestings- c.q. overnachtingsplaatsen voor arbeidsmigranten in de gemeente Ede. Vooralsnog zijn er in de gemeente Ede geen (legale) alternatieven voorhanden voor deze groep. Deze notitie geeft de beleidsopties weer die de gemeente heeft om hier mee om te gaan.

### 2. Achtergrond

Bureau I&O Research heeft eind 2017 een onderzoek uitgevoerd naar het aantal arbeidsmigranten dat in Ede woont en/of werkt. Enkele van de bevindingen uit dit onderzoek zijn:

- Het aantal arbeidsmigranten dat in de gemeente Ede woont wordt geschat op 2000, plus of min 500;
- Het grootste gedeelte van de arbeidsmigranten die wonen in de gemeente Ede, werkt in de gemeente Ede of in de regio (FoodValley). De woon-werk afstand is sterk afhankelijk van de sector waarin de arbeidsmigranten werkzaam zijn.
- De onderzoekers onderscheiden drie typen huisvesting:
  - Grootchalige huisvesting, veelal op vakantieparken (waarbij De Goudsberg de grootste is)
  - Huisvesting in hotel-voorzieningen: Flexhotel, de Paasberg, PTC+ en De Wormshoef
  - Kleinschalige accommodaties in woningen, maar ook in niet voor bewoning bedoelde gebouwen, verspreid over de gemeente. Denk bijvoorbeeld aan kamergewijze bewoning van eengezinswoningen. Deze laatste categorie is moeilijk in beeld te krijgen.
- Daarnaast woont een deel van de arbeidsmigranten zelfstandig in een huur- of koopwoning.
- Door de sluiting van hotel Flexforce en het aanpakken van het strijdig gebruik van recreatiewoningen op parken (waaronder De Goudsberg) komt de markt voor huisvesting van arbeidsmigranten in Ede onder druk te staan;
- De ervaren overlast door arbeidsmigranten is de afgelopen jaren duidelijk afgenomen. Het feit dat op de meeste grootschalige locaties sprake was van sociaal beheer en toezicht lijkt daar zeker aan bijgedragen te hebben.
- Uitzendbureaus en aanbieders van huisvesting geven aan graag met de gemeente in gesprek te gaan
- Het is moeilijk om precies zicht te krijgen op het aantal arbeidsmigranten omdat werkgevers niet erg geneigd zijn informatie over aantallen te verstrekken: het onderwerp lijkt zich in de taboesfeer te bevinden.



*De belangrijkste huisvestingslocaties van arbeidsmigranten, december 2017. De overige arbeidsmigranten wonen verspreid door de gemeente op kleinschalige (al dan niet legale) locaties.*

### 3. Waarom beleid?

Beleid opstellen betekent dat de gemeente erkent dat zij een (mede)verantwoordelijkheid heeft bij het huisvesten van arbeidsmigranten.

Daar zijn een aantal argumenten voor aan te voeren:

- De Nederlandse economie is in toenemende mate afhankelijk van arbeidsmigranten. In een aantrekkelijke economie zijn de arbeidsmigranten hard nodig om bepaalde bedrijfstakken goed te laten functioneren. Daarmee is het faciliteren van huisvesting voor deze groep een zaak van nationaal belang. Alle gemeenten en dus ook de gemeente Ede hebben daar een verantwoordelijkheid in, los van de aantallen die daadwerkelijk in deze gemeente werken.
- Ook in Ede en in Food Valley zijn er bedrijven die afhankelijk zijn van arbeidsmigranten. De beschikbaarheid van voldoende arbeidskrachten is een belangrijke vestigingsfactor voor bedrijven. Zeker bij het aantrekken van food productiebedrijven, bijvoorbeeld op het nieuw te ontwikkelen Food en Businesspark in De Klomp, kan dit van belang zijn.
- De gemeente treedt handhavend op tegen illegale bewoning van recreatiewoningen en andere vormen van illegale bewoning (strijdig gebruik). De gemeente kan dat met aanzienlijk veel meer moreel gezag doen als zij een alternatief kan bieden.
- Geen beleid opstellen is ook een vorm van beleid. "geen beleid" zal niet automatisch tot acute problemen leiden: de woningmarkt voor arbeidsmigranten is een nationale. (Organisaties die zich richten op het huisvesten van) arbeidsmigranten zullen zich vestigen daar waar ruimte is, zowel legaal als niet legaal. Als de gemeente geen beleid opstelt, moet zij ad hoc reageren op verzoeken van marktpartijen. Geen beleid zal mogelijk leiden tot meer illegale vormen van bewoning. Wel beleid zal deze illegale vormen echter niet (volledig) voorkómen.
- Daarom is blijvende aandacht voor handhaving belangrijk.

### 4. Aantallen

De noodzaak voor het opstellen van beleid (ofwel het faciliteren van huisvesting) hangt samen met de aantallen, voor hoeveel mensen willen we dit mogelijk maken:

1. Voor een evenredig deel van het aantal arbeidsmigranten dat woont er werkt in Nederland. Dit aantal wordt geschat op 400.000. Als deze 400.000 evenredig over Nederland verdeeld zouden worden, zou dat een vraag naar ongeveer 2600 woonplekken in Ede opleveren.
2. Het aantal arbeidsmigranten dat werkt in de gemeente Ede. De schattingen daarvan lopen uiteen van enkele honderden tot meer dan duizend. De verwachting is dat dit aantal zal groeien als het Food en Business Park De Klomp ontwikkeld gaat worden.
3. Het aantal dat werkt in de regio. Dit wordt geschat op enkele duizenden. Bij een regio-benadering zouden hierover ook afspraken gemaakt moeten worden met de buurgemeenten.
4. Het aantal dat momenteel woont in Ede. Dit aantal wordt geschat op 2000 (plus of min 500).
5. Overigens kan er ook gekozen worden om geen (minimum- of maximum) aantal te noemen maar alleen randvoorwaarden te formuleren waar initiatieven aan moeten voldoen en vervolgens te inventariseren welke locaties aan de randvoorwaarden voldoen en daar marktinitiatieven af te wachten (of te stimuleren).

### 5. Onderverdeling groepen

De groep arbeidsmigranten wordt in het algemeen onderverdeeld in drie categorieën:

- Short stay. Mensen die hier enkele maanden (maximaal zes) werken. Vaak seizoenswerk, bijvoorbeeld in de agrarische sector (tuintbouw). Deze groep stelt kwalitatief gezien geen hoge eisen aan huisvesting en kiest in principe voor een pension-optie: groepshuisvesting, meerpersoonskamers of slaapzalen, gezamenlijke faciliteiten. Belangrijkste eis is niet te veel geld kwijt te zijn aan huisvesting.  
Seizoenswerkers in de agrarische sector worden nogal eens gehuisvest in aangepaste bedrijfsgebouwen. Dit is niet legaal, maar als zaken als brandveiligheid, hygiëne en preventie van overlast op orde zijn, wordt hier in het algemeen niet op gehandhaafd.  
Beleidsmatig is er wat voor te zeggen dit de facto gedoogbeleid te formaliseren en werkgevers in de agrarische sector onder voorwaarden ontheffing te verlenen voor het kortdurend huisvesten van werknemers voor het eigen bedrijf. De voorwaarde zijn dan dat de huisvesting voldoet aan de normen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) en de aanbieder een nachtregister bijhoudt. Voordeel daarvan is dat controle op kwaliteitseisen mogelijk wordt - waardoor het risico op calamiteiten verkleint.
- Medium stay. Mensen die hier tussen de zes maanden en twee jaar werken. Deze mensen hebben (in principe) nog steeds de intentie terug te keren en zich niet langdurig of permanent in Nederland te vestigen. Deze mensen zoeken goedkope huisvesting maar stellen wel meer eisen (vooral op het gebied van privacy) dan de short stay groep. Een eigen kamer is daarbij een minimum, gedeelde

voorzieningen vaak wel mogelijk. De medium stay groep is de grootste groep. Zowel voor de short stay als voor de medium stay groep geldt dat integratie in de Nederlandse samenleving niet voorop staat. Dit betekent dat voor deze groepen groepsgewijze huisvesting een alleszins aanvaardbaar (of zelfs gewenst) alternatief is.

- Long stay, langer dan twee jaar. Dit zijn mensen die (uiteindelijk) op (semi) permanente basis in Nederland komen wonen. Deze groep bestaat vaak ook uit gezinnen. Het is een groep die in principe zelfstandig zijn weg op de woningmarkt kan vinden. Zo komen zij, als ze aan de inkomensvereisten voldoen, in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen een normale wooncarrière doorlopen. Bij deze groep is integratie in de Nederlandse samenleving belangrijk. Vanuit dat perspectief is een groepsgewijze huisvesting juist niet gewenst. Getalsmatig is dit de kleinste groep.

De nadruk in het beleid zal liggen op de medium stay groep voor wat betreft het realiseren van (semi) permanente huisvesting en de short stay groep voor het opstellen van regels met betrekking tot ontheffing. Voor de long stay groep hoeft geen beleid ontwikkeld te worden. Voor deze groep geldt ook dat deze getalsmatig zijn meegenomen in de bevolkingsprognoses die uiteindelijk leiden tot afspraken over de woningbouwproductie.

## 6. Bestaand beleid

- Plan van aanpak 2012

In 2012 is een "Plan van aanpak huisvesting arbeidsmigranten" opgesteld. In dit plan van aanpak werd enerzijds aangegeven dat de gemeente bij onwenselijke situaties handhavend op zou treden, anderzijds dat de gemeente bereid is om mee te werken aan oplossingen:

*"We willen actief meewerken aan het tot stand komen van nieuwe geschikte accommodaties voor dat doel. Repressief optreden tegen overtredingen van de regelgeving is nodig maar niet voldoende. Reële verwachting is dat daarbij het "waterbedeffect" optreedt. Optreden tegen de ene locaties leidt tot verplaatsing naar andere, vaak ook illegale locaties.*

*We willen dan ook stimuleren dat er voldoende goede en verantwoorde huisvesting voor deze doelgroep wordt gerealiseerd. Dat kan zonder meer op plaatsen die daarvoor de goede planologische bestemming hebben. Het zal dan vooral gaan om locaties met een bestemming die het bedrijfsmatig bieden van nachtverblijf toelaten, zoals horeca en logiesgebouwen. De mogelijkheden daarvoor zijn beperkt.*

*Andere mogelijkheden waarin medewerking aan de orde zou kunnen zijn:*

- tweede agrarische bedrijfswoningen, die niet meer als zodanig in gebruik zijn
- locaties op bedrijventerreinen met gemengde functies en "lichte" bedrijven
- kazerneterreinen
- leegstaande kantoorgebouwen.

*Deze locaties moeten uiteraard voldoen aan de gebruikelijke planologische en andere eisen.*

*Dat is niet voldoende omdat in het bijzonder op het gebied van het beheer van deze accommodaties aanvullende afspraken nodig zijn. Medewerking moet ook afhankelijk worden gesteld van goede regelingen op het gebied van beheer en van garanties voor de juiste naleving van de hiervoor onder hoofdstuk 4 genoemde wetgeving. Convenanten en overeenkomsten met eigenaren, verhuurders, detachingsbedrijven en bedrijven waarin grote aantallen arbeidsmigranten werken, zijn daarvoor bruikbare instrumenten."*

Huisvesting op recreatieparken werd in 2012 reeds categorisch afgewezen.

- Woonbeleid (Woonvisie)

Het begrip arbeidsmigrant of flexwonen komt in de Woonvisie niet voor. Wel wordt ingezet op:

*"Voor iedere portemonnee is passende en betaalbare huisvesting voorhanden, verspreid over de diverse wijken in de stad en in de dorpen";*

*"Jong en oud wonen samen in wijken en dorpen";*

*"Gevarieerde en onderscheidende woonmilieus die zowel bestaande inwoners als nieuwe doelgroepen aanspreekt"*

Deze lijn doortrekkend, zou dit pleiten voor integratie van arbeidsmigranten in de wijk. Daar staat overigens tegenover dat de short- en mediumstay groep mogelijk niet de wens heeft te integreren in de Edese samenleving.

- 200/200

Op 10 december 2015 heeft de gemeenteraad besloten tot het toevoegen van in totaal 400 extra sociale huurwoningen (bovenop de reeds geplande realisatie van sociale huurwoningen), als gevolg van de

toestroom van bijzondere doelgroepen (statushouders, extramuralisering zorg, uitstroom maatschappelijke opvang en uitstroom recreatieparken). De extra toe te voegen sociale huurwoningen (gedifferentieerd aanbod) worden niet gereserveerd voor één specifieke doelgroep. De woningen komen beschikbaar voor iedereen die nu ook al aan de voorwaarden voldoet, conform de regels van de reguliere woonruimteverdeling. Dit betekent dat deze woningen in theorie een rol kunnen spelen bij het huisvesten van arbeidsmigranten. In de praktijk zal dit beperkt gebeuren o.a. door de beperkte inschrijftijd.

- Integratie en participatie

Het integratie- en participatiebeleid van de gemeente Ede richt zich met name op statushouders. Arbeidsmigranten zijn geen doelgroep. De arbeidsmigranten zelf lijken daar ook geen behoefte aan te hebben. Dit, in combinatie met het feit dat de arbeidsmigranten vaak groepsgewijs gehuisvest zijn, leidt er toe dat zij zich als afzonderlijke groep manifesteren. Dit leidt soms tot spanningen. Door arbeidsmigranten te mengen met andere doelgroepen is de integratie van deze groep wellicht te bevorderen.

- RO en economisch beleid

*Stadsvisie Ede:*

In de *Stadsvisie* staat:

*“Intensivering van de bestaande stad vergroot tevens het draagvlak voor de voorzieningen in de brandpunten op wijk- en bovenstedelijk niveau. De gemeente zet dan ook in op een betere benutting van bestaand vastgoed voor het huisvesten van nieuwe vraag naar woningen, werklocaties, retail en leisure. Dat kan door herbestemming, multifunctioneel ruimtegebruik en intensivering van bebouwing.”*

De *Stadsvisie* legt de nadruk op gemengde wijken:

*“concentratie specifieke groepen in wijken voorkomen”.*

*Dorpsvisie (structuurvisie) Bennekom, Structuurvisies en het Programma Buitengebied* bieden niet direct aanknopingspunten. De structuurvisie voor Bennekom legt de nadruk op (bescheiden) nieuwbouw om voldoende jongeren in het dorp te houden. Dit biedt weinig tot geen aanknopingspunten voor de short- of long stay groep.

#### *Recreatie en toerisme*

In de onlangs door de gemeenteraad vastgestelde visie op Recreatie en Toerisme wordt vol ingezet op de recreatieve potentie van de Veluwe. Vitale vakantieparken spelen daar een essentiële rol in. Huisvesting van arbeidsmigranten op parken is daarmee uitgesloten.

#### *Marktstudie hotels Ede 2017*

Momenteel wordt een marktstudie naar de gewenste hotelcapaciteit in Ede uitgevoerd. Uit deze studie kunnen mogelijk conclusies getrokken worden over de mogelijkheden die hotels bieden bij de opvang van arbeidsmigranten.

Samenvattend: het bestaande beleid van de gemeente Ede op diverse beleidsterreinen gaat uit van het handhavend optreden tegen illegale situaties en het meewerken aan initiatieven die passen binnen wet- en regelgeving. Daarbij is de gemeente geen initiatief nemende partij.

#### 7. Beleid: welke verantwoordelijkheden?

Bij het ontwikkelen van beleid zijn een aantal opties mogelijk:

*Voor grootschalige woonvormen:*

- 1. Faciliteren De gemeente schept de randvoorwaarden waaronder marktpartijen zelf locaties aan kunnen dragen waar huisvesting gerealiseerd kan worden. Randvoorwaarden kunnen bijvoorbeeld betrekking hebben op situering ten opzichte van reguliere bewoning, voorzieningen en dergelijke. Beleid zou bijvoorbeeld kunnen bestaan uit het meewerken aan de transitie van (tijdelijk) leegstaand vastgoed naar voorzieningen voor flexwonen, mits dit niet leidt tot beperking van andere functies in de omgeving.

In deze variant wijzen we als gemeente *geen* plekken aan en moeten initiatiefnemers *zelf* met voorstellen komen waar we als gemeente na een marginale toetsing aan mee zullen werken. Dit is in grote lijnen een voortzetting van het bestaande beleid.

- 2. stimuleren De gemeente maakt een inventarisatie van de plekken waar zij in beginsel positief zal reageren op marktvragen om panden geschikt te maken voor flexibele huisvesting. Marktpartijen realiseren zelf deze transitie. Op andere plekken werkt de gemeente in principe niet mee aan de realisatie van initiatieven. Transitie van kantoren naar flexibele woonruimte kan daarbij passen in een beleid waarbij kantoren geconcentreerd worden rond bijvoorbeeld station en WFC en waarbij

elders in de gemeente kantoorruimtes een andere functie krijgen. Dit kan onderdeel zijn van een op te stellen kantorenvisie.

- 3. Initiëren: De gemeente stelt haar eigen vastgoed of kavels ter beschikking om te komen tot realisering van flexibele woonvormen en zoekt zelf ontwikkelaars en exploitanten daarbij.

*Voor kleinschalige woonvormen:*

Bij initiatieven voor kleinschalige woonvormen, zoals verkamerde woningen binnen en buiten de bebouwde kom en huisvesting in kleinere (omgebouwde) bedrijfsgebouwen beziet de gemeente van geval tot geval of legalisatie mogelijk is en voor welke termijn. Uitgangspunt daarbij is dat legalisatie niet mogelijk is tenzij aangetoond wordt dat er geen overlast voor de omgeving ontstaat én de behuizing voldoet aan de gebruikelijke eisen die aan bewoning gesteld worden.

Voor wat betreft de grootschalige woonvormen heeft optie 2 de voorkeur. Deze optie biedt de gemeente de mogelijkheid een integraal beleid te voeren, doordat zij aansluit bij de kantorenvisie (waar momenteel aan gewerkt wordt) en de mogelijkheden voor transformatie van bestaand vastgoed, die binnenkort worden onderzocht in het kader van het Integraal Portefeuillemanagement Wonen (IPW) en de Regionale Woonagenda FoodValley.

Bij optie 1 maakt de gemeente zich afhankelijk van marktinitiatieven. Een belangrijk nadeel van deze optie is dat de gemeente daarmee geen sturing op gebiedsniveau kan geven.

De derde optie is onwenselijk omdat de gemeente daarbij te veel verantwoordelijkheid van de marktpartijen overneemt.

Van belang is in ieder geval duidelijke randvoorwaarden te formuleren: de gemeente zal meewerken aan de transformatie van bestaand vastgoed naar flexibele woonvormen voor de tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten als dit geen belemmering oplevert voor bedrijven of nabijgelegen woonlocaties. Bij het opstellen van een nieuwe kantorenvisie en de verkenning naar de transformatie- en inbreidingskansen zal daarom nadrukkelijk naar de mogelijkheid tot transformatie van bestaand vastgoed naar flexibele huisvesting gekeken worden.

Deze aanpak sluit aan bij de aanpak in andere gemeenten.

#### 8. ontwikkeling en exploitatie

De gemeente ontwikkelt zelf geen woonvormen en exploiteert deze niet. Potentiële partijen die wel in aanmerking komen om dit te doen zijn:

- Gespecialiseerde bedrijven, bijvoorbeeld zoals Flexforce (uitbater van het hotel op de Veluwe Poort dat onlangs gesloten is);
- Uitzendbureaus;
- Corporaties, zoals bijvoorbeeld Idealis, Woonstede of Plicht Getrouw. In geval corporaties een rol spelen is een belangrijke randvoorwaarde dat dit niet ten koste gaat van de voorraad sociale huurwoningen;
- Ontwikkelaars en beleggers.

In het eerder genoemde onderzoek van I&O Research wordt aangegeven dat marktpartijen open staan voor een gesprek met de gemeente over de mogelijkheden tot het realiseren van huisvesting.

#### 9. Sociaal beheer

In de (huidige) praktijk blijkt dat de huisvesting van groepen arbeidsmigranten kan leiden tot overlast. Dit hangt samen met het feit dat de vaak alleenstaande arbeidsmigranten naast hun werk niet veel te doen hebben (verveling). De omwonenden kunnen de groepsgewijze aanwezigheid als bedreigend ervaren. Een goed sociaal beheer met inspanning toezicht, waarbij aandacht is voor recreatieve activiteiten, kan vaak veel problemen voorkomen. Het Flexhotel is (was) daar een positief voorbeeld van. Ook op andere grootschalige locaties is vaak sprake van sociaal beheer. Dit betekent dat de gemeente aan exploitanten expliciet de eis moet stellen dat er sprake zal zijn van een afdoende sociaal beheer.

#### 10. Welke groepen?

Arbeidsmigranten zijn een duidelijk herkenbare groep, maar juridisch gezien hebben zij als EU-burgers dezelfde rechten en plichten als andere groepen die flexibele huisvesting zoeken. Met name de woonbehoeften van de mid-stay groep is goed vergelijkbaar met die van anderen groepen. De volgende keuzes zijn mogelijk:

- 1. Beleid formuleren exclusief gericht op arbeidsmigranten. Voordeel hiervan is dat ook voorzieningen gerealiseerd kunnen worden die specifiek op deze groep gericht zijn (bijvoorbeeld een winkel en/of een sociale ruimte). Nadeel is dat de arbeidsmigranten uitdrukkelijk zichtbaar zijn als een afwijkende groep binnen de Edese samenleving. Te verwachten is dat dit de maatschappelijke acceptatie van de locaties niet ten goede zal komen.
- 2. Beleid gericht op het aanbieden van (al dan niet tijdelijke) vormen van flexibele huisvesting voor verschillende doelgroepen, zoals bijvoorbeeld arbeidsmigranten, studenten, (alleenstaande) stuwouders, jongeren (woningmarktstarters), uitstroom uit maatschappelijke opvang. Voordeel

hiervan is mogelijk een bredere maatschappelijke acceptatie en meer toekomstbestendigheid (makkelijker in te spelen op veranderende vraag in de toekomst). Bovendien leert de praktijk “dat er een permanente vraag is naar tijdelijke woonruimte” (Expertisecentrum Flexwonen). Het is overigens wel van belang dat we ons realiseren dat arbeidsmigranten en numeriek waarschijnlijk de grootste groep zullen vormen. Tenslotte zijn in deze variant meer plaatsen nodig .

De groep arbeidsmigranten die na een korter of langer verblijf in ieder geval terug wil naar het eigen land heeft niet zozeer de behoefte te integreren en zal vaak kiezen voor groepsgewijze huisvesting. Dit betreft de short stay groep en een groot deel van de midstay groep. De (kleinere) groep die zich in Nederland wil vestigen of een meer internationale oriëntatie heeft, zal eerder open staan voor geïntegreerde huisvesting.

#### 11. Permanent of tijdelijk?

Ontwikkelingen op de arbeidsmarkt zijn moeilijk te voorspellen en bovendien niet éénduidig qua richting. De afgelopen jaren kwamen vooral veel Polen werken in Nederland. De toestroom van deze groep lijkt (met het toenemen van het welvaartsniveau in Polen) wat af te nemen. Mogelijk gaat de instroom van mensen uit andere midden- en oost Europese landen alsmede uit Zuid Europa toenemen. Robotisering kan er toe leiden dat de behoefte aan laaggeschoolde arbeidskrachten en arbeidskrachten voor onaantrekkelijk werk afneemt. Informatisering kan er toe leiden dat werkzaamheden die nu in Nederland gebeuren, ook in andere landen plaats kunnen vinden. Op EU-niveau worden de arbeidsvoorwaarden voor arbeidsmigranten steeds meer gelijk getrokken en in Nederland veranderen de regels rond de inzet van ZZP'ers. Economische- en klimaatvluchtelingen rammelen aan de poorten van Fort Europa, maar worden vooralsnog buiten de deur gehouden. Met het aantrekken van de economie neemt de krapte op de arbeidsmarkt toe.

Dit alles betekent dat de behoefte aan huisvesting voor arbeidsmigranten op korte termijn weliswaar goed te voorspellen (namelijk hoog) is, maar op langere termijn veel ongewisser is.

Dat geldt ook voor groepen als studenten en statushouders, terwijl de vraag van alleenstaande starters/jongeren en ouderen beter te voorspellen is.

Dit roept de vraag op of er binnen het bestaande programmering structureel ruimte moet komen voor arbeidsmigranten, dan wel of dit op tijdelijke basis moet gebeuren.

De beleidskeuzes zijn dan:

- 1. Het beleid richt zich op het tijdelijk realiseren van woon- en logiesplekken voor arbeidsmigranten. De nadruk ligt op tijdelijk gebruik bij vastgoed en/of kavels in transitie, bijvoorbeeld tijdelijk gebruik kantoorgebouwen, flexibele units op kavels waarvan de toekomst nog niet uitgekristalliseerd is en dergelijke. Deze aanpak lijkt op de aanpak zoals deze gevolgd is bij het Flexhotel op het kazerneterrein (Optie 2 onder punt 7)
- 2. Het beleid richt zich op het realiseren van een basishoeveelheid flexibele woonvormen boven de bestaande programmering. Deze zijn beschikbaar voor alle flexdoelgroepen, mogelijk in de vorm van “springplankwoningen” voor jongeren/studenten, statushouders, uitstroom uit MO en arbeidsmigranten. Daarbovenop wordt op korte termijn bestaand vastgoed en/of bestaande kavels beschikbaar gesteld om voor een periode van vijf jaar groepsgewijze huisvesting van arbeidsmigranten te faciliteren (optie 2 onder punt 10)
- 3. Het beleid richt zich op het bieden van flexibele woonvormen boven de bestaande programmering. Daar kunnen ook arbeidsmigranten gebruik van maken. De gemeente zoekt niet actief naar mogelijkheden voor tijdelijke, grootschalige huisvesting en toetst in voorkomende gevallen verzoeken van marktpartijen aan bestaand beleid.

Voorkeursoptie is optie 2: voor de korte termijn (5 jaar) ruimte realiseren voor groepsgewijze huisvesting van arbeidsmigranten en dit beleid periodiek evalueren.

Tegelijkertijd en op bescheidenere schaal in overleg met Woonstede de mogelijkheden onderzoeken om huisvesting te realiseren voor een (beperkte) groep flexwoningen, waaronder arbeidsmigranten.

#### 12. Participatie

Huisvesting van grote groepen arbeidsmigranten en/of andere speciale doelgroepen is voor naburige woon- of werklocaties een ingrijpende interventie die mogelijk weerstand op kan roepen. Bij het proces om tot die ingreep te komen past een goed communicatie- en participatietraject. In samenspraak met de gemeenteraad moeten goede afspraken gemaakt worden over het proces en de randvoorwaarden voor participatie. Een dergelijk proces valt uiteen in twee fasen.

- In fase 1 formuleert de raad op advies van het college de randvoorwaarden: voor hoeveel mensen, voor welke doelgroepen, in, bij dan wel hoe ver vanaf een woonwijk of bedrijventerrein, met welke voorzieningen, welke (bijvoorbeeld winkels, horeca, OV) op welke afstand. De raad vraagt voor het maken van deze keuzes advies aan belangengroepen (bedrijfsleven, wijk- en dorpsraden). In fase 1 wordt nog niet over locaties gesproken.

- In fase 2 komen concrete locaties in beeld. Actief, doordat de gemeente locaties voorstelt, dan wel passief, doordat marktpartijen met initiatieven komen die de gemeente toetst aan de in fase 1 opgestelde criteria. Per locatie wordt het gesprek met de omgeving gestart over de randvoorwaarden waaronder doe specifieke locatie ontwikkeld kan worden.

### 13. Samenvatting beleidsuitgangspunten- en voorstellen (beslispunten B&W en raad)

- De gemeente Ede voelt zich mede verantwoordelijk voor het bieden van huisvesting aan arbeidsmigranten die werkzaam zijn in de gemeente Ede en de regio Food Valley. (*Optie 3 onder punt 4*)
- De gemeente Ede kiest er voor de komende vijf jaar tijdelijk de markt vraag naar groepsgewijze huisvesting te faciliteren en gaat daartoe het gesprek aan met aanbieders van deze huisvestingsvormen. Sociaal beheer én voldoen aan de kwaliteitseisen van de Stichting Normering Flexwonen (SNF) is voor de gemeente een voorwaarde om mee te werken.
- De gemeente verkent de mogelijkheid om een basishoeveelheid aan flexibele woonvormen beschikbaar te krijgen voor alle doelgroepen voor flexibel wonen. (*Optie 1 onder punt 10 gecombineerd met optie 2 onder punt 11*)
- De gemeente kijkt bij haar inventarisaties in het kader van het opstellen van een kantorenvisie en de mogelijkheden voor transformaties en inbreidingskansen in het kader van de Woonvisie uitdrukkelijk naar de mogelijkheden voor flexwonen ten behoeve van arbeidsmigranten. (*Optie 2 onder punt 7*)
- De gemeente Ede biedt aan de aanbieders van seizoensarbeid de mogelijkheid arbeidskrachten tijdelijk middels een ontheffing te huisvesten op het eigen bedrijf, op voorwaarde dat deze huisvesting voldoet aan eisen van brandveiligheid, hygiëne en andere normen op het gebied van groepshuisvesting en zij voldoen aan de eisen voor certificering door de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Als aanvullende eis wordt gesteld dat de aanbieder een nachtregister bijhoudt.
- Kleinschalige woonvormen in woonwijken (kamergewijze bewoning of hergebruik van panden voor maximaal 10 wooneenheden) zijn niet mogelijk tenzij deze geen overlast in de wijk veroorzaken. Het beoordelen is maatwerk.
- Kleinschalige woonvormen in het buitengebied die strijdig zijn met het bestemmingsplan worden niet toegestaan tenzij aangetoond wordt dat deze geen overlast veroorzaken, geen planologische belemmeringen opleveren voor belendende bedrijven en voldoen aan bouwkundige voorschriften (brandveiligheid) en zij voldoen aan de eisen voor certificering door de Stichting Normering Flexwonen (SNF). Als aanvullende eis wordt gesteld dat de verhuurders een nachtregister bijhouden. Bewoning van recreatiewoningen of recreatieparken wordt niet gedoogd.
- De gemeente Ede treedt in overleg met de andere gemeenten in Food Valley en maakt afspraken over een gezamenlijke aanpak waarbij alle gemeenten in de regio een bijdrage leveren aan de huisvesting van arbeidsmigranten.