



BEST - EINDHOVEN - GELDROP-MIERLO - HELMOND - NUENEN - OIRSCHOT - SON EN BREUGEL - VELDHOVEN - WAALRE

STEDELIJK GEBIED!

AFSPRAKENKADER HUISVESTING VAN ARBEIDSMIGRANTEN STEDELIJK GEBIED EINDHOVEN

Versie Poho Wonen / Poho Economie november 2020

STEDELIJK GEBIED!

Goede huisvesting om talent te binden

Wij geloven in talent. In veel opzichten vormt dit talent, zoals studenten, kenniswerkers en arbeidsmigranten, de basis van ons succes in het Stedelijk Gebied Eindhoven. Dat talent verdient de juiste aandacht, optimale faciliteiten en alles wat nodig is om te schitteren. Daarom creëren wij de passende randvoorwaarden, bijvoorbeeld goede en humane huisvesting. Dat doen we niet alleen. Dat doen we samen met onze partners, zoals de uitzendbureaus, werkgevers, woningcorporaties, ontwikkelaars en welzijnsorganisaties. Want alleen samen en door rechtstreeks in contact te zijn met de arbeidsmigrant zelf komen we verder.

Arbeidsmigranten hebben daarbij onze specifieke aandacht omdat we constateren dat de huisvesting van arbeidsmigranten onvoldoende en niet altijd humaan is. Dat is niet wenselijk omdat we arbeidsmigranten willen binden aan onze regio. Ze zijn namelijk hard nodig als werknemer in onze bedrijven. Vanuit het perspectief dat het huisvesten van arbeidsmigranten primair een economische opgave is, we arbeidsmigranten humaan willen huisvesten, we aan willen sluiten op de woonbehoefte van arbeidsmigranten en we woon-werkverkeer willen beperken werken we daarom als regio samen aan het realiseren van voldoende humane huisvesting voor arbeidsmigranten die in onze gemeenten werkzaam zijn. Deze samenwerking is in dit afsprakenkader uitgewerkt. Gemeenten gebruiken dit afsprakenkader als basis of aanvulling op lokaal beleid. Daarbij realiseren en exploiteren wij als gemeenten niet zelf huisvesting. Maar we zorgen wel voor regionaal gelijklopende kwalitatieve uitgangspunten en een basis voor een constructieve samenwerking zodat partners in goede huisvesting kunnen voorzien.

Werkgevers hebben nadrukkelijk een verantwoordelijk in dit vraagstuk. Daarom vinden wij het belangrijk om al in een vroegtijdig stadium in gesprek te zijn met werkgevers. Gemeenten gaan daarom bij een nieuwe bedrijfsvestiging of bij een substantiële bedrijfsuitbreiding afspraken maken met de werkgever over de inzet van en de huisvesting van arbeidsmigranten als dit aan de orde is.

Onze ambitie

Op basis van onderzoek¹ weten we dat in 2018 ruim 20.000 arbeidsmigranten werkzaam waren voor een werkgever gevestigd in één van de gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven. De verwachting is dat dit aantal de komende jaren ongeveer stabiel zal blijven. Het Stedelijk Gebied Eindhoven voelt de verantwoordelijkheid om deze arbeidsmigranten goed te huisvesten. Daarbij is de kwalitatieve huisvestingsvraag te verdelen in twee typen, namelijk tijdelijke huisvesting (korter dan 2 tot 3 jaar) en permanente huisvesting (arbeidsmigranten die zich definitief vestigen in Nederland). Op basis van ervaring is bekend dat ongeveer 80% van de arbeidsmigranten hier op tijdelijke basis is en ongeveer 20% zich hier definitief vestigt².

De opgave voor de permanente huisvesting moet worden opgelost in de reguliere woningmarkt. Deze behoefte is ook meegenomen in de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognoses. Dit vraagt om een versnelling van de woningbouw (onder andere uitvoering Woondeal), met specifieke aandacht voor voldoende sociale woningbouw. Dit laatste in verband met de betaalbaarheid van huisvesting voor arbeidsmigranten en het voorkomen van verdringing van andere woningzoekenden.

¹ Het PON, 'Arbeidsmigratiecijfers in Brabant' (januari 2020)

² Companen, 'Huisvesting van arbeidsmigranten in de regio Hart van Brabant' (maart 2017)

STEDELIJK GEBIED!

De tijdelijke huisvestingsvraag vraagt om specifieke oplossingen gericht op tijdelijk verblijf van arbeidsmigranten. Het Stedelijk Gebied Eindhoven heeft op basis van de cijfers een ambitie om in de periode 2021 t/m 2024 in de regio 4.000 humane huisvestingsplaatsen voor arbeidsmigranten te realiseren³. Iedere gemeente neemt daarin zijn verantwoordelijkheid. Periodiek zullen de gemeenten de voortgang monitoren en elkaar indien nodig aanspreken op de bijdrage aan de regionale ambitie.

Onze oplossingsrichtingen

De tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten is mogelijk op verschillende soorten locaties en in verschillende vormen en omvang. Daarbij vinden wij het van groot belang dat huisvesters ook met arbeidsmigranten zelf in gesprek zijn over hun woonwensen. Omdat de aard, omvang en (ruimtelijke) eigenschappen per gemeente verschillen is er niet één type huisvestingsvoorziening ideaal, maar afhankelijk van de kenmerken van de gemeente. Veelal is een mix van typen voorzieningen wenselijk. Vanuit de (omvang van de) opgave, het wegnemen van druk op de reguliere woningmarkt, het bevorderen van integratie en vanuit het oogpunt van beheer en draagvlak genieten in eerste instantie flexwonen en daarna geclusterde huisvesting de voorkeur.

Flexwonen is een concept dat in deze regio op dit moment al op meerdere plaatsen wordt ingezet. Het is een snelle, tijdelijke en – natuurlijk – flexibele vorm van wonen voor verschillende doelgroepen, bijvoorbeeld afgestudeerde studenten, gescheiden mensen, uitstromers uit de maatschappelijke opvang en ook arbeidsmigranten. Het is bij uitstek geschikt voor mensen die op zoek zijn naar een snelle (en betaalbare) oplossing voor een urgente woonsituatie. Deze vorm van huisvesting typeren we als ‘wonen’.

Geclusterde huisvesting is huisvesting, meestal in de vorm van logies, voor één specifieke doelgroep. Deze vorm van huisvesting heeft een andere prijs en kwaliteit dan flexwonen en typeren we als ‘verblijven’. De mensen die hier ‘verblijven’ hebben hun hoofdverblijf elders. Dat kan in verschillende groottes:

- kleinschalig zijn (10 tot 25 personen)
- middelgroot (tot 100 personen)
- grootschalig (vanaf 100 personen)

Geclusterde voorzieningen en flexwonen zijn beide mogelijk in woonkernen of woongebieden waarbij de daadwerkelijke geschiktheid van de locatie afhankelijk is van de situatie en omgevingskenmerken en de schaal van de huisvesting. Daarbij is er een kans om juist leegstaand of leegkomend vastgoed, zoals kantoren, hotels en maatschappelijk vastgoed, te benutten.

Buiten de woongebieden heeft flexwonen, onder andere vanuit het oogpunt van integratie, niet de voorkeur. Het is aan de individuele gemeente om op basis van beleidskaders te beoordelen waar en onder welke voorwaarden flexwonen mogelijk is. Geclusterde huisvesting is onder voorwaarden wel mogelijk buiten de woongebieden. De regionale uitgangspunten voor geclusterde huisvesting zijn hierna nader uitgewerkt.

³ Het aantal van 4.000 is als volgt bepaald. Er zijn circa 16.000 arbeidsmigranten die hier tijdelijk verblijven. Deze arbeidsmigranten zijn hier niet allemaal gelijktijdig. Daarnaast is voor veel arbeidsmigranten op dit moment reeds huisvesting geregeld in de regio of elders. In combinatie met de druk op de woningmarkt die ook vraagt om bouwen voor andere doelgroepen is daarmee een ambitie van 4.000 huisvestingsplaatsen als realistisch verondersteld.

STEDELIJK GEBIED!

Onze uitgangspunten voor geclusterde huisvesting

A. Locatie

1. Geclusterde huisvesting van arbeidsmigranten vindt primair plaats op basis van geldend ruimtelijk beleid en bij voorkeur in bestaand stedelijk gebied.
2. Uitdrukkelijk wordt gekeken naar de mogelijkheden voor het benutten van leegstand of leegkomend vastgoed, zoals kantoren, hotels en maatschappelijk vastgoed.
3. Geclusterde huisvesting vindt gespreid over de regio plaats.
4. Situering van (grotere) logiesvoorzieningen in gemengde (overgangs)zones, waar wonen niet de dominante functie is, is mogelijk.
5. Situering van grotere logiesvoorzieningen op (randen van) bedrijventerreinen is een optie op basis van maatwerk waarbij geldt:
 - a. Dat er voor arbeidsmigranten een aantoonbaar gezond leefklimaat kan worden gegarandeerd;
 - b. Dat de huisvesting geen belemmering mag zijn voor het functioneren van het bedrijventerrein;
 - c. Dat de locatie goed ontsloten is.
6. Huisvesting in het buitengebied heeft uitdrukkelijk niet de voorkeur
 - a. Met als uitzondering het huisvesten van seizoenarbeiders ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering;
 - b. Met als uitzondering op basis van maatwerk huisvesting in leegstaand vastgoed, zoals vrijkomende agrarische bebouwing of kloosters, afhankelijk van de ligging en ontsluiting.

B. Omgeving

1. De eerste verantwoordelijkheid voor draagvlak en communicatie over de ontwikkeling van een locatie ligt bij de initiatiefnemer.
2. De betreffende gemeente in het Stedelijk Gebied Eindhoven ondersteunt de initiatiefnemer bij en neemt een rol in de omgevingsdialoog voorafgaand aan de vergunningverlening en in de ontwikkelfase van de locatie.
3. In afstemming met de gemeente en overige partijen stelt de initiatiefnemer een plan op voor de momenten waarop tijdens de aanvraagprocedure overleg wordt gevoerd met de omgeving en andere belanghebbenden. De eigenaar/exploitant betreft daarin bij voorkeur de bedrijven die de arbeidsmigranten inhuren, intermediairs en/of specifieke huisvestingsorganisaties.
4. In afstemming met de gemeente en overige betrokken partijen stelt de initiatiefnemer tijdens de aanvraagprocedure een beheerplan op voor de momenten waarop tijdens de exploitatieperiode (formeel en indien gewenst informeel) overleg wordt gevoerd. In het plan zijn in ieder geval opgenomen
 - a. eventuele maatwerkoplossingen ten aanzien van de locatie die in overleg met de omgeving tot stand zijn gekomen en de afspraken die tussen partijen zijn gemaakt om deze te bewaken;
 - b. de frequentie van afstemmingsmomenten met vertegenwoordigers van de gemeente, omgeving, politie en andere relevante partijen.

STEDELIJK GEBIED!

C. Bezetting

1. In het logiesverblijf worden arbeidsmigranten gehuisvest die hoofdzakelijk werkzaam zijn in één of meerdere gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven.
2. Geclusterde huisvesting van arbeidsmigranten is qua aard en inrichting niet geschikt voor kinderen van arbeidsmigranten en/of personen onder de 18 jaar. In principe is het daarom niet toegestaan personen onder deze leeftijdsgrens te huisvesten in deze vorm van huisvesting. Uitzonderingen hierop zijn mogelijk daar waar het het huisvesten van kinderen van arbeidsmigranten betreft in (kleinschalige) huisvestingsvoorzieningen in bestaand stedelijk gebied en waar er perspectief is op permanente vestiging en huisvesting in de reguliere woningmarkt.
3. De bezetting dient te worden bijgehouden in een nachtregister waarin minimaal opgenomen: personalia en contactgegevens, datum aanvang huisvesting en datum beëindiging huisvesting.

D. Exploitatie en leefklimaat arbeidsmigranten

1. Het betrokken uitzendbureau of het bedrijf dat de exploitatie voor haar rekening neemt, dient te beschikken over het keurmerk Stichting Normering Flexwonen (SNF) of Agrarisch Keurmerk Flexwonen (AKF) c.q. te zijn aangesloten bij ABU, NBBU, SNA of gelijkwaardig. Deze keurmerken vertegenwoordigen kwaliteitseisen, onder andere op het gebied van arbeidsvoorwaarden, afdracht van sociale premies, veiligheid op de werkvloer en gedragsregels.
2. Voor de huisvesting zijn minimaal de eisen van de SNF of – voor huisvesting van eigen personeel bij agrarische bedrijven –AKF van toepassing. De norm kent de onderdelen ruimte en privacy, sanitair, veiligheid en hygiëne, voorzieningen, informatievoorziening en overige eisen, en brandveiligheid.
3. Bij de beëindiging van het arbeidscontract (zowel opzegging door werkgever als werknemer) kan een bewoner nog minimaal 1 maand gebruikmaken van de huisvesting om in die periode andere huisvesting te zoeken.

E. Beheer van de locatie

1. Voor iedere locatie waarop deze uitgangspunten van toepassing zijn, dient een beheerder te worden aangewezen. Deze zorgt voor het dagelijkse onderhoud van de huisvesting en is de contactpersoon voor bewoners, omgeving en instanties (waaronder gemeente).
2. In een logiesgebouw met een capaciteit voor de huisvesting van 100 personen of meer is minimaal 1 beheerder continu beschikbaar/aanwezig.
3. Binnen het beheer valt onder andere het toezien op de veiligheid van de bewoners, het bijhouden van een adequate financiële en huuradministratie en het zijn van een aanspreekpunt voor de omwonenden, politie of gemeente.