

Arbeidsmigranten: Grensverleggend

Colofon

Auteur : Jos Geurtjens
Studentnummer : 4003934
E-mailadres : j.h.j.geurtjens@student.ru.nl

Datum : februari 2012

Instelling : Radboud Universiteit Nijmegen
Faculteit : Faculteit der
Managementwetenschappen

Opleiding : Planologie
Begeleider : Prof. Dr. Ir. G.R.W. de Kam
Tweede lezer : Prof. Dr. E. van der Krabben

Opdrachtgever : Wonen Limburg VGO
Slachthuisstraat 61
6041 CB Roermond



VOORWOORD

Na het volbrengen van mijn hogeschool heb ik mede als gevolg van slechte vooruitzichten op de arbeidsmarkt en na enig wikken en wegen ervoor gekozen om een vervolgstudie te gaan volgen. Deze studie heeft ondergetekende gevonden in de opleiding tot Planoloog aan de Faculteit der Managementwetenschappen van de Radboud universiteit te Nijmegen.

Twee jaar geleden ben ik zodoende begonnen met de bachelorfase van deze studie. Middels een verkort pre-masterprogramma is het mij gelukt om het Bachelorcertificaat niet in de gebruikelijke drie, maar in slechts één jaar te behalen. In september 2010 is ondergetekende begonnen met de masterfase. Begin 2011 ben ik vervolgens begonnen met het afsluitende deel van mijn studie; de Master Thesis. Nu aan het einde van deze periode kijk ik terug op een leuke, maar vooral ook leerzame tijd.

Dit rapport over het huisvesten van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost Europa is het resultaat van mijn afstudeerstage bij Wonen Limburg Vastgoedontwikkeling te Roermond en is tevens het sluitstuk van mijn opleiding Planologie. Over arbeidsmigranten heerst veel onduidelijkheid. Middels dit rapport wordt duidelijkheid verschaft over diverse aspecten die samenhangen met het huisvesten van deze groep. Binnen deze studie is zowel de historische- als de huidige context ten aanzien van de doelgroep geanalyseerd. Tevens is er onderzoek gedaan naar de rol die woningcorporaties kunnen en / of moeten spelen ten aanzien van het huisvestingsvraagstuk omtrent arbeidsmigranten. Er is specifiek naar de provincie Limburg gekeken, daar dit het kerngebied van Wonen Limburg is en omdat het zuiden van de provincie reeds te maken heeft met demografische krimp.

Bij de totstandkoming van dit rapport heb ik de nodige steun mogen genieten van diverse personen en uit diverse hoeken. Enkele mensen wil ik dan ook graag middels deze weg bedanken. Op de eerste plaats wil ik in bijzonder de heer Snelder en Wonen Limburg bedanken voor het mogelijk maken van deze afstudeerstage. Ook de heer De Kam van de Faculteit der Managementwetenschappen verdient een bijzonder woord van dank voor zijn sturende feedback op mijn ingeleverde stukken en zijn uiterst kundige begeleiding vanuit de Universiteit. Tevens wil ik alle medewerkers van Wonen Limburg bedanken voor een fijne periode en het overbrengen van hun kennis aan mij. Tot slot een woord van dank aan alle personen die zo vriendelijk waren, tijd vrij te maken voor een interview of het verschaffen van informatie.

Rest mij alleen nog om u allen veel plezier te wensen met het lezen van mijn onderzoeksrapport over de rol van woningcorporaties bij het huisvesten van arbeidsmigranten.

Jos (J.H.J.) Geurtjens

Februari 2012



SAMENVATTING

Aanleiding

Migratie is binnen de Nederlandse samenleving een eeuwenoud gegeven. Met name na de Tweede Wereldoorlog is de omvang van deze groep mensen aanzienlijk toegenomen. Een specifieke vorm van migratie is de zogenaamde arbeidsmigratie. Arbeidsmigratie is “het wegtrekken van *groepen of individuen om werk te zoeken op een andere locatie ten behoeve van zijn / haar overlevingskans(en).*”

De groep buitenlandse werknemers die in de periode van 1946 tot 1990 naar Nederland zijn gekomen worden ook wel de ‘gastarbeiders’ genoemd. Met name mensen uit Turkije, Marokko en Zuid-Europa kwamen toentertijd naar Nederland om te werken. De groep die vanaf 1990 naar ons land is gekomen staat bekend als ‘arbeidsmigranten’ en is met name afkomstig uit Midden- en Oost-Europese landen. Evenals bij de gastarbeiders is ook van de huidige groep buitenlandse werknemers een deel voornemens om in Nederland te blijven.

Op het gebied van het huisvesten van arbeidsmigranten deden en doen zich vele misstanden voor, zoals onhumane huisvesting, huisjesmelkerij en onveilige onderkomen. Het huisvestingsvraagstuk ten aanzien van deze groep mensen staat binnen de Nederlandse samenleving over het algemeen niet hoog op de agenda. Ook niet bij maatschappelijke ondernemers zoals woningcorporaties. Een van de corporaties die zich echter wel bezighoudt met dit gegeven is Wonen Limburg. Dit onderzoek gaat nader in op de mogelijke rol die ook andere woningcorporaties in Nederland kunnen en / of moeten spelen met betrekking tot het huisvesten van arbeidsmigranten.

Met behulp van een toetsingskader is onderzocht welke huisvestingsvarianten geschikt zijn voor het huisvesten van buitenlandse werknemers. De centrale vraag voor het onderzoek luidt gezien het voorgaande dan ook:

“Welke rol is er weggelegd voor woningcorporaties ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten en welke factoren liggen hieraan ten grondslag?”

Een deel van het werkgebied van Wonen Limburg (Noord- en Midden-Limburg) kenmerkt zich met een bovengemiddeld percentage aan arbeidsmigranten. De omvang van de groep buitenlandse werknemers verschilt echter per regio, zowel landelijk als provinciaal. Een ander aspect waarmee de provincie reeds deels, en in de toekomst geheel mee kampt is demografische krimp. Is het mogelijk om deze krimp en de daarmee samenhangende potentiële leegstand van het eigenwoningbezit deels op te vangen door middel van het huisvesten van arbeidsmigranten?

Theoretische invalshoek

Er zijn vanuit de literatuur diverse theorieën die betrekking hebben op migratie. De determinanten omtrent migratie zijn zeer uiteenlopend. Een combinatie van verschillende gedachtegangen geeft de beste verklaring voor de vraag waarom mensen migreren. Echter met name de theorieën over netwerkmigratie (Taylor, 1986), the New Economic of Labour Migration (Stark en Bloom, 1985) en de theorie van push- en pullfactoren komen binnen dit onderzoek nadrukkelijk naar voren.

Kijkend naar de theorie van Taylor dan kan een reeds in het gastland gevestigd netwerk van arbeidsmigranten van belang zijn voor Wonen Limburg. Indien deze organisatie in het thuisland van de arbeidsmigranten namelijk te boek staat als een goede huisvester, dan liggen hier kansen om de (dreigende) leegstand van het woningbezit te reduceren. Het aanbieden van goede huisvesting zal

deze bereidheid verder vergroten. Dit gaat vervolgens ook weer zaken als huisjesmelkerij en onhumane huisvesting tegen. Dergelijke positieve aspecten kunnen zodoende als zogenaamde pullfactoren worden gezien.

The New Economic of Labour Migration stelt dat de toegang tot een welvaartsstaat ook als pullfactor kan worden gezien. De Nederlandse samenleving kenmerkt zich als een toegankelijke welvaartsstaat voor buitenlandse werknemers. Ook het relatief hoge salaris en de lage werkloosheid (vergeleken met het thuisland) zijn factoren die buitenlandse werknemers doen besluiten om naar Nederland te komen. De krimp biedt overigens ook mogelijkheden voor de arbeidsmigranten op de arbeidsmarkt, daar een krimpende bevolking ook leidt tot een krimpende beroepsbevolking.

Behalve de economische motieven zijn er ook sociale en culturele factoren van invloed op de keuze tot (arbeids)migratie. Met name gezinsmigratie kan onder deze noemer worden geschaard.

Randvoorwaarden

Met behulp van een tweetal randvoorwaarden is er gekeken naar de mogelijke rol voor woningcorporaties ten aanzien van het arbeidsmigrantenhuisvestingsvraagstuk.

Allereerst zijn er de nieuwe staatsteunregels. Deze regels stellen dat corporaties sinds 1 januari 2011 90% van het vrijgekomen sociale huurwoningbezit moeten toewijzen aan mensen met een verzamelinkomen van maximaal € 34.085,-. De overige 10% mag wel worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 34.085,-. Hierbij geldt echter wel dat voorrang verleend dient te worden aan vanuit het BBSH gestelde woonurgente groepen. De arbeidsmigranten behoren tot op heden echter niet tot deze groep.

Ook met deze bovenstaande nieuwe regelgeving blijft het in de toekomst mogelijk voor woningcorporaties om arbeidsmigranten te huisvesten.

Als tweede randvoorwaarde is er gekeken naar de rol van marktregulier om zodoende de kansen voor arbeidsmigranten op de Nederlandse woningmarkt te vergroten. De vier motieven marktimperfecties, externe effecten, onderschattingsmotieven en gelijkheidsmotieven, kunnen worden aangehaald om de relevantie van het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten verder te vergroten. Tevens vergroot het ook de kansen op goede huisvesting voor deze groep mensen. Er is dus binnen het arbeidsmigrantenhuisvestingsvraagstuk ook een grote rol weggelegd voor de Nederlandse overheid.

Regionaal gebonden vraagstuk

Duidelijk is dat het huisvesten van arbeidsmigranten weldegelijk als een maatschappelijk vraagstuk gezien dient te worden. Het antwoord op de vraag of woningcorporaties zich bezig moeten houden met een dergelijk vraagstuk is echter regionaal gebonden. Niet alle regio's in Nederland hebben namelijk te maken met hoge percentages aan arbeidsmigranten. Corporaties verdienen legitimiteit met het oplossen van kwesties die door de maatschappij als problematisch worden gezien en in gebieden waar het arbeidsmigrantenhuisvestingsvraagstuk niet als problematisch wordt gezien behoeft een corporatie in feite dus niet in te springen. Maatschappelijke ondernemers worden tenslotte afgerekend op het maatschappelijke rendement dat zij creëren.

Geschikte huisvestingsvormen

Voor Wonen Limburg zijn een tweetal van de getoetste huisvestingsvarianten geschikt voor het bieden van onderdak aan arbeidsmigranten. Omdat het werkveld van de corporatie reeds te kampen heeft, of in de nabije toekomst te kampen krijgt met krimp, zal men eerst naar de mogelijkheden binnen het eigenwoningbezit moeten kijken. Zodoende wordt er namelijk enerzijds ingespeeld op potentiële leegstand van het bezit en anderzijds wordt een (voor Limburg geldend) maatschappelijk vraagstuk opgepakt. Het aanbieden van het eigen (sociale)huurwoningbezit sluit nauw aan bij de wensen die de arbeidsmigranten heden ten dage hebben. Men is namelijk opzoek naar relatief goedkope huurwoningen met een standaard inrichting.

Om de risico's voor Wonen Limburg op het gebied van zaken als leefbaarheid, wet- en regelgeving en financiën zo klein mogelijk te houden is het raadzaam om binnen het vigerende gemeentelijke beleid te huisvesten. Diverse lokale overheden hebben namelijk een beleidskaders opgesteld ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten.

Een alternatief voor het huisvesten van buitenlandse werknemers door Wonen Limburg kan worden gezocht in het aanbieden van verplaatsbare woonunits. Door het verplaatsbare karakter van deze huisvestingsvariant kunnen de reeds genoemde potentiële risico's worden ontweken. Tevens kan er snel worden ingespeeld op (tijdelijke) vraag en aanbod. Het is overigens ook een oplossing voor woningcorporaties die werkzaam zijn in gebieden met een grote vraag naar sociale huurwoningen. Er is zodoende namelijk geen sprake van verdringing op de woningmarkt door arbeidsmigranten.

Het Arbitrage model

Mede als gevolg van de krimp ontstaan er voor het huisvesten van arbeidsmigranten nieuwe en meer mogelijkheden, zo ook voor woningcorporaties. Een van deze mogelijkheden is het huisvesten van deze groep mensen in het eigenwoningbezit van Wonen Limburg, dat als gevolg van deze demografische ontwikkeling mogelijk leeg blijft staan.

Met behulp van het *Arbitrage model* is er naar deze mogelijkheid gekeken. Dit Amerikaanse model is omgezet naar een stad waarin de krimp al heeft toegeslagen en waar Wonen Limburg verspreid over de gehele stad veel bezit heeft. In het model is schematisch de huidige brutohuur afgezet tegen enerzijds de maximale huur op basis van het puntenwaarderingsstelsel en anderzijds de potentiële huurinkomsten bij kamerverhuur. Zodoende zijn een tweetal vormen van arbitrage naar voren gekomen, waarbij de kamerverhuurvorm het meest lucratieve is.

Dit aangepaste model toont aan dat het huisvesten van buitenlandse werknemers vanuit economisch oogpunt een positieve effect op de inkomsten van Wonen Limburg. Indien de maximale huur kan worden gevraagd, dan blijkt dat er in de casusstad, 108% tot 163% meer huur geïncasseerd kan worden dan nu het geval is. Wanneer er wordt gekozen om kamergewijs te verhuren, dan varieert het percentage tussen de 132% en 169%.

Adviezen

Het is voor Wonen Limburg raadzaam om zich in eerste instantie te richten op de groep die voornemens langer dan vier maanden in Nederland te blijven. De arbeidsmigranten die voor een kortere periode naar ons land komen zijn in eerste instantie aangewezen op de werkgever, deze heeft namelijk de morele plicht om haar buitenlandse werknemers te voorzien van onderdak. De gemeentes zullen laatste dit overigens in goede banen moeten leiden middels wet- en regelgeving.



De deskundigheid van corporaties kan voor dit gegeven overigens te allen tijde worden geraadpleegd, belangrijk is echter dat dit niet ten kosten gaat van de core-business van de organisatie.

Het *Arbitrage model*, dat voor dit onderzoek is omgezet naar een door krimp getroffen Nederlandse stad, toont aan dat het huisvesten van arbeidsmigranten in een dergelijke stad een positief economisch effect heeft. Het is echter niet bekend of dit ook het geval is in steden die (nog) niet door demografische krimp worden gekenmerkt. Het is derhalve raadzaam om, alvorens wordt overgegaan tot het huisvesten van arbeidsmigranten in het eigenwoningbezit, eerst het model om te zetten naar de desbetreffende stad of regio. Zodoende is het mogelijk om een helder beeld te krijgen van het financiële nut van het huisvesten van arbeidsmigranten voor dat gebied.

Niet alleen de woningcorporaties, maar ook de overheid zal een andere rol aan moeten nemen bij het arbeidsmigrantenhuisvestingsvraagstuk. Enerzijds wil het Rijk namelijk dat woningcorporaties zich meer inzetten om misstanden op dit vlak te voorkomen, maar anderzijds worden deze mogelijkheden bemoeilijkt door overheidsregels. Deze paradoxale werk- en denkwijze dient dus doorbroken te worden. Alleen zo kunnen de problemen op een gedegen wijze worden aangepakt.

Tevens is het raadzaam om, gezien hun kwetsbare positie, de groep arbeidsmigranten op te nemen in het BBSH als zijnde een zogenaamde woonurgente groep. Dit vergroot namelijk de mogelijkheden voor deze mensen op de woningmarkt en zorgt ervoor dat het vraagstuk op de maatschappelijke agenda's van woningcorporaties komt te staan.

LIJST MET TABELLEN EN FIGUREN

Figuur 1.1	Het onderzoeksmodel.....	19
Figuur 2.1	Push- en pullmodel.....	26
Figuur 2.2	Gebiedsgerelateerde raciale verschuivingen in het Arbitrage model.....	29
Figuur 2.3	Het conceptueel model	31
Grafiek 3.1	Arbeidsmigranten in Nederland 1999 / 2009.....	36
Tabel 3.1	Minimumlonen in MOE+ landen en NL 2003 / 2009.....	37
Tabel 3.2	Werkloosheidspercentage MOE+ landen en NL 2006 / 1-3-2010.....	38
Figuur 3.1	Geografische spreiding gastarbeiders en arbeidsmigranten	39
Tabel 3.3	Geografische spreiding tijdelijke arbeidsmigranten.....	40
Afb. 3.1	Hotelschip 'Arosa Sun' voor de huisvesting van gastarbeiders.....	41
Afb. 3.2	Gezellenhuis 'Lindenheuvel' Geleen voor de huisvesting van gastarbeiders.....	41
Figuur 5.1	Plattegrond standaard sociale huurwoning.....	63
Figuur 5.2	Plattegrond standaard sociaal huurappartement.....	67
Figuur 5.3	Aangepast Arbitrage model.....	69
Figuur 5.4	Plattegrond groepswoning.....	71
Figuur 5.5	Plattegrond groepscomplex.....	74
Figuur 5.6	Plattegrond stacaravan.....	78
Figuur 5.7	Plattegrond woonunits.....	81

INHOUDSOPGAVE

VOORWOORD.....	3
SAMENVATTING	5
LIJST MET TABELLEN EN FIGUREN	9
INHOUDSOPGAVE.....	10
HOOFDSTUK 1 INTRODUCTIE	13
1.1 Inleiding	13
1.2 Aanleiding en projectkader	13
1.2.1 Een lange traditie van werknemers uit het buitenland	13
1.2.2 Projectkader.....	14
1.3 Doel- en vraagstellingen.....	16
1.3.1 Doelstellingen	17
1.3.2 Hoofdvraag	17
1.3.3 Deelvragen.....	17
1.4 Onderzoeksmodel	18
1.4.1 Toelichting onderzoeksmodel	19
1.5 Onderzoeksstrategie en werkwijze	19
1.6 Maatschappelijk- en wetenschappelijke relevantie.....	21
1.7 Leeswijzer	23
HOOFDSTUK 2 THEORETISCH KADER	24
2.1 Inleiding	24
2.2 Vier categorieën van nieuwkomers.....	24
2.3 Migratietheorieën	25
2.3.2 De theorie van push- en pulleffecten	25
2.3.3 Netwerkmigratie.....	26
2.3.5 New Economics of (Labour) Migration	27
2.3.6 Besluit ten aanzien van migratietheorieën.....	27
2.4 Het Arbitrage model.....	28
2.4.1 Relatie arbeidsmarkt versus woningmarkt.....	30
2.5 Conceptueel model	30
2.5.1 Toelichting conceptueel model	31
HOOFDSTUK 3 ARBEIDSMIGRANTEN IN NEDERLAND.....	32
3.1 Inleiding	32
3.2 De gastarbeiders.....	32

3.2.1 Periode 1945 - 1959.....	32
3.2.2 Periode 1960 - 1963.....	33
3.2.3 Periode 1964 - 1969.....	33
3.2.4 Periode 1970 - 1979.....	34
3.2.5 Periode 1980 – 1989.....	35
3.3 De arbeidsmigrant.....	35
3.3.1 Periode 1990 – heden.....	35
3.4 Geografische spreiding.....	39
3.5 Huisvesting van gastarbeiders.....	41
3.6 Huidige en gewenste woonsituatie.....	43
3.7 Conclusie	43
 HOOFDSTUK 4 KADERS VOOR BIJDRAGE CORPORATIES.....	 47
4.1 Inleiding.....	47
4.2 Staatssteunregeling.....	47
4.3 Staatssteunregeling en huisvesting arbeidsmigranten	49
4.4 Sancties.....	50
4.5 Woningcorporaties en marktregulering.....	51
4.5.1 Marktimperfecties	51
4.5.2 Externe effecten	52
4.5.3 Onderschattingsmotief.....	52
4.5.4 Gelijkheidsmotief.....	52
4.6 Conclusie	53
 HOOFDSTUK 5 EVALUATIE HUISVESTINGSVORMEN.....	 55
5.1 Inleiding.....	55
5.2 Wonen Limburg.....	55
5.3 Huisvestingsmogelijkheden.....	56
5.3.1 Reguliere woningen	56
5.3.2 Logies- Kamerverhuur.....	58
5.3.3 Groepscomplexen.....	58
5.3.4 Campings en recreatieterreinen.....	59
5.3.5 Plaatsing van woonunits op eigen terrein	59
5.4 Het toetsingskader	59
5.5 Reguliere woning.....	62
5.5.1 Toetsing reguliere woning	63
5.6 Appartementen	66
5.7 Het Arbitrage model.....	68

5.8	Groepswoning	70
5.8.1	Toetsing groepswoning.....	71
5.9	Groepscomplexen.....	73
5.9.1	Toetsing groepscomplex.....	74
5.10	Stacaravan / bungalow	77
5.10.1	Toetsing stacaravan	78
5.11	Verplaatsbare woonunits	79
5.11.1	Toetsing woonunits	81
5.12	Aandachtspunten	83
5.12.1	Leefbaarheid	83
5.12.2	Parkeerdruk	83
5.12.3	Overbewoning en onderverhuur	84
5.12.4	Verdringing	84
5.12.5	Bouwbesluit	84
5.12.6	Huurprijzen	84
5.13	Conclusie	85
HOOFDSTUK 6 EINDCONCLUSIES EN AANBEVELINGEN		90
6.1	Eindconclusies	90
6.2	Adviezen	94
EPILOOG		97
REFERENTIELIJST.....		99
WOORDENLIJST		108
BIJLAGEN		111

1.1 Inleiding

Sinds 1 mei 2007 behoeven werkgevers geen tewerkstellingsvergunning¹ meer aan te vragen voor arbeiders uit Polen, Slowakije, Hongarije, Tsjechië, Slovenië, Estland, Letland en Litouwen (EU leden sinds mei 2004) deze landen worden ook wel MOE-landen genoemd, waarbij MOE staat voor Midden- en Oost-Europa. Voor arbeiders uit Bulgarije en Roemenië (lid sinds januari 2007) is deze vergunning op moment van schrijven nog wel vereist (VROM-inspectie, 2010). Door het vrije verkeer van kapitaal, goederen, diensten en personeel, kunnen personen uit de eerstgenoemde acht landen op legale wijze participeren op de arbeidsmarkt (van den Berg, Brukman & van Rij, 2007). Het aantal arbeidsmigranten is volgens het Centraal Bureau voor de Statistiek [CBS] sinds mei 2007 dan ook sterk toegenomen (CBS Statline, 2010). Met dit gegeven is een nieuw probleem ontstaan, namelijk het huisvesten van deze groep arbeidsmigranten. Dit hoofdstuk vormt de aanleiding tot het uitvoeren van een onderzoek naar het huisvesten van arbeidsmigranten binnen de Nederlandse staatsgrenzen en de mogelijke rol van woningcorporaties binnen deze context.

1.2 Aanleiding en projectkader

1.2.1 Een lange traditie van werknemers uit het buitenland

Migratie is reeds een eeuwenoud verschijnsel, zo ook binnen Nederland. Er zijn immigrantengroepen bekend uit de periode 1150 – 1500. Het behelsde in deze met name kooplieden uit diverse landen (Jansen, 2006, p. 11). Het belangrijkste kenmerk van migratie is het feit dat men vertrekt naar andere plekken op zoek naar nieuwe overlevingskansen (Potts, 1990). Een specifieke vorm van migratie betreft de zogenaamde arbeidsmigratie. Arbeidsmigratie bestaat in principe uit een tweetal definities, te weten; arbeid en migratie. Arbeid geldt als een synoniem voor werk en vanuit de literatuur wordt migratie omschreven als *“Permanent or semipermanent change of residence”* (Lee, 1966). Gezien deze twee in de literatuur geschetste definities zal het begrip arbeidsmigratie in het verloop van dit onderzoek worden geoperationaliseerd als:

“Het wegtrekken van groepen of individuen om werk te zoeken op een andere locatie ten behoeve van zijn / haar overlevingskansen(en).”

Het individu, of de groep uit bovenstaande definitie heeft uiteraard betrekking op de arbeidsmigrant zelf. Het soort werk dat deze mensen verricht is zeer divers, van de agrarische sector tot de industrie (van den Berg *et al.*, 2007). In de jaren na de Tweede Wereldoorlog kwamen er veel arbeiders vanuit landen als Marokko en Turkije naar ons land. Een groot deel van deze zogeheten gastarbeiders vestigde zich permanent in Nederland (Jansen, 2006). Dit had allerlei gevolgen, bijvoorbeeld op het gebied van huisvesting en integratie. De afgelopen jaren komt de toenemende instroom van deze groep werknemers met name uit Midden- en Oost-Europese landen, ook wel MOE+ landen genoemd. Dit zijn de MOE-landen die per 1 mei 2004 zijn toegetreden tot de EU (exclusief Malta en

¹ met een tewerkstellingsvergunning mogen werknemers voor een bepaalde tijd in het buitenland werken. Voor EU leden is deze vergunning niet vereist (m.u.v. lidstaten die vanaf 2007 zijn toegetreden)

Cyprus), inclusief Bulgarije en Roemenië, die per 1 januari 2007 lid zijn. Vaak zijn er onvoldoende adequate huisvestingsmogelijkheden voor deze buitenlandse werknemers, waardoor men terechtkomt in het malafide circuit van illegale kamerverhuur of huisjesmelkerij (VROM, 2010).

Steeds vaker komen er negatieve berichten in het nieuws met betrekking tot de huisvesting van deze groep arbeiders. In oktober 2007 verscheen bijvoorbeeld in de Volkskrant (2007) een artikel, hierin voorzagen enkele politieke partijen toekomstige problemen met arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. *“We zijn met open ogen nieuwe getto’s aan het maken. De instroom van arbeidsmigranten uit Oost-Europa is een enorm probleem dat totaal wordt onderschat.”*

In 2008 verschenen er berichten over Poolse dak- en/of werklozen, die steeds vaker hun toevlucht zochten tot hulporganisaties zoals het Leger des Heils (www.bndestem.nl, 2008).

Een deel van de huidige groep werknemers is, evenals voorgaande generaties van werknemers uit het buitenland, van plan in Nederland te blijven (de Boom, Weltevrede, Rezai & Engbersen, 2008). Er wordt dan ook gesproken van tijdelijke en blijvende arbeidsmigranten (Wonen Limburg, 2010). Goede en bonafide huisvesting is ook voor deze groep van groot belang. Binnen deze context kan een belangrijke taak zijn weggelegd voor Nederlandse woningcorporaties. De bijdrage van de groep mensen is namelijk onmisbaar geworden voor de Nederlandse economie, denk alleen al aan het werk dat autochtonen niet (meer) willen verrichten zo stellen Heyma, Berkhout, van der Werff & Hof (2008). Niet alleen voor de huidige werkgelegenheid, maar ook voor het invullen van de toekomstige werkgelegenheid zijn arbeidsmigranten belangrijk.

Het huisvestingsvraagstuk ten aanzien van arbeidsmigranten staat de laatste tijd vooral in Limburg, Friesland en Groningen hoog op de agenda (Uyterlinde & van Arum 2009, p. 17). Woningcorporatie Wonen Limburg heeft het huisvesten van deze doelgroep zelfs benoemd tot een van de vier speerpunten in haar beleid. Tezamen met vraagstukken omtrent het organisatieontwikkelingstraject, energie en wonen-zorg-welzijn zijn de zogenaamde woonurgente groepen (waaronder ook arbeidsmigranten worden gerekend) vraagstukken die extra aandacht krijgen binnen deze organisatie (Wonen Limburg, 2010).

Door nieuwe Europese regelgeving is het lastig om te bezien of, en in welke mate corporaties in de toekomst moeten bijdragen aan de uitvoering van dit vraagstuk. Als gevolg van Europese regelgeving dient namelijk 90% van de vrijgekomen woningen, die worden verhuurd met een kale huurprijs tot en met € 664,66 verhuurd te worden aan huishoudens met een verzamelinkomen tot en met € 34.085,- (De Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010). Het is nog onduidelijk wat de gevolgen hiervan zullen zijn voor het huisvesten van (groepen) arbeidsmigranten.

1.2.2 Projectkader

De omvang van het aantal arbeidsmigranten verschilt per regio, zo zit er bijvoorbeeld een bovengemiddeld percentage aan arbeidsmigranten uit MOE+ landen in de regio Venlo en de Bollenstreek. Een belangrijke reden voor dit gegeven is dat deze regio's te boek staan als zogenaamde Greenports. Dergelijke gebieden worden gekenmerkt door een grote hoeveelheid aan tuinbouwbedrijvigheid.

Uit cijfers van het CBS blijkt dat het aantal arbeidsmigranten binnen de Nederlandse grenzen eerder toe- dan afneemt (CBS, 2010). Van de arbeidsmigranten uit de jaren '60 is bekend dat deze zich vooral vestigden in of nabij de vier grote steden, terwijl de Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten zich met name vestigen in gebieden met een sterke concentratie aan land- en tuinbouwindustrie (de Boom *et al.*, 2008 en Heyma *et al.*, 2008). Deze studie zal een overzicht presenteren van de verschillende migratiestromen en de daarmee samenhangende huisvestingsfaciliteiten vanaf de Tweede Wereldoorlog. Een verdere kijk in de geschiedenis van deze doelgroep zal binnen dit onderzoek buiten beschouwing worden gelaten.

Er zijn diverse (mogelijke) actoren die zich bezighouden / kunnen houden met de problematiek ten aanzien van het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten. Binnen dit onderzoek is ervoor gekozen om één actor specifiek te analyseren. De reden hiervoor is dat woningcorporaties zich als maatschappelijk ondernemer bezighouden met maatschappelijke vraagstukken. Tevens ziet de Nederlandse overheid, woningcorporaties als een belangrijke sector wanneer het gaat over migrantenhuisvesting (Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid [SZW], 2011).

De Kam (2003) stelt dat 'maatschappelijk' datgene is wat betrekking heeft op de samenleving en op handelingen en maatregelen voor mensen in moeilijke sociaaleconomische omstandigheden. Het is interessant om te bezien of en in welke mate arbeidsmigranten tot deze doelgroep gerekend kunnen worden. Verder is het woonbeleid in Nederland, mede als gevolg van nationale en Europese regelgeving, onderhevig aan discussie. Middels dit gegeven staat ook de positie van woningcorporaties ter discussie (Elsinga, Haffner & van der Heijden, 2006, p. 42), waardoor het de vraag is of woningcorporaties zich wel bezig moeten houden met het huisvesten van arbeidsmigranten en of dit als gevolg van beleidsveranderingen op Europees vlak in de toekomst nog wel mogelijk is. Er zijn bijvoorbeeld ook landen te noemen waar dit soort vraagstukken door de markt worden opgepakt (Elsinga *et al.*, 2006).

Evenals andere sectoren is ook de vastgoedmarkt aan veranderingen onderhevig. Er worden steeds nieuwe concepten ontwikkeld op het gebied van huisvesting, denk bijvoorbeeld aan de ontwikkeling van de levensloopbestendige woning, of de multifunctionele accommodatie. Het is interessant om te bezien welke concepten en reeds bestaande huisvestingsvormen ingezet kunnen worden ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten en welke wettelijke aspecten hierop van invloed zijn.

Het onderzoek staat deels in het teken van het zoeken naar geschikte huisvestingsvarianten voor de desbetreffende doelgroep. Er zal voor dit deel van het onderzoek een toetsingskader worden opgesteld om zodoende de verschillende huisvestingstype te kunnen toetsen aan het feit of dergelijke huisvestingsvarianten geschikt zijn voor het huisvesten van arbeidsmigranten en dus door woningcorporaties of andere bonafide partijen kunnen worden aangeboden. Het toetsingskader zal met behulp van interne (binnen Wonen Limburg) geformuleerde eisen, alsmede eventuele relevante externe toetsingscriteria worden opgesteld. Tevens zal er met behulp van reeds eerder binnen Wonen Limburg verricht onderzoek, dat betrekking heeft op de woonwensen van arbeidsmigranten (Loeff, 2010), een koppeling worden gemaakt tussen de woonwensen en de (mogelijke) huisvestingsvormen.

Alvorens aangevangen kan worden met het beantwoorden van de onderliggende vraagstukken is het relevant om duidelijkheid te verschaffen over de verschillende vormen van arbeidsmigratie. Binnen

dit onderzoek zal onderscheid worden gemaakt tussen een drietal varianten op het begrip arbeidsmigrant (Wonen Limburg, 2010), te weten:

- tijdelijke arbeidsmigranten;
- permanente arbeidsmigranten;
- tijdelijk-permanente arbeidsmigranten.

Voorgaand onderscheid is evident ten aanzien van de huisvesting, alsmede de nationale regelgeving met betrekking tot deze doelgroep. De permanente werklieden willen zich over het algemeen met partner en gezin vestigen in Nederland en zullen dus op zoek gaan naar een huur- / of koopwoning. Deze groep mensen is, als gevolg van het feit dat men zich hier blijvend wil vestigen, aangewezen op de reguliere woningmarkt (Wonen Limburg, 2010). De tijdelijke arbeidsmigranten willen over het algemeen, voor de zeer korte periode van maximaal vier maanden, dat men hier verblijft zo goedkoop mogelijk worden gehuisvest (Wonen Limburg, 2010). De tijdelijk-permanente groep arbeidsmigranten verblijft voor een langere periode in Nederland (langer dan vier maanden). Deze groep stelt goede huisvesting over het algemeen zeer op prijs en is ook bereid om voor dit gegeven te betalen (Wonen Limburg, 2010). De buitenlandse werknemers die zich tijdelijk in Nederland vestigen zijn zelf verantwoordelijk voor het vinden van huisvesting, de werkgevende partij die hen voor dit tijdelijke werk hier naar toe heeft gehaald is moreel verantwoordelijk om de desbetreffende medewerkers hierin te ondersteunen (Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 2011). Op dit gebied is dus mogelijk een taak weggelegd voor woningcorporaties. Zoals reeds naar voren is gekomen zijn er al enkele woningcorporaties doende met dergelijke vraagstukken.

Overigens wordt er binnen deze studie enkel gekeken naar de groep buitenlandse werknemers die legaal in Nederland verblijven en werken. Het moge duidelijk zijn dat in het kader van zaken als integriteit en maatschappelijk ondernemen illegaal in Nederland verblijvende mensen niet tot de doelgroep van een woningcorporatie dienen te behoren.

1.3 Doel- en vraagstellingen

Dit onderzoek heeft betrekking op het zoeken naar de huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. Het doel is om te bezien hoe arbeidsmigratie in Nederland tot stand is gekomen en op welke wijze deze doelgroep gehuisvest wordt en mogelijk kan worden. Er zal met behulp van een theoretisch model naar de economische kant van arbeidsmigrantenhuisvesting in het eigenwoningbezit door Wonen Limburg worden gekeken.

Tevens is het van belang om te bezien of er een rol hierbij weggelegd moet zijn voor woningcorporaties. Woningcorporaties zijn namelijk sinds 1 januari 2011 onderhevig aan striktere eisen ten aanzien van het toekennen van sociale huurwoningen. De 90% regeling zorgt ervoor dat het merendeel van de vrijgekomen sociale woningen beschikbaar moet worden gesteld aan mensen met een inkomen onder de € 34.085,- per jaar. De overige vrijkomende woningen mogen aan huishoudens met een hoger huishoudinkomen worden toegewezen, waarbij voorrang gegeven moet worden aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen, moeilijkheden ondervinden bij het vinden van voor hen passende huisvesting. Echter de precieze invloed van deze regelgeving met betrekking tot het huisvesten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten is op moment van schrijven nog niet bekend. Het is dus belangrijk om

te bezien wat de huidige mogelijkheden zijn voor woningcorporaties op dit gebied om te kunnen bepalen of, en op welke wijze corporaties zoals Wonen Limburg zich in de toekomst bezig moeten- en kunnen houden met het huisvestingsvraagstuk voor arbeidsmigranten.

Deze rol zal overigens vanuit een tweetal randvoorwaarden worden bezien. Ten eerste komt de reeds genoemde 90% regeling aan bod. En tot slot wordt er onderzocht wat de invloed van marktregulering is bij het vergroten van de kansen voor arbeidsmigranten op de Nederlandse woningmarkt.

1.3.1 Doelstellingen

Dit onderzoek heeft betrekking op het huisvesten van arbeidsmigranten en de mogelijke rol van woningcorporaties binnen deze context. Gezien de bovenstaande overwegingen kan de doelstelling nader worden omschreven als:

“Inzicht verkrijgen in geschikte huisvestingsvormen voor arbeidsmigranten, alsmede het bezien van de mogelijke rol voor woningcorporaties bij het bieden van deze huisvesting, door vanuit woningcorporatie Wonen Limburg een onderzoek te verrichten op het gebied van migrantenhuisvesting.”

Voorgaande wordt in eerste instantie bekeken vanuit woningcorporatie Wonen Limburg, vanuit deze organisatie zullen de doel- en vraagstelling vervolgens in een nationaal perspectief worden gezet. Wonen Limburg houdt zich namelijk reeds enige tijd bezig met het huisvestingsvraagstuk van deze doelgroep. Zodoende is binnen deze organisatie op dit gebied de nodige ervaring opgedaan, alsmede een netwerk opgezet, wat van pas kan komen bij de beantwoording van de vragen ten aanzien van dit onderzoek.

1.3.2 Hoofdvraag

De vraagstelling omvat relevante vragen om het onderzoek vorm en structuur te geven. Met een antwoord op deze vraag dient de reeds geformuleerde doelstelling bereikt te worden. De centrale vraag die volgt uit het voorgaande wordt nader beschreven als:

“Welke rol is er weggelegd voor woningcorporaties ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten en welke factoren liggen hieraan ten grondslag?”

1.3.3 Deelvragen

Aan de hand van onderstaande deelvragen zal de bovenstaande hoofdvraag worden beantwoord:

1. Wat is arbeidsmigratie en welke beweegredenen zijn er vanuit historisch perspectief ten aanzien van dit gegeven?
2. Welke relevante ontwikkelingen en verschuivingen hebben er de afgelopen decennia plaatsgevonden met betrekking tot arbeidsmigratie en de migrantenhuisvesting en hoe ziet met name de huidige doelgroep eruit?

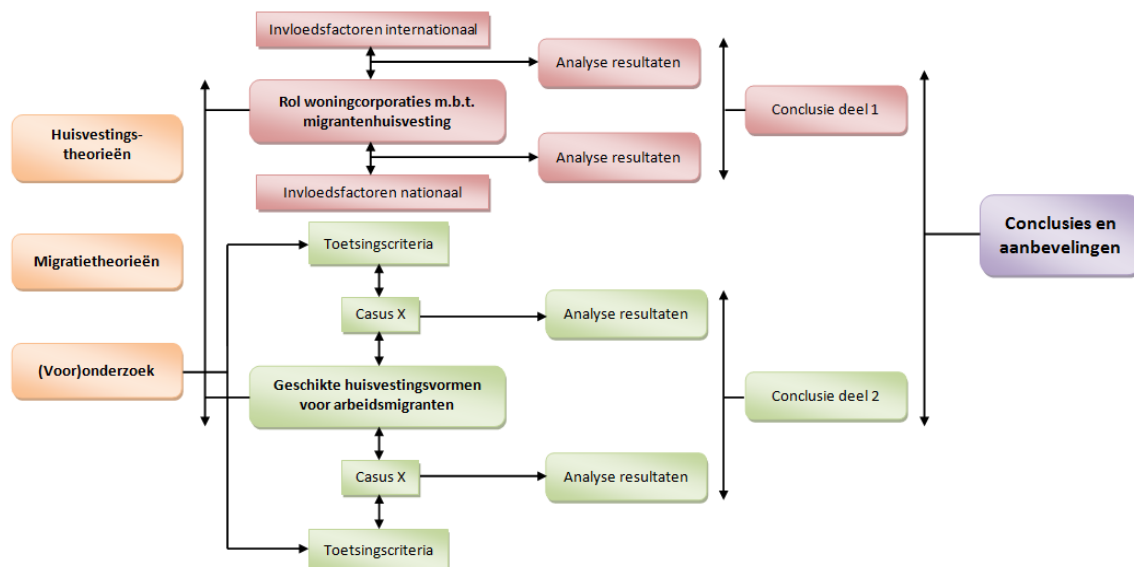
-
3. Wat is de rol van woningcorporaties in het vraagstuk omtrent het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten, welke ontwikkelingen zijn hierop van invloed en wat betekent dit voor de keuzes die corporaties kunnen maken met betrekking tot het aanbieden van geschikte huisvestingsvarianten aan arbeidsmigranten?
 4. Wat zijn de verschillende mogelijkheden ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten en welke aspecten hangen hiermee samen?
 5. Welk van de, aan de hand van een op te stellen toetsingskader, getoetste huisvestingsmogelijkheden zijn geschikt voor het huisvesten van arbeidsmigranten door Wonen Limburg en andere woningcorporaties?

De eerste deelvraag zal met behulp van reeds bestaande literatuur worden beantwoord. Dit is de meest geschikte manier om vragen die in een historische context staan te beantwoorden. De bestaande wetenschappelijke literatuur kan over het algemeen namelijk als een betrouwbare informatiebron worden gezien. Ook de tweede deelvraag zal op deze wijze worden beantwoord, daar ook hier de wetenschappelijke literatuur die al voorhanden is als het beste medium voor de beantwoording van deze vraag kan worden gezien. De derde deelvraag zal worden beantwoord met behulp van een analyse van het vigerende beleid dat van toepassing is op enerzijds de woningcorporaties en anderzijds het huisvesten van arbeidsmigranten, alsmede huisvesting in het algemeen. Door deze beleidsanalyse is het namelijk mogelijk om op een objectieve wijze de mogelijke rol voor woningcorporaties ten aanzien van het huisvesten van buitenlandse werknemers te bezien. Voor het vergaren van antwoorden op de vierde- en de vijfde deelvraag zal er deels gebruik worden gemaakt van bestaande (wetenschappelijke) literatuur. Anderzijds zullen beide vragen met behulp van een case study worden beantwoord. Voor deelvraag vier zijn er namelijk reeds enkele casussen binnen Wonen Limburg bekend die bij kunnen dragen aan de correcte beantwoording van deze vraag. Het toetsen van huisvestingsmogelijkheden die geschikt zijn voor het huisvesten van buitenlandse werknemers bij deelvraag vijf kan ook het beste plaatsvinden met behulp van een case study. Het behelst in deze een casus waarbij antwoord verkregen wordt op de vraag wat de meest geschikte huisvestingsvariant is voor arbeidsmigranten. Een exploratief casusonderzoek is hiervoor het meest geschikt zo stelt Saunders, Lewis & Thornhill (2008).

1.4 Onderzoeksmodel

Het onderzoeksmodel beschrijft op een globale wijze de structuur van het verrichte onderzoek. Op grond van het voorgaande zal het onderzoeksmodel dat voor deze Thesis relevant is er als volgt uitzien.

Figuur 1.1: onderzoeksmodel



Bron: eigen bewerking

1.4.1 Toelichting onderzoeksmodel

Vanuit het bovenstaande model valt duidelijk te herleiden dat het onderzoek uit een tweetal delen zal bestaan. Het eerste deel van het onderzoek gaat voornamelijk in op de mogelijke rol van woningcorporaties ten aanzien van migrantenhuysvesting. Dit gegeven zal worden gebaseerd op diverse migratie- en huisvestingstheorieën en een (voor)onderzoek bij woningcorporatie Wonen Limburg. Diverse factoren hebben uiteraard invloed (gehad) op de vestigingsbereidheid alsmede de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland welke, al dan niet, gevolgen hebben voor participatie van woningcorporaties in de beantwoording van het onderliggende vraagstuk.

Het tweede gedeelte heeft betrekking op het onderzoeken en analyseren van diverse huisvestingsvarianten voor de doelgroep. Met behulp van nader te bepalen toetsingscriteria, welke vanuit het (voor)onderzoek worden geselecteerd, zal een eveneens nader te bepalen aantal huisvestingsvormen aan de hand van casuïstiek worden beoordeeld op de toepasbaarheid door in eerste instantie Wonen Limburg en vervolgens mogelijk voor andere woningcorporaties. Een vergelijking van de verzamelde data zal tot slot resulteren in een verzameling van conclusies en aanbevelingen op het gebied van arbeidsmigrantenhuysvesting door woningcorporaties.

1.5 Onderzoeksstrategie en werkwijze

Saunders *et al.* (2008) maken voor het verrichten van een onderzoek, onderscheid tussen een viertal verschillende onderzoeksstrategieën, te weten:

- het experiment;
- de enquête;
- archiefonderzoek;
- case study.

Binnen dit onderzoek staan de volgende zaken centraal:

- de rol van woningcorporaties ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten;
- het bestuderen, toetsen en analyseren van huisvestingsvormen / -concepten voor arbeidsmigranten.

Het onderzoek zal kwalitatief en van diepgaande aard zijn en derhalve bestaan uit een combinatie van een case study en bureauonderzoek (Saunders *et al.*, 2008).

Er zal binnen deze studie worden aangevangen met een uitgebreide en kritische literatuurstudie. Middels dit gegeven wordt een diversiteit aan informatie verzameld met betrekking tot het oplossen van de onderliggende vraagstukken uit het onderzoek. Deze datacollectie varieert van wetenschappelijke overzichtswerken (met betrekking tot het theoretisch kader van dit onderzoek), artikelen, proefschriften tot diverse internetsites en diverse interne beleidsstukken van onder andere Wonen Limburg.

Op het gebied van de huidige arbeidsmigratie is een ruime hoeveelheid aan literatuur beschikbaar. Deels is deze gericht op de groep arbeidsmigranten in het algemeen, een ander deel is specifiek gericht op Poolse arbeidsmigranten. Dit komt naar alle waarschijnlijkheid door het feit dat de groep Poolse arbeidsmigranten de afgelopen circa 10 jaar het grootst is.

Ook de eerder naar Nederland gekomen arbeidsmigranten, of gastarbeiders zoals men toertijd werd genoemd, zijn in diverse artikelen en studies beschreven. Deze groep is op te delen in een tweetal deelgroepen; de immigranten die in grote aantallen hier zijn gebleven (Turken en Marokkanen) en de groepen die slechts tijdelijk binnen de Nederlandse grenzen zijn gebleven en vervolgens veelal zijn teruggekeerd naar het land van herkomst, zoals de Italianen, de Spanjaarden en de Grieken. Aan de hand van deze literatuurstudie zal worden gezien tot welk van de twee bovenstaande deelgroepen uit het verleden de huidige groep arbeidsmigranten kan worden gerekend. Dit deel van het onderzoek wordt beschreven vanuit de migratietheorieën zoals omschreven in het artikel van Massey, Arango, Hugo & Kouaouchi (1993). Met behulp van Lucassen & Penninx (1994) wordt allereerst ingegaan op het begrip arbeidsmigrant in relatie tot andere migratievormen.

Reeds is naar voren gekomen dat steeds meer woningcorporaties zich de laatste jaren bezighouden met het huisvesten van arbeidsmigranten, maar dient deze rol wel ingevuld te worden door deze institutie en welke ontwikkelingen spelen hierbij een evidente rol? Er zal vanuit een tweetal randvoorwaarden kritisch naar deze mogelijke rol worden gekeken. Zo zal er eerst nader in worden gegaan op de nieuwe staatssteunregeling. Vervolgens wordt de mogelijke invloed van marktregulering is bij het vergroten van de kansen voor buitenlandse werknemers op de woningmarkt.

Tot slot volgt een case study die betrekking zal hebben op het toetsen van een aantal gedifferentieerde huisvestingsvarianten. Deze huisvestingsvarianten zullen nauwkeurig worden geanalyseerd om zodoende te zien of ze geschikt zijn ten behoeve van het huisvesten van werknemers uit het buitenland. Dergelijke zaken zullen middels een beleidsevaluatie van zowel woningcorporaties, alsmede de relevante vigerende regelgeving ten aanzien van dit gegeven nader worden onderzocht. Ook zal er met behulp van een eerder verricht woonwensenonderzoek onder

arbeidsmigranten naar dit vraagstuk worden gekeken, om zodoende te bezien of er vanuit de afnemerskant (de arbeidsmigrant) ook behoefte is naar een dergelijk type huisvesting.

De toetsing zal plaatsvinden vanuit het perspectief van een woningcorporatie, daar deze institutie zich de laatste jaren steeds meer bezig is gaan houden met het adequaat huisvesten van deze doelgroep. De toetsing zal tot stand komen met behulp van een toetsingskader dat aan de hand van interne (Wonen Limburg) en externe (overige partijen) toetsingskaders speciaal voor dit onderzoek is vervaardigd. Tevens wordt er met behulp van het uit Amerika afkomstige *Arbitrage model* naar de economische aspecten rondom het huisvesten van arbeidsmigranten in het eigenwoningbezit van Wonen Limburg worden gekeken.

Het onderzoek zal door het literatuuronderzoek allereerst een beschrijvende vorm aannemen. Als eerste dient er namelijk een helder beeld te worden gegeven van de te onderzoeken onderdelen. Deze (achtergrond)informatie vormt het beschrijvende deel van deze studie. Het tweede deel kan vervolgens worden gezien als een exploratief en diepgaand onderzoek, daar er wordt getracht om antwoorden te vergaren op de vraag welke woonvarianten geschikt zijn voor het huisvesten van de doelgroep, alsmede of, en in welke mate corporaties zich bezig moeten houden met het huisvesten van de desbetreffende doelgroep. Belangrijke basis voor de beantwoording van deze vragen zijn de diverse theorieën, welke in het theoretisch kader van dit onderzoek worden beschreven. Ook de vigerende wet- en regelgeving is binnen dit gegeven van groot belang.

Met behulp van het vergaarde empirisch en theoretisch materiaal ten aanzien van de onderliggende vraagstukken op het gebied van de huisvesting van werknemers uit het buitenland, alsmede de mogelijke rol voor woningcorporaties binnen dit gegeven zullen de conclusies en aanbevelingen volgen.

1.6 Maatschappelijk- en wetenschappelijke relevantie

De wetenschappelijke relevantie van een onderzoek wordt bepaald door: “*de mate waarin de te verwerven kennis zal bijdragen aan de bestaande kennis over een bepaald onderwerp*” (van Thiel, 2007, p. 21). De maatschappelijke relevantie heeft betrekking op de mate waarin het onderzoek bijdraagt in het beantwoorden van maatschappelijke- of praktische problemen zo stelt Van Thiel (2007, p. 22).

Er is reeds een en ander geschreven over arbeidsmigranten en dan met name op het economische aspect omtrent dit gegeven. Opdrachtgever voor dergelijke studies blijkt vaak de overheid te zijn. Dit onderzoek zal echter trachten om dieper in te gaan op de rol van een woningcorporatie binnen dit gegeven, alsmede het toetsen van geschikte huisvestingsvormen voor deze doelgroep. Op dit gebied is namelijk de wetenschappelijke aandacht nog relatief gering. De meeste studies hebben namelijk betrekking op de gevolgen voor de economie, of de arbeidsmigranten zelf. Er is echter weinig bekend over de behoefte van deze mensen in relatie tot huisvesting en de mogelijke rol hierin voor woningcorporaties. Vanuit dit perspectief is het onderliggende onderzoek tot stand gekomen.

Een reeds verschenen wetenschappelijke studie die enigszins raakvlakken heeft met dit onderzoek is geschreven door Jansen in 2006, zij heeft een proefschrift geschreven over de geschiedenis, opvang en huisvesting van diverse groepen migranten in Nederland over de periode



van 1945 tot en met 1995. De rol van woningcorporaties wordt in dit onderzoek ook deels toegelicht. In België heeft Fehmieva (2007) een onderzoek verricht naar de impact van arbeidsmigranten op de arbeidsmarkt na de uitbreiding van de Europese Unie [EU]. Echter deze studie richt zich specifiek op België en de arbeidsmarkt, het onderdeel huisvesting blijft in deze studie buiten beschouwing. Door nieuwe ontwikkelingen op bijvoorbeeld het gebied van Europees beleid (denk hierbij aan de 90% regeling voor corporaties) zijn nieuwe inzichten in de rol van woningcorporaties vereist. Hierover is tot op heden namelijk nog geen wetenschappelijke literatuur verschenen.

Verder kan dit onderzoek ook voor andere toekomstige vergelijkingen als voorbeeld functioneren; hoe zag bijvoorbeeld de ontwikkeling ten aanzien van werknemers uit het buitenland eruit, welke motieven zijn er te vinden ten aanzien van vroegere en huidige arbeidsmigratie, welke huisvestingsmogelijkheden zijn het meest geschikt voor deze groep? De antwoorden die vanuit dit onderzoek naar voren komen zijn nuttig om het huisvesten van arbeidsmigranten nu en in de toekomst beter te laten verlopen.

Wat dit onderzoek verder wetenschappelijk relevant maakt, is het feit dat er kennis wordt gegeneerd over de toekomstige institutionele positie (het speelveld) van woningcorporaties ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten. Dit onderzoek tracht duidelijkheid te verschaffen over de invulling van de maatschappelijke rol van woningcorporaties als het gaat om het aanbieden van huisvesting aan buitenlandse werknemers.

Tevens wordt met behulp van een in het buitenland ontwikkeld model (*Arbitrage model*) getracht om meer inzicht te verkrijgen in het functioneren van de Nederlandse sociale woningbouwmarkt. Een theorie vanuit de internationale literatuur wordt in deze studie dus toegepast op de Nederlandse context. De inzichten en uitkomsten die uit deze studie naar voren komen zullen zowel op maatschappelijk als wetenschappelijk gebied een bijdrage leveren aan het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten.

Ook de maatschappij is gebaat bij het adequaat huisvesten van deze groep werknemers. Een goede huisvesting is namelijk voor eenieder belangrijk, zo ook voor arbeidsmigranten. Een studie naar geschikte huisvestingsvormen, alsmede de mogelijke rol voor woningcorporaties binnen deze context geeft inzicht in geschikte huisvestingsvormen voor deze groep. Goede huisvesting gaat namelijk negatieve externaliteiten zoals overlast, landschapsverrommeling en verpaupering tegen, hetgeen ook als maatschappelijk relevant kan worden beschouwd.

De Nederlandse samenleving heeft zich ontwikkeld tot een goed ontwikkelde verzorgingsstaat. Dit heeft geresulteerd in een garantie voor een minimum loon, sociale zekerheid, gezondheidszorg, educatie en huisvesting (Sociaal en Cultureel Planbureau, 2009). Dit gegeven is ook belangrijk voor de positionering van minderheden binnen de Nederlandse samenleving, waaronder ook de arbeidsmigranten gerekend kunnen worden. De core business van woningcorporaties ligt van oudsher in het aanbieden van huisvesting voor (sociaal) minder bedeelden, welke zonder (financiële) begeleiding niet of moeilijk in staat zijn een woning te betrekken (Wonen Limburg, 2004). Echter heden ten dage wordt er steeds ook meer gekeken naar andere aandachtsgroepen, zoals senioren, mensen met een beperking en arbeidsmigranten. Dient het huisvesten van arbeidsmigranten echter wel gedaan te worden door woningcorporaties, of dienen andere actoren hiervoor verantwoordelijk te zijn?

1.7 Leeswijzer

In het eerste hoofdstuk is een in- en aanleiding gegeven voor het uitvoeren van deze studie. De hieruit voortkomende hoofd- en deelvragen, welke zijn weergegeven in de probleemstelling, vormen het uitgangspunt van dit onderzoek. Daarnaast komen de onderzoeksmethodiek en de relevantie op zowel maatschappelijk als wetenschappelijk niveau van het onderzoek aan bod.

Het tweede hoofdstuk gaat dieper in op de verschillende relevante theorieën ten aanzien van het onderzoek. Er zal hier worden gekeken naar de meest relevante theorieën op het gebied van (arbeids)migratie en het huisvesten van arbeidsmigranten. Ook zal in dit deel het begrip arbeidsmigrant nader vanuit de literatuur worden omschreven.

Hoofdstuk drie zal vanuit een historisch perspectief de arbeidsmigratie sinds de Tweede Wereldoorlog beschrijven. Er zal worden ingegaan op de huidige groep arbeidsmigranten, alsmede de buitenlandse werknemers die in het verleden naar Nederland zijn gekomen. Ook zullen de meest relevante beleidsmatige ontwikkelingen in het desbetreffende tijdsbestek worden uitgewerkt in dit deel van het rapport.

Het vierde hoofdstuk van dit onderzoek heeft betrekking op de mogelijke rol van woningcorporaties bij het huisvesten van arbeidsmigranten. De mogelijke rol zal vanuit een drietal randvoorwaarden worden gezien. Zodoende kan er geconcludeerd worden of, en in welke mate een woningcorporatie zich bezig dient te houden met het huisvesten van arbeidsmigranten.

In hoofdstuk vijf zal met behulp van een vanuit het vooronderzoek ontwikkeld evaluatiekader worden gekeken naar de verschillende huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. Met behulp van dit kader wordt onderzocht of de desbetreffende huisvestingsvariant geschikt is voor woningcorporaties bij het huisvesten van buitenlandse werknemers. Ook wordt er een koppeling gemaakt tussen een reeds verricht woonwensen onderzoek onder arbeidsmigranten en de potentiële huisvestingsmogelijkheden en zal er met behulp van het *Arbitrage model* naar de economische gevolgen van het huisvesten van buitenlandse werknemers in het eigen (sociale)huurwoningbezit worden gekeken.

Tot slot zullen in hoofdstuk zes de meest relevante conclusies van het onderzoek volgen. Ook zullen er in dit deel van het rapport enkele aanbevelingen volgen die voortkomen uit de verrichte studie ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten en de rol die woningcorporaties binnen deze context al dan niet moeten spelen.

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zullen de verschillende relevante theorieën en denkbeelden die betrekking hebben op de doel- en vraagstellingen uit het onderzoek centraal staan.

Allereerst is het voor het verdere verloop van dit onderzoek relevant om nader in te gaan op de doelgroep binnen deze studie. Dit begrip zal met behulp van de vier categorieën van nieuwkomers (Lucassen & Penninx, 1994) nader worden bepaald. Een dergelijke definiëring is nodig om de onderzoeksdoelgroep helder voor ogen te krijgen.

Om meer duidelijkheid te verschaffen over de redenen van mensen om te emigreren zijn diverse migratietheorieën ontwikkeld. De neoklassieke theorieën ten aanzien van dit onderwerp onderstrepen vooral de economische aspecten met betrekking tot migratie. In andere meer recente theorieën zijn ook andere motieven benoemd die medebepalend kunnen zijn in het overwegingstraject om te migreren. Er zal vanuit deze theorieën worden gekeken naar de arbeidsmigratie in de afgelopen decennia. Zodoende is het mogelijk om een inschatting te maken van de gevolgen van arbeidsmigratie voor woningcorporatie Wonen Limburg en de wijze waarop de organisatie hier al dan niet op kan inspelen.

Het *Arbitrage model* (Bailey, 1959) dient als raamwerk om de relatie tussen het woningbezit van woningcorporaties en het huisvesten van arbeidsmigranten aan te tonen. Vanuit deze theorie wordt met name ingegaan op het bezit van woningcorporaties dat reeds in portefeuille zit, maar als gevolg van bijvoorbeeld krimp of een afname van de leefbaarheid niet meer goed in de markt ligt en hierdoor sprake is van (dreigende) inkomstenverliezen, of relatief lage rendementen. Het huisvesten van arbeidsmigranten kan volgens dit raamwerk mogelijk een positieve bijdrage leveren aan de opbrengsten van deze woningen.

2.2 Vier categorieën van nieuwkomers

Conform het gedachtegoed van Lucassen & Penninx (1994) zijn nieuwkomers binnen de Nederlandse grenzen in te delen naar een viertal categorieën, te weten:

- passanten;
- politieke- en religieuze vluchtelingen;
- trekarbeiders en arbeidsmigranten;
- sociale migranten.

Kijkende naar de eerste groep migranten, dan betreft het in deze voornamelijk personen als diplomaten, soldaten en matrozen die allen voor slechts een korte periode in ons land verblijven (Scheepers, 1996).

De tweede groep nieuwkomers zijn de politieke- en religieuze vluchtelingen genoemd, hiervan zijn er de laatste eeuwen veel van naar Nederland gekomen zoals de Fransen Hugenoten in de 16^e eeuw, de Joden vanuit diverse Europese landen in de 17^e en 18^e eeuw, mensen uit Vietnam in de jaren '70 van de vorige eeuw, in de jaren '80 en '90 mensen uit gebieden als Joegoslavië, Rwanda, Somalië en meer recentelijk vluchtelingen uit Afghanistan en Irak. Verder worden ook mensen die

vanuit de Nederlandse koloniën naar ons land zijn gekomen tot deze groep gerekend (Scheepers, 1996).

De trekarbeiders en arbeidsmigranten in de derde categorie behelst personen die zich voor vaak langere perioden in Nederland vestigen. Vanuit de literatuur van Lucassen & Penninx wordt met name gesproken over overwegend mannelijke werknemers, zoals de Poolse- en Italiaanse mijnwerkers en de Turkse- en Marokkaanse fabrieksarbeiders van de jaren na de Tweede Wereldoorlog. Ook de huidige groep arbeidsmigranten uit MOE+ landen behoren tot deze categorie. Overigens is het inmiddels duidelijk dat het hier niet enkele om overwegend mannelijke arbeiders gaat, maar dat tegenwoordig zelfs een kleine meerderheid van het vrouwelijke geslacht is (Loeff, 2010).

De laatste groep, de sociale migranten, hangt nauw samen met de voorgaande categorie, aangezien het hier met name gaat over migratie op basis van gezinshereniging als gevolg van arbeidsmigratie (Scheepers, 1996).

Gezien deze beschrijving vanuit de literatuur kan er worden gesteld dat met name de laatste twee van de hiervoor geschetste categorieën zijn relevant voor het verdere verloop van dit onderzoek, aangezien beide groepen betrekking hebben op, of raakvlak hebben met arbeidsmigratie.

Jansen (2006) stelt dat deze nieuwkomers allen recht hebben op een onderkomen. Gezien het feit dat huisvesting een schaars goed is binnen de Nederlandse samenleving is er sprake van concurrentie. Het beschikbaar stellen is volgens Jansen een toetssteen voor de houding van de ontvangende samenleving ten aanzien van bijvoorbeeld de arbeidsmigranten. De woning heeft een grote invloed op de aanpassing van nieuw gevestigde in de samenleving, zo ook voor werknemers uit het buitenland (Jansen, 2006, p. 32). De overheid (en dus indirect ook de woningcorporatie) heeft volgens Jansen een grote invloed op de relatie woningmarkt en arbeidsmigranten. Theoretisch gezien is het dus mogelijk dat het aanbod van sociale huisvesting invloed heeft op de vestigingskeuze van arbeidsmigranten, maar hoe zit dit in de praktijk? Reeds is naar voren gekomen dat de huidige groep arbeidsmigranten zich met name vestigt in gebieden waar veel werkgelegenheid is (bijvoorbeeld in land- en tuinbouwgebieden).

2.3 Migratietheorieën

Om de ontwikkelingen ten aanzien van arbeidsmigratie over de afgelopen decennia beter te begrijpen is het zinvol om kort stil te staan bij enkele veel gehanteerde theorieën op dit gebied. Mensen migreren om diverse redenen, de oorzaken kunnen zich op zowel groeps- individueel- als gezinsniveau afspelen. Tevens zijn volgens Fehmieva (2007, p. 15) de verklaringselementen aan twee kanten terug te vinden, zowel in het thuis- als gastland. Een algemene migratietheorie bestaat door deze diverse invloedfactoren dus niet. Derhalve zal in dit deel van het onderzoek een aantal voor dit onderzoek relevante theorieën nader worden omschreven, waarbij de meest relevante aspecten in relatie tot arbeidsmigratie zullen worden belicht.

2.3.2 De theorie van push- en pulleffecten

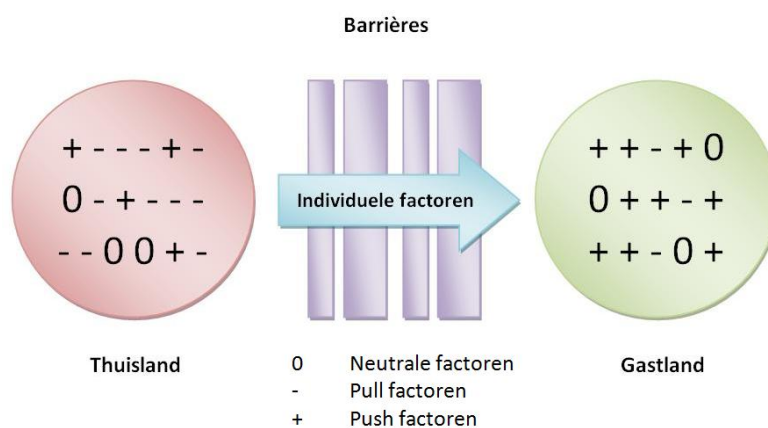
Over het algemeen zijn de redenen tot arbeidsmigratie vrijwel altijd (deels) economisch en vrijwillig. Vrijwillige migratie is over het algemeen onderhevig aan zogenaamde ‘push- en pullfactoren’, zo stelt

Lee in 1966. Dergelijke complexe factoren richten zich echter niet enkel op economische factoren, maar ook op de sociale aspecten van de (arbeids)migrant. Sociale factoren kunnen zich in zowel het thuis- als het gastland afspelen (Fehmieva, 2007). Binnen deze theoretische gedachtegang worden de pushfactoren gezien als de negatieve aspecten in het land van herkomst, zoals negatieve economisch aspecten en etnische problemen. Deze negatieve zaken kunnen allen aanleiding geven tot migratie. De pullfactoren zijn de positieve factoren die spelen in het gastland, zoals betere leefomstandigheden, hoger loon en migratie-ervaringen van andere migranten (Bijak, 2006, p. 6).

De overweging van individuen om te migreren wordt volgens de theorie beïnvloed door rationele keuzes (Borjas, 1989). Verder zijn er barrières tussen de beide factoren waarneembaar. Hierbij kan bijvoorbeeld gedacht worden aan; afstand naar het gastland, de taal, wet- en regelgeving en culturele verschillen, zo stelt Fehmieva (2007). Gezamenlijk dienen de push- en pullfactoren tezamen sterk genoeg te zijn om de barrières te overwinnen.

Beide factoren kunnen worden onderverdeeld in harde- en zachte aspecten. Tot de zachte kant behoren zaken als werkloosheid, sociale uitsluiting en armoede. De hardere zaken zijn bijvoorbeeld conflicten zoals oorlogen en andere humanitaire conflicten (Fehmieva, 2007). Indien er gesproken wordt over arbeidsmigratie dan kan er dus worden gesteld dat het gaat om zachte factoren. Onderstaande figuur geeft op schematische wijze een indruk van de werking van de desbetreffende theorie.

Figuur 2.1: push- en pullmodel



Bron: Lee, 1966, p. 55

2.3.3 Netwerkmigratie

De reeds gevestigde arbeidsmigranten in een bepaald gastland kunnen een aantrekkingskracht zijn voor nieuwe arbeidsmigratie. Migratie leidt in deze dus tot meer migratie en er is dus sprake van een magneeteffect. Met name de keuze voor een bepaald land is sterk onderhevig aan de aanwezigheid van netwerken (Fehmieva, 2007). Deze zogenaamde Netwerkteorie is in 1986 ontwikkeld door Taylor. Taylor stelde destijds dat als gevolg van de aanwezigheid van familie, vrienden of bekenden in het gastland zaken als kosten en risico's ten aanzien van het aankomende migratieproces worden ingeperkt, denk bijvoorbeeld aan het vinden van onderdak en werk. Door deze beperking in de risico's zullen de netto-opbrengsten stijgen, waardoor als het ware een 'sneeuwbaleffect' optreedt (Green, 2002 in Fehmieva, 2007). Gezien deze bovenstaande feiten kan deze netwerktheorie ook deels als een onderdeel van de pullfactoren worden gezien, daar positieve geluiden vanuit het

potentiële gastland resulteren in een extra motivatie om naar het desbetreffende land te trekken ten behoeve van het verrichten van arbeid.

2.3.5 New Economics of (Labour) Migration

Deze gedachtegang is in 1985 ontwikkeld door Stark & Bloom. Beide zagen migratie niet langer als een enkel rationele individuele overweging, maar met name als een gezins- of groepsstrategie, waarbij de situatie van alle gezins- groepsleden wordt afgewogen. Er wordt samen een beslissing genomen om te migreren en middels deze wijze de risico's te beperken. De toegang tot de welvaartsstaat wordt binnen deze theorie als een belangrijke factor gezien zo stellen Cörvers, Muysken, de Neubourg & Schliwen (2009). Indien een gastland zich namelijk bewust afsluit voor arbeidsmigranten door bijvoorbeeld wet- en regelgeving of geen toegang geeft tot bepaalde verzekeringen, dan zullen werknemers minder snel geneigd zijn om naar deze landen te vertrekken voor het verrichten van werkzaamheden. Het omgekeerde kan volgens deze theorie echter ook het geval zijn. Diverse auteurs hebben vanuit de literatuur ook gewezen op het belang de aanwezigheid van netwerken in de bestemmingslanden ten aanzien van deze theorie (Cörvers *et al.*, 2009). Derhalve hangen de theorieën van Stark & Bloom (1985) en Taylor (1966) nauw met elkander samen.

2.3.6 Besluit ten aanzien van migratietheorieën

Uit de diversiteit aan theorieën valt op te maken dat het begrip migratie en de daarmee samenhangende arbeidsmigratie in wetenschappelijk opzicht een lastig gegeven is. Op basis van de voorgaande uiteenzettingen ten aanzien van (arbeids)migratie kan worden gesteld dat de determinanten omtrent migratie zeer uiteenlopend zijn. Echter er is wel een redelijke tendens te zien in bepaalde invloedfactoren zoals arbeidsmarktprestaties van individuen en de arbeidsmarkt. Duidelijk is ook dat niet louter economische motieven ten grondslag liggen aan arbeidsmigratie. Verder tonen de diverse theorieën omtrent het migreren van mensen aan dat er geen eenduidige redenen te geven valt voor dit verschijnsel. In werkelijkheid is het vaak zo dat een combinatie van de diverse migratietheorieën de beste verklaring geeft van de vraag waarom mensen migreren zo stelt Fehmieva (2007). Bij het nemen van een beslissing overweegt de werknemer namelijk tal van aspecten, deze aspecten verschillen per persoon of per groep.

Enkele van deze gedachtestromen kunnen in bijzonder van belang zijn voor Wonen Limburg. Denk hierbij aan de door Taylor (1986) ontwikkelde theorie met betrekking tot netwerkmigratie, met in het verlengde hiervan de het gedachtegoed van Stark & Bloom (1985). Indien in het land van herkomst Wonen Limburg namelijk, als gevolg van reeds gevestigde netwerken, als adequate huisvester te boek staat dan liggen hier kansen om de (dreigende) leegstand van het woningbezit te reduceren. Het is dus voor een organisatie als Wonen Limburg belangrijk om ten aanzien van arbeidsmigratie in te spelen op pullfactoren, welke een aantrekkende werking hebben op de vestigingsbereidheid van arbeiders. Het aanbieden van goede huisvesting zal een positieve invloed hebben op dit gegeven. Mensen zullen zodoende namelijk sneller geneigd zijn om zich te wenden tot de organisatie bij het zoeken naar geschikte huisvesting. Dit heeft als tweede positieve resultaat dat zodoende huisjesmelkerij of andere vormen van onhumane huisvesting kan worden tegengegaan. Om een dergelijke positieve naamsbekendheid in het land van herkomst te realiseren zal de organisatie zich specifiek dienen te onderscheiden van andere woningcorporaties. Dit doet men al door het onderwerp 'arbeidsmigranten' hoog op de maatschappelijke agenda te plaatsen. Reeds is namelijk

naar voren gekomen dat de betreffende doelgroep tot ‘speerpunt’ is benoemd. In de media wordt Wonen Limburg ook met enige regelmaat op positieve wijze genoemd wanneer het gaat over migrantenhuisvesting. Dergelijke aspecten hebben uiteraard een positieve invloed op de naamsbekendheid onder de arbeidsmigranten zelf.

Deze positieve uitwerkingen van de netwerktheoretische gedachte kunnen vervolgens als pullfactor worden gezien bij de theorie van push- en pulleffecten, welke is ontwikkeld door Lee (1996). Reeds is naar voren gekomen dat de Nederlandse samenleving zich heeft ontwikkeld tot een goed georganiseerde verzorgingsstaat. Ook arbeidsmigranten, mits deze legaal in Nederland verblijven, hebben de mogelijkheid alsmede het recht om van dit gegeven te profiteren. In de New Economics of (Labour) Migration theorie van Stark & Bloom (1985) wordt deze toegang tot de welvaartstaat benoemd als een belangrijke pullfactor ten aanzien van arbeidsmigratie.

In het eerste hoofdstuk van dit onderzoek is de definitie van arbeidsmigratie uitgewerkt, welke voor het verdere verloop van dit onderzoek gehanteerd zal gaan worden: *“Het wegtrekken van groepen of individuen om werk te zoeken op een andere locatie ten behoeve van zijn / haar overlevingskans(en).”* Deze definitie vindt nauwe aansluiting bij de reeds geformuleerde theorieën ten aanzien van arbeidsmigranten. Vanuit alle theorieën komt duidelijk naar voren dat mensen migreren ten behoeve van het eigen belang.

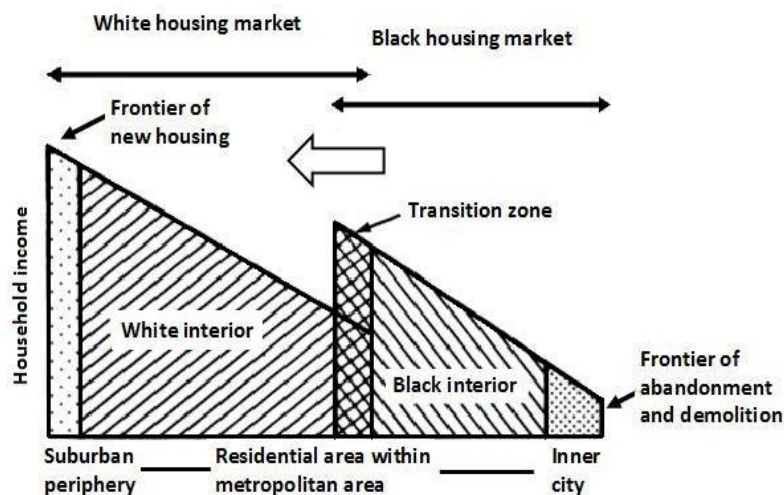
2.4 Het Arbitrage model

De werking van de woningmarkt voor woningcorporaties in relatie tot het huisvesten van arbeidsmigranten zal worden bekeken vanuit het *Arbitrage model*. Het basismodel is ontwikkeld door Bailey (1959) en verder ontwikkeld door Muth (1975). Binnen metropolitaan gebied in de Verenigde Staten is segregatie op ras een karakteristiek gegeven. Indien in een bepaalde buurt een verandering plaatsvindt van ‘blanke’ naar ‘zwarte’ bewoning, betekent dit dat er in feite sprake is van een verschuiving van de ene woningmarkt naar de andere. Dit proces wordt verklaard door het betreffende model (Courant & Yinger, 1977).

In het sterk vereenvoudigde voorbeeld van een stad, waarmee het model wordt geïllustreerd (de modelstad) bezetten twee verschillende groepen (blank en zwart) gesegregeerde gebieden. Deze gebieden lopen in elkaar over door een overgangszone, waarin sprake is van een mix van beide groepen. Hoe dieper men richting de binnenstad woont, des te groter de armoede. Dit zelfde geldt voor de waarde van de woningen. De armste blanken en de rijkste zwarten wonen in de overgangszone en het centrum van de stad zelf wordt aangemerkt als zakendistrict.

Indien er een raciale verschuiving plaatsvindt binnen een bepaald gebied, dus wanneer de overgangszone richting de ‘blanke zone’ verschuift, dan vindt er ook een verschuiving plaats in de prijs die blanken en zwarten willen betalen voor eenzelfde woning in het desbetreffende gebied. Het verschil tussen de betalingsbereidheid van beide rassen voor dezelfde woning wordt ook wel arbitrage genoemd (Downs, 1981). Figuur 2.2 geeft de *Arbitrage model* schematisch weer.

Figuur 2.2: gebiedsgerelateerde raciale verschuiving in het Arbitrage model



Bron: Downs, 1981, p. 87

Het bovenstaande model kan worden omgezet naar een stad waarbinnen Wonen Limburg bezit heeft. Het werkgebied van de woningcorporatie heeft reeds deels te maken met bevolkingskrimp, over enkele jaren zullen nagenoeg alle regio's waarbinnen het bedrijf werkzaam is met krimp kampen (Etil, 2008). Op het moment van schrijven heeft met name de regio Parkstad (Zuid-Limburg) met dit gegeven van doen. Het midden en noorden zullen omstreeks 2015 de eerste problemen gaan merken zo blijkt uit een onderzoek van Etil in 2008. De dalende huurinkomsten als gevolg van een afname in de leefbaarheid, of door bevolkingskrimp en de daarmee samenhangende leegstand kunnen deels worden opgevangen door arbeidsmigranten in de desbetreffende woning(en) te huisvesten. Het model gaat in feite over het benutten van prijsverschil in een tweetal markten waar hetzelfde goed wordt verhandeld. Deze twee markten zijn vanuit het originele model de 'blanke-' en de 'zwarte' woningmarkt. In dit geval wordt de 'blanke' bewoning gezien als de (huidige) reguliere huursector en de 'zwarte' bewoning heeft betrekking op de verhuur aan arbeidsmigranten.

Als gevolg van zaken zoals leegstand, de verplichting voor woningcorporaties tot het volgen van een inflatievolgend huurbeleid en een onrendabele top, zijn de huurinkomsten van veel sociale huurwoningen gedaald. Dit is met name in krimpgebieden het geval. Zodoende is er in dergelijke regio's een behoorlijk gat ontstaan tussen de huidige huurinkomsten (brutohuurinkomsten) en de maximale huurinkomsten². De verhuur van deze woningen aan buitenlandse werknemers creëert de mogelijkheid om het ontstane verschil tussen de brutohuurinkomsten en de maximale huur te reduceren. Het actief benutten van het verschil in inkomsten tussen de verhuur aan reguliere huurders en de verhuur aan arbeidsmigranten kan binnen deze context als arbitrage worden gezien. In het verdere verloop van dit onderzoek zal er nader op deze omzetting van het model worden ingegaan.

² De huurprijs wordt (mede) bepaald aan de hand van een woningwaarderingstelsel ofwel puntensysteem dat gebaseerd is op een puntentelling per woning. De maximale huur is de hoogst mogelijke huur die op basis van deze waardering kan worden gevraagd voor een specifieke woning (zie Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke ordening en Milieubeheer, 2010)

2.4.1 Relatie arbeidsmarkt versus woningmarkt

Diverse wetenschappers hebben reeds geschreven over de relatie tussen de arbeidsmarkt- en inkomenspositie en vervolgens de huisvestingspositie van mensen (zie bijvoorbeeld van Praag, 1984 en Veenman, 1994). In het onderzoek van Smit (1991) wordt deze link ook weer benadrukt. In zijn schrijven refereert hij onder andere naar de zogenaamde ‘ijzeren wet’ van Hugo Primus (1978, p. 181), waarin deze het volgende stelt: *“De sterkere partijen maken zich in het algemeen meester van courante woningen, terwijl de zwakkere partijen met de incurante woningen genoeg moeten nemen”*. Smit komt echter op basis van zijn onderzoek tot de conclusie dat de relatie tussen arbeidsmarkt en woningmarkt minder helder is dan over het algemeen wordt aangenomen (Smit, 1991, in Jansen, 2006). Een slechte positie op de arbeidsmarkt leidt volgens Smit niet direct tot slechte huisvesting. Derhalve steunt hij de ‘ijzeren wet’ van Priemus niet. De overheidsinterventie op de woningmarkt is namelijk groot, terwijl dit gegeven op de arbeidsmarkt veel minder het geval is. Er zijn overigens wel duidelijk raakvlakken tussen inkomenspositie en de woningmarkt, denk bijvoorbeeld aan het feit dat armen over het algemeen niet in de gelegenheid zijn om een villa in het Gooi te bewonen en dat miljonairs niet of nauwelijks geneigd zijn om zich te vestigen in sociale huurwoningen. Een tussenweg bestaat er echter wel, want volgens Van Kempen & Priemus (2002) is de Nederlandse sociale huursector niet louter voor de laagste inkomens.

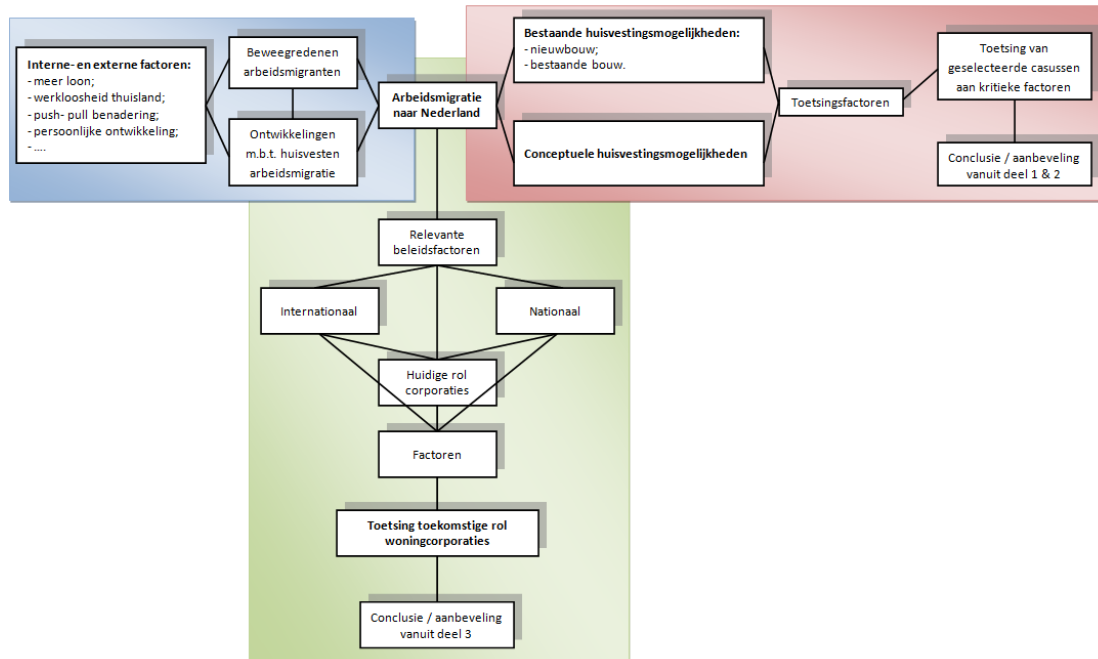
Met de in het eerste hoofdstuk aan bod gekomen 90% regel wordt onder andere getracht om dit zogenaamde ‘scheefwonen’ tegen te gaan, maar als gevolg van deze regeling ontstaat het gevaar dat sociale woningbehoevende ook worden geraakt. Dit gezien het feit dat de huishoudens met een verzamelinkomen van net boven de grens van € 34.085,- het risico lopen om tussen wal en schip te vallen als gevolg van de Europese regeling. Deze groep is dus in de toekomst mogelijk verplicht zich te richten op de commerciële huur- koopsector terwijl de persoonlijke financiële situatie van deze groep mensen dit echter niet of nauwelijks mogelijk maakt, zo stellen Kromhout, Smeulders & Scheele-Goedhart (2010).

2.5 Conceptueel model

Het conceptuele model dient als raamwerk voor het onderzoek en is een schematische beschrijving van de verschillende elementen van de onderliggende studie naar de rol van woningcorporaties bij het huisvesten van arbeidsmigranten. Deze elementen zijn duidelijk van elkaar gesplitst. Middels het toekennen van verschillende kleuren is op eenvoudige wijze onderscheid gemaakt.

Tevens valt uit het model duidelijk de samenhang tussen de onderliggende delen te herlijden. De drie onderzoekselementen zorgen namelijk uiteindelijk voor één geheel. Dit geheel is het vergaren van antwoorden op de eerder geschetste doel- en vraagstellingen.

Figuur 2.3: conceptueel model



Bron: eigen bewerking

2.5.1 Toelichting conceptueel model

Vanuit het conceptueel model valt duidelijk te herleiden dat een drietal aspecten relevant zijn voor het onderliggende onderzoek. Er zijn diverse interne- en externe factoren van invloed op zowel de beweegredenen voor arbeidsmigratie, evenals de ontwikkelingen op het gebied van migrantenhuysvesting. Zonder deze beweegredenen zouden er namelijk geen arbeidsmigranten naar ons land komen. Mede door het feit dat arbeidsmigranten naar Nederland zijn gekomen, zijn er op dit gebied diverse huisvestingsmogelijkheden. Tevens ontstaan er, als gevolg van bijvoorbeeld nieuwe bouwmethodieken, nieuwe huisvestingsvarianten (concepten) welke mogelijk ook geschikt zijn ten behoeve van het huisvesten van werknemers uit het buitenland.

De toetsingsfactoren ten aanzien van het zoeken naar geschikte huisvestingsmogelijkheden voor de desbetreffende doelgroep zullen in de loop van het onderzoek nader worden bepaald. Duidelijk is wel dat er met behulp van een toetsingskader zal worden bepaald welke varianten als legitiem kunnen worden beschouwd. Ten aanzien van de huidige en mogelijk toekomstige rol van woningcorporaties binnen dit huisvestingsvraagstuk zijn diverse aspecten van het beleid op zowel nationaal als internationaal niveau van invloed. Op nationaal gebied kan onderscheid worden gemaakt in de volgende niveaus; landelijk, provinciaal, regionaal en lokaal. Het internationale aspect heeft enkel betrekking op de regelingen vanuit de Europese Unie.

3.1 Inleiding

De eerste woningcorporaties in Nederland zijn opgericht aan het einde van de 19^e eeuw. Op initiatief van de gegoede burgerij zijn toentertijd verenigingen opgericht om zodoende de leefomstandigheden van arbeiders te verbeteren. Als gevolg van de industriële revolutie was er in die tijd sprake van urbanisatie, hetgeen over het algemeen resulteerde in een verslechtering van de huisvestingsvormen (van der Cammen & de Klerk, 2006). De grootste groei van de corporatiesector vond echter plaats vanaf het einde van de Tweede Wereldoorlog. De overheid zette woningbouwverenigingen in die tijd, middels het toekennen van subsidies, aan om het door de oorlog ontstane woningtekort terug te dringen (Koning & van Leuvensteijn, 2010).

Migratie is reeds sinds 1150 een bekend gegeven binnen de Nederlandse samenleving en is vanaf de Tweede Wereldoorlog en dan met name sinds de jaren '50 sterk toegenomen. Ditzelfde geldt voor het aantal arbeidslieden van buitenlandse komaf, zo stelt Jansen (2006). Dit hoofdstuk zal zodoende nader ingaan op de historische context van arbeidsmigratie binnen Nederland vanaf het einde van de Tweede Wereldoorlog tot heden. Verder zullen de meest relevante beleidsmatige ontwikkelingen op het gebied van (arbeids)migratie uit de desbetreffende periode worden beschreven. Tevens zal er nader in worden gegaan op de huisvesting van werknemers uit het buitenland over de periode 1945 tot heden. Er zal tevens met behulp van een eerder, binnen Wonen Limburg uitgevoerd, onderzoek naar de huidige woonwensen van deze groep worden gekeken.

3.2 De gastarbeiders

3.2.1 Periode 1945 - 1959

Na de beëindiging van de Tweede Wereldoorlog met name in de periode tussen 1945 en 1955 vertrokken veel Nederlanders naar landen als de Amerika, Canada en Australië trachtend daar een beter bestaan te verkrijgen. Gezien het feit dat ons land te maken had met een serieus woningtekort, stimuleerde de overheid deze mensen doormiddel van zogenaamde 'emigratieovereenkomsten'. Dergelijke overeenkomsten werden destijds gesloten met de bestemmingslanden (Wijkhuijs & Jennissen, 2010).

Als gevolg van deze emigratie van de autochtone bevolking ontstond een tekort aan (laaggeschoolde) arbeidskrachten. Dit was voornamelijk het geval in de mijnbouw, textielindustrie, scheepsbouw, bouw- en metaalindustrie (Kullberg & Kulu-Glasgow, 2009). Om deze tekorten op te vangen werden in het begin arbeidskrachten uit Italië, Spanje, Joegoslavië en Griekenland geworven. Verder waren toentertijd in de Zuid-Limburgse mijnbouw reeds relatief veel Poolse werknemers actief (Scheepers, 1996). Het behelsde in deze over het algemeen mannelijke arbeiders. Om de tekorten aan verplegend en verzorgend personeel op te vangen voor de verzorgings- en ziekenhuizen trok men in 1947 en 1948 veelal Baltische vrouwen uit Duitse vluchtelingenkampen aan, zo stelt Berghuis (1999). Overigens werd het laten overkomen van moeders als onwenselijk gezien, aangezien men het immoreel vond om de moeder van het kind te scheiden (Wijkhuijs & Jennissen, 2010).

3.2.2 Periode 1960 - 1963

Na de internationale recessie van 1958 is de instroom van werknemers uit het buitenland pas echt in zwang geraakt (Driehuis & van den Noord, 1980 in Wijkhuijs & Jennissen, 2010, p. 17). Het begin van de jaren '60 van de vorige eeuw werd in Nederland gekenmerkt door een lage werkloosheid en een groeiende economie. Als gevolg van dit gegeven ontstond een als maar groter wordende vraag naar arbeidskrachten. Hierdoor werd Nederland aantrekkelijk voor werknemers uit landen rondom de Middellandse Zee. Om de armoede uit het eigen land te ontvluchten kwamen deze zogenaamde 'spontane gastarbeiders' naar Nederland. Vaak kwam men op advies van familieleden of bekenden die hen reeds voor waren gegaan. Dit gegeven sluit aan bij het gedachtegoed van Taylor (1986) ten aanzien van netwerkmigratie. De algemene insteek was om enige tijd hier te komen werken en vervolgens weer terug te keren naar het geboorteland (Jansen, 2006).

Om de komst van deze grote aantallen arbeidskrachten uit het buitenland in goede banen te kunnen leiden, sloot de Nederlandse overheid bilaterale wervingsverdragen met diverse landen. Het betrof in deze respectievelijk Italië (1960), Spanje (1961), Portugal (1963), Turkije (1964), Griekenland (1966), Marokko (1969), Joegoslavië (1970) en Tunesië (1971). Met name de Zuid-Europese arbeidskrachten waren destijds hoog opgeleid, de niet-westerse werknemers daarentegen hadden over het algemeen een lager opleidingsniveau (Weltevrede *et al.*, 2008).

Als gevolg van de wervingsverdragen waren Nederlandse bedrijven gemachtigd om werknemers uit de desbetreffende landen te werven. De afspraken die gemaakt werden in deze verdragen varieerden per land. Zo wees bijvoorbeeld de Spaanse regering bepaalde gebieden aan waarbinnen geworven mocht worden (Jansen, 2006). Overigens kwamen er ondanks deze verdragen ook buitenlandse werknemers naar ons land buiten de wervingsselectie om.

Gezien het feit dat de Nederlandse woningmarkt in deze tijd nog steeds te maken had met een aanzienlijk tekort werd gezinsmigratie slechts beperkt toegelaten, zo stellen Wijkhuijs & Jennissen (2010, p. 18). De assumptie was namelijk dat deze groep arbeiders slechts tijdelijk in Nederland zou verblijven en vervolgens weer terugkeerde naar het land van herkomst. Als gevolg van deze gedachtegang werd deze groep bestempeld als 'gastarbeider' (Kullberg & Kulu-Glasgow, 2009). Een definitie en een gedachte die, zo zou later blijken, niet gegrond bleek te zijn.

3.2.3 Periode 1964 - 1969

De wet, stammend uit 1932, welke de toekenning van werkvergunningen voor buitenlandse werknemers regelde is in 1964 vervangen door de Wet arbeidsvergunning vreemdelingen [Wav 1964]. De Wav was het gevolg van de regeling dat bewoners van de Benelux-landen geen werkvergunning meer nodig hadden om in elkaars landen te mogen werken. Dit gegeven kwam voort uit het Benelux Arbeidsverdrag van 1956 (Wijkhuijs & Jennissen, 2010).

1967 was het jaar dat de Vreemdelingenwet 1965 [VW 1965] in werking trad. Als gevolg van deze wet kon een verblijfsvergunning worden geweigerd op grond van het 'algemeen belang' (art. 11, lid 5, Vw 1965). Dit hield dus in dat migranten pas voor toelating in aanmerking kwamen als hiermee het algemeen belang van Nederland werd gediend, of indien er sprake was van redenen van humanitaire aard (art. 13, Vw 1965). Een andere uitzondering gold voor vreemdelingen die op grond van internationale overeenkomsten naar ons land kwamen, bijvoorbeeld op grond van het Benelux Arbeidsverdrag (Jansen, 2006). Verder werd er in het Vreemdelingenbesluit van 1966 [Vb 1966]

opgenomen dat er een visumplicht voor vreemdelingen moest komen die de intentie hadden om langer dan drie maanden in Nederland te verblijven. Dit gegeven had met name invloed op werknemers die op eigen gelegenheid hier naar toe waren gekomen en dus niet geworven zijn conform de gesloten wervingsverdragen. Degene die niet in het bezit was van een dergelijk visum verbleef zodoende namelijk illegaal in Nederland (Wijkhuijs & Jennissen, 2010).

In 1968 is vervolgens een wet opgesteld, welke het vrije verkeer van werknemers binnen de Europese Gemeenschap [EG] vanaf 1969 mogelijk maakte.

Door de Europese regelgeving is de invloed van de nationale wet- en regelgeving op de toelating van werknemers uit de EG- en EVA³ landen altijd beperkt geweest (Wijkhuijs & Jennissen, 2010). Gezien dit feit hebben deze burgers een bijzondere rol ten aanzien van werknemers buiten de desbetreffende landen (zoals Marokkanen en Turken). Werknemers afkomstig uit EG- en EVA-landen hebben namelijk het recht om zonder verdere restricties arbeid te verrichten binnen de aangesloten landen.

Uit een studie van de Universiteit van Maastricht is gebleken dat arbeidsmigratie vóór 1975 het meest dominante migratietype was (Cörvers *et al.*, 2009). Vanaf deze periode lieten steeds meer arbeiders hun familie overkomen en was er dus in toenemende mate sprake van gezinsmigratie. Gezien dit feit kan er dus worden gesteld dat arbeids- en gezinsmigratie vanuit historisch oogpunt nauw met elkander verbonden zijn.

3.2.4 Periode 1970 - 1979

Aan het einde van de jaren '60 en begin '70 kenmerkte de vaderlandse economie zich door een dalende conjunctuur. In 1973 kwam hier ook nog eens de oliecrisis bovenop. Als gevolg van deze aspecten kwam Nederland in een recessie terecht, zo stellen Cörvers *et al.* (2009, p. 56). Dit gegeven resulteerde vervolgens in een verlaging van de wervingspraktijken in het buitenland en dus tot een daling van het aantal legale gastarbeiders. De dalende economie resulteerde echter niet in een vertrek van de niet-westerse arbeiders. Tevens nam, als gevolg van de dalende wervinginspanningen het aantal illegale werknemers uit het buitenland toe (Wijkhuijs & Jennissen, 2010).

In 1975 was het mogelijk voor illegaal in Nederland verblijvende (arbeids)migranten om, via de 'Eenmalige regularisatieregeling', een legale status te verkrijgen. Met name Turken en Marokkanen hebben van deze regeling gebruikgemaakt. In het zuiden van de provincie Limburg was overigens een relatief groot aantal Poolse arbeiders dat gebruik heeft gemaakt van deze regeling (Heyma *et al.*, 2008). De werknemers uit Zuid-Europese landen keerden over het algemeen terug huiswaarts, aangezien de economische vooruitzichten in deze landen aanzienlijk verbeterd waren (Cörvers *et al.*, 2009).

In het tweede deel van de jaren '70 werd langzaam maar zeker duidelijk dat merendeel van de, met name laaggeschoolde, gastarbeiders die in de jaren '60 en '70 naar Nederland zijn gekomen uiterst kwetsbaar waren voor werkloosheid. In 1979 is de vervanger van de Wav 1964 van kracht geworden. De Wet arbeid buitenlandse werknemers [Wabw] moest bijdragen aan een restrictiever toelatingsbeleid voor werknemers uit landen buiten de EG, zo stellen Wijkhuijs & Jennissen (2010, p. 19). Dit beleid had mede als doel om grote werkloosheid onder de gastarbeiders tegen te gaan.

³ EVA-landen; Noorwegen, IJsland, Zwitserland, Liechtenstein

Om meer grip te kunnen behouden op de daadwerkelijke behoefte aan buitenlandse werknemers, introduceerde de overheid de zogenaamde ‘arbeidsmarkttoets’ of ‘toets op prioriteitgenietend aanbod’. Zodoende werd er geen tewerkstellingsvergunning verleend, indien er in Nederland of een ander EG- EVA-land prioriteitgenietend arbeidsaanbod voor de desbetreffende functie beschikbaar is (Wijkhuis & Jennissen, 2010, p. 19).

3.2.5 Periode 1980 – 1989

In de periode van 1975 tot 1985 nam het aantal migranten fors toe. De belangrijkste reden voor dit gegeven was de gezinshereniging van met name Turkse en Marokkaanse families. Verder was er in deze tijd maatschappelijke ophef omtrent de Wabw, er werd namelijk gevreesd dat door dit restrictieve beleid het aantal illegale buitenlandse werklieden ging toenemen. De instroom van legale werknemers kwam omstreeks eind jaren '70 tot stilstand (Wijkhuijs & Jennissen, 2010).

In 1989 zorgde de teloorgang van het communisme en de daarmee samenhangende val van de Berlijnse muur voor een toename van, met name illegale, arbeiders uit Midden- en Oost-Europa. Door de herverdeling van Polen na de Tweede Wereldoorlog werd de provincie Silezië (destijds Duitsland) weer toegewezen aan Polen (van Arum, Boer, de Groot, Karczemski & van der Kooij, 2010). Dit resulteerde in het gegeven dat mensen uit deze provincie over zowel een Duits- als een Pools paspoort beschikte. Gezien dit feit was het dus voor personen uit deze regio mogelijk om, als gevolg van de EG regeling van 1969, legaal in binnen EG- en EVA-landen te werken. Voor werknemers uit de landen welke niet onderdeel uitmaakte van de bovenstaande ‘Unie’ was het nog verplicht om een werkvergunning of tewerkstellingsvergunning aan te vragen.

3.3 De arbeidsmigrant

3.3.1 Periode 1990 – heden

Aan het begin van de jaren '90 heerste grote werkloosheid binnen de Nederlandse grenzen. Tevens was het voor werkgevers aantrekkelijk om illegale buitenlandse werknemers in dienst te nemen, aangezien er zodoende loonkosten werden bespaard (Koopman, 2002).

In 1993 is de EG veranderd in de Europese Unie, deze intergouvernementele organisatie bestond destijds uit een vijftiental landen. Dit gegeven is toentertijd vastgelegd in het verdrag van Maastricht. In het verdrag zijn destijds vier fundamentele vrijheden vastgelegd, één van deze vrijheden behelsde het vrij verkeer van personen tussen de desbetreffende lidstaten, zo stellen Cörvers *et al.* (2009). Zoals reeds naar voren is gekomen was het vrij verkeer van personen binnen de leden van de EG al enige tijd van toepassing.

In 1995 is door de Nederlandse overheid de Wav gewijzigd. Het voornaamste doel van deze wijziging was om illegale tewerkstelling en de daarmee samenhangende oneerlijke concurrentie op de arbeidsmarkt tegen te gaan (Cörvers *et al.*, 2009). Tevens is in deze wet, welke op moment van schrijven nog steeds van toepassing is, opgenomen dat de aanvraag voor een tewerkstellingsvergunning kan worden geweigerd.

In de tweede helft van de jaren '90 was er sprake van een dalende werkloosheid, alsmede een stijgende economische conjunctuur. Vanaf deze tijd is het aantal arbeidsmigranten uit Midden-

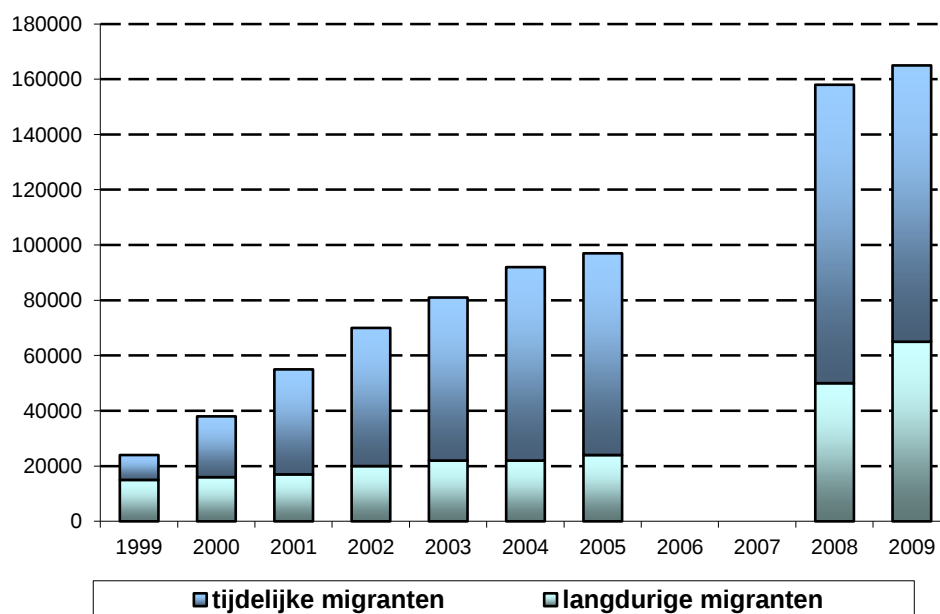
en Oost-Europa gestaag toegenomen. Zoals reeds naar voren is gekomen betrof het in eerste instantie over het algemeen Poolse arbeidsmigranten met een Duits paspoort.

De werkzaamheden die de hedendaagse arbeidsmigranten verrichten, vertonen over het algemeen veel raakvlakken met die van de gastarbeiders in de jaren na de Tweede Wereldoorlog. Over het algemeen is men werkzaam in sectoren waarin met name vraag is naar laaggeschoolde arbeidkrachten, zoals de land- en tuinbouw en metaalindustrie (Heyma *et al.*, 2008).

Op 1 mei 2004 zijn tien landen toegetreden tot de Europese Unie: Estland, Litouwen, Letland, Hongarije, Slovenië, Tsjechië, Polen, Slowakije, Malta en Cyprus. De eerste acht van deze nieuwkomers zijn zogenaamde MOE-landen. Omdat er werd gevreesd voor een verdringing op de Nederlandse arbeidsmarkt is er gekozen om voor deze acht landen een overgangsregeling in te stellen. Deze regeling hield in dat werknemers uit deze landen tot 1 mei 2007 nog steeds over een tewerkstellingsvergunning moesten beschikken (Wijkhuijs & Jennissen, 2010). Op 1 januari 2007 zijn ook Bulgarije en Roemenië toegetreden tot de EU, voor werknemers uit deze twee landen is de aanvraag voor een tewerkstellingsvergunning op moment van schrijven nog steeds verplicht.

De huidige groep buitenlandse werknemers komt over het algemeen ongeorganiseerd en op eigen initiatief naar Nederland (Corpeleijn, 2006). De groep is vaak werkzaam in branches waarvoor men niet is opgeleid. Het merendeel verricht arbeid dat onder de kwalificaties van de desbetreffende personen ligt. De laatste jaren is er volgens het Montesquieu Institute (2008) een tendens te zien in het aantal gezinsherenigingen onder deze groep mensen. In de afgelopen jaren is het aantal arbeidsmigranten binnen de Nederlandse grenzen steeds verder toegenomen. De onderstaande grafiek geeft de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Nederland weer tussen 1995 en 2009.

Grafiek 3.1: arbeidsmigranten in Nederland 1999 / 2009



Bron: Heyma *et al.*, 2008 en Ministerie van SZW, 2010 (eigen bewerking)

Uit de voorgaande grafiek valt duidelijk af te leiden wat de impact van het afschaffen van de tewerkstellingsvergunning is geweest. Het aantal arbeidsmigranten is tussen 2005 en 2009 met ongeveer 60% toegenomen⁴, dit aspect kan vanuit de theorie van push- en pulleffecten (Lee, 1966) als een pullfactor worden gezien.

Een andere pullfactor voor de aanzienlijke toename van het aantal arbeidsmigranten kan worden gevonden in de economische motieven van deze groep mensen. Het minimum inkomen ligt in ons land namelijk vele malen hoger dan in de MOE+ landen. De onderstaande tabel geeft schematisch de verschillen in inkomsten weer tussen de MOE+ landen en Nederland over een periode van 2003 tot en met 2009.

Tabel 3.1: minimum loon in euro's in MOE+ landen en NL 2003 / 2009

	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Bulgarije	56	61	77	82	92	112	123
Estland	138	159	172	192	230	278	278
Letland	116	121	116	129	172	229	254
Litouwen	125	125	145	159	174	232	232
Polen	201	177	205	234	246	313	281
Roemenië	73	69	72	90	114	141	153
Slowakije	133	148	167	182	217	242	296
Slovenië	451	471	490	512	522	539	589
Tsjechië	199	207	235	261	288	304	306
Hongarije	212	200	232	247	258	273	270
Nederland	1249	1265	1265	1273	1301	1335	1382

Bron: Eurostat, 2009

Uit de tabel valt duidelijk te herleiden dat het minimum loon in ons land vele malen hoger ligt, waardoor het economisch aantrekkelijk is om naar Nederland te komen voor het verrichten van werkzaamheden.

Naast het verschil in salaris is er in de MOE+ landen, vergeleken met Nederland, een relatief hoge werkloosheid. Ook dit gegeven is een mogelijk migratiemotief voor mensen uit de desbetreffende landen. De volgende tabel geeft de verschillen in werkloosheid aan tussen de MOE+ landen en Nederland voor de periode van 2006 tot en met 1 maart 2010.

⁴ De cijfers zijn afkomstig van de Belastingdienst, maar deze heeft te kennen gegeven dat de gegevens voor de jaren 2006 en 2007 onbetrouwbaar zijn, derhalve zijn deze jaartallen niet meegenomen in de grafiek.

Tabel 3.2: werkloosheidspercentage MOE+ landen en NL 2006 / 1-3-2010

	2006	2007	2008	2009	1-3-2010
Bulgarije	9%	6,9%	5,6%	6,8%	9,5%
Estland	5,9%	4,7%	6,4%	15,3%	19%
Letland	6,9%	6%	7,3%	18,5%	20,1%
Litouwen	5,6%	4,3%	5,7%	14,4%	17,3%
Polen	13,9%	9,6%	7,1%	8,4%	9,9%
Roemenië	7,3%	6,4%	6,1%	7,2%	7,4%
Slowakije	13,4%	11,1%	9,6%	12,2%	14,7%
Slovenië	6%	4,9%	4,5%	6,4%	6,9%
Tsjechië	7,2%	5,3%	4,4%	7,1%	7,9%
Hongarije	7,5%	7,4%	7,9%	10,3%	11,2%
Nederland	3,9%	3,2%	2,8%	3,6%	4,2%

Bron: Eurostat, 2010

De bovenstaande tabel geeft duidelijk de verschillen in werkloosheidspercentages weer tussen de tien MOE+ landen en Nederland. Nederland heeft ondanks de economische crisis de afgelopen jaren een relatief laag werkloosheidscijfer gekend, hetgeen de vestigingsbereidheid in Nederland waarschijnlijk heeft versterkt.

Anno 2011 is er veel te doen om de grote groep arbeidsmigranten binnen de Nederlandse grenzen. De ministers van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, en Immigratie en Asiel hebben tezamen met diverse gemeentes het vigerende beleid ten aanzien van deze groep mensen onder de loep genomen. Men is tot de conclusie gekomen dat een aanscherping van het huidige beleid nodig is om de desbetreffende doelgroep alsmede de Nederlandse economie beter te beschermen. De aanscherping heeft onder andere betrekking op een meer adequate registratie, het tegengaan van uitbuiting, de aanpak van malafide werkgevers en uitzendbureaus, het terugsturen van werklozen arbeidsmigranten en betere huisvesting voor buitenlandse werknemers (Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 2011). Deze aanscherpingen hebben overigens betrekking op alle burger van de Europese Unie en is niet enkel bedoeld voor mensen uit MOE+landen.

Om te zorgen voor een betere huisvesting gaat het kabinet de woningcorporaties en gemeenten aansporen om in het huisvestingsaanbod meer rekening te houden met arbeidsmigranten. Dit wil men bereiken middels:

- prestatieafspraken met corporaties over de bouw van logiesachtige huisvesting;
- afspraken over kennisuitwisseling en samenwerking tussen diverse corporaties;
- het opstellen van een nieuw Bouwbesluit, zodat kantoren getransformeerd kunnen worden ten behoeve van huisvesting;
- in navolging op het nieuwe Bouwbesluit, de mogelijkheid te creëren om de tijdelijke bestemming te verruimen van vijf- naar tien jaar, om zodoende een rendabele exploitatie mogelijk te maken;
- Cao-normen ten behoeve van goede huisvesting voor arbeidskrachten.

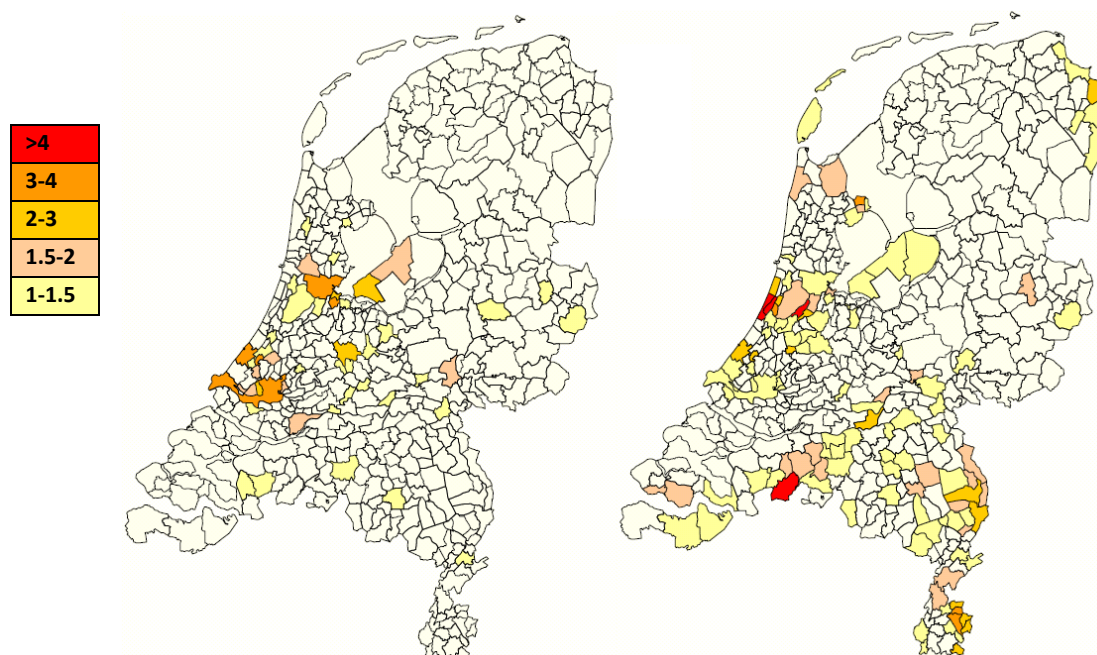
Tevens is het Rijk voornemens om gemeenten meer handvatten te bieden voor een zogenaamd lik-op-stukbeleid bij de aanpak van illegale huisjesmelkerij (Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, 2011).

3.4 Geografische spreiding

De wijze van geografische spreiding tussen de permanente gastarbeiders uit met name niet-westerse landen en de arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa vertoont zichtbaar verschillen. Op de volgende afbeelding is een overzicht gegeven van de geografische spreiding van permanent gevestigde niet-westerse migranten en migranten uit MOE+ landen in 2007 (respectievelijk de linker en rechter afbeelding). Het merendeel van deze mensen heeft naar alle waarschijnlijkheid destijds gebruikgemaakt van de eenmalige regularisatieregeling.

De kleuren dienen als volgt geïnterpreteerd te worden; in de rode gebieden is het aantal arbeidsmigranten minimaal vier keer zo hoog als het landelijke gemiddelde. In de oranje delen is het aandeel tussen drie en vier maal hoger, enzovoorts. Binnen de lichtgeel gekleurde gemeenten is het aandeel ongeveer gelijk aan het gemiddelde en de gebieden zonder kleur hebben een lager dan landelijk gemiddeld aantal permanente migranten.

Figuur 3.1: geografische spreiding gastarbeiders (links) en arbeidsmigranten (rechts)



Bron: de Boom *et al.*, 2008, p. 68

De afbeelding laat zien dat de grootste concentratie Midden- en Oost-Europese arbeidsmigranten zich bevindt in Limburg, West-Brabant en de Bollenstreek. Ook in het zuiden van Brabant is een hoog percentage arbeidsmigranten uit MOE+ landen gevestigd. De Turkse- en Marokkaanse gastarbeiders hebben zich indertijd met name gevestigd in de Randstadregio. Arbeidsmigranten uit Midden- Oost Europa verspreiden zich daarentegen ook meer over het gehele land. Een aannemelijke reden

hiervoor is de werkgelegenheid. De Bollenstreek en Limburg staan bekend om de tuinbouwindustrie. Het is een algemeen gegeven dat een groot aantal buitenlandse werknemers in deze sector werkzaam zijn. Ook in het zuiden van Limburg is een relatief grote groep arbeiders uit Midden- en Oost Europa te vinden. Een verklaring voor dit gegeven is de vestiging van met name Poolse arbeiders ten behoeve van het verrichten van werkzaamheden in de mijnen van Zuid-Limburg in de jaren '50, '60 en '70 van de vorige eeuw. De regio West-Brabant wordt van oudsher gekenmerkt door een hoog percentage aan boomkwekerijen, meer dan tien procent van het nationaal productieoppervlak is gelegen in dit gebied (www.treeportzundert.nl, 2007), dit gegeven verklaart de hoge concentratie aan arbeidsmigranten in het desbetreffende gebied.

De groep MOE+ landers die zich tijdelijk huisvest binnen de Nederlandse (en Limburgse) grenzen toont zowel vergelijkingen als verschillen met de permanent gehuisveste concentratie. In figuur 3.5 is schematisch weergegeven in welke regio's de buitenlandse werknemers werkzaam zijn. Gezien het feit dat de meeste tijdelijke arbeidsmigranten zich in de buurt van de werkgever vestigen (J. de Boer, persoonlijke communicatie, 12 mei, 2011) kan dus worden aangenomen dat de vestigingsgebieden van de doelgroep nagenoeg hetzelfde zijn.

Tabel 3.3: geografische spreiding tijdelijke arbeidsmigranten

Regio	Percentage
Duin- en Bollenstreek/Aalsmeer	13,5%
Noord- en Midden-Limburg	12,7%
Oost-Brabant	11,9%
Zaanstreek/West-Friesland/Kennemerland	11,3%
Gelderland	7,9%
Rotterdam	6,9%
West-Brabant	6,0%
Regio Utrecht	5,1%
Drenthe	4,1%
Zeeland	3,6%
Overijssel	3,0%
Den Haag	2,7%
Regio Amsterdam	2,5%
Zuid Limburg	2,3%
Flevoland	2,2%
Friesland	1,5%
Groningen	1,5%
België	0,9%
Duitsland	0,4%

Bron: www.abu.nl, 2009

Vanuit de voorgaande tabel valt te herleiden dat de regio's die worden gekenmerkt door een bovengemiddeld percentage land- en tuinbouw, zoals de Bollenstreek, Noord- en Midden-Limburg en Oost-Brabant een hoog percentage aan arbeidsmigranten uit MOE+ landen huisvesten. Dit gegeven komt redelijk overeen met de permanente groep werknemer uit Midden- en Oost-Europa. Echter de regio Zuid-Limburg blijft in deze achter, hier is wel een bovengemiddeld aantal permanente

MOE+ landers (met name Polen) gevestigd, maar slechts een zeer beperkt aantal tijdelijke. Een verklaring voor dit gegeven is naar alle waarschijnlijkheid de hoge werkloosheid in het gebied. Sinds de sluiting van de mijnen in 1965 ligt het werkgelegenheidspercentage in het zuiden van deze provincie namelijk nagenoeg continu beneden het landelijk gemiddelde (van Mierlo, 1993). Tevens is het aanbod van land- en tuinbouwbedrijven in deze regio relatief laag, zeker in vergelijking met de gebieden zoals Aalsmeer, Noord- en Midden-Limburg en Oost-Brabant.

3.5 Huisvesting van gastarbeiders

Diverse werkgevers kwamen hun morele plicht na ten aanzien van het verlenen van onderdak aan de ingehuurde buitenlandse arbeiders (Jansen, 2006). Dit gebeurde op diverse manieren. Zo regelde bijvoorbeeld Hoogovens in Noord-Holland in eerste instantie dat buitenlandse werknemers werden gehuisvest in een netwerk van kosthuizen bij particulieren. Dit zorgde echter voor veel problemen en zodoende is men overgegaan tot collectieve huisvestingsvormen. Begin jaren '60 kocht het bedrijf een hotelschip waar 600 mensen op konden verblijven. Naderhand zijn door Hoogovens meer van deze 'botels' gekocht voor de huisvesting van werknemers.

De huisvesting van gastarbeiders in Limburg en de regio Eindhoven, die met name werkzaam waren in respectievelijk de mijnbouw en bij Philips, vond plaats in zogenaamde 'gezellenhuizen' waar men met een groot aantal landgenoten tegelijk kon verblijven (zie afbeelding). In principe was deze vorm van huisvesting een groot bedrijfspension dat gevestigd kon zijn in grote gebouwen zoals een voormalig klooster (Jansen, 2006). Beheerders waren verantwoordelijk voor het toezicht binnen het desbetreffende complex. Diverse voorzieningen, zoals televisies, spellen en sportfaciliteiten moesten de leefbaarheid binnen deze huizen veraangename. Het initiatief voor de realisatie van deze huisvestingsvorm lag destijds regelmatig bij lokale woningbouwverenigingen en soms ook bij de Rooms-katholieke kerk (Loeff, 2010). De arbeiders in de gezellenhuizen hadden over het algemeen de beschikking over een eigen kamer, waardoor een gevoel van privacy werd gecreëerd. Tevens behoefde de arbeiders niet zelf voor eten te zorgen.

Afbeelding 3.1: hotelschip 'Arosa Sun' voor de huisvesting van gastarbeiders



Bron: www.ijmond.web-log.nl, 2011

Afbeelding 3.2: gezellenhuis 'Lindenheuvel' Geleen voor de huisvesting van gastarbeiders



Bron: www.lindenheuvel.nl, 2011



Een andere vorm van collectief wonen was het verzorgen van huisvesting in zogenaamde ‘woonoorden’ in Leiden. Een groep Leidse bedrijven richtte in 1965 de ‘Stichting Woonoord Arbeiders’ op (Jansen, 2006). Na tien jaar raakten de woningen (barakken) van deze woonoorden in verval, een belangrijke reden hiervoor was het feit dat meer dan de helft van de bewoners reeds was vertrokken naar pensions in de binnenstad van Leiden (Jansen, 2006).

Nadeel van de hiervoor geschetste collectieve woonvormen waren zaken als afhankelijkheid van de werkgever en isolement. Er was namelijk nauwelijks contact met de buitenwereld. De afhankelijkheid van de werkgever werd veroorzaakt door het feit dat deze, indien men de werknemer in het buitenland had geworven, verantwoordelijk was voor het bieden van huisvesting. Zolang de desbetreffende gastarbeider het bedrijf dus niet verliet, behoefde deze niet zelf voor onderdak te zorgen. Als gevolg van dit gegeven waren werkgevers in de positie om gebrekkige, brandgevaarlijke en verwaarloosde huisvesting aan te bieden, zo stelt Jansen (2006, p. 104).

Tweederde van alle buitenlandse werkzoekenden in de jaren ‘60 kwam echter niet middels een wervingsactie van Nederlandse bedrijven. Deze mensen konden dus niet terugvallen op het morele recht op huisvesting door de werkgever. Hierdoor waren de huisvestingsomstandigheden voor deze groepen in veel gevallen erbarmelijk. Vaak zocht men toevlucht tot overvolle particuliere pensions in de binnenstad, of werd men gehuisvest op een volgepakte zolderkamer (Jansen, 2006).

Ook in de jaren ‘70 werden arbeiders uit het buitenland vaak gehuisvest in kwalitatief slechte onderkomens, zoals bollenschuren en zomerhuisjes die niet geschikt waren voor winterbewoning. De situatie in pensions en dergelijke was over het algemeen hetzelfde; vuil, brandgevaarlijk, klein enzovoorts (Jansen, 2006). Dit beeld veranderde deels midden jaren ‘70. Zoals reeds naar voren is gekomen was er vanaf dit moment regelmatig sprake van gezinshereniging van met name Turkse- en Marokkaanse gastarbeiders. Als gevolg van dit gegeven ging men veelal op zoek naar reguliere huisvesting. Dit resulteerde vaak in ruimtelijk gesegregeerde wijken in met name de Randstadmetropool (Sociaal en Cultureel Planbureau, 2003).

De woningmarkt in de jaren ‘70 bleek voor gastarbeidersgezinnen echter moeilijk toegankelijk. Woningcorporaties en gemeenten waren over het algemeen niet behulpzaam bij het aanbieden geschikte huisvesting. Vaak vestigde men zich met grote getale in dichtbevolkte wijken met kleine, kwalitatief slechte, private- of gemeentelijke huurwoningen, zo stellen Kullberg & Kulu-Glasgow (2009). Aangezien de (sociale) huurmarkt slecht toegankelijk was voor gastarbeiders kochten vele gezinnen een zogenaamde ‘noodwoning’. Er werden, als gevolg van een gebrek aan alternatieven, kwalitatief slechte woningen voor een relatief hoge koopprijs gekocht door deze groep mensen (Kullberg & Kulu-Glasgow, 2009).

Vanaf de jaren ‘80 was het voor buitenlandse gezinnen gemakkelijker om een sociale huurwoning te betreden. Men raakte beter geïnformeerd en diverse belangengroeperingen oefende druk uit op de lokale overheden om het huisvestingsbeleid aan te passen ter bevordering van de leefbaarheid van werknemers uit het buitenland.

Echter de woningcorporaties stelden zich ook in deze periode nog onwelwillend op ten aanzien van het huisvesten van werklieden uit het buitenland. De voornaamste reden hiervoor was het, sinds 1947 van kracht zijnde, ‘vraaggebaseerde toewijzingssysteem’ van woningcorporaties. Door dit systeem bestond er voor corporaties de mogelijkheid tot discriminatie van bepaalde (groepen) mensen (zie bijvoorbeeld Van der Schaar, 1987 en Kullberg, 2002). In 1990 is dit model veranderd

naar het zogenaamde ‘advertentiemodel’. Dit model was transparanter dan het voorgaande systeem en er was sprake van heldere en objectieve toewijzingscriteria, hetgeen bij het vraaggebaseerde toewijzingssysteem niet het geval was, zo stellen Kullberg & Kulu-Glasgow in 2009.

3.6 Huidige en gewenste woonsituatie

Uit een eerder binnen Wonen Limburg verrichte studie, die ingaat op de woonwensen van arbeidsmigranten, komt duidelijk naar voren dat ongeveer 77% woont in een woonruimte die met anderen gedeeld wordt en dat het merendeel van de ondervraagden die een woonruimte delen (93%) met drie of meer personen wil samenwonen in een woning (Loeff, 2010, p. 14). Het onderzoek laat verder zien dat veel buitenlandse werknemers (circa 91%) een slaapruijnte deelt met meer dan één persoon. Ook geeft een ruime meerderheid aan het geen probleem te vinden om een woonruimte te delen met drie andere (vreemde) personen (Loeff, 2010, p. 76). Slechts 12% van de buitenlandse werknemers heeft aangegeven dat men graag een woning wil kopen, het overige deel richt zich liever tot de (sociale) huursector. De huidige huisvesting geschiedt met name in etagewoningen en eengezinswoningen. Met name gezinnen zijn geneigd om een zelfstandige woonruimte te betrekken, zo stelt Loeff (2010, p. 80).

87% van de ondervraagde arbeidsmigranten heeft te kennen gegeven dat men een standaard woninginrichting verkiest boven een luxe. De meest voor de hand liggende reden hiervoor is het kostenaspect. Het merendeel van de geïnterviewden heeft in het onderzoek aangegeven graag in of nabij het centrum van een stad of dorp verblijven zo blijkt uit het onderzoek.

Tevens blijkt dat met name de huurwoningen in de sociale sector geschikt zijn ten behoeve van het bieden van onderdak aan buitenlandse werknemers (Loeff, 2010, p. 112). De reden hiervoor is dat het inkomen van de werknemers vaak ontoereikend is om geliberaliseerd te huren en omdat men simpelweg niet bereid is om een hoge huur te betalen voor een (tijdelijk) onderkomen in het buitenland. Ook stelt de groep over het algemeen minder hoge eisen aan de kwaliteit van wonen, waardoor een corporatiewoning vaak aan de gestelde eisen voldoet. Tot slot is duidelijk in het onderzoek naar voren gekomen dat buitenlandse werknemers in ruil voor een lage(re) huur vaak geneigd zijn om ruimtes, zoals een slaapkamer, douche, woonkamer en keuken te delen met andere bewoners.

3.7 Conclusie

De gastarbeiders en de arbeidsmigranten kunnen binnen deze context als één en dezelfde groep worden beschouwd, waarbij de gastarbeiders worden gezien als de groep buitenlandse werknemers die tot ongeveer de jaren '90 naar Nederland zijn gekomen, dus met name de Turken, Marokkanen, Spanjaarden, Italianen enzovoorts. Werklieden uit MOE+ landen worden tegenwoordig over het algemeen arbeidsmigranten genoemd.

Vanuit historisch perspectief vertoont de huidige groep arbeidsmigranten uit MOE+ landen overeenkomsten met zowel de groep niet-westerse gastarbeiders, alsmede de groep werknemers uit Zuid-Europa. Qua opleidingsniveau neigt de groep namelijk meer naar de hoger opgeleide Zuid-Europese werknemers, maar op het gebied van gezinsmigratie lijkt men vervolgens weer meer op de met name Turkse- en Marokkaanse gastarbeiders. Dit houdt in dat de arbeidsmigrant anno 2011 niet tot één van de groepen uit het verleden kan worden gerekend. Gezien het gemiddelde

opleidingsniveau van de MOE+ landers kan er dus worden verondersteld dat de groep werknemers na verloop van tijd terug zal gaan naar het land van herkomst om daar werk te gaan verrichten dat aansluit op de genoten opleiding. Dit zal gebeuren indien de economische vooruitzichten daar sterk verbeteren. Anderzijds duidt de gezinshereniging mogelijk op een permanent verblijf binnen de Nederlandse grenzen. Uit eerder onderzoek is gebleken dat een percentage van circa 14% voornemens is om in Nederland te blijven (Weltevrede, de Boom, Rezai, Zijderwijk & Engbersen, 2009).

De afgelopen decennia zijn een drietal aspecten relevant geweest op het gebied van arbeidsmigratie, te weten:

- economische motieven;
- sociale motieven;
- culturele motieven.

De economische motieven zijn voor alle groepen het meest leidend geweest in de keuze om te migreren voor werk. Deze redenen sluiten ook nauw aan bij het verschil in werkaanbod tussen Nederland als gastland en de verschillende thuislanden zoals de MOE+ landen de afgelopen 10 jaar en de landen zoals Italië, Spanje, Turkije en Marokko in de decennia daarvoor. De relatief lage lonen die in Nederland werden en vaak nog steeds worden betaald aan buitenlandse werknemers zijn in relatie tot de lonen in het land van herkomst nog steeds hoog te noemen.

Gezien het feit dat de lonen in de mediterrane gebieden in de jaren '70 stegen en er binnen de Nederlandse grenzen sprake was van een dalende conjunctuur, trokken veel van deze Zuid-Europese arbeiders terug huiswaarts. De met name Turkse- en Marokkaanse gastarbeiders bleven in Nederland, omdat de vooruitzichten in het land van herkomst slechter waren dan hier. In Zuid-Limburg zijn een relatief groot aantal arbeidsmigranten uit Polen permanent gebleven in Nederland met dezelfde beweegredenen als de Turkse- en Marokkaanse gastarbeiders.

Behalve de economische motieven zijn er ook sociale en culturele factoren van invloed op de keuze tot (arbeids)migratie. Denk bijvoorbeeld aan de gezinshereniging die met name in de jaren '70 en '80 resulteerde in een toename van mensen uit met name Turkije en Marokko. Er kan dus worden gesteld dat de motivatie tot arbeidsmigratie de afgelopen decennia niet of nauwelijks is veranderd. Enkel de buitenlandse werknemers uit het Middellandse zeegebied in de jaren '50 tot '70 hadden louter economische motieven om naar Nederland te migreren. Een belangrijke les die uit het verleden getrokken dient te worden is dat van alle groepen buitenlandse werknemers er een deel voornemens is om zich permanent in Nederland te vestigen.

Vanuit het voorgaande mag worden aangenomen dat er meerdere theorieën tegelijk van toepassing zijn op het motief om te migreren voor werk. Dit is reeds in het theoretisch kader aangegeven. Er zijn tal van overwegingen en deelmotieven aan te wijzen voor migratie. Derhalve kan worden gesteld dat dé arbeidsmigratietheorie niet bestaat, maar dat het een verzameling is van diverse theoretische invalshoeken op het gebied van migratie, waarbij met name de netwerktheorie, de New Economics of (Labour) Migration en de theorie van push en pulleffecten het meest leidend zijn binnen deze context.



Kijkend naar de huisvesting van buitenlandse werknemers vroeger en nu, dan kan worden geconcludeerd dat de gemiddelde leefomstandigheden in de afgelopen decennia zijn verbeterd. Er doen zich echter nog steeds misstanden voor ten aanzien van dit gegeven. Over het algemeen behoeft de huidige groep werknemers (evenals vroeger) geen luxe woning en / of inrichting. Tevens worden er nog steeds veel arbeidsmigranten met meerdere personen gehuisvest in een woning. Evident verschil met de vroegere huisvesting is, dat steeds meer werknemers in reguliere woningen worden gehuisvest. Het huisvesten in groepscomplexen komt ook nog voor, maar in de praktijk blijkt dat er op verschillende plaatsen weerstand is tegen dergelijke complexen. Deze weerstand komt enerzijds vanuit de lokale overheid en anderzijds vanuit de maatschappij. Voor Wonen Limburg liggen hier dus kansen, daar deze organisatie haar (leegstaande) (sociale) huurwoningbezit mogelijk kan verhuren aan deze doelgroep.

De rol voor woningcorporaties ten aanzien van het aanbieden van huisvesting was voorheen relatief beperkt. Belangrijkste reden voor dit gegeven was het feit dat de corporaties het in eerste instantie te druk hadden met het herstellen van het woningtekort als gevolg van de oorlog. Rond de jaren '70 waren corporaties en gemeenten echter nog steeds niet bereid om zich te richten tot het huisvesten van buitenlandse werknemers.

Vergeleken met vroeger is de rol van zowel de woningcorporaties als de gemeente op het gebied van migrantenhuysvesting sterk gewijzigd. Zo is het bijvoorbeeld niet meer mogelijk om te discrimineren bij het toewijzen van een woning. Hierdoor zijn de kansen op de woningmarkt voor werknemers uit het buitenland sterk toegenomen in vergelijking met voorheen. Uit het onderzoek van Loeff is gebleken dat er tegenwoordig, vanuit de groep arbeidsmigranten, veel vraag is naar (sociale) huurwoningen. Dit gegeven schept uiteraard weer kansen voor Wonen Limburg om (leegstaand) bezit te exploiteren.

Het feit dat er zich echter nog steeds misstanden voordoen geeft aan dat het werk van zowel de woningcorporaties, alsmede de overheid nog lang niet klaar is. Het zijn namelijk deze twee partijen die voorop moeten lopen om het recht op adequate woonruimte voor eenieder ook waar te maken. De verzelfstandiging van de Nederlandse woningcorporaties heeft ertoe geleid dat deze organisaties in grote mate zelf kunnen bepalen waar de prioriteiten liggen. In gebieden met veel arbeidsmigranten kan dit bijvoorbeeld inhouden dat corporaties zich meer toespitsen op deze doelgroep. Woningcorporatie Wonen Limburg is zich bewust van de noodzaak van goede huisvesting voor eenieder en heeft het huisvesten van arbeidsmigranten opgenomen in het organisatiebeleid. De combinatie van een krimpende bevolking en een bovengemiddeld aantal arbeidsmigranten binnen het werkgebied heeft geleid tot dit gegeven.

Kijkend naar de in hoofdstuk 2 aan bod gekomen migratietheorieën, alsmede de informatie die in dit hoofdstuk aan bod is gekomen met betrekking tot beweegredenen voor arbeidsmigratie en de lange geschiedenis ten aanzien van dit gegeven, dan is het aannemelijk dat arbeidsmigratie ook in de toekomst aan de orde zal zijn binnen de Nederlandse staatsgrenzen. Gezien de welvarendheid van Nederland ten opzichte van vele andere landen is dit zowel theoretisch als praktisch gezien een plausibele aanname. Zolang er namelijk elders meer welvaart is, dan is de kans op arbeidsmigratie aanwezig. Ook het feit dat veel gebieden in Nederland in de nabije toekomst te maken krijgen met bevolkingskrimp versterkt deze gedachte. Dit gebeurt omdat een krimpende bevolking leidt tot een

krimpende beroepsbevolking, waardoor de kansen op de arbeidsmarkt voor arbeidsmigranten (mogelijk) toenemen.

Voor Wonen Limburg en andere woningcorporaties houdt dit in dat arbeidsmigranten de leegstand als gevolg van de krimp (deels) kunnen tegengaan, zowel nu als in de toekomst. De netwerktheoretische gedachte van Taylor kan een op positieve invloed hebben op Wonen Limburg ten aanzien van het huisvesten van deze groep mensen. Indien in het land van herkomst Wonen Limburg namelijk, als gevolg van reeds gevestigde netwerken, als adequate huisvester te boek staat dan liggen hier kansen om de (dreigende) leegstand van het woningbezit te reduceren. Arbeidsmigranten zijn zodoende mogelijk eerder geneigd om zich tot Wonen Limburg te wenden indien men naar Nederland komt.

Mede door de bevolkingskrimp waarmee de provincie Limburg en dus ook Wonen Limburg van doen heeft, ontstaan er voor het huisvesten van arbeidsmigranten nieuwe- en meer mogelijkheden. Een van die mogelijkheden is het huisvesten van deze groep mensen in het eigenwoningbezit van Wonen Limburg, dat als gevolg van de demografische krimp mogelijk leeg blijft staan. Met behulp van het reeds genoemde *Arbitrage model* zal deze mogelijkheid in het verloop van dit onderzoek nader worden uitgewerkt. Het Amerikaanse model zal zodoende worden omgezet naar een stad waarin de krimp al heeft toegeslagen en waar Wonen Limburg verspreid over de gehele stad veel bezit heeft.

Uit het reeds verschenen onderzoek naar de woonwensen van arbeidsmigranten is duidelijk naar voren gekomen dat er voor Wonen Limburg afdoende kansen liggen op het gebied van arbeidsmigrantenhuisvesting. Volgens het onderzoek is er namelijk veel vraag naar huurwoningen in het lagere segment. In het verdere verloop van dit onderzoek zal worden gezien of de woonwensen van de onderliggende doelgroep ook stroken met de vanuit dit onderzoek geschikt bevonden huisvestingsvarianten.

Daar Wonen Limburg binnen haar beleid het huisvesten van arbeidsmigranten hoog op de maatschappelijke agenda heeft geplaatst, kan er tot slot worden gesteld dat deze mogelijke huisvestingsvariant op drie manieren aansluiting vindt bij de doelstellingen van de desbetreffende organisatie. Enerzijds worden zaken zoals leegstand en verpaupering van het eigenwoningbezit van de corporatie tegengegaan. Vervolgens wordt er gehoor gegeven aan het leveren van een bijdrage in het zoeken naar een oplossing voor een maatschappelijk vraagstuk. Dit vraagstuk speelt zowel binnen de organisatie, alsmede de provincie Limburg. En tot slot worden er inkomsten gegenereerd die, in geval van leegstand, anders mogelijk niet kunnen worden verworven. Dergelijke inkomsten kunnen vervolgens weer worden ingezet om andere maatschappelijke vraagstukken aan te pakken.

4.1 Inleiding

In dit deel van het rapport zal er nader in worden gegaan op de randvoorwaarden voor woningcorporaties bij het al dan niet oppakken van het arbeidsmigrantenhuisvestingsvraagstuk. Er zal binnen deze context met behulp van een tweetal randvoorwaarden naar het onderliggende vraagstuk worden gekeken. Allereerst komt de nieuwe regeling ten aanzien van staatssteun aan de orde. Deze regeling heeft namelijk mogelijk ook gevolgen voor het huisvesten van werknemers uit het buitenland.

Tot slot zal er worden gezien wat de invloed van marktregulering is bij het vergroten van de mogelijkheden voor arbeidsmigranten op de Nederlandse woningmarkt. Er zal in dit deel dus worden gekeken naar de rol die de overheid kan spelen binnen deze context.

4.2 Staatssteunregeling

Sinds 1 januari 2011 geldt voor de Nederlandse woningcorporaties dat 90% van de vrijgekomen woningen, inclusief nieuwbouw, met een maximale kale huur van € 664,66 (peildatum 1-1-2011) toegewezen dient te worden aan woningzoekenden met een verzamelinkomen van maximaal € 34.085,- (peildatum 1-1-2011). Bij het toewijzen van 90% van de woningen dient, conform het Besluit Beheer Sociale Huursector [BBSH], rekening gehouden te worden met huishoudens die in aanmerking komen voor huurtoeslag (van der Laan, 2009). De overige 10% mag wel worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 34.085,-. Hierbij geldt echter wel dat voorrang verleend dient te worden aan de zogenaamde woonurgente groepen, zoals; gezinnen die vanuit gezondheidsredenen, veiligheid of uit sociaal oogpunt dringend behoefte hebben aan huisvesting, pas gescheiden mannen of vrouwen met kinderen enzovoorts. Het is aan de corporatie zelf, of indien er een huisvestingsverordening binnen de desbetreffende gemeente is vastgesteld in samenwerking met de gemeente, om verdere invulling hieraan te geven. Ten aanzien van het gekozen beleid geldt overigens wel een verantwoordingsplicht (van der Laan, 2009).

Conform het BBSH worden arbeidsmigranten als groep niet tot de speciale aandachtsgroep gerekend. Gezien hun kwetsbare positie als vreemdeling op de woningmarkt is het echter wel belangrijk om de mogelijkheden ten aanzien van het huisvesten van deze groep helder voor ogen te krijgen. Woningcorporaties kunnen, naast het bieden van onderdak aan permanente arbeiders uit het buitenland, ook een belangrijke rol vervullen bij het huisvesten van tijdelijke of semipermanente werklieden van buiten Nederland, de vraag is echter of dit als gevolg van deze nieuwe regelgeving ook in de toekomst nog mogelijk zal zijn.

De invoering van de staatssteunregeling voor woningcorporaties heeft ervoor gezorgd dat steun enkel nog mogelijk is indien er sprake is van zogenaamde 'diensten van algemeen belang' [DAEB]. De betreffende regeling is van tijdelijke aard, daar deze vooruitloopt op de Herzieningswet toegelaten instellingen. Deze wet bevat een herziening van de regels voor woningcorporaties (www.rijksoverheid.nl).

In de tijdelijke regeling staat aangegeven voor welk soort activiteiten staatssteun is toegestaan. Het adequaat huisvesten van de doelgroep, het leveren van bepaalde diensten aan bewoners, infrastructuur rondom woongelegenen en maatschappelijk vastgoed, de bouw-, instandhouding-, verbetering-, aankoop-, exploitatie- en verhuur van maatschappelijk vastgoed of huurwoningen, verbetering van de leefbaarheid zijn enkele voorbeelden van dergelijke activiteiten (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

In de toekomst dienen corporaties een (administratieve) scheiding aan te brengen tussen diensten van algemeen economisch belang en diensten die buiten dit gegeven vallen, dit is echter op moment van schrijven nog niet van toepassing, maar de verwachting is dat deze scheiding vanaf 1 januari 2013 aangebracht dient te gaan worden.

Het voor dit onderzoek meest relevante onderdeel van de tijdelijke regeling is dat 90% van de vrijgekomen sociale woningen moet worden toegewezen aan sociaal woningbehoevenden. Dit gegeven is het gevolg van afspraken tussen de Nederlandse overheid en de Europese Commissie over de staatssteun die aan woningcorporaties wordt toegekend, zo stellen Kromhout *et al.* in 2010.

Dergelijke ondersteuning vanuit de overheid kan echter resulteren in oneerlijke concurrentie met commerciële partijen zoals projectontwikkelaars. Als gevolg van dit gegeven verbiedt artikel 107 van het Verdrag inzake de Werking van de EU [VWEU] maatregelen die ondernemingen selectief economische voordelen kunnen opleveren. Vanuit de tijdelijke regeling worden de volgende activiteiten omschreven als staatssteun (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010):

- de reguliere en bijzondere projectsteun en saneringssteun vanuit het Centraal Fonds Volkshuisvesting [CFV];
- de verlaging van grondprijzen door gemeenten om zodoende de realisatie van DAEB mogelijk te kunnen maken;
- het overheidsvangnet, doormiddel van het borg staan voor leningen middels het Waarborgfonds Sociale Woningbouw [WSW].

Als gevolg van de 90% regeling zullen woningcorporaties het inkomen van de huurder in de toekomst moeten toetsen. Het vastgestelde verzamelinkomen dient derhalve zo veel mogelijk schriftelijk onderbouwd te worden. Hierbij kan bijvoorbeeld gebruik worden gemaakt van de laatste aangifte bij de Belastingdienst, of een salaris- uitkeringsstrook (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

De bovenstaande regeling is niet bedoeld om commerciële activiteiten van woningcorporaties tegen te gaan. Ook de realisatie van woningen met een huurprijs boven de € 664,66 blijft in de toekomst toegestaan. Het is voor de woningcorporaties echter niet meer mogelijk om voor dit soort ontwikkelingen staatssteun te verkrijgen (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

Het is voor corporaties in theorie mogelijk om middels een omweg onder de DAEB regeling uit te komen voor huishoudens met een inkomen boven de € 34.085,-. In dit geval dient een woning verhuurd te worden met een huurprijs vlak boven de liberalisatiegrens van € 644,66, bijvoorbeeld € 665,- per maand. Conform dit gegeven valt deze woning niet in de 90% regeling voor DAEB. Vervolgens wordt de huur voor één of meerder jaren bevroren waardoor het object weer in de

categorie DAEB valt, daar de liberalisatiegrens wel wordt geïndexeerd. Het moment van toewijzing is namelijk bepalend of het desbetreffende object al dan niet betrekking heeft op de regels omtrent staatsteun. Zodoende geniet echter met name de huurder van de voordelen, voor de corporaties gaat deze strategie enkel geld kosten in de vorm van misgelopen huurverhogingen en dergelijke.

Woningcorporaties dienen vanaf heden dus rekening te houden met het feit dat voor bepaalde projecten geen borging door het WSW meer mogelijk is. Het aangaan van leningen voor activiteiten die niet tot DAEB gerekend worden dient sinds 1 januari 2011 te geschieden zonder WSW borging (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010). Het gevolg hiervan is dat woningcorporaties voor dergelijke projecten niet of nauwelijks nog tegen lagere rente geld kan lenen op de kapitaalmarkt, waardoor de ontwikkeling van deze projecten wordt bemoeilijkt.

4.3 Staatssteunregeling en huisvesting arbeidsmigranten

De gevolgen voor het huisvesten van arbeidsmigranten door woningcorporaties als gevolg van de staatssteunregeling zijn zeer divers. Dit komt door het feit dat de verschillende huisvestingsvormen voor arbeidsmigranten, alsmede de onderliggende contracten ten aanzien van deze huisvesting verschillen. Zoals reeds naar voren is gekomen is de toewijzingseis van sociale huurwoningen gebonden aan het verzamelinkomen. Indien er in een betreffende woning namelijk sprake is van één huurcontract met meerdere bewoners, bijvoorbeeld arbeidsmigranten, dan worden alle inkomens bij elkaar opgeteld om tot het verzamelinkomen te komen, het moge duidelijk zijn dat zodoende de grens van € 34.085,- snel wordt overschreden.

Indien er echter sprake is van zogenaamde kamergewijze verhuur in bijvoorbeeld een logiesgebouw, waarbij een separaat contract wordt afgesloten met alle bewoners, dan geldt enkel het loon van de desbetreffende persoon (www.interveste.nl, 2011). Overigens is het binnen dit gegeven wel een vereiste dat de desbetreffende woningcorporatie rechtstreeks verhuurt aan de arbeidsmigranten om aan de eisen ten aanzien van de staatssteunregeling te voldoen.

Heyma *et al.* (2009, p. 31) stellen dat het gemiddeld looninkomen van een arbeidsmigrant een stuk lager ligt dan dat van Nederlandse werknemers. Van de tijdelijke werknemers ligt dit weer lager dan van de langdurige of permanente arbeiders. Overigens is het vanuit de wet wel verplicht om arbeidsmigranten niet minder dan het minimumloon uit te keren. Het merendeel van de met name tijdelijke arbeidsmigranten verdient volgens Heyma *et al.* dicht tegen of net boven het minimumloon. Als gevolg van dit gegeven kan dus worden gesteld dat het merendeel van de arbeidsmigranten een inkomen beneden de € 34.085,- heeft. Gezien het bovenstaande kan dus worden gesteld dat er ook op dit vlak mogelijkheden liggen tot het huisvesten van arbeidsmigranten in het reguliere woningaanbod, zonder dat daardoor problemen ontstaan met betrekking tot de 90% regel, mits het verzamelinkomen van de personen waarop het huurcontract van toepassing is niet meer dan € 34.085,- behelst.

Reeds is naar voren gekomen dat de realisatie- en exploitatie van commerciële projecten door woningcorporaties ook in de toekomst mogelijk blijft. Derhalve kan dus worden gesteld dat ook op deze wijze huisvesting aan arbeidsmigranten kan worden geboden, ook indien de desbetreffende persoon of groep een inkomen geniet boven de € 34.085,-. Tevens behoudt men middels dit gegeven

de mogelijkheid om rechtstreekse contracten met bijvoorbeeld de werkgevende organisatie of het uitzendbureau af te sluiten. Via deze constructie wordt een vastgoedobject dus direct verhuurd aan een organisatie die voorziet in het tewerkstellen van (groepen) arbeidsmigranten. De werknemers zelf zijn dus als het ware onderhuurder van deze organisaties. Door deze contractvorm is het mogelijk om de eindverantwoordelijkheid bij één vaste persoon of bedrijf neer te leggen. Ook is er op deze manier één vast aanspreekpunt wanneer er zich bijvoorbeeld problemen voordoen. Zodoende worden dus de risico's voor de desbetreffende woningcorporatie beperkt. Echter zal het voor woningcorporaties zodoende niet mogelijk zijn om staatsteun te ontvangen. Dit gezien het feit dat deze vorm van verhuur tot de commerciële taken van een woningcorporatie wordt gerekend (Wonen Limburg, 2010). Derhalve is het de vraag of het wel verstandig is om te investeren in (tijdelijke) werknemers uit het buitenland. Dit gegeven zal sterk locatie- en corporatie afhankelijk zijn ook de wijze van verhuur speelt hierbij een evidente rol. Verhuurt men direct aan de buitenlandse werknemers, of is er sprake van een tussenpersoon in de vorm van de werkgever, waardoor het vastgoed als commercieel wordt bestempeld.

Een corporatie die werkzaam is in een gebied dat wordt getroffen door bevolkingskrimp en derhalve vaak te kampen heeft met leegstand, dalende inkomsten, verpaupering en een teruggang van de leefbaarheid in de wijken zal mogelijk meer heil zien in het huisvesten van arbeidsmigranten, dan een woningcorporatie in gebieden met een lange wachtlijst. Ook indien deze activiteit niet kan rekenen op staatssteun. Middels dit gegeven blijft de desbetreffende woning of zelfs de desbetreffende wijk (deels) bewoond, waardoor de verpaupering wordt tegengegaan en er inkomsten gegenereerd worden.

Het moge duidelijk zijn dat vanuit maatschappelijk oogpunt gezien het huisvesten van buitenlandse werknemers door woningcorporaties niet als zogenaamde 'cash-cow' mag worden gebruikt. Binnen Wonen Limburg wordt de huisvesting van arbeidsmigranten gezien als een speerpunt en wordt derhalve door de organisatie als maatschappelijk relevant aangemerkt, hierdoor is het vereiste rendement op deze doelgroep laag en kan er een relatief lage huur worden gerekend voor de buitenlandse werknemers (Wonen Limburg, 2009).

4.4 Sancties

De controle op woningcorporaties ten aanzien van het juist toewijzen van sociale huurwoningen zal deel uit gaan maken van de verantwoordingsgegevens op grond van het BBSH. De minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zal aan de hand van deze gegevens jaarlijks voor 1 december aangegeven of aan de toewijzingseisen van het jaar daarvoor is voldaan (Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

Indien blijkt dat een woningcorporatie niet voldoet aan de 90% norm, dan kan de minister besluiten dat de desbetreffende organisatie geen gebruik meer mag maken van staatssteun voor nieuwbouwprojecten met een huur op of onder de liberalisatiegrens. Deze sanctie kan voor het eerst betrekking hebben op het jaar 2013 (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

Verder is het mogelijk dat een woningcorporatie teveel compensatie heeft ontvangen. In dit geval dient de desbetreffende organisatie het overschot terug te betalen. Over de rekenmethode ten

aanzien van het bepalen van deze overcompensatie is op moment van schrijven nog geen duidelijkheid, daar de vaststelling van de omvang van overcompensatie pas kan plaatsvinden indien er sprake is van een scheiding tussen DAEB en niet-DEAB (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

4.5 Woningcorporaties en marktregulering

Binnen de Nederlandse samenleving staan woningcorporaties bekend als maatschappelijke ondernemers en is de branche verplicht om zich te richten op specifieke groepen mensen die niet of onvoldoende in staat zijn om zelfstandig in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Gezien het feit dat veel arbeidsmigranten als vreemdeling naar Nederland komen kan worden gesteld dat corporaties ook in de huisvesting van deze groep dienen te voorzien, reeds enkele corporaties binnen de Nederlandse staatsgrenzen houden zich op moment van schrijven bezig met dit vraagstuk. Daar arbeidsmigranten niet in het BBSH zijn opgenomen zijnde een aandachtsgroep gelden er voor deze groep mensen dezelfde eisen op de (sociale) woningmarkt als voor de autochtone bevolking. Ondanks het feit dat de kansen op de woningmarkt voor arbeidsmigranten de afgelopen decennia verder zijn toegenomen blijven er zich veel misstanden op dit vlak voordoen. Het verder vergroten van de mogelijkheden op de woningmarkt zal naar alle waarschijnlijkheid leiden tot een afname in het aantal misstanden. Overigens is er vanuit verschillende hoeken een al maar sterker wordende vraag naar een meer actieve houding van de overheid op dit gebied (www.aedesnet.nl, 2011).

Een manier om de kansen op de woningmarkt verder te vergroten kan geschieden middels marktregulering. Er zijn een aantal argumenten op te noemen voor marktregulering op het gebied van het huisvesten van buitenlandse werknemers. Volgens Van der Schaar (1987, p. 42) kunnen er van overheidswege specifieke redenen zijn voor marktregulering. Deze worden onderverdeeld in een viertal motieven / argumenten (van de Schaar, 1987, p. 42), te weten:

- marktimperfecties;
- externe effecten;
- onderschattingsmotieven;
- gelijkheidsmotieven.

4.5.1 Marktimperfecties

Het eerste argument luidt dat de woningmarkt vele imperfecties kent. Zo zijn gebreken te noemen op bijvoorbeeld de grondmarkt, de bouwmarkt en de woondienstenmarkt. Op deze laatste markt doet zich volgens Van der Schaar (1987) het probleem voor dat de prijzen van de woningvoorraad in met name de huursector met een vertraagde reactie reageren ten aanzien van wijzigingen. Als gevolg van deze trage reactie kunnen grote kwantitatieve tekorten ontstaan, waardoor aanbieders van woondiensten zoals woningcorporaties een monopoliepositie krijgen. Hierdoor zijn de onderhandelingsposities van bijvoorbeeld arbeidsmigranten in een vrije markt relatief zwak. Ingrijpen van de overheid ten aanzien van dit gegeven kan derhalve wenselijk zijn, om zodoende de kansen van de buitenlandse werknemers op de woningmarkt verder te vergroten. Overigens is het discriminatiegevoelige toewijzingssysteem van woningcorporaties mede door marktregulering veranderd in een meer transparant systeem.

4.5.2 Externe effecten

Als tweede evidente argument voor overheidsinterventie zijn er de externe effecten, of externaliteiten. Vanaf het begin van de Woningwet in 1901 is de invloed van slecht wonen op de gezondheid, opvoeding en arbeidsprestatie van de bewoners een punt van discussie (van der Schaar, 1987, p. 44). Ook de rol van de overheid binnen deze context is daarbij steeds een belangrijk onderwerp. Middels het formuleren van beleid schept deze namelijk de mogelijkheid om dergelijke misstanden te verhelpen. In hoofdstuk 3 is naar voren gekomen dat er zich op het gebied van migrantenhuisvesting namelijk nog steeds misstanden voordoen.

Ook ten aanzien van woningverval kan er een belangrijke rol zijn weggelegd voor de overheid. In een slechte woonomgeving is het verbeteren van een afzonderlijke woning een onaantrekkelijke investering. Binnen een algehele vrije markt is er namelijk geen uitweg meer, indien de kwaliteit van een woonmilieu tot een bepaald punt is gedaald, zo stelt Van der Schaar (1987). In gebieden die door krimp worden getroffen is vaak sprake van verpaupering van zowel woningen als voorzieningen. Overheidsinterventie is in deze mogelijk om zodoende de eigenaren aan te sporen om de negatieve spiraal te doorbreken. Het aansporen van woningcorporaties om in dergelijke leegstandsgebieden arbeidsmigranten te huisvesten is een eventuele (deel)oplossing voor deze externaliteit.

4.5.3 Onderschattingsmotief

Een derde motief dat wordt genoemd is onderschatting. Consumenten kennen onvoldoende de voordelen van het gebruik van een woning, of een bepaald gebied. Hierdoor is men niet bereid om de volle prijs te betalen (van der Schaar, 1987, p. 44). Ook in een krimpgebied is de consument niet voornemens om de volle prijs voor een woning te betalen, waardoor het proces in een stroomversnelling komt. Een vorm van marktregulering kan zijn dat de overheid een kostprijsverlangende subsidie op een woning geeft. Dit maakt het voor arbeidsmigranten nog aantrekkelijker om zich in een krimpregio te vestigen, daar het gemiddeld inkomen van deze groep over het algemeen om- en nabij het minimumloon ligt. Middels deze vorm van interventie is de kans op 'gettovorming' door sociaal minder bedeelden echter wel aanwezig. De betrokken actoren zoals woningcorporaties en overheden zullen zich van dit aspect bewust moeten zijn. Aannemelijk is overigens dat niets doen tot eenzelfde scenario zal leiden.

4.5.4 Gelijkheidsmotief

Tot slot wordt door Van der Schaar het gelijkheidsmotief als argument aangehaald. Ongelijkheden in inkomen en welvaart komen ook tot uiting in de woningverdeling, ten onrechte zo stelt Van der Schaar (1987, p. 45). Reeds is geschreven dat een woning binnen de Nederlandse welvaartsstaat als een primair goed wordt gezien. Huisvesting is een sociaal grondrecht en het mag niet zo zijn dat enkel het inkomen van een bepaalde persoon de toegang tot behoorlijke woonruimte bepaalt. In de voorgaande hoofdstukken is al enkele malen aangegeven dat er op moment van schrijven nog veel misstanden zijn op het gebied van migrantenhuisvesting, zoals een slechte kwaliteit van de woonvoorziening. Ook werknemers uit het buitenland hebben binnen de Nederlandse grenzen het recht op een behoorlijke woonruimte.

Bovenstaande argumenten kunnen worden aangehaald ter bevordering van de werk- en denkwijze van woningcorporaties op het gebied van arbeidsmigrantenhuisvesting. Gezien het feit dat niet

iedere regio in Nederland in eenzelfde mate te kampen heeft met arbeidsmigranten zal er per regio gekeken dienen te worden naar de argumentatie op het gebied van marktinterventie. Duidelijk is wel dat er conform deze motieven tot marktregulering kan worden gesteld dat er een belangrijke rol weggelegd is voor woningcorporaties op het gebied van de huisvesting van buitenlandse werknemers, waarbij de overheid zo nodig aanvullende stimulerende maatregelen kan treffen zoals het stellen van minimale eisen ten aanzien van een woonruimte.

4.6 Conclusie

Het blijft voor woningcorporaties ook in de toekomst mogelijk om vrijgekomen sociale huurwoningen toe te wijzen aan arbeidsmigranten. Veelal ligt het inkomen van een arbeidsmigrant namelijk beneden de gestelde norm van € 34.085,-. Wanneer men echter met meerdere werknemers tegelijk in een woning zit, zonder dat er sprake is van kamergewijze verhuur, dan telt het verzamelinkomen van alle bewoners tezamen. Zodoende wordt de maximale grens van €33.614,- waarschijnlijk overschreden en zal de corporatie op zoek moeten gaan naar andere mogelijkheden, of dient de woning onder de 10% regeling te vallen. 10% Van de vrijgekomen sociale huurwoningen mag namelijk worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 34.085,-. Hierbij geldt echter wel dat er voorrang verleend dient te worden aan de woonurgente groepen.

Indien er sprake is van kamergewijze verhuur en dus van separate huurcontracten met de verschillende bewoners, dan geldt dat indien het inkomen van de desbetreffende persoon beneden de gestelde norm blijft, de werknemer tot de 90% groep wordt gerekend. Bij deze vorm van verhuur is namelijk het inkomen per huurder van invloed en het verzamelinkomen van alle bewoners samen.

Tevens kan men ervoor kiezen om projecten te realiseren zonder staatssteun. Dergelijke commerciële activiteiten kunnen ook betrekking hebben op het huisvesten van bijvoorbeeld buitenlandse werknemers.

Verder is het mogelijk om het desbetreffende object via een hogere huurstelling bewust buiten het gebied van DAEB te plaatsen, dit heeft echter wel gevolgen voor de WSW borging, voor dergelijke activiteiten staat de overheid namelijk niet meer garant. De woning blijft zodoende enerzijds buiten de staatsteunregelingseisen, maar de corporatie geniet voor dit project als gevolg van dit gegeven anderzijds niet van de voordelen van de staatsteunregeling, zoals het goedkoop verkrijgen van de desbetreffende bouwgrond. Ook het aangaan van leningen op de kapitaalmarkt zal door het wegvallen van de borgstelling duurder worden. Hierbij dient de corporatie zich dus af te vragen of er op deze wijze niet te zeer geneigd wordt naar het voeren van een commerciële organisatiestructuur en zodoende de core-business van een woningcorporatie uit het oog wordt verloren.

Gezien het feit dat het werkgebied van woningcorporatie Wonen Limburg gekenmerkt wordt of gaat worden door krimp alsmede dat de provincie Limburg een groot aantal arbeidsmigranten herbergt is het raadzaam om te bezien of, en op welke schaal woningen beschikbaar gesteld kunnen ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten.

Raadzaam is om in een krimpende regio eerst naar de huidige voorraad te kijken alvorens geïnvesteerd zal gaan worden in nieuwe objecten. Dit gezien het feit dat de toekomst als gevolg van deze krimp relatief onzeker is. Zo bestaat er het risico op aanzienlijke leegstand van de huidige



portefeuille. Het aanschaffen van nieuwe objecten verhoogt de leegstandspotentie van het eigen bezit alleen maar, daar middels dit gegeven de voorraad wordt uitgebreid, terwijl de vraag gelijk blijft of zelfs daalt.

Om het huisvesten van arbeidsmigranten hoger op de maatschappelijke agenda te plaatsen kan de overheid een belangrijke functie vervullen. In de voorgaande hoofdstukken is meermaals aangegeven dat de kansen voor arbeidsmigranten op een goede woonruimte de afgelopen decennia aanzienlijk zijn toegenomen. Echter is ook gebleken dat er zich nog steeds vele misstanden voordoen op het gebied van migrantenhuysvesting. Marktregulering kan de kansen voor buitenlandse werknemers op de woningmarkt vergroten. Ook vergroot het de potentie tot kwalitatieve verbetering van de woonruimte voor deze groep mensen. De vier motieven (marktimperfecties, externe effecten, onderschattingen en gelijkheidsmotieven) kunnen worden aangehaald om de relevantie van het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten verder te vergroten. Binnen deze context zal de overheid, woningcorporaties kunnen aansporen om het huisvesten van buitenlandse werknemers op de agenda te plaatsen. Mogelijk leidt dit gegeven vervolgens tot een kettingreactie, waar ook marktpartijen mogelijk potentie en essentie in zien.

Daar de geografische spreiding van arbeidsmigranten zeer divers is, dient iedere corporatie voor zich zelf uit te kunnen maken of, en in welke mate men zich wil en vooral dient toe te spitsen op het huisvesten van buitenlandse werknemers. Zo is het bijvoorbeeld aannemelijk dat woningcorporaties in de Bollenstreek, Noord- en Midden-Limburg en Oost-Brabant zich meer focussen op dit vraagstuk, dan organisaties in Groningen of Friesland. Het behelst in deze een specifiek maatschappelijk vraagstuk dat niet voor iedere regio in Nederland geldt. De inzet door woningcorporaties om deze vraagstukken aan te pakken hoort bij maatschappelijk ondernemen. Maatschappelijke ondernemers worden ten slotte afgerekend op het maatschappelijke rendement dat zij weten te creëren. Zij verdienen legitimiteit met het oplossen van kwesties die door de maatschappij als problematisch worden gezien.

5.1 Inleiding

Diverse eerder studies hebben aangetoond dat arbeidsmigranten een belangrijke taak vervullen binnen de Nederlandse samenleving (zie bijvoorbeeld Heyma *et al.*, 2008). Ze zijn nagenoeg onmisbaar geworden voor vele sectoren zoals de land- en tuinbouwindustrie. Het is derhalve evident deze groep mensen op een gedegen wijze op te vangen en goede opvang begint met een goede huisvesting. Op het gebied van het huisvesten van arbeidsmigranten zijn de afgelopen jaren nog steeds diverse misstanden geconstateerd. Woningcorporaties kunnen bij het adequaat huisvesten van deze groep mensen een belangrijke rol vervullen. Om te bezien welke huisvestingsvarianten geschikt zijn ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten zullen, met behulp van een casusstudie, een zestal voor de handliggende huisvestingsvarianten worden getoetst. Aan het einde zal worden bezien of, en voor welke specifieke groep arbeidsmigranten de desbetreffende huisvestingsvorm geschikt is.

De selectie van de huisvestingsmogelijkheden is gebaseerd op de huisvestingsvormen die op moment van schrijven het meest worden toegepast, of in de toekomst mogelijk interessant kunnen zijn voor woningcorporaties. Om een helder beeld te scheppen van Wonen Limburg als maatschappelijk ondernemer zal in eerste instantie nader worden ingegaan op de desbetreffende organisatie, alvorens er naar de mogelijke huisvestingsvormen wordt gekeken.

Het omgezette *Arbitrage model* zal vervolgens nader ingaan op de mogelijke economische voor- en / of nadelen van het huisvesten van buitenlandse werknemers. Het model kan namelijk worden omgezet naar de Nederlandse sociale huurwoningmarkt en vervolgens in verband worden gebracht met het huisvesten van buitenlandse werknemers.

Tijdens het opzetten en verrichten van dit deel van het onderzoek zijn diverse relevante aandachtspunten naar voren gekomen. Het is voor corporaties belangrijk om rekening te houden met deze punten alvorens men overgaat tot het huisvesten van buitenlandse werknemers. Deze punten zullen ook de revue passeren in dit deel van het rapport.

5.2 Wonen Limburg

Wonen Limburg is met circa 25.000 verhuureenheden de grootste woningcorporatie van Limburg. De organisatie heeft vestigingen verspreid over de gehele provincie en gezamenlijk werken er ongeveer 250 mensen verdeeld over de diverse regiokantoren. Het bezit van de organisatie is versplinterd over een groot deel van Limburg en een klein deel van Zuid-Oost-Brabant. De kerntaak van het bedrijf is: “het huisvesten van personen die dat niet goed zelf kunnen” (Wonen Limburg, 2004). Wonen Limburg heeft in haar portfoliebeleid, (Wonen Limburg 2007) de volgende doelgroepen gespecificeerd: ouderen, lichamelijk en verstandelijk gehandicapten, asielzoekers / statushouders, jongeren / starters, ex-psychiatrische patiënten / ex-tbs'ers / ex-gedetineerden, dak- en thuislozen, gezinnen en studenten. Tevens investeert de organisatie in zaken zoals maatschappelijk- en commercieel vastgoed, standplaatsen voor woonwagens en parkeerplaatsen.

In dit onderzoek is meerdere malen naar voren gekomen dat de provincie Limburg en daarmee dus ook het werkgebied van Wonen Limburg met demografische krimp te kampen heeft, of zal gaan krijgen. Het beleid van de organisatie is hier dus ook op aangepast. Dit gegeven in combinatie met het feit dat er in grote delen van de provincie een bovengemiddeld aantal arbeidsmigranten aanwezig zijn, heeft ertoe geleid dat er binnen Wonen Limburg extra aandacht wordt geschonken aan dit huisvestingsvraagstuk.

Het huisvesten van zogenaamde ‘Woonurgente groepen’ is sinds enkele jaren een speerpunt geworden binnen de organisatie. Het behelst in deze groepen mensen die op korte termijn (tijdelijk) onderdak nodig hebben. Ook arbeidsmigranten worden tot deze groep gerekend. Samen met de pijlers ‘Wonen-leren-werken’, het ‘Organisatieontwikkelingstraject’ en ‘Energie’ wordt er binnen deze woningcorporatie de komende jaren extra aandacht besteed aan dit huisvestingsvraagstuk. Er is binnen de organisatie zelfs een Projectmanager aangesteld die zich fulltime bezighoudt met dit gegeven. Er wordt door Wonen Limburg contact gezocht met diverse (lokale) partijen om zodoende het vraagstuk gezamenlijk op te pakken en er wordt gekeken naar huisvestingsmogelijkheden voor deze groep mensen. Tevens wordt er voorlichting gegeven aan de arbeidsmigranten zelf, hierbij kan worden gedacht aan het geven van informatie ten aanzien van de kansen op de woningmarkt en de rechten en plichten die men binnen de Nederlandse staatsgrenzen geniet, zoals het recht op een minimumloon en het recht op zorg.

Met dit speerpunt is Wonen Limburg met name in het zuiden van Nederland voorloper op dit gebied. Het is dus van belang dat de organisatie aan andere woningcorporaties en partijen de essentie van dit maatschappelijk vraagstuk laat zien. Zodoende ontstaat er namelijk een mogelijk sneeuwbal effect ten aanzien van het migrantenhuisvestingsvraagstuk, waardoor dit gegeven binnen corporatiewereld en andere sectoren, alsmede de maatschappij, breder draagvlak en aandacht zal genieten.

5.3 Huisvestingsmogelijkheden

Ten aanzien van het huisvesten van werknemers uit het buitenland zijn diverse mogelijkheden beschikbaar. In dit deel van het rapport zullen de desbetreffende varianten worden toegelicht. In het verdere verloop van dit onderzoek komen deze huisvestingsmogelijkheden terug middels een case study om zodoende te kunnen bepalen welke vormen wel- en welke niet geschikt zijn voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Deze bepaling zal geschieden aan de hand van een vooraf vastgesteld toetsingskader dat is opgesteld met behulp van interne (Wonen Limburg) en externe (literatuur) toetsingscriteria.

5.3.1 Reguliere woningen

Een deel van de huidige groep werknemers uit het buitenland wordt gehuisvest in reguliere woningen. In de praktijk worden een woning en huishouden vaak in een adem genoemd. Ten aanzien van het begrip ‘huishouden’ is geen eenduidige definitie vanuit de literatuur te herleiden, in sommige gemeentelijke beleidsstukken wordt een eigen invulling aan het begrip gegeven om zodoende een kader te kunnen stellen. Op het gebied van de illegale huisvesting van arbeidsmigranten heeft de

Raad van State in 2007 een richtinggevende uitspraak gedaan. Conform deze bepaling zijn voor een 'huishouden' de volgende aspecten van belang:

- er dient sprake te zijn van continuïteit in de samenstelling van bewoners;
- er dient sprake te zijn van onderlinge verbondenheid.

Wat er precies wordt verstaan onder 'onderlinge verbondenheid' wordt relatief abstract gehouden. Er wordt enkel gesteld dat indien personen dezelfde nationaliteit delen, hetzelfde werk verrichten of een gezamenlijk huishouden delen er geen sprake is van onderlinge verbondenheid (Raad van State, 2007).

Indien er plannen zijn om meerdere arbeidsmigranten in één woning te huisvesten dan het voor die gemeente maximaal aantal personen, zal er sprake zijn van zogenaamde onttrekking van de woning aan het huidige aanbod (VROM-inspectie, 2010). Middels dit gegeven is een omgevingsvergunning, of een bestemmingswijziging een vereiste. In feite is er door deze huisvestingsvorm sprake van een zogenaamde 'logiesvoorziening', of van 'kamerverhuur'. Als gevolg van het feit dat een woning van bestemming wijzigt dient de desbetreffende huisvestingsvariant aan striktere eisen te voldoen en is vaak een omgevingsvergunning (voorheen gebruiksvergunning) vereist (VROM-inspectie, 2010).

Een andere mogelijkheid binnen deze huisvestingsvariant is de zogenaamde inwoning door arbeidsmigranten. Er is zodoende als het ware sprake van een gastgezin dat onderdak biedt aan werknemers. Echter ook hierbij is een bestemmingswijziging of vrijstelling van het bestemmingsplan vereist indien men boven het maximaal aantal personen, niet zijnde een huishouden, uitkomt zo stelt de VROM-inspectie (2010).

Gezien het bovenstaande kan iedere gemeente zelf beslissen om in te stemmen met het al dan niet onttrekken van de woning aan het reguliere aanbod. Voor de handliggend is dat gemeentes met een lange wachtlijst minder snel geneigd zullen zijn om woningen aan het huidige aanbod te onttrekken. Gemeenten met een krimpende woningmarkt daarentegen stemmen mogelijk eerder in met dit gegeven om zodoende leegstand en de daarmee samenhangende aspecten zoals teruggang van de leefbaarheid tegen te gaan. Er kan overigens door de gemeente worden bepaald om de bestemming in zijn geheel te wijzigen, of slechts een tijdelijke wijziging toe te laten. Op moment van schrijven laat de Wabo het mogelijk om een tijdelijke omgevingsvergunning te verlenen om voor maximaal vijf jaar af te wijken van het vigerende bestemmingsplan (VROM-inspectie, 2010). Zoals reeds naar voren is gekomen is de overheid voornemens om deze vijf jaren op te rekken naar tien jaar, om zodoende de kans op een positief rendement op de exploitatie te vergroten.

Het voorgaande heeft enkel betrekking op het huisvesten van tijdelijke- en tijdelijk-permanente arbeidsmigranten. Indien een blijvende arbeidsmigrant namelijk besluit om alleen, of met zijn gezin een woning te betrekken, dan is er sprake van reguliere bewoning en gelden zodoende dezelfde regels als voor ieder huishouden. Ook indien men beneden de norm van het maximaal aantal te huisvesten arbeidsmigranten blijft zijn de vigerende wetten en regels voor reguliere huisvesting van kracht.

5.3.2 Logies- Kamerverhuur

Logies en kamerverhuur zijn twee huisvestingsvarianten die over het algemeen dezelfde betekenis hebben. Echter uit de definitie van beide vormen zijn toch enkele verschillen te herleiden. Vanuit de literatuur wordt logies omschreven als: *“het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de betreffende persoon het hoofdverblijf elders heeft* (VROM-inspectie, 2010, p. 45).” Dit gegeven kan overigens betrekking hebben op een tweetal varianten, te weten:

- in reguliere woningen;
- in speciale daartoe ingerichte logiesgebouwen.

Een logiesgebouw kan in deze worden gezien als: *“een gebouw, specifiek ingericht voor het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden voor meer dan X (vaak om en nabij de tien) personen, waarbij de betreffende personen hoofdverblijf elders hebben* (VROM- inspectie, 2010, p. 45).”

Over het algemeen zijn de speciale logiesgebouwen bestemd voor het huisvesten van grotere groepen. Bij logiesgebouwen is de bestemming ‘logies’ vereist. Indien dit niet het geval is, dient deze te worden aangepast of is een vrijstelling van de bestemming nodig (VROM- inspectie, 2010). Kamerverhuur wordt in de literatuur omschreven als zijde: *“het bedrijfsmatig (nacht)verblijf aanbieden, waarbij de kamerhuurder ter plaatse het hoofdverblijf heeft* (VROM-inspectie, 2010, p. 45).”

Vanuit bovenstaande begripomschrijvingen neigt de naam logies meer naar een relatief kort verblijf in Nederland en kamerverhuur heeft in deze meer betrekking op een langer verblijf. Als dit wordt afgezet tegen de drie geschetste vormen van arbeidsmigratie, dan kan worden gesteld dat logies betrekking heeft op de tijdelijke arbeidsmigranten en kamerverhuur meer refereert naar de groep tijdelijk-permanente buitenlandse werknemers.

De essentie van beide begripsbepalingen is echter hetzelfde, namelijk het aanbieden van (nacht)verblijf aan derden. Over het algemeen wordt kamerverhuur dan ook gezien als een vorm van logies (www.decentrale.regelgeving.overheid.nl, 2010). Kamerverhuur of het aanbieden van logiesvoorzieningen op kleine schaal vaak toegestaan zonder planologische consequenties, de eisen ten aanzien van dit gegeven verschillen echter per gemeente.

Sinds kort heeft de Nederlandse overheid een extra handvat geboden om arbeidsmigranten gemakkelijker tijdelijk te huisvesten. In het Besluit ruimtelijke ordening [Bro] is een ontheffingsmogelijkheid opgenomen om het gebruik van bestaande bebouwing toe te staan ten behoeve het bieden van een logiesfunctie voor tijdelijke werknemers (Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2010).

5.3.3 Groepscomplexen

Deze vorm van huisvesting vindt plaats in zogenaamde logiesgebouwen, het kan in deze zowel bestaande- als nieuwbouw betreffen. Hiervoor kunnen bijvoorbeeld oude scholen, hotels, kloosters, maar ook groepswoningen worden gebruikt. Een relatief nieuwe vorm van dit type huisvesting is het aanbieden van locaties met daarop verplaatsbare woonunits. Deze woonunits worden tijdelijk op de desbetreffende locatie neergezet en kunnen gemakkelijk worden gedemonteerd.

Een andere relatief nieuwe mogelijke huisvestingsvorm is het gebruik van leegstaande kantoorpanden. In Nederland staat namelijk een groot aantal vierkante meters aan kantoorruimte leeg (www.fdselections.nl). Kantoorgebouwen kunnen worden omgebouwd tot (tijdelijke) woonruimtes. Reeds is naar voren gekomen dat de overheid op moment van schrijven de mogelijkheden aan het bezien is dit gegeven te stimuleren. Dit dient te geschieden middels het opstellen van een nieuw Bouwbesluit, zodat kantoren ook daadwerkelijk getransformeerd kunnen worden ten behoeve van huisvesting, alsmede het creëren van de mogelijkheid om een tijdelijke bestemming te verruimen van vijf- naar tien jaar. Het transformeren van leegstaande kantoorpanden zal binnen dit onderzoek niet nader op bruikbaarheid worden getoetst, daar deze variant op moment van schrijven nog niet rendabel kan zijn. Indien de voorgenomen veranderingen zoals hier boven staan beschreven in de toekomst worden doorgezet, dan is het raadzaam om deze variant alsnog te scannen op een eventuele bruikbaarheid ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten.

5.3.4 Campings en recreatieterreinen

Deze vorm van migrantenhuisvesting komt veelvuldig voor binnen de Nederlandse grenzen. Veel gemeenten zien deze vorm als ongewenst, echter door een gebrek aan andere mogelijkheden ten aanzien van het huisvestingsvraagstuk wordt het toch vaak gedoogd, hierbij wordt wel gesteld dat het enkel geschikt is voor de tijdelijke arbeidsmigranten (VROM-inspectie, 2010). Er zijn voor deze locaties een drietal verschillende huisvestingsvarianten denkbaar, te weten:

- (vakantie)huisjes;
- chalets;
- stacaravans.

5.3.5 Plaatsing van woonunits op eigen terrein

Deze huisvestingsvorm komt over het algemeen enkel voor bij agrarische bedrijven (in het buitengebied). Vaak zijn de desbetreffende bewoners, werkzaam voor de eigenaar (VROM-inspectie, 2010). Veel gemeenten stellen eisen met betrekking tot de exploitatieperiode van dit type onderkomen, bijvoorbeeld dat het enkel is toegestaan in voor het bedrijf drukke maanden. Deze vorm is vanuit landschappelijk oogpunt over het algemeen niet populair bij de meeste lokale overheden (VROM-inspectie, 2010). Ook bij dit type huisvesting is de sociale controle slecht en is er vaak sprake van overbewoning, waardoor gevaarlijke en onhumane situaties kunnen ontstaan. Voor deze huisvestingsvariant is overigens een vrijstelling van het vigerende bestemmingsplan vereist (VROM-inspectie, 2010). Gezien het feit dat deze woonvorm over het algemeen enkel gerealiseerd wordt door agrariërs en geschiedt op eigen grond, zal deze huisvestingsvariant verder buiten beschouwing worden gelaten.

5.4 Het toetsingskader

Het toetsingskader, voor het zoeken naar de geschikte huisvestingsvormen voor buitenlandse werknemers, is opgesteld met behulp van reeds door SKIA en ABU opgestelde inspectierapporten, alsmede enkele interne aspecten van het beleid vanuit Wonen Limburg. SKIA en ABU zijn een tweetal partijen die zich al jaren bezighouden met de belangen van onder andere het huisvesten van arbeidsmigranten en andere uitzendkrachten. Vanuit de beide inspectierapporten is een selectie

gemaakt van de voor dit onderzoek relevante punten ten aanzien van het beoordelen van geschikte huisvestingsvarianten. De punten voortkomende uit het beleid van Wonen Limburg zijn afkomstig van een uniform toetsingskader voor projecten van de organisatie. Dit zogenaamde RISK-model wordt door de organisatie toegepast nadat reeds een Quick Scan van het onderliggende project heeft plaatsgevonden. Deze Quick Scan is bedoeld om te bezien of het uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek wenselijk is. Het RISK-model bestaat uit 46 vragen ten aanzien van risico-inventarisatie. Deze 46 vragen zijn vervolgens onder te brengen in een vijftal categorieën, te weten:

- contractrisico's;
- planologische risico's;
- financiële risico's;
- afzetrisico's;
- imagorisico's.

Vervolgens zijn er gewichten aan de verschillende te toetsen onderdelen van het toetsingskader toegewezen. Dit is gedaan omdat niet ieder onderdeel even zwaar dient te tellen in de eindbeoordeling. Het gewicht dat is toegekend aan de verschillende punten is tot stand gekomen middels een inventarisatie onder een twintigtal willekeurige medewerkers binnen Wonen Limburg. 100% van de benaderde medewerkers heeft de vragenlijst ingevuld teruggezonden. Het toetsingskader (zie bijlage IV) is vervolgens tezamen met de onderstaande drie vragen opgestuurd naar de twintig medewerkers.

1. Geef aan hoe zwaar ieder dit punt vindt wegen voor het onderliggende toetsingskader. Indien u het een zwaarwegend onderdeel vindt dat geeft u de weging 'maximaal (M). Wanneer u het punt minder zwaar vindt tellen dan hangt u hier de weging 'minimaal (m) aan.
2. Geef aan hoeveel maal een minimale beperking (m) gelijk kan worden gesteld aan één maximale beperking (M).
3. Geef aan hoeveel maal een maximale beperking (M) leidt tot een negatief advies ten aanzien van de geschiktheid van de desbetreffende woonvorm.

Zodoende zijn er op een objectieve manier gewichten toegekend aan de verschillende te toetsen onderdelen. Met behulp van dit raamwerk kan dus op een gedegen wijze worden getoetst op de eventuele bruikbaarheid van het desbetreffende type huisvesting.

Op vraag 1 heeft circa 80% van de respondenten dezelfde zwaarte aan de verschillende punten toegekend. Een kleine meerderheid van circa 65% geeft bij vraag 2 te kennen gegeven dat een overschrijding van twee maal maximaal (M) resulteert in een ongeschikte woonvariant. Circa 70% van de respondenten gaf aan dat twee minimale tekortkomingen (m) gelijkstaat aan een maximaal gebrek. Derhalve kan dus worden gesteld dat vier minimale gebreken ook leiden tot een negatief advies ten aanzien van deze woonvorm.

Voor de bepaling van de minimaal beschikbare woonruimte per arbeidsmigrant worden de vierkante meters van alle toepasbare ruimten bij elkaar opgeteld en gedeeld door het aantal personen. De volgende ruimten worden in ieder geval niet meegeteld:

- garage, berging, schuur, buitenruimte zoals balkon, tuin en dakterras;

- indien de hoogte van het gedeelte (de ruimte) minder is dan 1.50 meter (bijvoorbeeld onder een schuin dak);
- toilet, douche, gang, overloop, cv-ruimte, meterkast, pantry, kelder, bijkeuken, wasmachineruimte;
- indien de ruimte enkel geschikt is als bergruimte;
- indien de ruimte niet afdoende daglichttoetreding geniet conform NEN 2057.

Er wordt in de casussen uitgegaan van een maximale bezetting van het aantal personen. Er zal in deze dus niet gekeken worden naar zaken zoals bijvoorbeeld overbezetting.

Er verder is niet uitgegaan van een specifieke locatie voor de desbetreffende huisvestingsvarianten, er wordt namelijk enkel gekeken naar de bruikbaarheid en toepasbaarheid. Wel zullen de mogelijke risico's op planologisch-, financieel-, contractueel-, afzet- en imago gebied aan bod komen, zodoende kan door de organisatie vooraf worden gezien waar de mogelijke kritieke punten liggen.

Het toetsingskader is opgedeeld in een negental onderdelen. Het eerste deel heeft betrekking op de huisvesting in het algemeen. Het gaat hier om zaken als het type huisvesting, de minimaal vereiste beschikbare ruimte per arbeidsmigrant en per slaapvertrek. Het tweede gedeelte gaat in op de eisen die worden gesteld aan het sanitair en de keuken. Ten derde komen de zaken op het gebied van isolatie en verwarming aan bod. Vervolgens worden de risico's op het gebied van leefkwaliteit, veiligheid en hygiëne van de betreffende huisvestingsvariant nader geanalyseerd. Als vijfde punt worden de mogelijke planologische beperkingen van de betreffende woonvariant gezien, hierbij kan gedacht worden aan problemen die voorkomen uit het vigerende bestemmingsplan en dergelijke. Daarna komen alle financiële risico's ten aanzien van de woonvorm aan bod, hierbij gaat het met name om risico's op het gebied van huurdering en de verkoop / verhuurbaarheid van het object na de eerste exploitatieperiode. Als zevende punt komen de contractrisico's aan bod. Dergelijke risico's hebben betrekking op onderverhuur en het niet nakomen van gestelde eisen door zowel huurder als bewoner. Vervolgens zullen de afzetrisico's nader worden geanalyseerd. Hierbij kan worden gedacht het niet kunnen vinden van geschikte huurders of afnemers. Tot slot wordt er ook gekeken naar het imago risico voor de betreffende corporatie.

Om een indruk te verkrijgen van de eisen die gemeentes stellen ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten is een zessentwintigtal beleidskaders van verschillende lokale overheden geanalyseerd. Deze beleidskaders zijn de enige kaders die door de verschillende gemeentes op het internet zijn geplaatst. Het is dus mogelijk dat er landelijk meer gemeentelijk beleid is ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten, maar deze zijn niet via het internet voorhanden en derhalve niet meegenomen in het onderliggende onderzoek.

Wanneer tijdens de toetsing van de verschillende huisvestingsvarianten blijkt dat een te toetsen onderdeel afwijkt van de gestelde eisen, of wanneer er zich op dat gebied potentiële risico's kunnen voordoen, dan moet er worden bekeken hoe groot de desbetreffende afwijking of het betreffende potentiële risico is. Is deze minimaal (m), maximaal (M), of is er slechts een kleine opmerking (O).

Tevens dient beoordeeld te worden of de desbetreffende afwijking substantieel en / of structureel is. Indien dit niet het geval is, dan neemt de weging in zwaarte af. Een maximale (M) afwijking die niet structureel of substantieel is wordt zodoende omgezet naar een minimale (m) en

een minimale afwijking wordt omgezet naar een opmerking voor dat specifieke punt. Indien iets namelijk niet structureel of substantieel is, dan is het oplossen van dat specifieke punt namelijk betrekkelijk eenvoudiger om op te lossen zo stelt SKIA (2011).

Een opmerking (O) geldt als aanbeveling ten aanzien van de huisvestingsvariant, het betreft in deze kleine zaken die nog ontbreken en met een kleine ingreep kunnen worden aangepast. Hierbij kan gedacht worden aan zaken zoals het plaatsen van een gasfornuis of koelkast. Dit gegeven heeft dan ook geen negatieve invloed op de geschiktheid van de desbetreffende woonvorm, het geldt enkel als een advies. Een minimale afwijking van de gestelde criteria, geeft aan dat de ingreep ten aanzien van dit gebrek groter, vaak kostbaarder en meer complex is. Een voorbeeld hiervan is het plaatsen van een douche of toilet. Tot slot geeft een maximale afwijking aan dat het oplossen van deze calamiteit vaak kostbaar, tijdrovend en moeilijk is, deze ingrepen zijn, in tegenstelling tot de vorige twee opmerkingen, over het algemeen niet van materiële aard (SKIA, 2011).

5.5 Reguliere woning

Aangezien nagenoeg het gehele werkgebied van woningcorporatie Wonen Limburg te maken krijgt, of reeds kampt met bevolkingskrimp wordt de mogelijkheid onderzocht of, en op welke wijze het reguliere woningaanbod van de organisatie kan worden ingezet ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten. Bevolkingsdaling heeft overigens niet direct een daling van het aantal huishoudens tot gevolg. Feit is namelijk dat de woningvoorraad met een vertraging reageert op de bevolkingsdaling. Dit komt mede door de vergrijzing en individualisering van de samenleving, mensen worden namelijk ouder en er is in toenemende mate sprake van echtelijke scheidingen (www.kei-centrum.nl, 2009). Indien de daling van de bevolking ook daadwerkelijk een daling van het aantal huishoudens tot gevolg heeft, dan wordt ook de woningvoorraad getroffen. Het zuiden van Limburg heeft al enkele jaren te maken met een stabiele ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens en een negatief migratiesaldo, het midden en noorden van deze provincie zullen vanaf medio 2015 met dit gegeven van doen krijgen (Etil, 2008).

Een logisch gevolg van een daling in het aantal huishoudens voor de portefeuille van Wonen Limburg is de leegstand van woningen. Leegstand leidt vervolgens weer problemen zoals afname van de leefbaarheid, verpaupering van de woning en omgeving, daling van de vastgoedprijzen en langere verkooptijden. Met name de vroeg-naoorlogse wijken zijn binnen deze context extra kwetsbaar en worden het eerst geraakt, zo stelt het KEI-centrum (2009).

Conform het bovenstaande is er voor deze specifieke casus voor gekozen om een reguliere naoorlogse woning uit de portefeuille van Wonen Limburg te analyseren. De woning is gelegen in een wijk in Heerlen. Deze stad is gelegen in de zogenaamde Parkstadregio, een regio die reeds enkele jaren te kampen heeft met een daling van het aantal huishoudens.

De betreffende woning behelst een standaard sociale huurwoning en is op de begane grond voorzien van een woonkamer; een keuken met standaard keukenblok met een vier-pits gasfornuis, oven, koel- vriescombinatie en spoelbak en een toilet. De eerste verdieping telt een drietal slaapkamers en een badkamer met douche. Op de tweede verdieping is een opslagruimte / zolder,

deze is te bereiken middels een vlizotrap. De ruimte- en oppervlakteverdeling van de voorgaande doorsnee sociale huurwoning is als volgt.

Begane grond

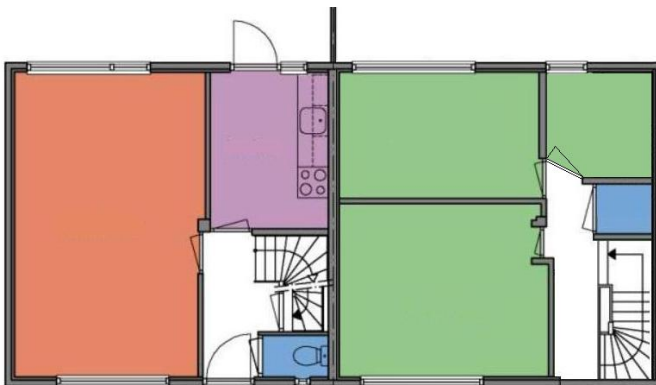
➤ woonkamer	22 m ²
➤ keuken	9 m ²
➤ hal en toilet	6 m ²

Eerste verdieping

➤ slaapkamer 1	14 m ²
➤ slaapkamer 2	10 m ²
➤ slaapkamer 3	4 m ²
➤ <u>overloop en badkamer</u>	<u>8 m² +</u>
totaal	72 m ²

Voor de bepaling van het leefbaar oppervlak per arbeidsmigrant wordt echter enkel gekeken naar de woonkamer, keuken en slaapkamers. Derhalve komt het woonoppervlak van een sociale huurwoning uit op 60 m².

Figuur 5.1: plattegrond standaard sociale huurwoning



Bron: eigen bewerking

Dit deel van de casusstudie is opgedeeld in een tweetal varianten. Allereerst wordt er uitgegaan van een woning die niet aan de huidige woningvoorraad wordt onttrokken. Er wordt dus binnen de gemeentelijke kaders een beperkt aantal arbeidsmigranten gehuisvest. Aangezien het merendeel van de gemeenten een maximum van vier personen niet zijnde een huishouden hanteert zal voor deze casus ook dit aantal worden genomen. Gezien het feit dat niet iedere gemeente het toelaat om zonder planologische ingreep, zoals een bestemmingswijziging of een omgevingsvergunning, buitenlandse werknemers te huisvesten wordt ook een variant geschetst waarbij de woning aan de huidige woningvoorraad wordt onttrokken. Er zal in deze dus sprake zijn van een logies- of kamerverhuurfunctie.

5.5.1 Toetsing reguliere woning

Daar er vanuit het opgestelde kader wordt gesteld dat er per bewoner minimaal 12 m² beschikbaar dient te zijn mogen er vanuit het oppervlakteperspectief maximaal vijf personen wonen. Indien er binnen deze casus echter meer dan vier personen niet zijnde een huishouden worden gehuisvest, dan is een planologische wijziging een vereiste. Ten aanzien van het minimaal vereiste aantal



vierkante meters per slaapvertrek (4 m² per persoon) zijn er bij deze huisvestingsvariant geen belemmeringen, zolang er maximaal vijf buitenlandse werknemers worden gehuisvest.

Het is zoals reeds naar voren is gekomen afhankelijk van de betreffende gemeente wanneer een dergelijke wijziging vereist is. Indien er niet meer dan vijf buitenlandse werknemers in de casuswoning worden gehuisvest, dan is er op het gebied van huisvesting algemeen geen belemmering waar te nemen, welke de geschiktheid van deze woonvariant aantast.

Indien er niet meer dan vijf personen in de casuswoning gehuisvest zullen worden, dan kan worden gesteld dat er aan de eisen op het gebied van het minimaal vereiste aantal toiletten en douches (één toilet en één douche per zes buitenlandse werknemers) wordt voldaan. Tevens voldoet de casuswoning aan de gestelde onderdelen ten aanzien van de keukenuitrusting.

Aangezien een dergelijk gebouw conform de eisen van het Bouwbesluit gebouwd dient te worden is het aannemelijk dat het gebouw is voorzien van deugdelijke verwarmingsapparatuur en goede isolatie. Zodoende zijn er dus op het gebied van verwarming en isolatie geen nadelige zaken aan te wijzen bij deze vorm van migrantenhuisvesting.

Er zijn bij deze woonvorm op het gebied van potentiële leefkwaliteit-, veiligheids- en hygiënerisico's geen specifieke risico's aantoonbaar welke in bijzonder voor het huisvesten van arbeidsmigranten gelden. Indien er bij het huisvesten niet wordt voldaan aan zaken zoals het minimaal vereiste aantal vierkante meters per arbeidsmigrant, het minimaal aantal sanitaire voorzieningen enzovoort, dan is de kans groot dat dit ten kosten gaat van de leefkwaliteit, de veiligheid en het hygiëneniveau van de betreffende huisvestingsvariant.

Ten aanzien van de planologische risico's zijn er tussen de twee varianten evidente verschillen waarneembaar. Allereerst is het relevant om te bezien wat de eisen binnen de betreffende gemeente zijn op het gebied van arbeidsmigrantenmigrantenhuisvesting. Gemeenten in Nederland hanteren namelijk een verschillend beleid op het gebied van het huisvesten van personen die geen huishouden vormen. Het maximaal aantal te huisvesten personen in één specifieke woning zonder dat er sprake is van een huishouden kan zowel via een verordening, als middels het bestemmingsplan worden geregeld (VROM-inspectie, 2010). In veel gevallen varieert dit aantal tussen de drie en vijf personen per woning. Overigens zijn er ook gemeenten in Nederland waar het niet is toegestaan om zonder planologische ingreep meerdere personen te huisvesten in een reguliere woning (Wonen Limburg, 2010).

Zolang er binnen de gemeentelijke kaders wordt gehuisvest, dan zal er op planologisch gebied geen risico liggen. Er kan dan namelijk op generlei wijze bezwaar en / of beroep worden ingediend tegen het feit dat er een aantal buitenlandse werknemers in een woning worden gehuisvest (van Buuren, de Gier, Nijmeijer & Robben, 2010).

Wanneer er echter sprake zal zijn van huisvesting van een aantal buitenlandse werknemers dat niet conform het vigerende bestemmingsplan of beleid is toegestaan, dan dient de verhuurder zich te realiseren dat er sprake is van de verplichting tot een planologische wijziging. Dit kan zijn middels een vrijstelling, bestemmingswijziging, of het aanvragen van een omgevingsvergunning. Als gevolg van een dergelijke ingreep kan bezwaar en / of beroep worden ingediend, waardoor de realisatie van de betreffende woonvariant in gevaar komt, zo stellen Van Buuren *et al.* (2010).



De wijze van een dergelijke procedure is afhankelijk van het soort omgevingsvergunning dat vanuit de Wabo wordt toegekend. Indien er sprake is van een reguliere omgevingsvergunning dient, alvorens beroep bij de bestuursrechter ingesteld kan worden, een bezwaarprocedure gevolgd te worden (van Buuren *et al.*, 2010). Wanneer een omgevingsvergunning echter middels de uitgebreide procedure tot stand komt is er geen bezwaarschriftprocedure. Hiervoor in de plaats komt dat er door eenieder een zienswijze tegen het voorgenomen besluit kan worden ingediend. Belanghebbenden kunnen tegen het genomen besluit vervolgens beroep indienen bij de Bestuursrechter, aldus Van Buuren *et al.*. De overeenkomst tussen de reguliere- en uitgebreide voorbereidingsprocedure is dat beide kunnen leiden tot het intrekken van de betreffende omgevingsvergunning, vrijstelling of andere planologische wijziging.

Wanneer een reguliere- of uitgebreide procedure gevolgd dient te worden verschilt per perceel en per bestemming(splan). Vooraf zal dus goed gekeken dienen te worden naar dit gegeven, daar ook de procedures verschillend zijn.

Indien er binnen de gestelde kaders van de gemeente wordt gehuisvest zullen de financiële risico's naar alle waarschijnlijkheid klein zijn. Wanneer dit in leegstaand bezit geschiedt, heeft het zelfs een positieve invloed op de financiën van de desbetreffende woningcorporatie. Er wordt zodoende namelijk inkomen gegenereerd uit woningen die anders leegstaan.

In het vorige hoofdstuk van dit onderzoek is er middels het *Arbitrage model* een verband gelegd tussen de positieve financiële invloed van het huisvesten van arbeidsmigranten en een door krimp en leegstand getroffen werkregio van Wonen Limburg.

Wanneer er voor wordt gekozen om de woning te onttrekken aan het huidige aanbod, dan kunnen de kosten voor de planologische procedure leiden tot een mogelijk risico. Binnen Wonen Limburg wordt bij een planologische procedure namelijk rekening gehouden met een extra investering van ten minste € 20.000,-. Binnen deze kosten vallen zaken als; ambtelijke (apparaat) kosten, advieskosten enzovoorts. Er kan dus worden gesteld dat er bij deze variant een verhoogd risico is op financieel gebied, waarmee aan de voorkant (bij de exploitatieopzet) rekening mee gehouden dient te worden.

Op het gebied van contractrisico's is er bij deze huisvestingsvorm, bij beide varianten geen specifiek aantoonbaar risico aanwezig dat in bijzonder voor het huisvesten van arbeidsmigranten geldt.

De risico's ten aanzien van de afzetmogelijkheden voor deze huisvestingsvariant zijn afhankelijk van diverse factoren zoals; de locatie, de kosten voor inwoning, en de vraag naar woonruimte. Het werkgebied van Wonen Limburg heeft reeds, of krijgt in de nabije toekomst te maken met demografische krimp. Tevens is bekend dat er binnen de provincie een bovengemiddeld aantal buitenlandse werknemers werkzaam is. Derhalve kan er worden gesteld dat het huisvesten van arbeidsmigranten in het bestaande bezit van een corporatie een (deel)oplossing kan vormen voor de (toekomstige) leegstandsproblematiek. Door het bovengemiddeld aantal arbeidsmigranten in de provincie is de vraag van deze groep naar goede huisvesting dus ook bovengemiddeld, waardoor het afzetrisico verder wordt beperkt.

Het huisvesten van een groot aantal arbeidsmigranten kan een potentieel imagorisico tot gevolg hebben. Zeker wanneer er vooraf niet afdoende met stakeholders, en dan met name omwonenden,

wordt gecommuniceerd. Door goede communicatie met belanghebbenden is het verkrijgen, alsmede het vergroten van draagvlak meer waarschijnlijk (Zandstra & van Grinsven, 2002). Het feit dat de arbeidsmigranten in een reguliere woning worden gehuisvest, die anders leeg blijft staan, heeft een positieve invloed op de leefbaarheid in de wijk en het tegengaan van verpaupering. Tevens is een woningcorporatie als maatschappelijk ondernemer verplicht om zich te richten op specifieke groepen mensen die niet of onvoldoende in staat zijn om zelfstandig in hun eigen huisvesting kunnen voorzien. Omdat veel arbeidsmigranten als vreemdeling naar Nederland komen kan worden gesteld dat corporaties ook in de huisvesting van deze groep dient te voorzien. Men heeft in feite dus de morele en maatschappelijke plicht om zich te richten op het huisvesten van woningbehoevende arbeidsmigranten, waardoor er dus in principe geen sprake kan zijn van imagoschade.

Indien er sprake is van huisvesting van een meer dan het vigerende beleid toegestane aantal arbeidsmigranten in een woning, dan vergroot dit mogelijk de kans op imagoschade. Reeds is naar voren gekomen dat omwonenden en andere belanghebbenden als gevolg van een mogelijke planologische wijziging zich kunnen bezwaren op het voorgenomen project. Tevens kan dit scenario tot gevolg hebben dat de indruk wordt gewekt dat er zoveel mogelijk arbeidsmigranten worden gehuisvest om zodoende een zo hoog mogelijke winst te behalen en dat er dus niet naar de leefkwaliteit van de arbeidsmigranten wordt gekeken.

Vanuit de voorgaande evaluatie kan worden gesteld dat het huisvesten van arbeidsmigranten in een reguliere woning en binnen de kaders van het vigerende gemeentelijke beleid een meer dan geschikte huisvestingsvorm is voor de betreffende doelgroep. De risico's zijn op alle gebied nihil en voor corporaties in gebieden die enerzijds te kampen hebben of te kampen zullen krijgen met bevolkingskrimp en anderzijds een huisvestingsvraagstuk inzake arbeidsmigranten is het een goede mogelijkheid om beide punten aan te pakken.

De variant waarbij wordt afgeweken van het ambtelijke beleid is voor een woningcorporatie minder geschikt. Er zijn namelijk noemenswaardige risico's ten aanzien van dit gegeven, waarbij met name het planologische- en het imagorisico zwaar meetellen. Derhalve is het, mede vanuit maatschappelijk oogpunt, niet raadzaam voor woningcorporaties om te kiezen voor deze vorm terwijl de voorgaande variant wel als zeer geschikt wordt aangemerkt.

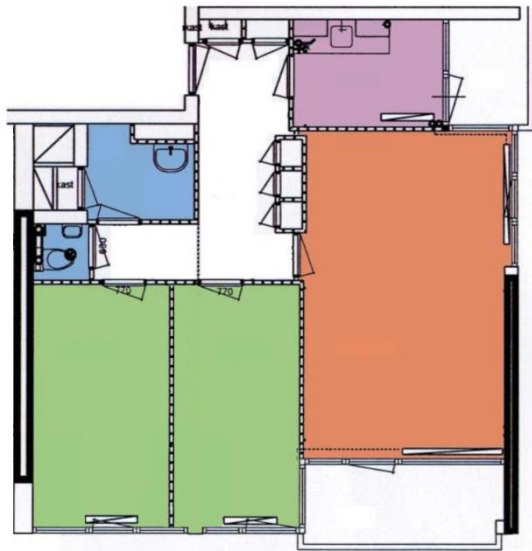
5.6 Appartementen

Een evident percentage (43%) van het woningbezit van Wonen Limburg bestaat uit appartementen (Wonen Limburg, 2009). Zodoende is het een logische vervolgstap om ook de mogelijkheden ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten voor deze woonvariant nader te analyseren. Voor deze casus is gekozen voor een standaard appartement uit het verouderde bezit van de organisatie. De het complex is gebouwd in 1961 en kan gezien dit feit ook als kwetsbaar bezit worden aangemerkt. Er is voor dit type gekozen, daar het een afspiegeling is van het merendeel van het aanbod aan appartementen dat Wonen Limburg is portefeuille heeft. De betreffende woning is voorzien van een woonkamer; een keuken met standaard keukenblok met een vier-pits gasfornuis, oven, koel- vriescombinatie en spoelbak; een badkamer; toilet; een tweetal slaapkamers en twee balkons. De ruimte- en oppervlakverdeling van het voorgaande doorsnee appartement is als volgt.

➤ woonkamer	26 m ²
➤ keuken	7 m ²
➤ hal	13 m ²
➤ badkamer en toilet	6 m ²
➤ slaapkamer 1	15 m ²
➤ slaapkamer 2	15 m ² +
totaal	82 m ²

Het woonoppervlak van het bovenstaande appartement komt uit op een totaal van 63 m².

Figuur 5.2: plattegrond standaard sociaal huurappartement



Bron: eigen bewerking

Aangezien er twee slaapvertrekken zijn, kunnen er maximaal vier buitenlandse werknemers worden gehuisvest. Daar het merendeel van de gemeentes een maximum van vier personen niet zijnde een huishouden hanteert en daar dit aantal ook bij de grondgebonden woningen als uitgangspunt is genomen zal voor deze casus ook dit aantal als uitgangspunt worden gekozen. Uit de analyse is gebleken dat het huisvesten van arbeidsmigranten in een appartement gelijkwaardig is aan het huisvesten van arbeidsmigranten in een grondgebonden woning zonder planologische ingreep. Vanuit dit perspectief kan dus worden gesteld dat ook het huisvesten van arbeidsmigranten in een appartement een adequate huisvestingsvorm is die door corporaties kan worden aangeboden.

Met behulp van het in hoofdstuk 2 geformuleerde *Arbitrage model* is het mogelijk om op economisch vlak naar het huidige (sociale) huurwoningbezit van Wonen Limburg te kijken en dit in verband te brengen met het huisvesten van buitenlandse werknemers. Zodoende kan er worden gezien of het huisvesten van arbeidsmigranten in het eigenwoningbezit van de organisatie ook vanuit economisch oogpunt een interessante oplossing is voor Wonen Limburg.

Eerder is geschreven dat de nettohuurinkomsten van veel woningcorporaties, als gevolg van diverse factoren, zoals krimp, het inflatievolgend huurbeleid en het nemen van een onrendabele top, de afgelopen jaren zijn afgenomen. Hierdoor is een gat ontstaan tussen de huidige huurinkomsten (brutohuurinkomsten) en de maximale huur die op basis van het woningwaarderingstelsel

gegenereerd kan worden. De verhuur van deze (leegstaande) woningen aan (groepen) arbeidsmigranten kan het ontstane verschil mogelijk reduceren. Het actief benutten van het verschil in inkomsten tussen de verhuur aan reguliere huurders en de verhuur aan arbeidsmigranten kan binnen deze context namelijk als arbitrage worden gezien. Het model heeft betrekking op het benutten van het (eventueel) ontstane prijsverschil tussen deze twee markten.

5.7 Het Arbitrage model

Het *Arbitrage model* kan worden omgezet naar de werking van de woningmarkt binnen de Nederlandse corporatiesector en in verband worden gebracht met het huisvesten van arbeidsmigranten. Zo kan de dalende woningprijs of dalende huurinkomsten, bijvoorbeeld als gevolg van een afname van de leefbaarheid, of door bevolkingskrimp waardoor over het algemeen leegstand ontstaat, deels worden opgevangen middels migrantenhuisvesting in de desbetreffende woning(en). Reeds is naar voren gekomen dat dit onderzoek zich in eerste instantie zal richten op de activiteiten omtrent het huisvesten van arbeidsmigranten door woningcorporatie Wonen Limburg. Van het werkgebied van deze corporatie is bekend dat de bevolkingskrimp nu en in de toekomst in deze provincie bovengemiddeld toeslaat (Etil, 2008).

De data voor het model is voortgekomen uit een analyse van circa 430 woningen van Wonen Limburg. Deze woning liggen allen in een door krimp getroffen stad in Limburg, Heerlen. De brutohuurinkomsten, de maximumhuurprijs en de huurprijs bij kamergewijze verhuur worden gedeeld door het aantal woningwaarderingpunten. Tevens zijn de punten voor de woonomgeving uit het totaal gehaald, om zodoende een zo goed mogelijke indicatie te krijgen van de prijs / kwaliteit verhouding van de woningen in een bepaald gebied. De brutohuurinkomsten per punt, de maximumhuurprijs per punt en de huuropbrengsten bij kamergewijze verhuur zijn vervolgens opgenomen in een grafiek.

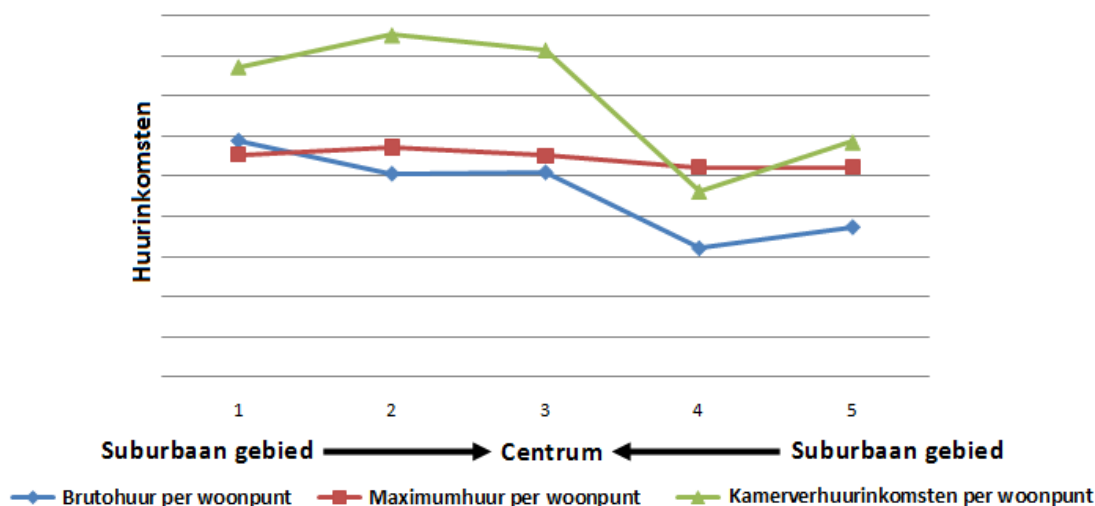
Als gevolg van zaken zoals leegstand, voortkomend uit de krimp, een onrendabele top en de verplichting tot het volgen van een inflatievolgend huurbeleid voor de sociale huurwoningen, zijn in de afgelopen jaren in bepaalde gebieden de netto inkomsten van sociale huurwoningen gedaald. De huren stijgen namelijk inflatievolgend, terwijl de onderhouds- en beheerskosten voor de woningen daarentegen sterker stijgen (Wonen Limburg, 2009). Als gevolg van de hierboven geschetste aspecten dalen ook de brutohuurinkomsten van woningen in de desbetreffende regio's. In sommige gebieden is er een aanzienlijk gat ontstaan tussen de brutohuur en de maximale huur van het aanbod.

De huisvesting van een groep arbeidsmigranten in het desbetreffende gebied zal ertoe leiden dat de leegstand (deels) wordt tegengegaan. Hierdoor worden meer inkomsten gegenereerd en wordt tevens de verpaupering tegengegaan. Verder wordt er zodoende de mogelijkheid gecreëerd om het ontstane verschil tussen de gemiddelde brutohuur en de maximumhuur dat in veel gebieden is ontstaan te reduceren. De brutohuur staat binnen deze context voor de huidige reguliere huur die door Wonen Limburg in de betreffende wijk wordt ontvangen, zonder kostenaf trek. Het actief benutten van het verschil in inkomsten tussen de verhuur aan reguliere huurders en de verhuur aan arbeidsmigranten kan in deze worden gezien als arbitrage.

Tevens is een indicatie gegeven van de potentiële huuropbrengsten bij kamergewijze verhuur. Dit is een tweede vorm van arbitrage binnen het model. Voor deze berekening is uitgegaan van een vijftal arbeidsmigranten dat wordt gehuisvest in een woning, daar de gemiddelde sociale huurwoning, zoals verderop in het onderzoek aan bod zal komen, geschikt is voor het huisvesten van maximaal vijf personen. Uit een recente exploitatieberekening binnen Wonen Limburg is naar voren gekomen dat de huur per arbeidsmigrant tussen de € 120,- en € 180,- per maand dient te zijn. Derhalve is er binnen dit onderzoek gekozen om uit te gaan van het gemiddelde van deze twee bedragen, € 150,- per persoon per maand.

In de overgangszone ontstaat de mogelijkheid en het gevaar dat zittende huurders de desbetreffende woning onder gaan verhuren aan arbeidsmigranten. Middels dit gegeven geniet de huurder en dus niet de verhuurder de verhoogde huurinkomsten. Dit gevaar bestaat ook bij het verhuren aan werkgevende organisaties. Vanuit maatschappelijk oogpunt rekent de woningcorporatie een lage huur, maar de werkgever rekent deze lage huurprijs niet door aan de bewoners. Dergelijke problemen kunnen door de corporatie worden tegengegaan via controles en contractuele voorwaarden. Figuur 4.1 laat schematisch het naar Nederland omgezet *Arbitrage model* zien. Er is gekozen voor een stad in Limburg, waar Wonen Limburg veel bezit heeft en die reeds wordt getroffen door demografische krimp. Overigens is het betreffende model om te zetten naar iedere stad of regio waarbinnen een woningcorporatie bezit heeft. De brutohuur per woonpunt en de maximum huur per woonpunt zullen zodoende verschillen van hetgeen in figuur 5.3 te zien is, maar de toepasbaarheid van het model blijft hetzelfde.

Figuur 5.3: aangepast Arbitrage model



Bron: Downs, 1981, p. 87 (eigen bewerking)

Voorgaande figuur laat zien dat er tussen de verschillende stadsdelen aanzienlijke verschillen zitten in de brutohuuropbrengsten per punt. In het zuidelijke deel van de stad ligt de gemiddelde brutohuur namelijk hoger dan de maximum huur. Dit kan duiden op een aantrekkelijk vestigingsklimaat binnen het betreffende gebied. Voor dit gebied is het huisvesten van buitenlandse werknemers zodoende vanuit financieel oogpunt geen goede oplossing, daar de huidige bewoners een bovengemiddeld bedrag aan huur afdragen.

In de overige delen van de stad is brutohuur per woonpunt lager dan de maximale huur. Het is met name voor deze gebieden aantrekkelijk om te bezien welke mogelijkheden er liggen ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten. Het is namelijk zeer aannemelijk dat deze wijken extra gevoelig zijn voor demografische krimp, daar de lage huurinkomsten vaak duiden op een minder adequate leefbaarheid en dus mogelijk op een lage vestigingsbereidheid van burgers. Ook is het voor rijkere burgers gemakkelijker om te verhuizen dan voor de sociaal minder bedeelden. De inkomsten liggen bij deze vorm van arbeidsmigrantenhuisvesting 108% tot 163% hoger dan bij reguliere verhuur.

Kijkend naar de opbrengsten bij kamergewijze verhuur dan valt op dat in slechts een deel van de modelstad deze vorm van huisvesting minder op zal brengen dan de maximum huuropbrengst per woonpunt. Overigens blijft deze vorm van verhuur te alle tijden meer winstgevend dan reguliere verhuur. Middels deze tweede vorm van arbitrage liggen de inkomsten 132% tot 169% hoger dan bij reguliere verhuur. Vanuit financieel oogpunt lijkt kamergewijze verhuur dus het meest aantrekkelijk, maar is dit ook de meest (maatschappelijk) verantwoorde manier voor een woningcorporatie? In het verdere verloop van dit onderzoek zal worden bezien of dit het geval is.

5.8 Groepswoning

In 2010 is Wonen Limburg benaderd om een groepswoning over te nemen, welke onder andere geschikt is voor het huisvesten van arbeidsmigranten. De betreffende groepswoning bestaat uit een samengevoegde 2-onder-1 kapwoning. In de woning is, gezien de kameraantallen, plaats voor meer dan twee maal vier arbeidsmigranten.

Reeds is naar voren gekomen dat de meeste gemeentes een maximum van circa vier arbeidsmigranten, niet zijnde een huishouden, hanteren alvorens over gegaan dient te worden op planologische ingrepen, zoals een bestemmingswijziging, vrijstelling of andere vorm van omgevingsvergunning. Uit een analyse van diverse gemeentelijke beleidsstukken ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten is gebleken dat voor een gebouw dat aan meer dan tien personen bedrijfsmatig nachtverblijf verschaft het verplicht is om een gebruiksvergunning bij de brandweer aan te vragen, dit aantal verschilt echter per gemeente.

De betreffende woning is op de begane grond voorzien van twee woonkamers; een keuken met groot keukenblok en acht-pits gasfornuis, oven, koel- vriescombinatie en spoelbak; twee toiletten en een was- en bergruimte. De eerste verdieping telt een achttal slaapkamers en twee badkamers met douche en toilet. Op de tweede verdieping is een opslagruimte / zolder, deze is te bereiken middels een vlizotrap. De ruimte- en oppervlakverdeling per ruimte van de voorgaande groepswoning is als volgt.

Begane grond

➤ woonkamers	108 m ²
➤ keuken	14 m ²
➤ hallen en toiletten	29 m ²
➤ was- bergruimte	15 m ²

Eerste verdieping

➤ slaapkamer 1, 4, 8	13 m ²
➤ slaapkamer 2	18 m ²
➤ slaapkamer 3, 5, 6	16 m ²
➤ slaapkamer 7	14 m ²
➤ <u>overloop en badkamers</u>	<u>47 m² +</u>
totaal	332 m ²

Reeds is naar voren gekomen dat voor de bepaling van het leefbaar oppervlak per arbeidsmigrant enkel gekeken wordt naar de woonkamer, keuken en slaapkamers. Derhalve komt het woonoppervlak van de betreffende groepsaccommodatie uit op 241 m².

Voordeel van deze vorm is het feit dat het beheer van één groot complex over het algemeen efficiënter kan worden geregeld dan een dat van aantal kleinere huisvestingsvormen welke verspreid liggen over een bepaald gebied. Indien het een bestaand gebouw is, dan wordt middels een degelijke exploitatie ook de verpaupering en de mogelijke leegstand van het complex tegengegaan.

Figuur 5.4: plattegrond groepswoning



Bron: eigen bewerking

5.8.1 Toetsing groepswoning

Het toetsingskader eist een minimale beschikbare ruimte van 12 m² per arbeidsmigrant, hetgeen inhoudt dat er vanuit dit perspectief dus maximaal 20 arbeidsmigranten gehuisvest kunnen worden in deze woonvariant. Gezien het aantal kamers en de eisen ten aanzien van dit gegeven (4 m² per persoon en maximaal twee personen per kamer) is er een maximum van 16 buitenlandse werknemers dat kan worden gehuisvest.

Op het gebied van de sanitaire voorzieningen blijkt dat er voor het huisvesten van 16 personen niet voldoende douches aanwezig zijn. Middels een kleine en relatief goedkope ingreep is het mogelijk om de woning te voorzien van een extra douchegelegenheid. De eisen op het gebied van het aantal toiletten en de keukenuitrusting zullen in deze hoedanigheid niet worden overschreden.

Aangezien een dergelijk gebouw conform de eisen van het Bouwbesluit gebouwd dient te worden is het aannemelijk dat het gebouw is voorzien van deugdelijke verwarmingsapparatuur en goede



isolatie. Zodoende zijn er dus op het gebied van verwarming en isolatie geen nadelige zaken aan te wijzen bij deze vorm van migrantenhuysvesting.

Ook bij deze woonvorm zijn op het gebied van potentiële leefkwaliteit-, veiligheids- en hygiënerisico's geen specifieke risico's aantoonbaar ten aanzien van het huisvesten van buitenlandse werknemers.

Planologisch gezien schuilen er enkele potentiële risico's bij deze vorm van huisvesting. Indien er in het bestemmingsplan, of middels overig lokaal beleid geen mogelijkheid wordt geboden om de huisvesting van groepen arbeidsmigranten toe te laten, of dat er zelfs middels beleid voor wordt gezorgd dat er beperkingen ten aanzien van het huisvesten van deze groep mensen worden opgelegd dan is een bestemmingswijziging, vrijstelling of een andere vorm van gebruiksvergunning een vereiste. Als gevolg van een dergelijke planologische ingreep kan bezwaar en / of beroep worden ingediend, waardoor de realisatie van de betreffende woonvariant in gevaar komt (van Buuren *et al.*, 2010). Tevens kan er middels een plaatselijke verordening een maximum aantal te huisvesten arbeidsmigranten voor deze woonvariant worden gegeven. Ook dit aspect kan dus mogelijk tot problemen leiden. Overigens komt dit in de praktijk niet vaak voor zo blijkt uit een evaluatie van een eenentwintigtal beleidskader ten behoeve van het huisvesten van arbeidsmigranten. Gezien de voorgaande aspecten kan echter wel worden gesteld dat de risico's op planologisch vlak relatief groot zijn.

Aangezien er voor deze woonvariant een relatief groot planologisch risico bestaat, is de kans groot dat er ten aanzien van een eventuele planologische procedure kosten in rekening worden gebracht voor bijvoorbeeld de ambtelijke (apparaat) kosten en dergelijke. Reeds is naar voren gekomen dat er door Wonen Limburg rekening wordt gehouden met een minimale kostenpost van € 20.000,-. Verder bestaat er na de exploitatie een aanzienlijk risico op onverkoopbaar of onverhuurbaar vastgoed. Mocht het pand namelijk om de een of andere reden leeg komen te staan, dan is zeker in een krimpende markt het opnieuw in de markt zetten van een specifieke woning, zoals deze casuswoning betreft, mogelijk een lastig gegeven. Gezien het feit dat het werkgebied van Wonen Limburg reeds getroffen wordt, of nog te kampen krijgt met demografische krimp is het risico op leegstand dus een aspect waar rekening mee gehouden dient te worden. Het gegeven dat er mogelijk een beperking ten aanzien van het aantal te huisvesten arbeidsmigranten is opgelegd, heeft in potentie gevolgen voor de exploitatieberekening. Stel bijvoorbeeld dat er in de berekening uit is gegaan van het huisvesten van 16 buitenlandse werknemers, terwijl er conform het vigerende beleid slechts 11 gehuisvest mogen worden. Over een verhuurperiode van enkele jaren gaat het hier dus om een aanzienlijk tekort op de exploitatie.

Qua contractrisico's is er ook bij deze huisvestingsvorm geen specifiek aantoonbaar risico aanwezig dat in bijzonder voor het huisvesten van arbeidsmigranten geldt.

Reeds is naar voren gekomen dat er binnen het werkgebied van Wonen Limburg een boven gemiddeld aantal arbeidsmigranten werkzaam zijn. Tevens is bekend dat er zich op het gebied van de huisvesting nog steeds vele misstanden voordoen zoals overbewoning, slechte woonkwaliteit enzovoorts. Het bieden van een geschikte huisvestingsvariant voor deze doelgroep zal naar alle

waarschijnlijkheid geen afzetrisico met zich meebrengen. Derhalve kan er worden gesteld dat er voor deze huisvestingsvariant op dit gebied geen potentiële risico's zijn.

Er is een redelijke kans aanwezig dat er bij deze vorm van huisvesting imagoschade ontstaat. Eerder is gebleken dat als gevolg van een mogelijke planologische wijziging bezwaar en / of beroep ingediend kan worden ten aanzien van het voorgenomen project. Tevens kan deze woonvariant tot gevolg hebben dat de indruk wordt gewekt dat de woning wordt volgestouwd om een zo hoog mogelijke winst te behalen en er niet naar de leefbaarheid van de leefkwaliteit van de arbeidsmigranten en naar de rest van de buurt wordt gekeken. Een ander punt ten aanzien van een mogelijk imagorisico komt voort uit de financiële risico's. Indien de desbetreffende woning namelijk na de exploitatieperiode leeg blijft staan, komt dit het imago van de eigenaar niet ten goede.

Anderzijds kan ook worden gesteld dat ten tijde van de exploitatie leegstand en verpaupering worden tegengegaan, alsmede dat het huisvesten van arbeidsmigranten een maatschappelijke taak van een woningcorporatie is. Omdat veel arbeidsmigranten als vreemdeling naar Nederland komen kan worden gesteld dat corporaties ook in de huisvesting van deze groep dient te voorzien. Men heeft in feite dus de morele en maatschappelijke plicht om zich te richten op het huisvesten van woningbehoevende arbeidsmigranten, waardoor er dus in principe geen sprake kan zijn van imagoschade.

Vanuit de voorgaande evaluatie kan worden gesteld dat het huisvesten van arbeidsmigranten in een groepswooning in de huidige (krimpende) markt waarbinnen Wonen Limburg acteert geen gedegen huisvestingsvariant is. Er zijn op moment van schrijven namelijk te veel faalrisico's ten aanzien van dit type huisvesting. Het is raadzaam voor de corporatie om eerst andere huisvestingsmogelijkheden, zoals het huisvesten in het eigenwoningbezit van de organisatie te bezien.

Voor regio's die niet of in mindere mate met de krimp van doen hebben is deze huisvestingsvorm meer geschikt. De kans op leegstand na de exploitatie is in dergelijke gebieden namelijk naar alle waarschijnlijkheid kleiner. In potentie is het namelijk een interessante huisvestingsvariant. Binnen deze casus zijn het met name de planologische beperkingen, alsmede de financiële risico's die voortkomen uit het risico op leegstand na de verhuurperiode de meest zwaarwegende factoren, waardoor er in een krimpende markt te veel risico's ten aanzien van deze huisvestingsvorm te benoemen zijn. Risico's die in andere marktomstandigheden mogelijk niet of minder gelden.

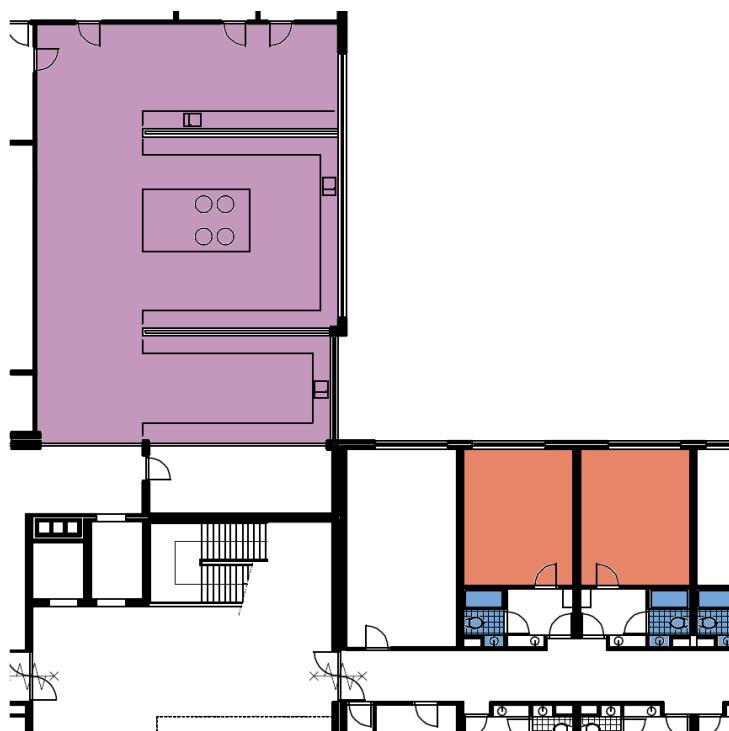
5.9 Groepscomplexen

Binnen deze woonvorm worden doelgroepen gehuisvest in voormalige hotels, pensions, verzorgingstehuizen enzovoorts. De invulling van deze woonvariant is uiteenlopend. Zo zijn er bijvoorbeeld accommodaties die per nacht geboekt kunnen worden, maar er zijn ook complexen die door werkgevers of andere partijen worden opgekocht of gehuurd. Deze partijen verhuren vervolgens de kamers aan buitenlandse werknemers. Binnen deze context is er dus sprake van kamergewijze verhuur.

Op moment van schrijven heeft Wonen Limburg enkele soortgelijke type vastgoed in portefeuille (Wonen Limburg, 2009). Een van deze complexen behelst een oud verzorgingstehuis. Het complex is

voorzien van 147 kamers, met separate badkamer en toilet. Ieder vertrek is geschikt voor de huisvesting van één persoon. De kamers hebben een oppervlakte van minimaal 17,5 m², exclusief badkamer en entree, er is geen separate slaapkamer aanwezig. De kamers zijn echter niet voorzien van een eigen keuken. Op de begane grond is een grote keuken gesitueerd, alsmede een kantine en enkele gezamenlijke groepsruimtes die verspreid liggen door het gehele gebouw. Vanuit de praktijk blijkt dat er binnen deze woonvorm vaak sprake is van een mix van doelgroepen, zoals bijvoorbeeld studenten, arbeidsmigranten, mensen die uit een scheiding komen of moeten verhuizen voor werk. Van der Schaar (2011, p. 8) spreekt binnen deze context van een zogenaamde *Magic Mix*. Bewoners worden in deze verspreid door het gebouw. Deze *Magic Mix* zorgt volgens Van der Schaar vaak voor een breder maatschappelijk draagvlak van het desbetreffende project. Dit is zeker voor grotere projecten een evident gegeven, daar het enkel huisvesten van een grote groep arbeidsmigranten naar alle waarschijnlijkheid op veel weerstand zal stuiten vanuit zowel de overheid alsmede vanuit de omgeving. Deze gedachtegang wordt ook binnen Wonen Limburg gedragen (Wonen Limburg, 2010). Derhalve is er ook binnen deze casus voor gekozen om de *Magic Mix* als uitgangspunt te nemen.

Figuur 5.5: plattegrond groepscomplex



Bron: eigen bewerking

5.9.1 Toetsing groepscomplex

Vanuit het toetsingskader is gesteld dat er een minimale beschikbare ruimte van 12 m² per bewoner dient te zijn. Aangezien de kamers een oppervlakte van 17,5 m² hebben kan er worden gesteld dat er ten aanzien van dit gegeven geen belemmeringen zijn. Ook de beschikbare ruimte van het slaapvertrek en het maximaal aantal te huisvesten migranten per kamer heeft geen nadelige gevolgen voor deze huisvestingsvorm.

De eisen die vanuit het toetsingskader worden gesteld aan de sanitaire voorzieningen zullen bij deze huisvestingsvariant niet worden overschreden, daar iedere bewoner de beschikking heeft over een



eigen douche en toilet. Een probleem is echter dat de kamers niet zijn voorzien van een eigen keuken. Er is namelijk één grote keuken beschikbaar voor het gehele complex. Gezien de historie van het betreffende pand is dit ook een logisch gevolg, het gebouw heeft voorheen namelijk dienstgedaan als verzorgingstehuis. Ook kamers van andere groepscomplexen zoals hotels en kloosters hebben over het algemeen geen separate keukens. Er bestaat een mogelijkheid om de kamers te voorzien van een standaard keukenblok. Er dient zodoende echter wel rekening gehouden te worden met een behoorlijke investering, daar er voor deze casuswoning zodoende 147 vertrekken voorzien moeten worden van een keukenopstelling.

Aangezien een dergelijk gebouw conform de eisen van het Bouwbesluit gebouwd dient te worden is het aannemelijk dat ook deze huisvestingsvorm is voorzien van deugdelijke verwarmingsapparatuur en goede isolatie. Zodoende zijn er dus op het gebied van verwarming en isolatie geen nadelige zaken aan te wijzen bij deze vorm van migrantenhuisvesting.

Omdat de kamers geen eigen keuken hebben, zijn de bewoners op dit gebied in zekere mate beperkt in hun vrijheid. De keuken dient namelijk evenals in veel studentenhuizen gedeeld te worden met anderen. Een gezamenlijke keuken zorgt voor een gezamenlijke verantwoordelijkheid ten aanzien van zaken zoals het onderhouden en schoonhouden van de keuken en de keukenuitrusting. Dit gegeven heeft als mogelijk gevolg dat niet door eenieder gehoor wordt gegeven aan deze verantwoordelijkheid, waardoor vervolgens de kans op een kettingreactie ontstaat. Er kan dus worden gesteld dat er met name op het gebied van de leefkwaliteit voor de bewoners een beperking is bij deze vorm van huisvesten.

De planologische risico's zijn ook hier sterk afhankelijk van het vigerende bestemmingplan en eventueel gemeentelijk beleid. Een oud verzorgingstehuis heeft over het algemeen de bestemming 'maatschappelijke doeleinden'. Indien er in de bestemmingsplanregels geen mogelijkheid wordt gecreëerd om een andere huisvestingsvariant zoals het huisvesten van arbeidsmigranten of andere groepen toe te laten, is een planologische wijziging een vereiste. Als gevolg van een dergelijke verandering ontstaat er ook hier de mogelijkheid op bezwaar en/of beroep tegen de voorgenomen plannen. Panden die reeds dienst hebben gedaan als hotel of pension zullen weinig hinder hiervan ondervinden, daar deze reeds een logies- of kamerverhuurfunctie hebben (van Buuren *et al.*, 2010).

Er zal dus vooraf goed naar de vigerende regelgeving omtrent het betreffende object gekeken dienen te worden om zodoende een gedegen inschatting van de potentiële (planologische) kansen en bedreigingen te maken.

Het financiële risico schuilt met name in het feit dat het hier een specifiek type vastgoed betreft, dat vraagt om een specifieke doelgroep. Dit gegeven heeft tot resultaat dat het na de eerste exploitatieperiode of wanneer de betreffende doelgroep om de een of andere reden wegvalt, lastig door te verkopen of te verhuren is. Met name in een krimpende regio zal het opnieuw op de markt brengen van deze huisvestingsvariant een potentieel risico zijn.

Een tweede risico betreft dat er gezien de onderliggende bestemming of het gemeentelijk beleid sprake is van een vereiste planologische wijziging. Eerder dit hoofdstuk is gesteld dat Wonen Limburg hiervoor een bedrag van ten minste € 20.000,- voor rekent. Ook het feit dat er mogelijk 147 keukenblokken geplaatst dienen te worden om zodoende niet af te doen aan de leefkwaliteit van deze woonvariant brengt een mogelijke extra kostenpost met zich mee.

Op het gebied van contractrisico's is een mogelijk gevaar dat door de omvang van het project een sneeuwbal effect ontstaat indien een of enkele bewoners zich niet meer aan de contractafspraken houden. Overigens zijn er evenals bij de voorgaande varianten op dit gebied geen risico's die specifiek toe kunnen worden gespist op de groep arbeidsmigranten.

Gezien de huidige of aankomende bevolgingskrimp waarmee de provincie Limburg de komende tijd van doen krijgt, is het de vraag of een dergelijke *Magic Mix* formule kans van slagen heeft. Het idee van deze mix lijkt in eerste instantie prima, maar bij een overaanbod aan andere keuzes is de kans aanwezig dat potentiële doelgroepen, niet zijnde arbeidsmigranten, toch kiezen voor een andere vorm van huisvesting. In de praktijk is deze formule namelijk nog niet vaak toegepast zo stelt Van der Schaar (2011). Een specifieke reden hiervoor schuilt in het feit dat een mix van verschillende doelgroepen vaak vraagt om zaken als; een aanpassing van het lokale beleid, het maken van uitzonderingen op regels alsmede het vastleggen van specifieke afspraken (van der Schaar, 2011). Indien de afgelopen jaren in de praktijk zou zijn gebleken dat de *Magic Mix* formule succesvol bleek te zijn, dan zouden er heden ten dage meerdere van dit soort woonvormen gerealiseerd worden, hetgeen tot op heden niet het geval is. Vanuit dat perspectief kan dus worden gesteld dat deze formule een verhoogd afzetrisico met zich meebrengt.

De risico's op het gebied van imagoschade zijn voor deze huisvestingsvariant ook hier weer tweeledig te noemen. Enerzijds kan worden gesteld dat de woningcorporatie met de *Magic Mix* zorgt voor de integratie van arbeidsmigranten, daar de kans op het verkrijgen van onderling contact met andere bewoners relatief groot is.

Anderzijds kan het huisvesten van een grote groep arbeidsmigranten wel een imagorisico tot gevolg hebben. Zeker wanneer er vooraf niet afdoende met stakeholders wordt gecommuniceerd. Middels goede en heldere communicatie met belanghebbenden is de mogelijkheid tot het verkrijgen van draagvlak namelijk groter (Zandstra & van Grinsven, 2002).

Vanuit de voorgaande evaluatie kan worden gesteld dat deze huisvestingsvariant niet geschikt is voor het huisvesten van een gemixte doelgroep. De krimpende markt speelt binnen deze context een evidente rol. Hierdoor zijn er voor deze huisvestingsvariant te veel potentiële faalfactoren. Binnen deze casus spelen met name de leefbaarheids-, de financiële-, de afzet- en de planologische risico's een belangrijke rol. Reeds is naar voren gekomen dat het planologische risico wordt beperkt indien het pand voorheen heeft dienst gedaan als een hotel of pension. Dit neemt echter niet weg dat ook dan deze huisvestingsvorm, gezien de resterende faalrisico's, niet geschikt is voor woningcorporaties. Het enkel huisvesten van een groep arbeidsmigranten van dergelijke omvang zal naar alle waarschijnlijkheid op veel verzet stuiten vanuit diverse hoeken. Derhalve kan er worden gesteld dat ook deze variant niet geschikt is voor woningcorporaties. Ook bij deze variant zijn de overige risicofactoren namelijk te sterk aanwezig, waardoor het raadzaam is om te zoeken naar een andere vorm van huisvesting.

5.10 Stacaravan / bungalow

Een andere huisvestingsvorm die ten behoeve van het onderliggende onderzoek geanalyseerd wordt is de stacaravan of een bungalow. Vaak wordt deze variant aangeboden op recreatieterreinen. Uit een analyse van diverse gemeentelijke en provinciale beleidskaders (zie bijvoorbeeld Deurne, Roosendaal, Horst aan de Maas, Someren en provincie Limburg) is duidelijk naar voren gekomen dat deze huisvestingsvorm bij alle instanties niet gewenst is. Echter als gevolg van een tekort aan andere huisvestingsvarianten wordt het huisvesten in stacaravans of bungalows in principe wel gedoogd. Hetgeen toch enigszins paradoxaal te noemen valt.

In de praktijk blijkt het huisvesten van arbeidsmigranten in deze hoedanigheid veelvuldig voor te komen. Over het algemeen is dit een relatief goedkope en gemakkelijk te realiseren vorm van migrantenhuisvesting. Indien de caravans en bungalows op een recreatie- of campingterrein staan, dan behoeven er gezien de vigerende bestemming geen planologische wijzigingen plaats te vinden.

Veel gemeentes stellen dat het recreatieve karakter van de desbetreffende locatie niet mag verwateren als gevolg van de huisvesting van arbeidsmigranten. In de provincie Limburg is derhalve in de beleidsnotitie 'Huisvesting arbeidsmigranten' gesteld dat de huisvesting van arbeidsmigranten en het recreantengedeelte van een camping of recreatieterrein duidelijk gescheiden dient te worden (Provincie Limburg, 2008).

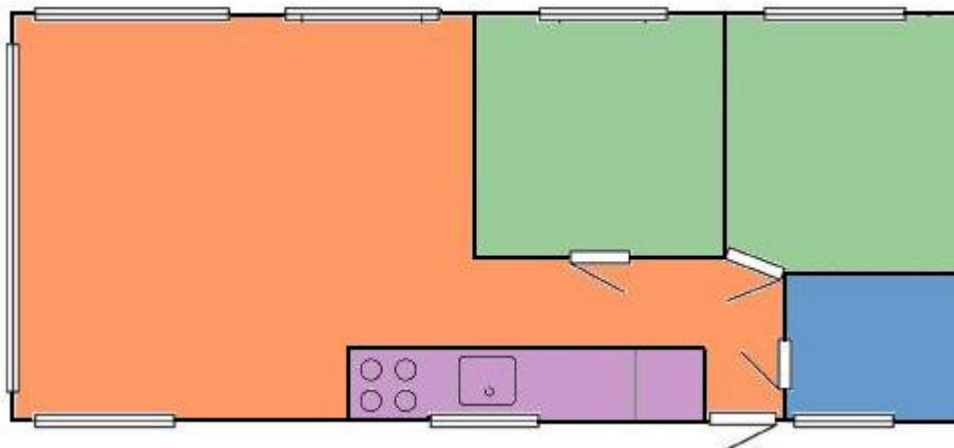
Volgens de VROM-inspectie (2010) is deze huisvestingsvorm onderhevig aan vele problemen. De kwaliteit is vaak ver beneden peil en er is niet of nauwelijks sprake van sociale controle waardoor diverse misstanden zich gemakkelijk voor kunnen doen, daar deze niet tijdig gesignaleerd worden. Vaak worden de migranten bij deze huisvestingsvariant met (te) veel personen in één onderkomen geplaatst, waardoor de leefbaarheid verder afneemt (VROM-inspectie, 2010). Dergelijke zaken versterken uiteraard de onwenselijkheid vanuit het vigerende lokaal- en provinciaal beleid.

Voor de onderliggende casus is gekozen voor een relatief standaard en veelvoorkomend type stacaravan (www.bergjes.nl, 2011). De caravans zijn standaard voorzien van een woonkamer; een keuken met keukenblok voorzien van vier-pits gasfornuis, oven, koel- vriescombinatie en spoelbak; een badkamer; toilet en een tweetal slaapkamers. De ruimte- en oppervlakverdeling van de voorgaande stacaravan is als volgt.

➤ woonkamer / keuken	21 m ²
➤ badkamer en toilet	3 m ²
➤ slaapkamer 1	6 m ²
➤ <u>slaapkamer 2</u>	<u>5 m² +</u>
totaal	35 m ²

Het totale woonoppervlak voor de bovenstaande stacaravan behelst 33 m², aangezien de badkamer en het toilet buiten beschouwing dienen te blijven.

Figuur 5.6: plattegrond stacaravan



Bron: eigen bewerking

5.10.1 Toetsing stacaravan

Vanuit het toetsingkader is gesteld dat iedere arbeidsmigrant ten minste 12 m² aan beschikbare ruimte en minimaal 4 m² aan plaats in het slaapvertrek dient te hebben. Gezien het feit dat de casusvariant een woonoppervlakte van 33 m² heeft en de slaapkamers een oppervlak van respectievelijk 5 m² en 6 m², is er slechts plaats voor het huisvesten van twee buitenlandse werknemers.

Ten aanzien van het sanitair en de keuken kan er vanuit deze huisvestingvariant worden gesteld dat enkel de badkamer een punt van kritiek is. Het materiaal dat in een stacaravan wordt gebruikt om een badkamer te realiseren is behoorlijk onderhoudsgevoelig. Verder zijn er ten aanzien van dit gegeven geen potentiële misstanden bij het bieden van onderdak aan arbeidsmigranten.

Aangezien een stacaravan in essentie bedoeld is als recreatievoorziening behoeft er geen rekening gehouden te worden met het Bouwbesluit (Wonen Limburg, 2010). Derhalve zijn er vanuit dit gegeven geen eisen gesteld aan zaken zoals deugdelijke verwarming en goede isolatie. Deze twee punten ontbreken dan ook bij deze huisvestingsvariant. Er is slechts in zeer beperkte mate sprake van isolatie, waardoor het in de winter behoorlijk koud kan worden.

In de praktijk is gebleken dat deze vorm van onderdak regelmatig onderhevig is aan diverse problemen op het gebied van leefbaarheid, leefkwaliteit, veiligheid enzovoorts (VROM-inspectie, 2010). Het merendeel van alle problemen met arbeidsmigranten houdt namelijk verband met het huisvesten in stacaravans of chalets (Wonen Limburg, 2010). Derhalve kan dus worden gesteld dat huisvesting in een stacaravan een verhoogd risico op het gebied van deze aspecten met zich meebrengt.

Voor de huisvesting van arbeidsmigranten op een camping of recreatieterrein gelden dezelfde regels als voor de toeristen zelf. Aangezien het onderliggende terrein bestemd is voor recreatie is het permanent bewonen van deze huisvestingsvariant dus niet toegestaan. Er dient sprake te zijn van tijdelijke huisvesting. Vanuit dit perspectief blijkt dus dat er op planologisch gebied geen beperken zijn ten aanzien van het tijdelijk huisvesten van arbeidsmigranten in deze hoedanigheid.



De kosten voor deze huisvestingsvariant zijn relatief laag, zeker in vergelijking met andere woonvormen. Door deze lage kosten is het financiële risico voor deze woonvorm ook laag te noemen. Door deze lage kosten blijft de verhuurder na de exploitatie niet met grote leegstandsverliezen op de balans achter.

Er zijn voor deze huisvestingsvariant geen potentiële contractrisico's aanwezig die in bijzonder voor het huisvesten van arbeidsmigranten gelden.

Daar er in bepaalde delen van Nederland en ook Limburg een grote vraag is naar huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten, is het aannemelijk dat er omtrent de mogelijke afzetmarkt behorende bij deze woonvorm geen specifieke potentiële risico's zijn. Dit mede gezien het feit dat in sommige delen van het land en ook van Limburg de vraag groter is dan het aanbod. Daarom gedogen, zoals eerder in dit onderzoek naar voren is gekomen, ook veel gemeentes deze vorm van huisvesting.

De onwenselijkheid van deze woonvorm brengt een potentieel imago-risico met zich mee, aangezien de meeste gemeentes deze variant liever niet toelaten. Indien een corporatie ervoor kiest om toch middels deze wijze onderdak te verlenen, wordt er mogelijk een spanningsveld gecreëerd tussen de gemeente en haar beleid enerzijds en de woningcorporatie anderzijds. Tevens is gebleken dat er bij deze huisvestingsvariant vaak sprake is van misstanden. Een maatschappelijk ondernemer is er juist om dergelijke problemen te verhelpen en niet in de kaart te spelen. Gezien deze feiten kan er dus worden gesteld dat het risico op het oplopen van imagoschade bij deze huisvestingsvorm redelijk groot is.

Anderzijds kan als tegenargument worden gesteld dat een woningcorporatie mensen zoals arbeidsmigranten die of nauwelijks zelf in het vinden van onderdak kunnen voorzien hierbij moet helpen. De vraag is echter of een corporatie bij het bieden van deze huisvestingsvorm bijdraagt aan het oplossen van het maatschappelijk vraagstuk, of dit probleem juist verder vergroot. Dit laatste lijkt sterk het geval, daar deze woonvariant over het algemeen als ongewenst wordt gezien door veel gemeentes en provincies.

Vanuit de voorgaande evaluatie blijkt dat het huisvesten van arbeidsmigranten door een woningcorporatie niet dient te geschieden middels het aanbieden van stacaravans. Er zijn gewoonweg te veel potentiële negatieve faalfactoren te benoemen voor deze vorm van huisvesting. Het is als maatschappelijk ondernemer derhalve geen verantwoorde keuze om bezig te zijn met deze vorm van onderdakverlening. Ook de soortgelijke bungalows zijn voor een woningcorporatie ongeschikt ten aanzien van het huisvesten van buitenlandse werknemers. Het is derhalve raadzaam om in een andere hoedanigheid huisvestingsmogelijkheden te zoeken voor de onderliggende doelgroep.

5.11 Verplaatsbare woonunits

Verplaatsbare woonunits ten behoeve van het huisvesten van diverse doelgroepen zoals arbeidsmigranten en studenten lijkt gestaag aan populariteit te winnen, zo stellen Helsloot & Hendriks (2011). Met een dergelijke woonvorm kan snel en specifiek in een bepaalde behoefte aan onderdak worden voorzien. Tevens worden braakliggende percelen middels dit gegeven benut. Uit een analyse van diverse pilotprojecten is naar voren gekomen dat voor het rendabel krijgen van deze woonvorm een exploitatieperiode van 10 tot 15 jaar vereist is (Helsloot & Hendriks, 2011).

Aangezien de units gemakkelijk verplaats kunnen worden naar andere locaties kan er snel op vraag en aanbod worden ingespeeld. Dit gegeven is met name nuttig in een gebied dat reeds, of in de nabije toekomst te kampen heeft / krijgt met bevolkingskrimp. De provincie Limburg is hier een goed voorbeeld van, daar het zuiden van deze provincie namelijk reeds te kampen heeft met dit gegeven en het midden- en noorden hier over enkele jaren mee van doen zullen krijgen. De omvang van de bevolkingsafname zal per regio verschillen. Op dit moment heeft Wonen Limburg nog geen woonunits in haar bezit, wel is de organisatie bezig met het onderzoeken naar de mogelijke toepasbaarheid van deze variant.

Indien vooraf kan worden aangetoond dat de wooneenheden snel verplaatst kunnen worden vallen deze units fiscaal gezien onder roerende goederen. Gezien dit feit kan de omzetbelasting van 19% voor de aanschaf van de units, alsmede de inrichting van het betreffende perceel worden teruggevraagd (Gorissen, Dekkers & Nijhuis, 2010).

Voor deze casus is gekozen voor een tweetal woonunit varianten, welke geschikt zijn voor respectievelijk twee tot vier personen. De betreffende woonunit is voorzien van een woonkamer; een keuken met standaard keukenblok en een vier-pits gasfornuis, oven, koel- vriescombinatie en spoelbak; een badkamer; toilet, berging en één- of twee slaapkamers. Verder is de unit optioneel uit te breiden met een gezamenlijke woon- leefkamer. De ruimte- en oppervlakverdeling van het de voorgaande woonunit met één slaapkamer is als volgt.

➤ woonkamer, keuken	20 m ²
➤ badkamer en toilet	5 m ²
➤ <u>slaapkamer</u>	8 m ² +
totaal	33 m ²

De variant met twee slaapvertrekken kent de volgende oppervlakverdeling.

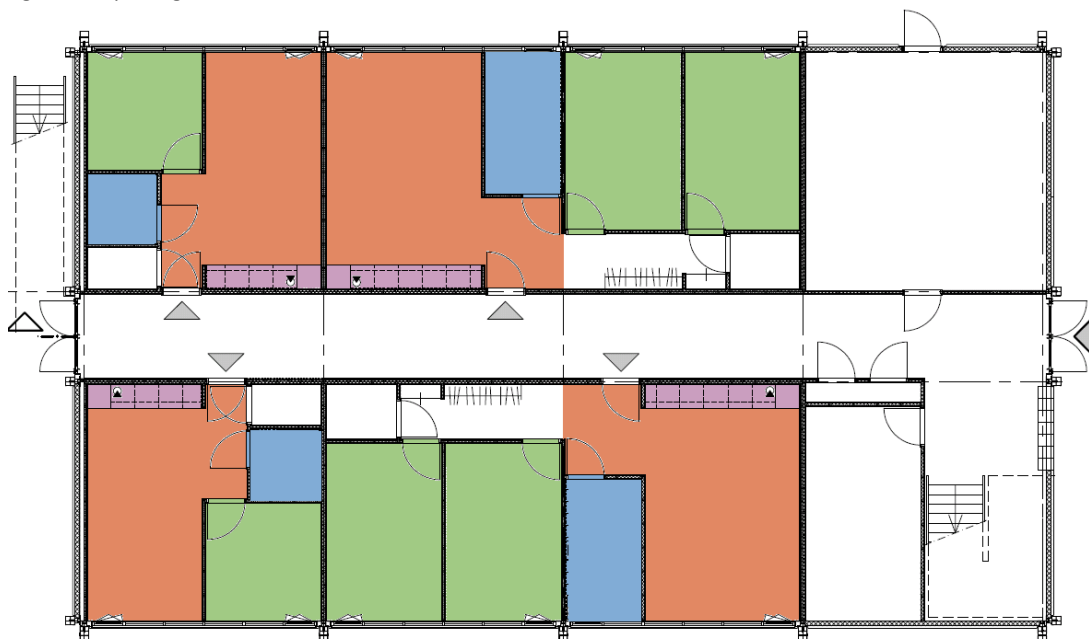
➤ woonkamer, keuken	29 m ²
➤ hal	5 m ²
➤ badkamer en toilet	7 m ²
➤ slaapkamer 1	12 m ²
➤ <u>slaapkamer 2</u>	12 m ² +
totaal	65 m ²

De woonoppervlakten van de voorgaande varianten komen uit op een totaal van respectievelijk 28 m² en 53 m².

Voor de vervaardiging van deze vorm van huisvesting dient, evenals bij een reguliere locatieontwikkeling, rekening gehouden te worden met kosten voor zaken als de aanleg van boven- en ondergrondse infrastructuur, het realiseren van een fundering, grondkosten enzovoorts. Vanuit de wetgeving wordt er enkel onderscheid gemaakt tussen permanente- en niet permanente bouwwerken. Deze begrippen zijn echter niet toegespitst op verplaatsbare wooneenheden. Verplaatsbare wooneenheden kunnen in feite worden gezien als permanente bouwwerken, welke niet permanent aan een specifieke locatie verbonden zijn (Helsloot & Hendriks, 2011, p. 10). Gezien het feit dat woonunits als ‘tijdelijk’ worden bestempeld is de maximale plaatsingstermijn voor een locatie vijf jaar (van Buuren *et al.*, 2010). Omdat de units verplaatsbaar zijn is het wel mogelijk om de exploitatie rendabel te krijgen.

Tot slot dient de exploitant rekening te houden met stedenbouwkundige- en welstandseisen vanuit de lokale politiek. Er zijn namelijk verschillende mogelijkheden ten aanzien van deze bouwvariant. Soms bestaat een complex enkel uit losse panelen, maar de units kunnen er ook uitzien als een normale woning voorzien van dakpannen en bakstenen (prefabricaat) muren, zo stellen Helsloot & Hendriks (2011).

Figuur 5.7: plattegrond woonunits



Bron: Helsloot & Hendriks, 2011 (eigen bewerking)

5.11.1 Toetsing woonunits

In het toetsingskader is gesteld dat iedere arbeidsmigrant een beschikbare hoeveelheid ruimte van 12 m² dient te hebben. Respectievelijk hebben de twee- en vierpersoonsvariant een woonoppervlak van 28 m² en 53 m². Zodoende is er binnen de kleine units 14 m² en in de grote wooneenheden ruim 13 m² per persoon beschikbaar. Ook de eisen ten aanzien van de minimaal beschikbare ruimte per slaapvertrek zullen voor deze huisvestingsvariant geen belemmeringen opleveren.

De eisen die in het kader worden gesteld op het gebied van sanitair en keukenuitrusting zullen voor deze woonvorm geen probleem vormen.



Aangezien een dergelijk gebouw conform de eisen van het Bouwbesluit gebouwd dient te worden is het aannemelijk dat het gebouw is voorzien van deugdelijke verwarmingsapparatuur en goede isolatie. Zodoende zijn er dus op het gebied van verwarming en isolatie geen nadelige zaken aan te wijzen bij deze vorm van migrantenhuysvesting.

Er zijn ook bij deze woonvorm op het gebied van potentiële leefkwaliteit-, veiligheids- en hygiënerisico's geen specifieke risico's aantoonbaar welke in bijzonder voor het huisvesten van arbeidsmigranten.

Voor deze woonvariant is, indien het bestemmingsplan geen mogelijkheden biedt, een planologisch ingreep nodig. Op dit gebied bestaat er voor deze huisvestingsvorm zodoende het gevaar op bezwaar en / of beroep ten aanzien van het voorgenomen besluit. De verplaatsbare eigenschap van deze huisvestingsvorm zorgt er echter voor dat het mogelijk is om uit te wijken naar een andere locatie in de desbetreffende gemeente, zodoende is er een mogelijkheid om dit planologische risico te ontwijken.

Het demontabele karakter van de woonunits zorgt ervoor dat er in kan worden gespeeld op mogelijke financiële risico's. Indien deze namelijk op de ene locatie toenemen, of relatief hoog zijn, dan kan er voor worden gekozen om het opstal te verplaatsen. Tevens is er de mogelijkheid om de betreffende units na een bepaalde periode terug te verkopen aan de leverancier. Enkele potentiële leveranciers van deze woonvariant hebben dit namelijk tijdens een persoonlijk onderhoud aan Wonen Limburg te kennen gegeven.

Er zijn ook voor deze huisvestingsvariant geen potentiële contractrisico's aanwezig die in bijzonder voor het huisvesten van arbeidsmigranten gelden.

De afzetrisico's voor deze huisvestingsvariant zijn nagenoeg nihil te noemen. Indien er namelijk in een bepaald gebied niet afdoende afzet blijkt te zijn, kan er gemakkelijk worden uitgeweken naar een gebied waar wel vraag naar deze huisvestingsvariant is. Dit is voor het werkgebied van Wonen Limburg voordelig, daar er zodoende in een krimpprovincie gemakkelijk kan worden ingespeeld op vraag en aanbod. Indien de vraag vervolgens in het betreffende gebied afneemt, dan blijft de organisatie niet met leegstaand bezit achter, maar is er de mogelijkheid om de units te verplaatsen naar gebieden waar wel vraag is.

Eerder is naar voren gekomen dat het mes ten aanzien van potentiële imago schade voor een woningcorporatie binnen deze context aan twee zijdes snijdt. Dat geldt ook voor deze woonvariant. Het is belangrijk dat naar buiten toe wordt uitgedragen dat het doel van deze migrantenhuysvesting niet schuilt in het genereren van een zo groot mogelijke winst, maar in de maatschappelijke vraag van mensen die niet of nauwelijks zelfstandig in een eigen woonruimte kunnen voorzien.

Vanuit de voorgaande evaluatie mag worden aangenomen dat het huisvesten van arbeidsmigranten in verplaatsbare woonunits als een goede variant kan worden gezien. Met name voor het werkgebied van corporaties die te kampen hebben met krimp biedt deze vorm van migrantenhuysvesting voordelen, zoals het gemakkelijk en snel inspelen op vraag en aanbod en het tegengaan van leegstaand bezit in krimpgebieden. De potentiële planologische risico's kunnen worden ontweken,



aangezien de units verplaatsbaar zijn. Indien blijkt dat er voor een bepaalde locatie te veel weerstand is, dan kan worden uitgeweken naar een andere locatie.

Overigens is het ook een mogelijke oplossing in gebieden waar sprake is van grote vraag naar sociale huurwoningen, zoals in de Randstadregio. In dergelijke regio's is het misschien niet mogelijk om de arbeidsmigranten te huisvesten in het eigenwoningbezit van de corporatie. Het plaatsen van woonunits behoort dan tot een interessante optie voor deze corporaties. Enerzijds wordt er toch ingespeeld op een maatschappelijke vraag, namelijk het huisvesten van buitenlandse werknemers, en anderzijds gaat dit niet ten koste van een andere sociaal huurwoningbehoevende persoon en wordt eventuele verdringing op de woningmarkt tegengegaan.

5.12 Aandachtspunten

Vanuit de evaluatie zijn diverse punten naar voren gekomen waarmee bij het huisvesten van arbeidsmigranten rekening gehouden dient te worden. Ook worden deze punten vanuit de literatuur beschreven als relevante aspecten waarmee rekening gehouden dient te worden (zie bijvoorbeeld VROM-inspectie, 2010). Deze aandachtspunten dienen afzonderlijk in acht genomen te worden ten tijde van de initiatief- of haalbaarheidsfase van een project. Om zicht te verkrijgen op deze punten is een overzicht gegeven van de voor dit onderzoek meest relevante punten op dit vlak.

5.12.1 Leefbaarheid

Over het algemeen zijn tijdelijke arbeidsmigranten niet voornemens te integreren binnen de Nederlandse samenleving (VROM-inspectie, 2010). Dit is gezien het tijdelijke verblijf ook redelijkerwijs logisch te noemen. Een grote concentratie van tijdelijke bewoners leidt gemakkelijker tot druk op de desbetreffende omgeving. In de kleinere kernen komt met name het gemeenschapsleven onder druk te staan. In stedelijk gebied zijn de mensen bang voor een terugval van de wijk, net nu de wijkaanpak haar vruchten begint af te werpen (www.aedesnet.nl, 2011). Om dit tegen te gaan is het van belang om tijdig en vooral gericht te communiceren met omwonenden. Het tijdig verwittigen van de omgeving leidt over het algemeen sneller tot maatschappelijk draagvlak, meer begrip en minder weerstand. Dit heeft een positieve uitwerking op zowel de organisatie zelf, alsmede het desbetreffende project.

In met name de grotere woonvormen is het raadzaam om een beheerder / toezichthouder toe te wijzen. Ook dit zal naar alle waarschijnlijkheid het gevoel van leefbaarheid bij zowel de arbeidsmigranten zelf, alsmede omwonenden vergroten.

5.12.2 Parkeerdruk

Een evident aandachtspunt ten aanzien van het huisvesten van arbeidsmigranten behelst de potentiële parkeerproblematiek. Met name in stedelijke wijken waar al vaak sprake is van een hoge parkeerdruk leidt dit gegeven mogelijk tot problemen. Het is voor partijen dus belangrijk om tijdig met dit aspect rekening te houden.

5.12.3 Overbewoning en onderverhuur

Een veel voorkomend probleem binnen het huisvesten van arbeidsmigranten is onderverhuur of medegebruik. Dit leidt vervolgens tot overbewoning en mogelijk tot overlast van omwonenden. Reeds is naar voren gekomen dat middels contracten en inspecties dergelijke zaken tegengegaan kunnen worden. Indien de woonruimte niet rechtstreek aan de arbeidsmigranten wordt verhuurd, maar via een tussenpersoon zoals de werkgever, dan is controle een lastig gegeven. De verantwoordelijkheid ligt namelijk dan primair bij de desbetreffende tussenpersoon.

5.12.4 Verdringing

Arbeidsmigranten concurreren bij de toewijzing van een woning met de autochtone bevolking. In gebieden met een gespannen woningmarkt gelden voor beide partijen dezelfde regels voor woonruimteverdeling, met de daarbij behorende wachttijden. Wel kan het gevoel ontstaan dat er sprake is van voordringen, daar de werkgevende organisaties vaak goed de wegen weten te bewandelen om aan woonruimte voor het personeel te komen (www.aedesnet.nl, 2011). Het betreft in deze overigens met name woningen die laag op het lijstje van de autochtone bevolking staan. Hierdoor lijkt een zekere mate van voortrekken te bestaan, hetgeen vervolgens tot sociale spanningen kan leiden. Goede communicatie zal in dergelijke situaties kunnen leiden tot meer begrip.

5.12.5 Bouwbesluit

Zoals bij iedere ontwikkeling of project zijn op de stacaravan na de huisvestingsvarianten voor arbeidsmigranten onderhevig aan het vigerende Bouwbesluit. Het besluit is een verzameling van alle bouwtechnische voorschriften waaraan het betreffende bouwwerk dient te voldoen. Welke hoofdstukken van het Bouwbesluit gelden hangt af van de omgeving, het soort gebouw en van de gebruiksduur. Bij een beoogde gebruiksduur van meer dan vijf jaar geldt, net zoals voor traditionele bouw, dat het bouwwerk moet voldoen aan het Bouwbesluit voor permanente bouw (SEV, 2010). Bij een beoogde levensduur tussen de één en vijf jaar geldt een uitzonderingssituatie op het besluit. De eisen ten aanzien van constructie en brandveiligheid worden echter nooit verlaagd, maar eisen met betrekking tot de Energie Prestatie Norm [EPN] en ventilatie worden wel soepeler gehanteerd. Een andere uitzondering is dat er geen vorstvrije fundering noodzakelijk is (Bone, 2007). Het is belangrijk om in een vroeg stadium de eisen ten aanzien van het voor dat project geldende Bouwbesluit helder voor ogen te hebben, om zodoende problemen in een later stadium te vermijden.

5.12.6 Huurprijzen

Het huisvesten van arbeidsmigranten kan worden gezien aan een maatschappelijk vraagstuk. Reeds is naar voren gekomen dat het merendeel van deze werknemers een inkomen geniet dat om en nabij het minimum loon ligt. Uit een onderzoek blijkt dat werkgevers gemiddeld € 435,- per maand rekenen voor huisvesting en bijkomende kosten. De tijdelijke arbeidsmigranten investeren over het algemeen minder in huisvesting dan de tijdelijk- permanente groep (Loeff, 2010). Vanuit maatschappelijk oogpunt is het raadzaam voor een corporatie om een huurprijs te vragen die beneden dit bedrag ligt. De precieze huur is uiteraard afhankelijk van het type huisvesting dat wordt geboden en de kwaliteit van de woonvariant en de locatie van de woonvariant. Zo is het bijvoorbeeld realistisch om voor een reguliere woning een hogere huur te vragen dan voor een woonunit. De

permanente arbeidsmigranten worden in deze buiten beschouwing gelaten, daar deze groep is aangewezen tot de reguliere woningmarkt.

5.13 Conclusie

Onderstaande matrix geeft om schematische wijze de toetsing van de verschillende huisvestingsvarianten in samenvatting weer.

Casus	Geschikt / Ongeschikt	Toelichting
Reguliere sociale huurwoning en appartement		
	Geschikt	Zolang er binnen de kaders van het lokale gemeentelijke beleid wordt gehuisvest, dan is dit de meest voor de hand liggende en meest geschikte huisvestingsvorm voor arbeidsmigranten. Bij deze vorm zijn er namelijk geen potentiële risico's waarneembaar. Tevens heeft Wonen Limburg dit vastgoed reeds in bezit en gezien de demografische ontwikkelingen wordt er zodoende ingespeeld op enerzijds de problemen als gevolg van krimp, zoals mogelijke leegstand en verpaupering van het bezit, en anderzijds het huisvestingsvraagstuk ten aanzien van arbeidsmigranten. Indien er wordt gekozen om de woning te onttrekken aan het huidige aanbod, dan zijn er op zowel planologisch-, financieel- als imagogebied potentiële risico's. Derhalve is het zodoende raadzaam voor Wonen Limburg om binnen de gemeentelijke kaders te huisvesten. Deze vorm van arbeidsmigrantenhuisvesting sluit tevens nauw aan bij de wensen die de huidige groep buitenlandse werknemers heeft. Men is namelijk veelal opzoek naar sociale huurwoningen.

Groepswoning

Ongeschikt

In de huidige (krimpende) markt is het voor Wonen Limburg niet raadzaam om een dergelijk type vastgoed te vervaardigen. Er zijn te veel risicofactoren ten aanzien van deze vorm van huisvesting.

Voor regio's die niet of in sterk mindere mate te kampen hebben / krijgen met demografische krimp (zoals de Randstad) is deze huisvestingsvariant echter wel geschikt, daar er binnen deze regio minder potentiële faalfactoren waarneembaar zijn. In potentie is het namelijk een uiterst interessante vorm van huisvesting voor corporaties.

Groepscomplex

Ongeschikt

Ook deze vorm van huisvesting is voor Wonen Limburg niet geschikt. Er zijn bij deze vorm van arbeidsmigranten-huisvesting namelijk veel potentiële risicofactoren. In een krimpende markt zullen deze factoren enkel versterkt worden.

Ook in andere regio's is deze huisvestingsvariant, door de vele mogelijke risico's, niet aan te raden. Het is raadzaam om te zoeken naar een andere oplossing ten aanzien van het migrantenhuisvestingsvraagstuk.

Stacaravan / bungalow op recreatieterrein

Ongeschikt

Het huisvesten van arbeidsmigranten door woningcorporaties dient niet te geschieden middels het aanbieden van dit type onderdak. Er zijn ook voor deze huisvestingsvorm namelijk te veel potentiële faalfactoren.

Tevens wordt er in diverse gemeentelijke en provinciale beleidsstukken aangegeven dat het huisvesten van arbeidsmigranten op recreatieterreinen enkel wordt gedoogd indien er sprake is van een tekort aan andere huisvestingsmogelijkheden. Derhalve is het niet raadzaam voor Wonen Limburg (en andere corporaties) om zich als maatschappelijk ondernemer te richten op deze vorm van huisvesting. Als woningcorporatie dient men namelijk een voorbeeld te geven aan andere instanties en bedrijven.

Verplaatsbare woonunits

Geschikt

Deze vorm van huisvesting is een interessante optie voor Wonen Limburg bij het bieden van onderdak aan arbeidsmigranten. Door het verplaatsbare karakter ontstaat de mogelijkheid om diverse potentiële risico's te reduceren of tegen te gaan.

Tevens is het een oplossing in gebieden waar, als gevolg van de grote bestaande vraag naar sociale huurwoningen zoals in de Randstad, geen onderdak aan arbeidsmigranten kan worden geboden vanuit de eigen portefeuille.

Voor Wonen Limburg is het gezien de marktomstandigheden raadzaam om allereerst naar het eigenwoningbezit te kijken alvorens er wordt overgegaan op de aanschaf van deze huisvestingsvorm.

Het *Arbitrage model* laat zien dat het huisvesten van arbeidsmigranten in het eigen sociale huurwoningbezit ook op economisch vlak een positieve uitwerking kan hebben op Wonen Limburg. Zeker in een door krimp getroffen gebied zal dit het geval zijn. Het ontstane verschil tussen de huidige huurinkomsten en de potentiële huurinkomsten (vastgesteld op basis van het woningwaarderingstelsel) kan op deze wijze worden gereduceerd of zelfs geheel worden gedicht. Het is onduidelijk of dit ook in andere gebieden, die (nog) niet door krimp worden getroffen, het geval zal zijn, daar de brutohuurinkomsten mogelijk (nagenoeg) gelijk zijn met de maximale huuropbrengsten.

Indien er voor wordt gekozen om de bestemming van de woning om te laten zetten van 'wonen' naar 'logies of kamerverhuur' en zodoende dus een groepsaccommodatie creëert, met voor iedere arbeidsmigrant een separaat huurcontract, dan zullen de huurinkomsten mogelijk nog sterker toenemen. Middels deze tweede vorm van arbitrage kan namelijk een groter aantal werknemers gehuisvest worden. De huisvestingskosten per arbeider kunnen als gevolg hiervan ook naar beneden worden bijgesteld, zonder dat de desbetreffende woningcorporatie uitdraait op een negatief resultaat op de exploitatie.

Bij het huisvesten van arbeidsmigranten zijn er voor woningcorporaties enkele aandachtspunten waarop de desbetreffende organisatie bedacht dient te zijn. Er kunnen bij het huisvesten namelijk problemen ontstaan op het gebied van de leefbaarheid. Een te grote concentratie van arbeidsmigranten kan namelijk leiden tot druk op de woonomgeving. Het is dus belangrijk dat een corporatie de juiste afweging maakt ten aanzien van het aantal arbeidsmigranten dat in een bepaalde wijk of buurt wordt gehuisvest. Tijdige en heldere communicatie met omwonenden en andere belanghebbenden leidt over het algemeen eerder tot het verkrijgen van maatschappelijk draagvlak en minder weerstand. Ten tweede is de parkeerdruk in de wijk een evident gegeven waarmee rekening gehouden dient te worden. Met name in stedelijke wijken waar al vaak sprake is van een hoge parkeerdruk leidt dit mogelijk tot problemen. Verder is het belangrijk om zaken zoals overbewoning en onderverhuur tegen te gaan. Middels het afsluiten van contracten en controle is het mogelijk voor een woningcorporatie om dergelijke misstanden aan te pakken. Een ander aspect waarmee een woningcorporatie rekening dient te houden is het risico op verdringing. Arbeidsmigranten concurreren namelijk bij het toewijzen van een woning met de autochtone bevolking. Ondanks het feit dat er voor beide groepen dezelfde regels gelden, kan het voorkomen dat het gevoel ontstaat dat er sprake is van voordringen. Verder is het relevant dat een corporatie de regels ten aanzien van het vigerende Bouwbesluit in acht neemt. Welke hoofdstukken van het besluit gelden, hangt af van de omgeving, het soort bouwwerk en van de gebruiksduur. Tot slot is het belangrijk om rekening te houden met de huurprijzen. In dit onderzoek is naar voren gekomen dat het huisvesten van arbeidsmigranten heden ten dage als een maatschappelijk vraagstuk gezien dient te worden. Gezien dit feit en het gegeven dat het gemiddeld loon van een arbeidsmigrant om en nabij het wettelijk minimum ligt, dient een corporatie bij het bepalen van de huurprijs rekening te houden met deze omstandigheden. De precieze huur is uiteraard onderhevig aan diverse factoren zoals de kwaliteit van de woning en de woonomgeving.

Op het gebied van huisvesting zijn zowel verschillen, als overeenkomsten te benoemen tussen het verleden en het heden. Zo worden vroegere pensions en gezelhuisen heden ten dage nog steeds gebruikt om arbeidsmigranten te huisvesten. Tevens blijven er op moment van schrijven zich nog steeds problemen voordoen op het gebied van slechte huisvesting van buitenlandse werknemers.



Ook nu nog worden arbeidsmigranten op onhumane en erbarmelijke wijze gehuisvest. Hierbij kan gedacht worden aan zaken als; overbewoning, slechte kwaliteit van wonen en woningen, brandgevaar enzovoorts. Ondanks het feit dat iedereen binnen de Nederlandse grenzen recht heeft op een adequaat onderdak doen zich dit soort misstanden nog steeds voor. Dit gegeven toont aan dat er dus wel degelijk sprake is van een maatschappelijk vraagstuk.

6.1 Eindconclusies

Gastarbeiders versus arbeidsmigranten

Kijkend naar het verleden dat Nederland heeft met buitenlandse werknemers, dan valt op dat van de groep mensen die na de Tweede Wereldoorlog naar Nederland zijn gekomen met name de niet-westerse gastarbeiders in groten getale in Nederland zijn gebleven. Deze groep was over het algemeen laag opgeleid en zag binnen de Nederlandse staatsgrenzen meer toekomstperspectief dan in het land van herkomst. Derhalve hebben deze werknemers na verloop van tijd het gezin over laten komen. De gastarbeiders uit Zuid-Europa daarentegen waren veelal hoger opgeleid en keerden na verloop van tijd meestal terug naar het thuisland, om daar werk te gaan verrichten dat aansloot op de genoten opleiding.

Vanuit historisch oogpunt zijn er zowel verschillen als overeenkomsten waarneembaar tussen de groep gastarbeiders, uit voornamelijk Turkije, Marokko, en Zuid-Europa, van vlak na de Tweede Wereldoorlog en de huidige groep arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa. Op het gebied van opleiding blijkt dat de groep arbeidsmigranten evenals de gastarbeiders uit Zuid-Europa relatief hoog is opgeleid. Vanuit dit perspectief kan dus worden gesteld dat de groep arbeidsmigranten uit de MOE+ landen na verloop van tijd zal terugkeren naar het thuisland. Anderzijds is er ook een tendens waarneembaar op het gebied van gezinsmigratie. Zodoende lijkt de huidige groep dus op de niet-westerse gastarbeiders, waardoor er dus sprake kan zijn van een permanent verblijf in Nederland. Uit eerder onderzoek is gebleken dat een percentage van circa 14% voornemens is om in Nederland te blijven.

Een belangrijke les die uit het verleden getrokken dient te worden is dat van alle groepen buitenlandse werknemers, er een deel voornemens is om zich permanent in Nederland te vestigen. Zowel in het verleden, heden als in de toekomst.

Arbeidsmigranten

Het begrip arbeidsmigratie is binnen dit onderzoek geoperationaliseerd zijnde:

“Het wegtrekken van groepen of individuen om werk te zoeken op een andere locatie ten behoeve van zijn / haar overlevingskans(en).”

Er is voor deze studie onderscheid gemaakt tussen een drietal soorten arbeidsmigranten. Zo zijn er tijdelijke arbeiders, deze vestigen zich voor maximaal vier maanden in Nederland en willen daarom zo goedkoop mogelijk worden gehuisvest. De tijdelijk-permanente groep arbeidsmigranten verblijft voor een langere periode in Nederland (langer dan vier maanden). Deze groep stelt goede huisvesting over het algemeen zeer op prijs en is ook bereid om voor dit gegeven te betalen. Tot slot zijn er de permanente arbeidsmigranten, welke zich blijvend willen vestigen in Nederland. Hierdoor is deze groep aangewezen op de reguliere woningmarkt, evenals de autochtone bevolking.

De huidige groep arbeidsmigranten is met name afkomstig uit Midden- en Oost-Europa en heeft een omvang van circa 170.000. Het merendeel van deze groep werknemers verricht werkzaamheden die



niet, of nauwelijks door de autochtone bevolking wordt gedaan. Men is veelal werkzaam in de land- en tuinbouwsector en de metaalindustrie. Diverse studies hebben aangetoond dat arbeidsmigranten onmisbaar zijn geworden voor de Nederlandse economie. Derhalve is het van belang om deze groep mensen te koesteren. Een van de manieren om dat te kunnen verwezenlijken is middels het aanbieden van goede huisvesting. Binnen deze context is dus vervolgens mogelijk een belangrijke rol weggelegd voor woningcorporaties zoals Wonen Limburg.

De geografische spreiding van de huidige groep arbeidsmigranten is anders dan die van de gastarbeiders. Waar de gastarbeiders zich met name vestigden in stedelijk gebied en dan met name de Randstad, vestigen de MOE+ landers zich meer in gebieden die worden gekenmerkt door een hoge concentratie aan land- en tuinbouwindustrie. Het midden- en noorden van de provincie Limburg wordt gekenmerkt door een bovengemiddeld percentage aan deze sectoren, derhalve is het aantal arbeidsmigranten in deze delen van de provincie erg groot. Velen zijn voornemens om tijdelijk in Nederland te verblijven, maar reeds is naar voren gekomen dat een deel van deze groep zich blijvend zal vestigen.

Het zuiden van Limburg herbergt reeds een hoge concentratie aan permanente arbeidsmigranten. Deze groep is ten tijde van de mijnindustrie naar de regio gekomen en is naderhand ook gebleven. Overigens is het aandeel tijdelijke buitenlandse werknemers in dit deel van de provincie, door de lage werkgelegenheid, redelijk laag.

Beweegredenen

De determinanten ten aanzien van de beweegredenen tot arbeidsmigratie zijn zeer uiteenlopend. Er is echter wel een duidelijke tendens te zien in bepaalde invloedsfactoren op dit gebied. Voorheen was de veronderstelling dat er louter economische beweegredenen voor deze migratievorm waren. De motieven liggen over het algemeen op zowel economisch-, sociaal- en cultureel vlak.

In werkelijkheid blijkt dat een combinatie van diverse migratietheorieën de beste verklaring geeft van waarom mensen migreren voor werk. Bij het nemen van een beslissing overweegt de migrant tal van aspecten, deze factoren verschillen echter per persoon of per groep. Enkel de buitenlandse werknemers uit het Middellandse zeegebied in de jaren '50 tot '70 hadden louter economische motieven om naar Nederland te migreren.

Vanuit de theorie van push- en pulleffecten (Lee, 1966) kan er worden gesteld dat de meest relevante pullfactoren ten aanzien van arbeidsmigratie terug te vinden zijn in een viertal aspecten. Allereerst is er het vervallen van de tewerkstellingsvergunning voor arbeidsmigranten uit landen die sinds 2004 lid zijn van de EU. Ten tweede zijn de economische vooruitzichten in Nederland beter en ligt het minimum loon hier vele malen hoger. Naast het verschil in salaris ligt de gemiddelde werkloosheid in de MOE+ landen ook hoger dan in Nederland. Ook de rechten en plichten die de (legale) werknemers in Nederland genieten hebben een positief effect op de vestigingsbereidheid van buitenlandse werknemers. Dit gegeven vindt tot slot overigens ook aansluiting op de New Economics of (Labour) Migration theorie van Stark & Bloom (1985). Dit gedachtegoed ziet namelijk de toegang tot een welvaartsstaat als een belangrijke pullfactor.

Gewijzigde rol

In het verleden waren woningcorporaties en de (lokale) overheid niet of nauwelijks bereid om onderdak te bieden aan buitenlandse werknemers. Er was vaak sprake van discriminatie bij het

toewijzen van sociale huurwoningen, waardoor gastarbeiders gedwongen werden om op een andere wijze huisvesting te verschaffen. Over het algemeen vestigde men zich met grote getale in dichtbevolkte wijken met kleine, kwalitatief slechte, private- of gemeentelijke huurwoningen.

De laatste jaren zijn er echter steeds meer woningcorporaties die het vraagstuk ten aanzien van arbeidsmigrantenhuisvesting oppakken. Het wordt steeds duidelijker dat deze groep vanuit maatschappelijk oogpunt geholpen dient te worden.

Voor Wonen Limburg snijdt het mes bij oplossen van het onderliggende vraagstuk aan twee kanten. Zo wordt er namelijk enerzijds ingespeeld op een maatschappelijk vraagstuk binnen de provincie, namelijk het huisvesten van buitenlandse werknemers, anderzijds biedt het huisvesten van arbeidsmigranten de mogelijkheid om de leegstand, verpaupering en terugloop van het eigenwoningbezit tegen te gaan. Tevens worden er zodoende inkomsten gegenereerd uit woningen die anders mogelijk leeg blijven staan. Inkomsten die vervolgens weer ten behoeve van andere maatschappelijke vraagstukken kunnen worden ingezet.

De door Taylor (1986) ontwikkelde theorie met betrekking tot netwerkmigratie, met in het verlengde hiervan de het gedachtegoed van Stark & Bloom (1985) zijn voor Wonen Limburg van belang bij het migrantenhuysvestingsvraagstuk. Indien een organisatie zoals Wonen Limburg in het land van herkomst, door het reeds gevestigde netwerk in het gastland, als een gedegen en betrouwbare organisatie te boek staat, dan liggen er kansen om de dreigende leegstand van het eigen woningbezit te reduceren. Nieuwe arbeidsmigranten zullen zich dan namelijk eerder tot een dergelijke organisatie wenden wanneer ze naar Nederland komen. Het aanbieden van goede huisvesting zal een positieve bijdrage leveren aan dit gegeven. Dit heeft tevens als positief resultaat dat zodoende huisjesmelkerij of andere vormen van onhumane huisvesting wordt tegengegaan. Deze positieve uitwerkingen van de netwerktheoretische gedachte kunnen vervolgens als pullfactor worden gezien bij de theorie van push- en pulleffecten.

De verzelfstandiging van woningcorporaties in de jaren '90 van de vorige eeuw heeft ertoe geleid dat woningcorporaties in grote mate zelf kunnen bepalen waar de prioriteiten liggen. In gebieden waar dus een hoge concentratie aan arbeidsmigranten is gevestigd staat dit vraagstuk hoger op de maatschappelijke agenda, dan in gebieden waar deze groep mensen nauwelijks aanwezig is. Het behelst namelijk een specifiek maatschappelijk vraagstuk dat niet in iedere regio speelt.

De inzet door woningcorporaties om dit vraagstuk te pakken hoort bij maatschappelijk ondernemen en maatschappelijke ondernemers worden afgerekend op het maatschappelijke rendement dat zij weten te creëren. Zij verdienen namelijk legitimiteit met het oplossen van kwesties die door de maatschappij als problematisch worden gezien en dergelijke problemen, zoals het huisvesten van arbeidsmigranten, kunnen regiogebonden zijn.

Twee randvoorwaarden

Er is met behulp van een tweetal randvoorwaarden gekeken naar de mogelijke rol van woningcorporatie bij het huisvesten van arbeidsmigranten.

Allereerst zijn er de nieuwe staatsteunregels. Ook bij deze nieuwe regels voor woningcorporaties vanuit de EU blijft het in de toekomst mogelijk om arbeidsmigranten te huisvesten. Het merendeel van deze groep mensen heeft namelijk een inkomen dat beneden de gestelde inkomensgrens ligt. De

nieuwe regelgeving stelt namelijk dat corporaties sinds 1 januari 2011 90% van het sociale huurwoningbezit moeten toewijzen aan mensen met een verzamelinkomen van maximaal € 34.085,-. De overige 10% mag wel worden toegewezen aan woningzoekenden met een inkomen boven de € 34.085,-. Hierbij geldt echter wel dat voorrang verleend dient te worden aan vanuit het BBSH gestelde woonurgente groepen. De arbeidsmigranten behoren tot op heden echter niet tot deze groep.

Indien er meerdere arbeidsmigranten in een woning verblijven, dan dienen alle inkomens bij elkaar opgeteld te worden. Zodoende is de maximale grens snel bereikt, waardoor er naar andere mogelijkheden gezocht dient te worden. Zo kan een corporatie ervoor kiezen om middels separate huurcontracten, kamergewijs te verhuren.

Tevens kan een woningcorporatie de projecten zonder staatsteun te realiseren. Dit heeft vervolgens wel gevolgen voor de WSW borging, voor dergelijke activiteiten staat de overheid namelijk niet meer garant, waardoor lenen vaak tegen hogere rentes geschiedt. Staatsteun is namelijk enkel nog beschikbaar voor DAEB projecten.

Markimperfecties, externe effecten, onderschattingsmotieven en gelijkheidsmotieven zijn tot slot een viertal factoren die door de overheid kunnen worden aangehaald om de relevantie van het adequaat huisvesten van buitenlandse werknemers te vergroten. Middels marktregulering kan het Rijk woningcorporaties aansporen om het huisvesten van deze groep mensen hoger op de agenda te krijgen.evens vergroot het de kansen voor buitenlandse werknemers op de woningmarkt.

Maatschappelijk vraagstuk

Duidelijk is geworden dat er zich op moment van schrijven nog steeds vele misstanden voordoen ten aanzien van het huisvesten van buitenlandse werknemers. Er zijn tal van voorbeelden van slechte en onveilige huisvesting van deze groep mensen. De problemen lopen uiteen van slechte hygiëne tot uitbuiting en brandgevaarlijke situaties. Zolang dit een gegeven blijft is het relevant voor zowel de overheid, als voor woningcorporaties om dit vraagstuk hoog op de agenda te plaatsen, alsmede te behouden. Het zijn namelijk deze twee partijen die voorop moeten lopen bij het zoeken naar oplossingen. In dit onderzoek is duidelijk naar voren gekomen dat het huisvestingsvraagstuk ten aanzien van arbeidsmigranten als een maatschappelijk vraagstuk moet worden gezien. Binnen de Nederlandse welvaartsstaat heeft namelijk eenieder recht op adequate huisvesting, zo ook (tijdelijke) buitenlandse werknemers.

Geschikte huisvesting

Vanuit de diverse casussen is duidelijk gebleken dat voor Wonen Limburg een tweetal huisvestingsvarianten geschikt zijn. Allereerst zal er binnen het eigenwoningbezit gekeken dienen te worden naar de mogelijkheden ten aanzien van het huisvestingsvraagstuk voor arbeidsmigranten. Dit sluit ook nauw aan met de wensen die de huidige groep arbeidsmigranten heeft op het gebied van huisvesting. De huidige arbeidsmigrant is over het algemeen namelijk op zoek naar een sociale huurwoning.

Om de potentiële risico's zo klein mogelijk te houden is het raadzaam voor Wonen Limburg en andere corporaties om binnen de gestelde gemeentelijke kaders te werken. Diverse gemeentes en provincies hebben beleidskaders opgesteld, met daarin regels ten aanzien van het huisvesten van buitenlandse werknemers. De gestelde eisen verschillen uiteraard per gemeente. Zo is het binnen de

bepaalde gemeentes bijvoorbeeld in zijn geheel niet toegestaan om zonder bestemmingswijziging, vrijstelling of vergunning arbeidsmigranten te huisvesten die niet gezamenlijk een huishouden vormen. De meeste gemeentes hanteren voor dit soort bewoning een aantal dat schommelt tussen de drie en vijf personen.

Het begrip ‘huishouden’ is in de literatuur niet nader omschreven, sommige lokale overheden geven daarom een eigen invulling aan het begrip om zodoende een kader te kunnen stellen. Ten aanzien van de illegale huisvesting van arbeidsmigranten heeft de Raad van State in 2007 een richtinggevende uitspraak gedaan. Conform deze bepaling zijn voor een ‘huishouden’ de volgende aspecten van belang:

- er dient sprake te zijn van continuïteit in de samenstelling van bewoners;
- er dient sprake te zijn van onderlinge verbondenheid.

Wanneer het huisvesten echter geschiedt conform het vigerende beleid, dan is het voorgaande niet van toepassing.

Een alternatief voor het huisvesten in het eigen bezit is de verplaatsbare woonunit een goede optie. Als gevolg van het verplaatsbaar karakter van deze huisvestingsvorm kunnen potentiële risico's worden gemedend. Tevens kan er zodoende snel en gericht worden ingespeeld op (tijdelijke) vraag en aanbod. Tevens is het een oplossing bij het bieden van onderdak aan buitenlandse werknemers in gebieden die worden gekenmerkt door een grote vraag naar sociale huurwoningen. Zodoende is er namelijk geen sprake van verdringingen en concurrentie op de woningmarkt door arbeidsmigranten. En in het uiterste geval is het zelfs mogelijk om deze huisvestingsvariant aan te bieden aan andere sociaal huurwoningbehoevende.

Economische invalshoek

Vanuit het aangepaste *Arbitrage model* is gebleken dat ook vanuit economisch perspectief het huisvesten van arbeidsmigranten, in het eigen woningbezit, als een positief gegeven voor Wonen Limburg kan worden gezien. Met name in door krimp getroffen gebieden, waar het leegstandrisico hoog is en de reguliere huurinkomsten relatief laag zijn zal dit het geval zijn. De gemiddelde huurinkomsten liggen hier over het algemeen namelijk lager dan in gebieden met veel vraag naar sociale huurwoningen. De huisvesting van buitenlandse werknemers zorgt voor een verkleining van het ontstane gat tussen de huidige huurinkomsten en de potentiële huurinkomsten van de desbetreffende woning.

6.2 Adviezen

Raadpleeg gemeentelijk beleid

Het is raadzaam om in een vroegtijdig stadium goed te kijken naar het vigerende bestemmingsplan. Omdat de eisen ten aanzien van dit gegeven per gemeente en zelfs per locatie kunnen verschillen is het niet mogelijk geweest om ten aanzien van dit gegeven een eenduidig advies en antwoord te geven. Tevens dient naast het planologische aspect ook rekening gehouden te worden met het bouwkundige- en juridische aspect van het betreffende object.

Huisvestingsmogelijkheden

Voor Wonen Limburg is het raadzaam om allereerst te bezien, alsmede nader te analyseren, welk deel van de huidige woningvoorraad ter beschikking kan worden gesteld aan arbeidsmigranten. Het is raadzaam om eerst de gebieden te analyseren welke reeds te kampen hebben met structurele leegstand. Vanuit deze studie is naar voren gekomen dat het huisvesten van arbeidsmigranten in leegstaand bezit een positieve bijdragen levert aan zaken zoals het tegengaan van verpaupering- en leegstand. Tevens wordt er middels dit gegeven nieuw leven geblazen in leegstaand en incourant vastgoed en worden er inkomsten gegenereerd. Het *Arbitrage model* dat vanuit de Amerikaanse woningmarkt is omgezet naar een model voor Wonen Limburg heeft dit gegeven op schematische wijze aangetoond.

Het huisvesten van arbeidsmigranten in verplaatsbare units is een interessante huisvestingsvariant voor Wonen Limburg. Vanuit demografisch oogpunt is het echter raadzaam om eerst naar het huidige eigenwoningbezit te kijken.

Verder kan het in dit onderzoek ontwikkelde toetsingsmodel door andere organisaties worden gebruikt voor het toetsen van verschillende huisvestingsvarianten. Het kan zodoende dus ook een beleidsondersteunende functie bieden voor de desbetreffende organisatie.

Doelgroep

Woningcorporaties dienen zich in eerste instantie te richten tot de tijdelijk- permanente en de permanente groep buitenlandse werknemers. Dit zijn de mensen die voor langer dan vier maanden in Nederland zullen verblijven. De tijdelijke arbeidsmigranten moeten echter ook een beroep kunnen doen op corporaties, maar deze hebben daarvoor in eerste instantie niet de verantwoordelijkheid. Voor deze groep werknemers ligt deze verantwoordelijkheid namelijk meer bij de werkgevers. De gemeentes zullen vervolgens dit gegeven in goede banen moeten leiden.

De deskundigheid van corporaties kan voor dit gegeven overigens te allen tijde worden ingezet, belangrijk hierbij is dat woningcorporaties dit niet doen ten koste van de kerntaken. Het adviseren dient in deze dus meer als nevenactiviteit gezien te worden. Het afsluiten van rechtstreekse (commerciële) huurcontracten met werkgevendende organisaties kan een mogelijkheid zijn om indirect toch te voorzien in het bieden van woonruimte aan tijdelijke arbeidsmigranten. Binnen deze context worden er contracten afgesloten met werkgevendende organisaties, die vervolgens doorverhuren aan arbeidsmigranten. Deze vorm van huisvesting valt buiten de staatssteunregeling, waardoor staatssteun in welke hoedanigheid dan ook niet aan de orde is.

Arbitrage model

Het *Arbitrage model* is voor dit onderzoek toegespitst op een door krimp getroffen stad. Hier heeft het model aangetoond dat het huisvesten van arbeidsmigranten ook op economisch vlak een positieve uitwerking heeft op Wonen Limburg. Zeker in een door krimp getroffen gebied zal dit het geval zijn, daar de huren niet namelijk relatief laag liggen in verband met de wet van vraag en aanbod. Het is onduidelijk of dit ook in andere gebieden, die (nog) niet door krimp worden getroffen, het geval zal zijn. Het is derhalve raadzaam om alvorens wordt over gegaan tot het huisvesten van bijvoorbeeld arbeidsmigranten in het reguliere bezit, met behulp van het *Arbitrage model* te kijken naar de desbetreffende stad of het betreffende gebied om zodoende een helder beeld te krijgen van het financiële nut van het huisvesten van arbeidsmigranten voor dat gebied.

Inventariseer

Het is raadzaam om alvorens er wordt aangevangen met het opstarten van huisvestingsprojecten voor arbeidsmigranten eerst een inventarisatie van de omgeving te maken. Zodoende kan er worden gezien hoeveel arbeidsmigranten er gehuisvest kunnen worden in de desbetreffende wijk of buurt. Dit verschilt namelijk per buurt, daar iedere buurt anders reageert op dit gegeven. Een aanvullend onderzoek naar de kwantitatieve woonbehoefte en het woonruimteaanbod in Limburg is dus nodig om vraag en aanbod goed op elkaar af te stemmen.

In dit onderzoek is gebleken dat niet iedere regio van Nederland in gelijke mate te maken heeft met grote groepen arbeidsmigranten. Het is voor een woningcorporatie derhalve raadzaam om eerst te kijken of er in het werkgebied ook daadwerkelijk sprake is van een maatschappelijk vraagstuk op dit gebied. Er zal dus alvorens een organisatie zich op dit gegeven gaat richten eerst een inventarisatie plaats moeten vinden. Zodoende kan de omvang van het probleem worden gescand, waarna vervolgens kan worden bepaald of men het nodig acht zich te gaan richten op het adequaat huisvesten van arbeidsmigranten.

De rol van de overheid

Met betrekking tot het huisvestingsvraagstuk rondom arbeidsmigranten is er ook een belangrijke rol weggelegd voor de overheid. De overheid dient nogmaals kritisch naar het BBSH te kijken, aangezien de groep arbeidsmigranten op moment van schrijven nog niet op is genomen als een woonurgente groep. Gezien de vele misstanden op het gebied van migrantenhuishouding en de kwetsbare positie van deze groep door zaken als bijvoorbeeld een gebrek aan kennis van de rechten en plichten, de Nederlandse taal enzovoorts is het een logisch gevolg om deze groep op te nemen in het besluit. Zodoende worden deze mensen namelijk beter beschermd en wordt er de mogelijkheid gecreëerd om dit vraagstuk bij iedere woningcorporatie op de agenda te krijgen. Gezien de geografische spreiding is het vervolgens aan de desbetreffende organisatie zelf om te kijken of het vraagstuk ook in hun regio speelt en dus moet worden opgepakt.

Ook de overheid dient een andere rol aan te nemen binnen het onderliggende vraagstuk. Het huidige probleem is namelijk dat de overheid te veel belemmeringen oplegt om corporaties te stimuleren bij het oppakken van dit maatschappelijk vraagstuk. Een van deze belemmeringen is bijvoorbeeld de 90% regeling. Reeds is naar voren gekomen dat er ondanks deze regeling voldoende mogelijkheden blijven bestaan, maar duidelijk is ook dat het de corporaties niet gemakkelijk wordt gemaakt. Zo wil de overheid enerzijds dat er meer wordt gedaan door woningcorporaties om de misstanden bij het huisvesten van arbeidsmigranten aan te pakken, maar anderzijds worden deze mogelijkheden bemoeilijkt door overheidsregels. Het is van belang om deze paradoxale werkwijze te doorbreken. Alleen zo kunnen de problemen op een gedegen wijze worden aangepakt.

EPILOOG

Terugkijkend op het onderzoek en het doorlopen van mijn studie, durf ik te stellen dat beide zaken voortvarend zijn verlopen. Ondanks de nodige hobbels op het pad heb ik, met de nodige begeleiding, zowel mijn studie als deze Master Thesis tot een goed einde weten te brengen. Dit afsluitend deel heeft als doel om kritisch te kijken naar het verloop van het onderliggende onderzoek. Er wordt bezien welke onderdelen goed zijn verlopen en welke zaken achteraf wellicht beter of anders aangepakt hadden kunnen worden.

Bij aanvang van dit onderzoek had ik slechts in bescheiden vorm kennis van het onderliggende onderwerp. Het feit dat mijn opdrachtgevende organisatie, Wonen Limburg, zich sinds enkele jaren bezighoudt met het huisvestingsvraagstuk ten aanzien van arbeidsmigranten heeft mij enorm op weg geholpen. Het verzamelen van de benodigde literatuur was hierdoor namelijk geen moeilijke opgave. Binnen Wonen Limburg is namelijk een enorme database met informatie over dit onderwerp beschikbaar. Het selecteren van de voor dit onderzoek geschikte informatie was hierdoor echter wel een tijdrovende zaak. Achteraf gezien was het misschien raadzaam geweest om minder op eigen initiatief te zoeken naar geschikte informatie, maar meer een beroep te doen op de aangestelde projectmanager arbeidsmigranten van Wonen Limburg. Het feit dat ik zelf alle data wilde analyseren en beoordelen heeft ertoe geleid dat dit proces onnodig lang heeft geduurd.

De gekozen onderzoeksstrategie is voor dit onderzoek de juiste geweest. Het feit dat ik hierover enige tijd heb nagedacht heeft achteraf gezien dus haar vruchten afgeworpen. Persoonlijk zou ik niet weten welke onderzoeksstrategie meer geschikt is voor het beantwoorden van de onderliggende onderzoeksvragen.

Het opzetten van het toetsingskader is een lastig punt geweest. Er is lang nagedacht over de juiste invulling en het toekennen van de gewichten. Toen dit eenmaal stond was het toetsen van de verschillende huisvestingsvarianten niet meer zo lastig. De casusstudie is voorspoedig verlopen en er is naar mijn mening een goede indicatie gegeven van de geschikte- en ongeschikte huisvestingsmogelijkheden. Mede door de gekozen strategie om een twintigtal medewerker in te schakelen bij het opstellen van het toetsingskader heeft ertoe geleid dat het betreffende raamwerk op een objectieve wijze tot stand is gekomen. Er is met behulp van een grondige literatuurstudie gekeken naar diverse wetenschappelijk aspecten over arbeidsmigratie en de huisvesting van deze groep mensen.

Een goede les die ik vanuit de Bachelor Thesis heb getrokken is het omgaan met, alsmede het inzien van het nut van theorieën. De voor dit onderzoek relevante theorieën heb ik, tezamen met mijn begeleider Prof. Dr. Ir. de Kam verzameld en bewerkt. Persoonlijk ben ik van mening dat op dit gebied, mede door een kritische reflectie van verschillende theoretische invalshoeken, de juiste keuzes zijn gemaakt en dat de verschillende theorieën op een juiste wijze zijn ingepast in het onderzoek.

Achteraf gezien is de onderliggende tijdsplanning voor dit onderzoek te strak geweest. Er is te weinig rekening gehouden met mogelijke problemen of vertragingen die zich voor kunnen doen tijdens de uitvoering. Derhalve kan worden gesteld dat in het vervolg meer aandacht aan dit punt besteed dient te worden.



De generaliseerbaarheid van een onderzoek kan worden gezien als de graad waarin de onderzoeksresultaten en conclusies van het onderzoek opgaan voor situaties die niet in het onderzoek onderzocht zijn. Het gaat met andere woorden om de geldigheid buiten het onderzoek. Dit wordt ook wel de externe validiteit genoemd. Een soortgelijk onderzoek naar het zoeken naar geschikte huisvestingsvarianten voor arbeidsmigranten en de eventuele rol hierin voor een woningcorporatie is mogelijk binnen andere woningcorporaties. Het is daarbij van belang deze generaliseerbaarheid niet in de context van alle andere woningcorporaties te plaatsen, daar er zoals in dit onderzoek naar voren is gekomen grote regionale verschillen zijn. Niet alleen op het gebied van woningcorporaties en hun werkwijze, maar ook ten aanzien van zaken zoals geografische spreiding van de arbeidsmigranten en de demografische ontwikkelingen in de desbetreffende werkgebieden.

De generaliseerbaarheid geldt in feite voor vergelijkbare woningcorporaties, werkende in een soortgelijke regio (met krimp en een bovengemiddeld percentage aan arbeidsmigranten). Derhalve kan er dus worden gesteld dat de externe validiteit van dit onderzoek niet heel groot is, daar er slechts een select aantal woningcorporaties voldoet aan de bovenstaande criteria.

Het advies daarentegen, dat betrekking heeft op de rol die corporaties al dan niet moeten en / of kunnen spelen bij het arbeidsmigrantenhuisvestingsvraagstuk kan wel in een nationale en brede context worden getrokken. Dit gezien het feit dat er aan de hand van nationaal beleid een conclusie wordt getrokken in de brede zin van het woord. Er wordt namelijk niet specifiek ingegaan op één woningcorporatie in het algemeen.

De interne validiteit heeft betrekking op de deugdelijkheid van redeneringen, de verbanden die tussen variabelen worden gelegd en de argumentering welke tot een conclusie leidt (Saunders *et al.* 2008, p. 141). De interne validiteit voor dit onderzoek is gewaarborgd middels het hanteren van diverse onderzoeksmethoden, alsmede het raadplegen van diverse (wetenschappelijke) bronnen en beleidsstukken.

Kijkend naar de wijze waarop de onderzoeksvraag, de deelvragen, de theorie en de uitkomsten / uitwerkingen van de resultaten met elkaar in verbinding staan, dan kan er mijns inziens worden gesteld dat de antwoorden voor de onderliggende vragen op een juiste wijze zijn vergaard.

Tot slot ben ik zeer tevreden met de onderzoeksresultaten. Vanuit het onderzoek is namelijk gebleken dat het huisvesten van arbeidsmigranten door woningcorporaties als een regionaal gebonden maatschappelijk vraagstuk gezien dient te worden. Zodoende blijft er de vrijheid ten aanzien van het al dan niet op (moeten) pakken van dit vraagstuk, maar tevens is ook de essentie van het adequaat huisvesten van de doelgroep op een gedegen wijze naar voren gekomen in het onderzoek. De rol van zowel de woningcorporatie, alsmede de overheid is in het onderzoek naar mijn mening op een heldere en valide wijze aangetoond. Ook is duidelijk geworden welke lessen er voor nu en de toekomst vanuit het verleden getrokken kunnen worden. Er ligt naar mijn overtuiging met deze Thesis een voor de corporatiesector, en in bijzonder voor Wonen Limburg, gedegen wetenschappelijke studie ten aanzien van de mogelijke rol voor woningcorporaties bij het huisvesten van arbeidsmigranten.

REFERENTIELIJST

ABU (2009). *Keurmerk huisvesting arbeidsmigranten*. Badhoevedorp: ABU

Aedes. (2011, 3 februari). *Dossier arbeidsmigranten*. Geraadpleegd op 1 juli 2011, via: <http://www.aedesnet.nl/content/artikelen/dossiers/Arbeidsmigranten.xml>

Arum, S. van, Boer, A., Groot, N. de, Karczemski, M., Kooij, A. van der. (2010). *Onder Polen. Poolse arbeidsmigratie op het platteland in beeld*. Utecht: Movisie

Bauer, T., Zimmermann, K. (1999). *Assessment of Possible Migration Pressure and its Labour Market Impact Following EU Enlargement to Central en Eastern Europe*. Bonn: IZA Research

Beer, P. de. (2007). De twee polen van arbeidsmigratie. *Demos*, 23 (6), pp. 1 - 5

Berg, N. van den, Brukman, M., Rij, C. van. (2007). *De Europese grenzen verlegd: (eerste) evaluatie flankerend beleid vrij verkeer van werknemers MOE-landen*. Amsterdam: Regioplan Beleidsonderzoek

Berghuis, C. (1999). *Geheel ontdaan van onbaatzuchtigheid: Het Nederlandse toelatingsbeleid voor vluchtelingen en displaced persons van 1945 tot 1956*. Amsterdam: 0020 Thela Thesis.

Bergjes, de. (2011). *Atlas Everlgade 32x10-2*. Geraadpleegd op 13 juli 2011, via: http://www.bergjes.nl/nl/aanbod_chalets/atlas-everlgade-32x10-2-589

Bijak, J. (2006). *Forecasting International Migration: selected theories, models en methods*. Warschau: CEFMR

BNDESTEM. (2008, 31 mei). *Polen nieuwe daklozen*. Geraadpleegd op 10 februari 2011, via: <http://www.bndestem.nl/algemeen/binnenland/3140510/Polen-nieuwe-daklozen.ece>

Boom, J. de, Weltevrede, A., Rezai, S., Engbersen, G. (2008). *Oost-Europeanen in Nederland; een verkenning van de maatschappelijke positie van migranten uit Oost-Europa en migranten uit voormalig Joegoslavië*. Rotterdam: RISBO Contractresearch BV

Bone, A. (2007). *Bouwkunde voor makelaar deel A*. Amersfoort: ThiemeMeulenhoff

Borjas, G. (1989). Economic theory and international migration. *International migration Review*, 23 (3), pp. 457-485

Buuren, P. van, Gier, A. de, Nijmeijer, A., Robbe, J. (2010). *Hoofdlijnen ruimtelijk bestuursrecht*. Alphen aan de Rijn: Kluwer

Cammen, H. van der, Klerk, L. de. (2006). *Ruimtelijke ordening, van grachtengondel tot Vinex-wijk*. Utrecht: Spectrum

CBS Statline. (2010, 4 juni). *Arbeidsmigranten en hun gezinnen*. Geraadpleegd op 23 februari 2011, via:

<http://statline.cbs.nl/StatWeb/publication/?VW=T&DM=SLNL&PA=71542NED&D1=0&D2=0-17&D3=a&HD=090212-0851%HDR=T,G2&STB=G1>

Centraal Fonds Volkshuisvesting. (n.d.). *Over CFV. Wat doen we?* Geraadpleegd op 2 september 2011, via:

http://www.cfv.nl/over_cfv

Corpeleijn, A. (2007). Werknemers uit de nieuwe EU-lidstaten. *Tijdschrift voor Arbeidsvraagstukken* 23 (2), pp. 178-183

Cörvers, F., Muysken, J., Neubourg, C. de, Schliwen, A. (2009). *Migratie naar en vanuit Nederland. Een eerste proeve van de Migratiekaart*. Maastricht: Maastricht University

Courant, P., Yinger, J. (1977). On Models of Racial Prejudice and Urban Residential Structure. *Journal of Urban Economics*. 4 (3), pp. 272 - 291

Dam, F. van, Groot, C. de, Verwest, F. (2006). *Krimp en ruimte: Bevolkingsafname, ruimtelijke gevolgen en beleid*. Rotterdam: NAI Uitgevers.

Donner, J. (2011). *Kamerbrief stand van zaken moties staatssteun woningcorporaties. Kenmerk 2011053537*. Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Downs, A. (1981). *Neighborhoods and Urban Development*. Washington D.C.: The Brookings Institute

Elsinga, M., Haffner M., Heijden H. van der. (2006). *In Holland staat een huis. Het volkshuisvestingsbeleid op een kruispunt*. Den Haag: Wim Drees Stichting voor Openbare Financiën

Etil (2008). *Bevolkingsprognose 2008 – 2040. Provincie Limburg*. Maastricht: Etil

Eurostat. (2009, 30 juli). *Minimum Wages in Januari 2009*. Geraadpleegd op 18 april 2011, via: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/portal/page/portal/product_details/publication?p_product_code=KS-QA-09-029

Eurostat. (2011, februari). *Unemployment statistics*. Geraadpleegd op 18 april 2011, via: http://epp.eurostat.ec.europa.eu/statistics_explained/index.php/Unemployment_st

Fehmieva, E. (2007). *De impact van de arbeidsmigratie op de Belgische arbeidsmarkt na de uitbreiding van de EU*. Gent: Universiteit Gent

Financieel dagblad. (2011, 5 januari). *DTZ: Overheid moet sturen bij leegstand kantoorsector*. Geraadpleegd op 1 juli 2011, via:

<http://www.fdselections.nl/vastgoed/Nieuws/UithetFD/articleType/ArticleView/articleId/17253/DTZ-overheid-moet-sturen-bij-leegstand-kantoorsector.aspx>

Gemeente Asten. (2009, 4 mei). *Beleidsnotitie "huisvesting arbeidsmigranten gemeente Asten 2009"*. Geraadpleegd op 12 mei 2011, via:
asten.nl/dsresource?objectid=1885&type=org

Gemeente Beemster. (2009, 24 september). *Beleidsnota Huisvesting Arbeidsmigranten*. Geraadpleegd op 20 mei 2011, via:
<http://beemster.gemeenteweb.nl/websites/beemster/website/default.asp?frameid=1&path=gwsite manager/content/show/524>

Gemeente Deurne. (2009, 10 december). *Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten 2009*. Geraadpleegd op 14 mei 2011, via:
<http://www.deurne.nl/index.php?mediumid=2&pagid=273&simaction=content>

Gemeente Haarlemmermeer. (2008, 9 december). *Tijdelijke arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europese landen*. Geraadpleegd op 20 mei 2011, via:
<http://haarlemmermeer.nl/bis/dsresource?objectid=24136>

Gemeente Horst aan de Maas. (2011, 19 juli). *Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Horst aan de Maas*. Geraadpleegd op 15 mei 2011, via:
http://horstaandemaas.nl/Gemeentehuis/Projecten/Beleid_buitenlandse_werknemers

Gemeente Katwijk. (2009, 4 februari). *Voortgangsrapportage Werkgroep Greenport gemeenten (Tijdelijke) huisvesting van arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa en coördinatie nota diverse beleidsterreinen*. Geraadpleegd op 15 mei 2011, via:
[http://www.katwijk.nl/ktw/internet/webgen.nsf/57801114fbc7a279c12571aa00456b17/43fe7823cb4a5319c125756700349dab/\\$FILE/07.%202008006283%20Huisvesting%20arbeidsmigranten%20Midden-%20en%20Oost-Europa.pdf](http://www.katwijk.nl/ktw/internet/webgen.nsf/57801114fbc7a279c12571aa00456b17/43fe7823cb4a5319c125756700349dab/$FILE/07.%202008006283%20Huisvesting%20arbeidsmigranten%20Midden-%20en%20Oost-Europa.pdf)

Gemeente Kaag en Braassem. (2008, 16 oktober). *Huisvesten arbeidsmigranten*. Geraadpleegd op 13 mei 2011, via:
<http://www.kaagenbraassem.nl/index.php?simaction=content&pagid=309&stukid=3388&mediumid=4>

Gemeente Landerd. (2010, 28 april). *Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten*. Geraadpleegd op 12 mei 2011, via:
<http://decentrale.regelgeving.overheid.nl/cvdr/XHTMLoutput/Actueel/Landerd/40516.html>

Gemeente Leudal. (2011, 5 mei). *Huisvesting arbeidsmigranten*. Geraadpleegd op 15 mei 2011, via:
<http://www.leudal.nl/index.php?simaction=content&mediumid=1&pagid=400&stukid=19129&fromrss>

Gemeente Maasdriel Gemeente Zaltbommel. (2009, 14 oktober). *Kadernota en plan van aanpak huisvesting tijdelijke buitenlandse werknemers*. Geraadpleegd op 20 mei 2011, via:
<http://zlto.nl/nl/25222962-viewitem.html?path=l11000419/10370155>

Gemeente Moerdijk. (2010, 20 oktober). *Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten gemeente Moerdijk*. Geraadpleegd op 20 mei 2011, via:
http://www.moerdijk.nl/docs/70031_huisvesting_arbeidsmigranten2.pdf

Gemeente Nederweert. (2010, 20 april). *Nota "Huisvesting arbeidsmigranten Nederweert"*. Geraadpleegd op 16 mei 2011, via:
http://www.vng.nl/Praktijkvoorbeelden/RWMV/arbeidsmigranten/nota_arbeidsmigranten_Nederweert_2010.pdf

Gemeente Peel en Maas. (2009, 3 juni). *Beleid huisvesting tijdelijke arbeidskrachten gemeente Peel en Maas*. Geraadpleegd op 15 mei 2011, via:
<http://www.peelenmaas.nl/index.php?simaction=content&mediumid=11&pagid=1679>

Gemeente Roosendaal. (2009, 28 april). *Notitie arbeidsmigranten*. Geraadpleegd op 14 mei 2011, via:
<http://212.0.236.214/dsc?c=getobject&s=obj&!sessionid=1XGwuyBTekM35YuUCWRZ1zySvofxauyo3l50uVxDYXp5K38HdWziQW2wD1FEo9vh&objectid=27661&!dsname=default&isapidir=/gvisapi/>

Gemeente Rucphen. (2011, 9 februari). *Beleid huisvesting arbeidsmigranten*. Geraadpleegd op 16 mei 2011, via:
http://www.rucphen.nl/Internet_Docs/Beleid_regels_reglementen/Bouwen_wonen/Beleid%20huisvesting%20arbeidsmigranten%20kamerverhuur_logies.pdf

Gemeente Schiedam. (2008, 13 maart). *Nota overbewoning en huisvesting tijdelijke arbeidsmigranten*. Geraadpleegd op 14 mei 2011, via:
<https://www.schiedam.nl/Docs/inwoners/wonenenwijken/wonen/verbouwen/NotaOverbewoningHuisvestingArbeidsmigranten.pdf>

Gemeente Sint-Oedenrode. (2011, 1 februari). *Beleid huisvesting arbeidsmigranten*. Geraadpleegd op 20 mei 2011, via:
<http://www.sintoedenrode.nl/document.php?m=1&fileid=5399&f=4f861ffecf97c82cd54a6bb067f4e814&attachment=0&c=13707>

Gemeente Someren. (2005). *Beleidsnotitie huisvesting seizoensarbeiders*. Geraadpleegd op 12 mei 2011, via:
<http://somerens.nl/dsresource?objectid=4474&type=org>

Gemeente Steenbergen. (2009, december). *Beleid huisvesting arbeidsmigranten gemeente Steenbergen*. Geraadpleegd op 15 mei 2011, via:
<http://www.gemeentesteenbergen.nl/Docs/Grondgebied%20en%20Economische%20Zaken/Beleidsnota%20Huisvesting%20Arbeidsmigranten%20Gemeente%20Steenbergen%20zonder%20kaft.pdf>

Gemeente Venray. (2008, 10 september). *Beleidskader huisvesting buitenlandse werknemers*. Geraadpleegd op 20 mei 2011, via:
<http://www.venray.nl/bis/dsc?c=getobject&download=true&s=obj&!sessionid=1Wz8Z!no7p!cnhb9oWM9xXGAuyBPekM35YuUCWRZ1zySvofxaqyo3h50uVxzYXp1&objectid=28706&!dsname=VenrayExtern&getastype=PDF>

Green, S. (2002). *Immigration, Asylum and Citizenship: Towards a Agenda for Policy Learning between Britain and Germany*. Birmingham: University of Birmingham

Gorissen, H., Dekkers, P., Nijhuis, J. (2010). *Belastingrecht, met de wet in de hand 2010-2011. Theorieboek*. Den Haag: Boom uitgevers

Gruis, V. (2004). *Financieel en maatschappelijk rendement in het voorraadbeleid*. Delft: OTB

Helsloot, F., Hendriks, G. (2011). *Verplaatsbare woningen. Succesvolle experimenten en andere ervaringen*. Rotterdam: SEV

Heyma, A., Berkhout, E., Werff, S. van der, Hof, B. (2008). *De economische impact van arbeidsmigratie uit MOE-landen, Bulgarije en Roemenië: een studie naar de omvang, aard en economische effecten van arbeidsmigratie*. Amsterdam: SEO economisch onderzoek

Interveste. (2011, 7 februari). *Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Geraadpleegd op 15 april 2011, via:
<http://www.interveste.nl/infonet/wp-content/uploads/2011/02/Tijdelijke-regeling.pdf>

Jansen, J. (2006). *Bepaalde huisvesting. Een geschiedenis van opvang en huisvesting van immigranten in Nederland, 1945 – 1995*. Leiden: Universiteit Leiden

Kam, G. de. (2003). *Op grond van betekenis. Over maatschappelijk ondernemen met grond en locaties*. Eesveen: Stichting Maatschappelijke Locatieontwikkeling

KEI-centrum. (2009, 17 november). *Gevolgen van krimp*. Geraadpleegd op 26 mei 2011, via:
http://www.kei-centrum.nl/view.cfm?page_id=3878

Kempen, R. van, Priemus H. (2002). Revolution in Social Housing in the Netherlands: Possible Effects of New Housing Policies. *Urban Studies*, 39 (2), pp. 237-253

Koning, P., Leuvensteijn, M. van. (2010). *De woningcorporaties uit de verdwijn driehoek*. Den Haag: Centraal Planbureau

Koopman, E. (2002). *Wezenlijk Nederlands belang en economische migratie: Nationaal toelatingsbeleid ten aanzien van buitenlandse werknemers en zelfstandigen*. Amsterdam: UvA

Kromhout, S., Smeulders, E., Scheele-Goedhart, J. (2010). *Tussen wal en schip. Tweedeelstudies naar de gevolgen van de 90%-norm*. Amsterdam: RIGO Research en Advies

Kullber, J. (2002). Consumers' responses to choice based letting mechanisms. *Housing Studies*, 17 (4), pp. 549-579

Kullberg, J., Kulu-Glasgow, I. (2009). *Building Inclusion. Housing and Integration of Ethnic Minorities in the Netherlands*. Den Haag: Sociaal Cultureel Planbureau

Laan, E. van der. (2009). *Kamerbrief staatssteunregeling. Kenmerk ABC 2009061539*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Lange, T. de. (2007). *Staat, markt en migrant. De regulering van arbeidsmigratie naar Nederland 1945-2006*. Den Haag: Boom Juridische uitgevers

Lee, E. (1966). A theory of migration. *Demography*, 3 (1), pp. 47-57

Loeff, E. (2010). *Een kansrijke woningmarkt in Limburg voor/door Poolse arbeidsmigranten? Een onderzoek naar de noodzaak en de mogelijkheden voor verbetering van de woonsituatie van Poolse arbeidsmigranten in Limburg*. Eindhoven: Technische Universiteit Eindhoven

Loosbroek, M. van. (2006). *Strategisch voorraadbeleid van woningcorporaties*. Technische Universiteit Delft. Delft

Lucassen, J., Penninx, R. (1994). *Nieuwkomers, nakomelingen, Nederlanders: immigranten in Nederland 1550 – 1993*. Amsterdam: Spinhuis

Massey, D. Arango, J., Hugo, G., Kouaouci, A., Pellegrino, A., Edward Taylor, J. (1993). Theories of International Migration: Review and Appraisal. *Population and Development Review*, 19 (3), 421-466

Mierlo, J. van. (1993). *De economische betekenis voor de regio van de spreiding van de rijksdiensten naar oostelijk Zuid-Limburg*. Maastricht: Rijksuniversiteit Limburg

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2010). *Arbeidsmigranten in de gemeente. Waar wonen al die MOE-landers eigenlijk?* Den Haag: Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (2011). *Factsheet tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting*. Den Haag: Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2011). *Maatregelen arbeidsmigratie uit Midden- en Oost-Europa*. Minister van Sociale Zaken en Werkgelegenheid, AV/SDA/2011/4771

Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer (2009). *Huurbeleid 2009 / 2010*. Den Haag: Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer

Montesquieu Institute. (2008). *Polen halen hun gezin naar Nederland*. Geraadpleegd op 22 juni 2011, via:

<http://www.montesquieu-institute.eu/9353000/1/j9vvhfxcd6p0lcl/vhxf6yyfqnr?v=1&>

Münz, R., Straubhaar, T., Vadean, F., Vandean, N. (2006). *The Costs and Benefits of European Immigration*. Hamburg: HWWI

Pacione, M. (2005). *Urban Geography: a global perspective*. Abingdon: Routledge

Potts, L. (1990). *The world labour market: a history of migration*. 1^e Druk. London: Zed Books

Priemus, H. (1978). *Volkshuisvesting, begrippen, problemen, beleid*. Alphen aan den Rijn: Samson

Provincie Limburg (2008). *Beleidsnotitie huisvesting arbeidsmigranten juni 2008*. Maastricht: Provincie Limburg

Rijksoverheid. (n.d.). *Werken in Nederland*. Geraadpleegd op 3 september 2011, via:

http://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/buitenlandse-werknemers/werken-in-nederland?ns_campaign=Themawerk_en_loopbaan&ro_adgrp=Buitenlandse_werknemers&ns_mchannel=sea&ns_source=google&ns_linkname=%2Btewerkstellingsvergunning&ns_fee=0.00

Saunders, M., Lewis P., Thornhill A. (2008). *Methoden en technieken van onderzoek. Nederlandse bewerking Jan Pieter Verckens*. 4^e Druk. Amsterdam: Pearson Education Benelux

Schaar, J. van der. (1987). *Groei en bloei van het Nederlandse volkshuisvestingsbeleid*. Delft: Delftse Universitaire Pers

Schaar, M. van der. (2011). *Woonhotels. Evaluatie*. Rotterdam: SEV

Scheepers, P. (1996). Botsende culturen in Nederland, longitudinale trends in etnocentrische reacties onder kerkelijke mensen, in van de Ven, J.: *Botsende culturen in Nederland*, Kampen, pp. 16-43

SEV (2010). *De juridische (on)mogelijkheden van het realiseren van tijdelijke huisvesting*. Rotterdam: SEV

SKIA (2011). *Huisvestinginspectierapport*. Oegstgeest: SKIA

Sociaal en Cultureel Planbureau (2003). *Rapportage minderheden 2003: Onderwijs, arbeid en sociaal-culturele integratie*. Den Haag: Sociaal en Cultureel Planbureau

Staatscourant. (2010, november 8). *Regeling van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties van 3 november 2010, nr. BJZ2010028548 houdende het bepalen van de taken die toegelaten instellingen als bedoeld in artikel 70 van de Woningwet als diensten van algemeen economisch belang met compensatie kunnen uitvoeren, en daarmee verband houdende bepalingen (Tijdelijke regeling diensten van algemeen economisch belang toegelaten instellingen volkshuisvesting)*. Geraadpleegd op 5 april 2011, via:
<http://www.duwo.nl/stcrt-2010-17515%20def.pdf>

Thiel, S. van. (2007). *Bestuurkundig Onderzoek, een methodologische inleiding*. Bussum: Coutinho

Treeportzundert. (2007). *Kerncijfers Treeport Zundert*. Geraadpleegd op 17 juni 2011, via:
<http://www.treeportzundert.nl/tableaux/index.php?pageld=13>

UWV. (2010, juni). *Werkloosheidscijfers Limburg*. Geraadpleegd op 17 mei 2011, via:
https://www.werk.nl/pucs/groups/public/documents/document/wdo_007653.pdf

Uyterlinde, M., Arum, S. van. (2009). *De maatschappelijke rol van woningcorporaties op het platteland*. Utrecht: Movisie

Verdugo, G. (2010). *Public Housing Magnets: the Impact of Public Housing on Immigrants' Location in France*. Toulouse: School of economics Toulouse

Vogelzang, T., Gies, E., Michels, R., Wisman, A., Hoefs, R., Smidt, R. (2010). *Puzzelen met ruimte in Limburg. Ruimteclaims in het Limburgs landelijk gebied*. Den Haag: LEI- Wageningen UR

Volkskrant. (2007, oktober 12). Kamer wil dat ook Polen inburgeren. Geraadpleegd op 2 april 2011, via:
http://www.gdisc.org/uploads/tx_gdiscdb/JUD01750__2__paperarticle_gdisc_dutch.pdf

VROM-inspectie (2006). *Huisvesting, een zorg voor werkgevers*. Ministerie van VROM en SZW

VROM-inspectie (2010). *Ruimte voor arbeidsmigranten: Handreiking voor de huisvesting van werknemers uit de EU die tijdelijk in Nederland verblijven*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu

VROM -raad (2005). *Besluit Beheer Sociale Huursector*. Den Haag: VROM-raad

Waarborgfonds sociale woningbouw. (n.d.). *Over het WSW. Wat doen we?* Geraadpleegd op 3 september 2011, via:
<http://www.wsw.nl/overwsw/watdoenwe>

Weltevrede A., Boom, J. de, Rezai S., Engbersen G. (2009). *Arbeidsmigranten uit Midden- en Oost-Europa; Een profielschets van recente arbeidsmigranten uit MOE-landen*. Rotterdam: RISBO Contractresearch BV



Wijkhuijs, L., Jennissen, R. (2010). *Arbeidsmigratie naar Nederland. De invloed van gender en gezin*. Den Haag: Wetenschappelijk Onderzoek- en Documentatiecentrum

Wonen Limburg (2004). *Portfoliobeleid Wonen Limburg 2005 – 2009*

Wonen Limburg (2005). *Strategisch plan Wonen Limburg 2006 – 2010*

Wonen Limburg (2009). *Meerjarenbegroting Wonen Limburg 2010 – 2014*

Wonen Limburg (2010). *Beleidsnotitie huisvesting Arbeidsmigranten*

Wonen Limburg (2011). *Jaarverslag 2010. Van Buiten naar Binnen*

Zandstra, A, Grinsven, A. van. (2002). *Maatschappelijk ondernemers gezocht*. Amsterdam: RIGO Research en Advies

Zoomers, E. (2006). *Op zoek naar Eldorado. Over internationale migratie, sociale mobiliteit en ontwikkeling*. Nijmegen: Radboud Universiteit

WOORDENLIJST

<u>Aandachtsgroep:</u>	Huishoudens die niet zelfstandig in passende huisvesting kunnen voorzien. Over het algemeen betreft het hier huishoudens met een laag inkomen. Maar ook huisvesting van bijvoorbeeld gehandicapten en senioren worden tot deze groep gerekend. De aandachtsgroep wordt ook wel de primaire doelgroep genoemd (Wonen Limburg, 2004).
<u>Arbeidsmigrant:</u>	In dit onderzoek is dit de groep buitenlandse werknemers die (tijdelijk) naar Nederland is gekomen vanaf 1990. De meeste mensen van deze groep zijn afkomstig uit de MOE+landen.
<u>Arbeidsmigratie:</u>	Het wegtrekken van groepen of individuen om werk te zoeken op een andere locatie ten behoeve van zijn / haar overlevingskans(en).
<u>BBSH:</u>	Besluit Beheer Sociale Huursector. Het beschrijft op welke terreinen de corporaties actief mogen zijn en regelt zaken zoals toezicht door de minister en de verplichting tot het opstellen van een jaarrekening, een jaarverslag en een volkshuisvestingsverslag. Het vormt de juridische basis voor het functioneren van de woningcorporaties (VROM-raad, 2005).
<u>CFV:</u>	Centraal Fonds Volkshuisvesting. Deze organisatie is de financiële toezichthouder voor woningcorporaties. Ook fungeert het CFV als saneringsfonds en is het voor corporaties mogelijk via het Fonds in aanmerking te komen voor projectsteun (www.cfv.nl).
<u>Demografische krimp:</u>	Afname van de omvang van samenstellende delen van de bevolking. Dit kan op het gebied van aantallen (inwoners, huishoudens), maar ook in relatie tot de bevolkingssamenstelling (leeftijd, etniciteit) en huishoudenssamenstelling (omvang, levensfase, inkomen) (van Dam, de Groot & Verwest, 2006).
<u>Financieel rendement:</u>	Het rendement (r) dat over een tijdvak van tijdstip 't-1' tot tijdstip 't' wordt gerealiseerd, is gelijk aan de netto opbrengst (O) aan het einde van dat tijdvak gerelateerd aan het aanvankelijke geïnvesteerde kapitaal (K) (Rust in Van Loosbroek, 2006, p. 27).
<u>Gastarbeider:</u>	In dit onderzoek is dit de groep buitenlandse werknemers die (tijdelijk) naar Nederland zijn gekomen in de periode van 1945 tot 1990. Veelal waren dit mensen uit Turkije, Marokko en Zuid-Europa.

Maatschappelijk
Ondernemen:

Het bedrijfsmatig handelen van privaatrechtelijke organisaties die het als hun kerntaak zien om te voorzien in een maatschappelijke behoefte in de sfeer van sociale grondrechten en hun inkomsten voor een deel uit de markt halen (de Kam, 2003).

Maatschappelijk rendement:

Alle gewenste positieve effecten die worden veroorzaakt door de activiteiten van woningcorporaties. Het betreft primair de specifieke activiteiten die niet marktconform kunnen worden uitgevoerd en secundair de overige activiteiten (Gruis, 2004, p. 16).

MOE-landen:

Landen gelegen in Midden- en Oost-Europa, die sinds 2004 lid zijn van de EU. Het betreft in deze Polen, Slowakije, Hongarije, Tsjechië, Slovenië, Estland, Letland en Litouwen. Voor deze groep mensen hoeft sinds 1 mei 2007 geen tewerkstellingsvergunning meer aangevraagd te worden (VROM-inspectie, 2010).

MOE+ landen:

Dit zijn dezelfde landen als de MOE-landen, plus Bulgarije en Roemenië. Voor werknemers uit deze twee landen dient men over het algemeen nog een tewerkstellingsvergunning aan te vragen (VROM-inspectie, 2010).

Scheefwonen:

Wonen in een sociale huurwoning tegen een huur die in verhouding tot het inkomen van de desbetreffende persoon te laag is (Wonen Limburg, 2004).

Tewerkstellingsvergunning:

Met een tewerkstellingsvergunning mogen buitenlandse werknemers (tijdelijk) in Nederland komen werken. Voor de MOE-landen is een dergelijke vergunning echter niet meer verplicht. Ook voor wetenschappers, kenniswerkers met een hoog inkomen, studenten, sporters en artiesten is vaak geen tewerkstellingsvergunning nodig, of zijn de procedures korter (www.rijksoverheid.nl).

Woningcorporatie:

Een privaatrechtelijke instelling (stichting of vereniging) die uitsluitend werkzaam is op het gebied van de volkshuisvesting, voor mensen die niet of onvoldoende in staat zijn in hun eigen huisvesting te voorzien (Wonen Limburg, 2004).

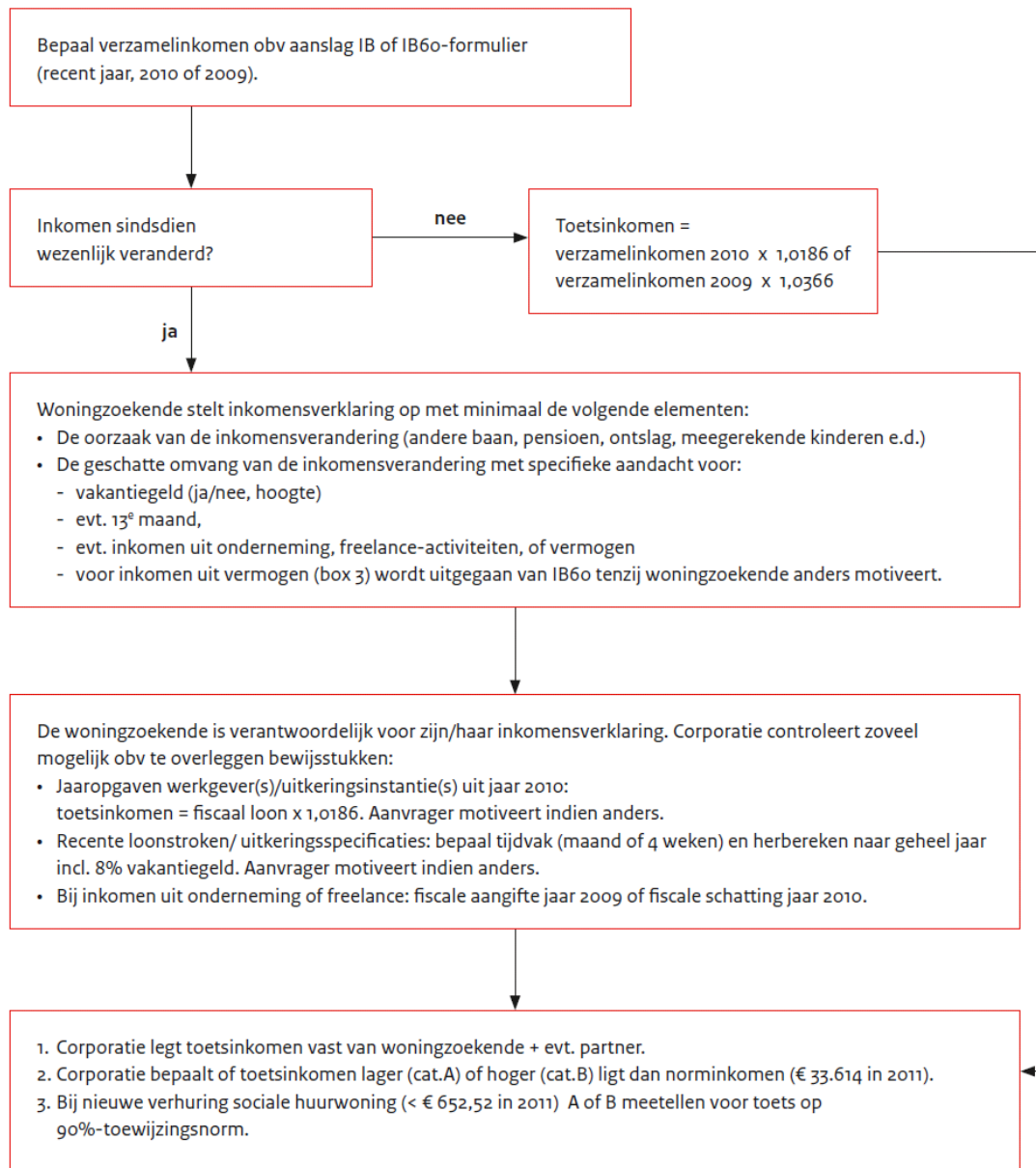
WSW:

Waarborgfonds Sociale Woningbouw. Dit Fonds zorgt ervoor dat woningcorporaties tegen gunstige tarieven kunnen lenen. Dit geschiedt middels het verstrekken van garanties aan financiers. Het WSW staat dus borg voor de leningen van woningcorporaties. Dit geeft de financiers meer zekerheid, waardoor men tegen lagere rentes geld kan uitlenen ten behoeve van het realiseren van sociale woningbouwprojecten (www.wsw.nl).



BIJLAGEN

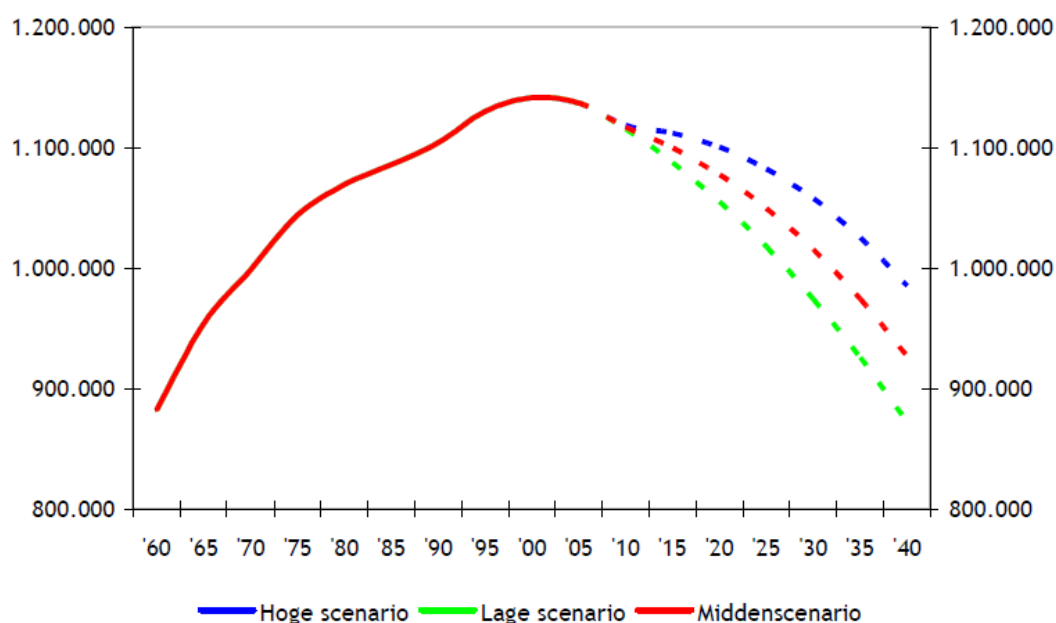
Bijlage I: Toetsingskader huishoudinkomen



Bron: Ministerie van Buitenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 2011

Bijlage II: Bevolkingsprognose Limburg 2008 / 2040

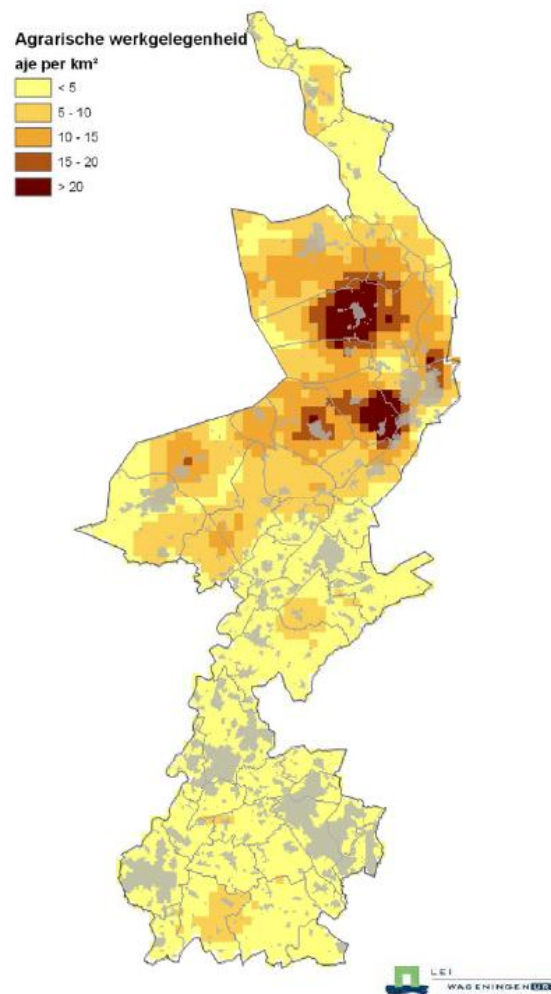
	Aantal			Structuur			Ontwikkeling		
				Totaal = 100			2008 = 100		
	1970	2008	2040	1970	2008	2040	1970	2008	2040
<i>Totaal</i>									
Hoge variant		1.124.000	979.000					100	87
Middenvariant	999.000	1.124.000	921.000	100	100	100	89	100	82
Lage variant		1.124.000	867.000					100	77
<i>Midden variant naar leeftijd</i>									
0-14 jaar	276.000	176.000	122.000	28	16	13	157	100	69
15-64 jaar	641.000	755.000	491.000	64	67	54	85	100	65
65 jaar e.o.	81.000	193.000	308.000	8	17	33	42	100	160



Bron: Etil, 2008

De bovenstaande gegevens geven een duidelijke afname van de Limburgse bevolking weer. Om een objectief oordeel te kunnen geven is er gekozen voor een drietal scenario's. Bij geen van de drie scenario's wordt er nog rekening gehouden met een groei van de bevolking in Limburg. Overigens is dit het scenario voor de gehele provincie Limburg. Indien er specifiek naar de regio's zuid, midden en noord wordt gekeken dan zijn er enkele verschillen waarneembaar. Zo heeft Zuid-Limburg reeds enkele jaren te kampen met een sterkere teruggang van de bevolking, terwijl het midden en noorden van de provincie niet of nauwelijks nog met dit probleem van doen hebben. Derhalve zijn er dus ook verschillen waarneembaar in de krimp van de bevolking. Met name het zuiden van Limburg heeft hier namelijk op moment van schrijven reeds mee van doen, terwijl de andere twee regio's pas vanaf medio 2015 de eerste gevolgen hiervan zullen merken (Etil, 2008).

Bijlage III: Agrarische werkgelegenheid in Limburg



Bron: Vogelzang *et al.*, 2010

Het gebied op de bovenstaande afbeelding met een grote intensiteit aan agrarische werkgelegenheid is het zogenaamde Greenportgebied in de regio Horst. Deze regio heeft tevens te kampen met een zeer hoog percentage aan arbeidsmigranten. Velen zijn namelijk werkzaam in de land- en tuinbouwsector. Het zuiden van de provincie biedt relatief weinig werkgelegenheid in deze sector, dit is mogelijk een van de verklaringen voor het lage aantal arbeidsmigranten in deze regio.

Bijlage IV: Toetsingskaders geschikte huisvesting arbeidsmigranten



A. Fysieke huisvestingsinspectie

Naam onderneming:
Contactpersoon onderneming:
Identificatienummer:
Datum Inspectie:
Huisvesting:
Adres huisvesting:
Postcode en plaats:
Auditor:

1. Huisvesting Algemeen

- | | | |
|-----|---|---|
| 1.1 | Actueel overzicht huisvestingslocaties en personen per locatie is beschikbaar | A |
| 1.2 | Controle op toegestane huisvesting (woonvormen): | A |
| | a. reguliere woning | |
| | b. hotel/pension | |
| | c. wooneenheden in gebouwencomplex | |
| | d. chalets/woonunits | |
| | e. huisvesting op recreatieterrein | |
| 1.3 | Maximale capaciteit + daadwerkelijke bezetting personen per locatie per controledatum | A |
| 1.4 | Minimaal 10 m ² per persoon
<i>meetmethodiek is $l \times b : \text{personen} = m^2$</i>
- extra leefruimte in de direct toegankelijke omgeving van de woonruimte wordt meegerekend.
- extra leefruimte <u>niet</u> in de direct toegankelijke omgeving van de woonruimte wordt <u>niet</u> meegerekend. | |
| 1.5 | Beschikbare ruimte per slaapvertrek minimaal per persoon ruimte voor een eenpersoonsbed, een kast en een stoel. | A |

2. Sanitair/verwarming/veiligheid/hygiëne

- | | | |
|-----|--|---|
| 2.1 | Sanitaire voorzieningen:
- toilet(ten) (minimaal één toilet per acht personen)
- douche(s) (minimaal één douche per acht personen) | A |
| 2.2 | Veiligheid en hygiëne ter beoordeling auditor | A |
| 2.3 | Verwarming: bij gaskachels CO-melder + aantoonbaar jaarlijkse controle van cv, gaskachel of geiser. | B |

3. Overige voorzieningen

- | | | |
|-----|--|---|
| 3.1 | Koelkast(en), 30 liter koelruimte per persoon + gebruik van vriezer | B |
| 3.2 | Kookplaat/platen, minimaal 4 pitten, bij meer dan 8 personen 1 pit per 2 personen, bij meer dan 30 personen minimaal 16 pitten, eventueel aangevuld met oven en magnetron. | B |

4. Brandveiligheid 1

- | | | |
|-----|--|---|
| 4.1 | Waar vereist inspectierapport brandweer conform de wet (voor hotel/pension en wooneenheden in gebouwencomplex) | A |
|-----|--|---|

5. Brandveiligheid 2 (Minimale eisen voor woonobjecten waarvoor geen vergunning vereist is)

- | | | |
|-----|---|---|
| 5.1 | Brandblusser | |
| | - de houdbaarheid geldigheid is controleerbaar | |
| | - type brandblusser 6 ltr | |
| | - instructie gebruik op brandblusser | |
| | - brandblusser binnen 5 meter van plaats waar gekookt wordt. | A |
| 5.2 | Blusdeken (bij kookgelegenheid) | A |
| 5.3 | Werkende rook- en CO-melders op voorgeschreven plaats gemonteerd. | A |

Toevoeging Brandveiligheid 4 en 5

Waarborgen op het terrein van brandveiligheid die zijn verstrekt door de brandweer of door gespecialiseerde private partijen en minstens vergelijkbaar zijn met de normenset zijn ook toegestaan. De aanwezigheid van een recent keuringsrapport is dan vereist.

6. Overige eisen

- | | | |
|-----|--|---|
| 6.1 | Informatiekaart opgesteld in de landstaal bevat ten minste telefoonnummers van: | |
| | - eigen hulpverlener | |
| | - regiopolitie | |
| | - brandweer | |
| | - 112 (in levensbedreigende situaties) | A |
| | - verkorte huis- en leefregels in landstaal. | |
| 6.2 | Informatiekaart opgehangen op centrale plaats in woonlocatie | A |
| 6.3 | Indien tijdens een huisvestingscontrole meer dan twee slaapkamerdeuren afgesloten zijn, dan volgt een hercontrole. | |

7.0 Aanvullende opmerkingen

.....

.....

Bron: ABU, 2009

Voor meer inhoudelijke informatie en toelichting verwijzen wij u naar de Procedure en Beleid 2011 notitie.		Controlerende Instantie: Adres/PC/Plaats: Inspecteur en tel.nr.:	Plaats op ieder HV blad een logo CI.	NAAM CI Adres - pc - plaats NAAM INSPECTEUR - mobiel inspecteur				
Organisatie: NAAM ORGANISATIE Adres: Adres organisatie PC/Plaats: PC Plaats Contactpers.: Naam contactpersoon organisatie Tel.: Mobiel nummer contactpersoon		1 Inspectiedatum: 1-1-1900 Adres: adres 1 PC: pc 1 Plaats: plaats 1						
Norm	C	Criteria	invul	C	NC	O	Motivering:	W
1.		Soort Huisvesting.						
1.1		Regulier woonhuis:						
1.2		Hotel/Pension:						
1.3		Wooncomplex/Appartement:						
1.4		Woning op recreatieterrein - chalets:						
1.5		Ander soort, nl:						
2.		M2 per persoon						
M+	2.1	Woonoppervlakte is minimaal 10m2 per persoon						o
-	3.	Slaapkamer						
m-	3.1	Slaapkamer voldoet aan 4m² per persoon incl. bed, stoel en kast.						o
O	3.2	Deugdelijke kwaliteit bedden.						o
M+	3.3	2 Personen per slaapkamer (maximaal 3)						o
O	3.4	Bij specifieke slaapkamer samenstelling, schriftelijke instemming gezien.						o
m-	3.5	Bij 3 personen op slaapkamer, schriftelijke instemming gezien.						o
M+	3.6	Slaapkamers zijn toegankelijk tijdens controle						o
-	4.	Capaciteit						
4.1		Capaciteit bewoners van deze locatie:						
4.2		Huidig aantal bewoners ten tijde v.d. inspectie:						
M+	4.3	Aantal bewoners overstijgt NIET de capaciteit.						o
5.		Sanitair						
M+	5.1	Minimaal 1 toilet per 8 personen aanwezig.						o
M+	5.2	Minimaal 1 douche per 8 personen aanwezig.						o
O	5.3	Hygiëne badkamer.						o
insp.	6.	Veiligheid, leefbaarheid en hygiëne.						o
6.1		Opmerkingen, bevindingen of adviezen:						
7.		Verwarming						
M+	7.1	Deugdelijke verwarmingsapparatuur						o
M+	7.2	Zichtbaar onderhoud gepleegd						o
O	7.3	CO melder aanwezig (lvt)						o

Organisatie: NAAM ORGANISATIE		1			
Adres: Adres organisatie		Inspectiedatum: 1-1-1900			
PC/Plaats: PC Plaats		Adres: adres 1			
Contactpers.: Naam contactpersoon organisatie		PC: pc 1			
Tel.: Mobiel nummer contactpersoon		Plaats: plaats 1			
Norm	C	Criteria	Invul C NC O Motivering:	W	
8. Keuken.					
M+	8.1	Minimaal 30 liter koelruimte (event. Incl. vriesruimte) per persoon aanwezig.	☐	☐	0
M+	8.2	Minimaal 4 kookpitten bij 8 pers. (> 8 p. 1 pit p.p. extra / > 30 p. min. 16 pitten)	☐	☐	0
O	8.3	Eventueel inclusief oven en/of magnetron.	☐	☐	0
O	8.4	Keuken hygiëne is binnen acceptabele grenzen.	☐	☐	0
9. Brandveiligheid.					
M+	9.1	Brandveiligheidsrapporten aanwezig (ivt):	☐	☐	0
-	9.1.1	Onderhoudsrapport conform NEN 2535/2654:	☐	☐	
-	9.1.2	Inspectierap. brandweer conf. vergunning:	☐	☐	
-	9.1.3	Gebruiksvergunning:	☐	☐	
	9.2	Brandblusmateriaal	☐	☐	
M+	9.2.1	Min. 6 ltr. blusmateriaal op vereiste plaatsen.	☐	☐	0
m-	9.2.2	Gebruiksaanwijzing op blusser.	☐	☐	0
M+	9.3	Blusdeken opgehangen in keuken bij kookegelegenheid.	☐	☐	0
M+	9.4	Min. 1 werkende rookmelder op iedere bouwlaag, correcte plaats gemonteerd.	☐	☐	0
M+	9.5	CO Melder (ivt) aanwezig en op de correcte plaats gemonteerd.	0	☐	0
m-	9.6	Instructie en toelichting over brandveiligheid aan bewoners is beschikbaar/gegeven (evt. ontruimingsplan).	☐	☐	0
10. Informatievoorziening					
M+	10.1	Informatiekaart zichtbaar centraal opgehangen.	☐	☐	0
O	10.2	Lokale en landelijke noodnummers herkenbaar.	☐	☐	0
O	10.3	Informatie voor medische hulpverlening.	☐	☐	0
O	10.4	Verkorte huis- en leefregels.	☐	☐	0
	10.5	24/7 nummer contactpersoon werkgever	24/7:		
insp.	Algemeen:			☐	0
Herweging/beoordeling SKIA n.a.v. te inspectie.		gg: Weging 0 t/m 2		Goedgekeurd	0
HERBEOORDELING CI		hb: Weging 3 t/m 8			
M+ = 9 m = 3 O = 1		hk: Weging 9 t/m 16			
De CI geeft op basis van de geïnspecteerde criteria het volgende advies aan SKIA:		ak: Weging > 17			
Rapportage verzonden:		datum			
Rapportage herbeoordeeld:		datum			
Rapportage DEFINITIEF:		datum			
Deze HVI rapportage is in opdracht van SKIA opgesteld en ontwikkeld.					
© SKIA 2011, dupliceren of overname van (delen) van deze rapportage of werkwijze is zonder uitdrukkelijke schriftelijke toestemming niet toegestaan.					

Bron: SKIA, 2011

Controlepunt	Omschrijving gestelde eisen	Uitkomst	Conform eisen NC = niet conform C = conform NVT = niet van toepassing	Afwijking O = opmerking m = minimaal M = maximaal	Substantieel X = niet substantieel	Structureel X = niet structureel	Eindscore controlepunt M + X = m m + X = O M = M m = m
1. Huisvesting algemeen							
1.1	Soort huisvesting	1. Reguliere woning / appartement 2. Hotel / pension 3. Caravan / bungalow 4. Groepswoning 5. Woonunit		-			
1.2	Toelichting op 1.1	(korte omschrijving en toelichting van de woonvorm)					
1.4	Beschikbare ruimte per persoon (minimaal 12m ²)	ja / nee		m			
1.5	Beschikbare ruimte per slaapvertrek (minimaal 4m ² p.p.)	ja / nee		m			
1.6	Maximaal 2 personen per slaapvertrek	ja / nee		M			
2. Sanitair en keuken							
2.1	Minimaal 1 toilet per 6 personen aanwezig	ja / nee		m			
2.2	Minimaal 1 douche per 6 personen aanwezig	ja / nee		m			

2.3	Hygiëne badkamer / toilet / keuken (onderhoudsvriendelijkheid)			m			
2.4	Er is een keuken aanwezig met bij 8 personen minimaal 4 kookpitten (>8 p. 1 pit p.p. extra, bij >30 p. min. 16 pitten).	ja / nee		M			
3. Verwarming en isolatie							
4.1	Deugdelijke verwarmingsapparatuur (dus bijvoorbeeld geen gas- of oliekachel)	ja / nee		m			
4.2	Huisvestingsvariant is voorzien van deugdelijke isolatie	ja / nee		M			
4. Leefbaarheid, veiligheid, hygiëne							
3.1	Opmerkingen ten aanzien van de potentiële leefbaarheid, veiligheid en hygiëne van de huisvestingsvariant			M			
5. Planologische risico's							
5.1	Opmerkingen ten aanzien van potentiële planologische risico's			M			
6. Financiële risico's							
6.1	Opmerkingen ten aanzien van potentiële financiële risico's zoals huurinkomstenderving, verkoop / verhuurbaarheid na exploitatie			M			



7. Contractrisico			
7.1	Opmerkingen ten aanzien van potentiële contractuele risico's zoals onderverhuur, niet nakomen van gestelde regels of andere misstanden die voort kunnen komen vanuit gestelde contracten	M	
8. Afzetrisico's			
8.1	Opmerkingen ten aanzien van potentiële afzetrisico's zoals het niet vinden van geschikte huurders of afnemers voor de exploitatie	M	
9. Imagorisico's			
9.1	Opmerkingen ten aanzien van potentiële imagoschade voor woningcorporaties	m	

Bron: SKIA, 2011; ABU, 2009; Wonen Limburg, 2010 (eigen bewerking)

Bijlage V: Woningvoorraad Wonen Limburg per 31-12-2010

Omschrijving	Goedkoop	Betaalbaar	Duur	Totaal
Prijs per maand	< € 361,66	€ 361,66- € 652,52	> € 652,52	
Woningtype				
Appartement	2.142	6.386	222	8.750
Chalet	-	12	-	12
Duplexwoning	25	3	-	28
Maisonnette	15	127	2	144
Seniorenwoning	244	2.990	54	3.288
Woning	625	8.844	103	9.572
Woonzorgwoning	54	295	3	352
Totaal	3.105	18.657	384	22.146

Bron: Wonen Limburg, 201

Bijlage VI: Data ten behoeve van het *Arbitrage model*

	WOZ	bruto huur (B)	max. huur (M)	punten	woonomg.	Punten excl. woonomg. (Y)	brutohuur per punt (PB)	max. huur per punt (PM)
Buiten Zuid								
Oude Molenweg	€ 91.500,-	€ 570,-	€ 537,-	116	19	97	€ 5,88	€ 5,54
Aambosveld	€ 86.953,-	€ 445,-	€ 503,-	109	21	88	€ 5,06	€ 5,72
Centrum								
Centrum	€ 96.197,-	€ 468,-	€ 507,-	111	19	92	€ 5,09	€ 5,51
Buiten Noord								
Sitt. - Roexhof	€ 160.625,-	€ 520,-	€ 846,-	179	17	162	€ 3,21	€ 5,22
Hitjesweg	€ 93.000,-	€ 478,-	€ 669,-	143	15	128	€ 3,73	€ 5,23

Bron: Strategische kaart Wonen Limburg

