

Huisvesting van arbeidsmigranten in Zuidplas

Nota van bevindingen

Anoeshka Gehring | Maxime van de Gevel | Sanne van der Waart

Inhoud

1	Introductie	3	4	Handhaving en toezicht	22
1.1.	Aanleiding van het onderzoek	3	4.1.	Belang handhaving en toezicht	22
1.2.	Achtergrond huisvesting arbeidsmigranten in Nederland	4	4.2.	Samenvattend	24
1.3.	Doelgroep en aantallen arbeidsmigranten in Nederland en Zuidplas	5			
1.4.	Kenmerken arbeidsmigranten gemeente Zuidplas	5	5	Het perspectief van huisvesters	25
1.5.	Vraagstelling	6	5.1.	Ervaringen met huisvesting van arbeidsmigranten in het Groene Hart	25
1.6.	Onderzoekopzet	6	5.2.	Samenvattend	27
1.7.	Normenkader	7			
1.8.	Opzet nota van bevindingen	7	Bijlage 1. Normenkader Huisvesting Arbeidsmigranten Groene Hart		29
			Bijlage 2. Literatuurlijst		30
2	Huisvesting arbeidsmigranten in gemeentelijk beleid	8			
2.1.	Visie van de Gemeente Zuidplas op huisvesting arbeidsmigranten	8			
2.2.	Verbeteren kwaliteit bestaande en nieuwe huisvesting	10			
2.3.	Meer huisvesting realiseren voor arbeidsmigranten	13			
2.4.	Voorbij de gemeente – de provincie en regionale samenwerking	16			
2.5.	Samenvattend	18			
3	Registratie, informatie en dienstverlening	19			
3.1.	Registratie van arbeidsmigranten	19			
3.2.	Verbeteren toegang tot informatie en dienstverlening	20			
3.3.	Samenvattend	21			

1 Introductie

Deze nota van bevindingen presenteert de resultaten van het onderzoek naar de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente Zuidplas. Het onderzoek is uitgevoerd door het Verwey-Jonker Instituut in opdracht van de Groene Hart Rekenkamer. Het bevat een analyse van het beleid van de gemeente Zuidplas inzake de huisvesting van arbeidsmigranten, gezien in het licht van landelijke aanbevelingen. Daarnaast wordt inzicht geboden in de uitwerking van dit beleid in de praktijk en in de knelpunten en verbetermogelijkheden die door beleidsmedewerkers, uitvoerende ambtenaren en huisvesters worden gesignaleerd. Tevens vindt een beoordeling plaats van de doeltreffendheid, doelmatigheid en rechtmatigheid van het gemeentelijk handelen. Afsluitend worden de gemeenteraden concrete handvatten aangereikt ter versterking van hun kaderstellende en controlerende rol op dit dossier.

In dit hoofdstuk komen de aanleiding van het onderzoek, de achtergrond van de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland, evenals de hoofd- en deelvragen en de gehanteerde onderzoeksmethoden aan bod.

1.1. Aanleiding van het onderzoek

Arbeidsmigranten vormen een structureel en onmisbaar deel van de Nederlandse arbeidsmarkt, vooral in sectoren waar weinig Nederlandse werknemers voorhanden zijn. Toch blijven hun arbeids- en leefomstandigheden vaak onder de maat en zijn ze grotendeels onzichtbaar en ongeorganiseerd.^[1] Sinds de invoering van het vrij verkeer van werknemers binnen de EU zijn arbeidsmigranten, met name uit Midden- en Oost-Europa, een vast onderdeel van de flexibele schil van de Nederlandse arbeidsmarkt. Werkgevers kiezen voor deze groep vanwege arbeidskrapte, lage kosten, bereidheid tot zwaar en onaantrekkelijk werk, en hun flexibele inzetbaarheid. Ze zijn vaak werkzaam in laagbetaalde, monotone en fysiek zware banen (de zogenaamde 3-D jobs: *dirty, dangerous and demanding*).^[2]

In Nederland werkt 57% van de EU-arbeidsmigranten met een inkomen tot 130% van het minimumloon via een Nederlands uitzendbureau en 26% van deze groep werkt via een internationaal uitzendbureau. Nog eens 5% is werkzaam bij een internationaal detacheringsbureau.^{[3] [4]}

Arbeidsmigranten zijn vaak afhankelijk van het uitzendbureau waar ze voor werken of van hun werkgever doordat ze de taal niet spreken, niet bekend zijn met Nederlandse regels en instanties, en (nog) geen sociaal netwerk hebben. Dit creëert een vorm van kwetsbaarheid die extra zichtbaar is op het gebied van huisvesting, wat de focus is van dit onderzoek. Huisvesting wordt over het algemeen geregeld door de werkgever, waardoor arbeidsmigranten zich in een afhankelijkheidsrelatie bevinden.^[5]

In 2020 heeft het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten, onder leiding van Emile Roemer, een adviesrapport geschreven getiteld 'Geen Tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan'.^[6] Het Aanjaagteam heeft een breed scala aan geïntegreerde adviezen opgesteld om misstanden op zeven domeinen aan te pakken, te weten: arbeidsmigranten en beleid, informatie en dienstverlening, werk, handhaving en toezicht, registratie, huisvesting en zorg en welzijn. In deze nota van bevindingen in opdracht van de Groene Hart Rekenkamer, ligt de focus op de adviezen die zijn gegeven op het domein 'huisvesting' en nemen we de adviezen op de domeinen 'informatie en dienstverlening' en 'registratie' mee indien relevant en samenhangend met de huisvesting.

Waar een deel van de maatregelen op landelijk niveau dient te worden doorgevoerd, zijn gemeenten verantwoordelijk voor de vertaling van diverse aanbevelingen naar lokaal beleid en regelgeving. Zij vervullen daarbij een cruciale rol in zowel de uitvoering als de handhaving van beleid, wet- en regelgeving. In de volgende hoofdstukken wordt per maatregel uiteengezet op welke wijze deze is vertaald naar lokaal beleid en hoe dit beleid in de praktijk uitvoering krijgt in de gemeente Zuidplas.

1 Seidler, Y., van Leeuwen, R., de Boom, J., Wiczorek, B., Serafin, O., van der Schans, K., van Wensveen, P. & Weltevrede, A.M. (2024). *Zicht op arbeidsmigranten. Een belevingsonderzoek naar de positie van EU-arbeidsmigranten, derdelanders en ontheemde Oekraïners in Nederland*. Risbo Erasmus Universiteit.

2 Cremers, J. (2022). Invisible but not unlimited—migrant workers and their working and living conditions. Transfer: *European Review of Labour and Research*, 28(2), 285-289.

3 Seidler, et al., p. 6.

4 Het aandeel EU-arbeidsmigranten met een inkomen bij de 130 procent van het minimum loon werken veel minder vaak via een Nederlands of internationaal uitzendbureau, respectievelijk 22 en 7 procent (Seidler, et al., p. 6).

5 Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020). *Geen Tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan*, p. 3.

6 Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020).

1.2. Achtergrond huisvesting arbeidsmigranten in Nederland

Deze paragraaf beschrijft, op basis van literatuur, beknopt hoe de huisvesting van arbeidsmigranten doorgaans is georganiseerd, waar de belangrijkste knelpunten zich voordoen en welke factoren eraan bijdragen dat tot op heden beperkte vooruitgang is geboekt in het verbeteren van hun woonomstandigheden.

Kenmerken en knelpunten huisvesting arbeidsmigranten

Volgens het Aanjaagteam worden arbeidsmigranten veelal in het land van herkomst geworven door uitzendbureaus, die vervolgens ook de randvoorwaarden voor werk en verblijf in Nederland organiseren. Hierdoor ontstaat in de praktijk vaak een vergaande afhankelijkheidsrelatie, aangezien werk, huisvesting en soms ook zorg via dezelfde partij worden geregeld.^[7] Een aanzienlijk deel van de arbeidsmigranten verblijft in tijdelijke, overvolle of kwalitatief gebrekkige huisvesting, veelal gekoppeld aan het dienstverband. Deze woonomstandigheden worden gekenmerkt door beperkte voorzieningen, weinig privacy en een gebrek aan reële alternatieven, hetgeen de kwetsbaarheid voor misstanden vergroot.^[8] Het aanhoudende woningtekort versterkt deze positie, doordat kwetsbare groepen, waaronder arbeidsmigranten, moeilijk toegang vinden tot passende huisvesting.^[9] Tegelijkertijd constateert het Aanjaagteam dat een substantiële groep werkgevers voorziet in adequate huisvesting en ondersteuning biedt bij de integratie in Nederland, terwijl er ook werkgevers zijn die hun verdienmodel (deels) baseren op:

“ Op het vergaand maximaliseren van de kosten voor de arbeidsmigrant voor woongerelateerde zaken onder gelijktijdige minimaliseren van het inkomen van de arbeidsmigrant. [...] Ook zijn er werkgevers die bewust misbruik maken van de kwetsbare positie van arbeidsmigranten: niet het volledige loon betalen, slechte huisvesting bieden tegen een hoge huur die wordt ingehouden op het loon, zorgkosten inhouden op het loon maar de zorgverzekering niet goed regelen.”^[10]

7 Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020).
8 Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020).
9 Kenniscentrum Arbeidsmigranten, www.kenniscentrumarbeidsmigranten.nl.
10 Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020), p. 3.

Uit onderzoek dat de Tilburg Law School heeft uitgevoerd blijkt dat arbeidsmigranten zelf de huisvesting als het grootste probleem in Nederland ervaren.^[11] 40% van de arbeidsmigranten beoordeelt de huisvesting negatief, vooral laaggeschoolden werknemers uit Midden- en Oost-Europa en flexwerkers zijn ontevreden. Uit onderzoek van Risbo blijkt dat deze arbeidsmigranten vaak flexibele en tijdelijke contracten hebben. Hoewel de positie van arbeidsmigranten gemiddeld iets verbetert naarmate zij langer in Nederland verblijven, blijft bij een op de drie laagbetaalde arbeidsmigranten sprake van een situatie van ‘permanente tijdelijkheid’. Ook na vijf jaar in Nederland is een aanzienlijk deel van deze groep nog steeds direct afhankelijk van de werkgever voor hun huisvesting en een klein deel huurt een woning met een tijdelijk contract. Hierdoor blijft bestaansonzekerheid voor veel arbeidsmigranten een structureel probleem.^[12]

Arbeidsmigranten worden gezien als tijdelijk, maar verblijven vaak semi-permanent in Nederland

In haar onderzoek toont Loomans aan dat arbeidsmigranten geen tijdelijke groep zijn in Nederland, maar vaak langdurig in Nederland verblijven, doorstromen naar reguliere sectoren of zelfs decennialang in precaire omstandigheden verblijven.^[13] De aanname van tijdelijkheid legitimeert daarmee tijdelijke huisvesting en voedt beleidsoplossingen die inzetten op kortdurende voorzieningen, zoals hotels of grootschalige logies, terwijl deze structureel tekortschieten.

Knelpunten in verbeteren huisvesting voor arbeidsmigranten

Gezien aanhoudende landelijke woningnood vormt ook huisvesting van arbeidsmigranten een enorme uitdaging.^[14] Het Expertisecentrum Flexwonen berekende in 2023 dat de overgang naar verplichte SNF-certificering, waarbij maar één arbeidsmigrant per kamer is toegestaan, zorgt dat het tekort aan plekken met minimaal 156.000 toeneemt bovenop het bestaande tekort, dat zij schatten op 120.000 tot 150.000 plekken.^[15]

11 Cremers (2022), p. 27.
12 Seidler (2024), p. 90-91.
13 Loomans, D. (2026). *Navigating housing beyond arrival: The trajectories of EU labour migrants in the Netherlands* [Doctoral dissertation, Universiteit van Amsterdam].
14 Kenniscentrum Arbeidsmigranten, www.kenniscentrumarbeidsmigranten.nl.
15 Expertisecentrum Flexwonen (januari 2023) *Effecten van de kwaliteitsverbetering in de huisvesting van arbeidsmigranten*

In hun onderzoek naar het beleid rondom de huisvesting van arbeidsmigranten in Nederland, tonen Baalbergen et al. aan dat Nederland zich op dit moment in een bestuurlijke impasse bevindt.^[16] De huisvesting van arbeidsmigranten wordt bepaald door een complex samenspel van publieke, private en maatschappelijke actoren. Door decentralisatie is veel verantwoordelijkheid bij gemeenten komen te liggen, maar hun bereidheid en capaciteit om huisvesting te faciliteren verschilt sterk en gemeenten wijzen naar elkaar om verantwoordelijkheid te nemen voor de huisvesting. Ook op andere bestuurslagen wordt veelal niet doorgepakt. De provincie en het Rijk nemen geen sturende rol, maar stimuleren vooral regionale samenwerking. Werkgevers en uitzendbureaus nemen onvoldoende verantwoordelijkheid voor huisvesting, waardoor gemeenten vaak met het probleem blijven zitten. Dit leidt tot een zogenoemd accountability-deficit: niemand voelt zich echt verantwoordelijk, waardoor partijen hun eigen belangen blijven nastreven en het probleem voortduurt.^[17]

In dit onderzoek nemen we de accountability-deficit mee in de analyse hoe gemeenten hun verantwoordelijkheden zien en in uitvoering brengen op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten.

1.3. Doelgroep en aantallen arbeidsmigranten in Nederland en Zuidplas

De door het Aanjaagteam geformuleerde adviezen en de daaruit voortvloeiende maatregelen zijn gericht op “arbeidsmigranten die afkomstig zijn uit de Europese Unie, die tijdelijk in Nederland verblijven om te werken, die laag- of ongeschoolde arbeid verrichten en maximaal 130 procent van het minimumloon ontvangen”.^[18] Indien gemeenten in hun beleidsstukken expliciet omschrijven wie zij onder arbeidsmigranten verstaan, wordt in dit onderzoek aangesloten bij hun definitie: indien dit niet het geval is, hanteren wij de omschrijving van het Aanjaagteam.

In het Risbo onderzoek wordt aan de hand van de CBS-migrantenmonitor geschat dat er eind 2022 515.750 derdelanders en EU-burgers in Nederland werkten voor een loon onder de 130 procent van het wettelijk minimum loon.^[19] Het online dashboard van de Migrantenmonitor laat zien dat dit

16 Baalbergen, I., Bolt, G., Lin, Y., & Hooimeijer, P. (2023). Governance networks and accountability patterns in the provision of housing for migrants: The case of Central and Eastern European workers in the Netherlands. *Housing, Theory and Society*, 40(4), 411-434.

17 Baalbergen et al., p. 421-424.

18 Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020), p. 12.

19 Seidler (2024), p. 35.

aantal in 2024 is gestegen tot ongeveer 780.000 personen.^[20] Waarvan 445.000 een verblijfsduur van minder dan vijf jaar hebben.^[21] Personen die zich aannemelijk in dezelfde kwetsbare positie bevinden maar niet in deze statistieken voorkomen, zijn arbeidsmigranten die via detachering door een buitenlands uitzendbureau in Nederland werken. Zij betalen geen loonbelasting in Nederland. In het Risbo onderzoek ging dit op voor één derde van alle laagbetaalde arbeidsmigranten.^[22] Het aantal van 780.000 is daarmee redelijkerwijs een onderschatting van de werkelijkheid.

De Migrantenmonitor wordt niet op gemeentelijk niveau bijgehouden. Om die reden heeft de Gemeente Zuidplas haar beleid gebaseerd op twee gegevensbronnen: enerzijds een eigen inschatting van het aantal werkzame arbeidsmigranten in de gemeente, verkregen via een inventarisatie onder werkgevers, en anderzijds het aantal woonachtige arbeidsmigranten in de gemeente, vastgesteld op basis van onderzoek uitgevoerd door Decisio in 2020.^[23] De gemeente gaat er in haar beleidsstukken op basis van deze bronnen vanuit dat er minstens 1.630 arbeidsmigranten in Zuidplas werken en 380 arbeidsmigranten in Zuidplas wonen in 2020. De gemeente maakt hierbij zelf de kanttekening dat dit soort kwantitatieve onderzoeken haken en ogen hebben en er rekening moet worden gehouden met een onderschatting van de cijfers van minstens 40%.^[24]

1.4. Kenmerken arbeidsmigranten gemeente Zuidplas

Doordat er in Zuidplas minder arbeidsmigranten verblijven dan er werken, leidt dit volgens de gemeente dagelijks tot verkeershinder op de toegangswegen, met name naar het glastuinbouwgebied waar de meeste arbeidsmigranten werken. De gemeente benoemt dat veel van de arbeidsmigranten die in Zuidplas werken, niet in Zuidplas wonen maar in steden als Den Haag, Rotterdam, Capelle aan den IJssel of zelfs buiten de provincie.^[25]

20 De CBS migrantenmonitor baseert haar cijfers op loonaangiften in de polisadministratie. Arbeidsmigranten die gedetacheerd zijn of via buitenlandse uitzendbureaus werkzaam zijn ontbreken in deze cijfers.

21 CBS Migrantenmonitor - [Migrantenmonitor 2024](#).

22 Seidler (2024), p. 6.

23 Decisio heeft het aantal ingeschreven in de BRP en het aantal ingeschrevene in de RNI gedurende 1 jaar meegenomen in haar aantallen.

24 Gemeente Zuidplas. (2023). *Uitvoeringsprogramma: bouwstenen huisvesting arbeidsmigranten en kamer-verhuur Zuidplas*, p. 5.

25 Gemeente Zuidplas. (2023). *Uitvoeringsprogramma: bouwstenen huisvesting arbeidsmigranten en kamer-verhuur Zuidplas*, p. 5.

De gemeente ziet dat sommige arbeidsmigranten komen te wonen in onderkomens van onvoldoende kwaliteit, ondermaatse, verloederde huisvesting met weinig faciliteiten waarvoor ze veel geld betalen. Voornamelijk vanwege het woningtekort. In Zuidplas wonen veel arbeidsmigranten op recreatieparken, in bedrijfswoningen of in reguliere woningen in de dorpen. De Gemeente Zuidplas faciliteert bij voorkeur geen huisvesting in reguliere woningen omdat dit, door het hoge verloop, de leefbaarheid in de wijk kan beïnvloeden en het voor andere groepen (starters, jonge gezinnen) nóg moeilijker kan maken om een huis in Zuidplas te vinden.^[26]

1.5. Vraagstelling

In dit onderzoek beantwoorden we de volgende drie onderzoeksvragen.

1a. In hoeverre hebben de gemeenten Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Waddinxveen en Zuidplas beleid en beleidsdoelstellingen geformuleerd ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten?

1b. Hoe verhoudt dit beleid zich tot landelijke kaders, wet- en regelgeving (zoals de Wet goed verhuurderschap en de bepalingen in de Omgevingswet) en aanbevelingen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten?

2. Welke knelpunten en risico's doen zich in de vier gemeenten voor op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten, vanuit het perspectief van (a) gemeentelijke beleidsmakers en professionals betrokken bij (de huisvesting van) arbeidsmigranten; (b) lokale politiek (wethouders); (c) de arbeidsmigranten zelf; en (c) de ondernemers die met arbeidsmigranten werken?

3a. In hoeverre zijn de beleidsdoelstellingen die de gemeenten op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten hebben geformuleerd a) concreet en toetsbaar; b) passend bij de gesignaleerde problematiek (zoals onder 2); c) doelmatig, doeltreffend en rechtmatig in de uitvoering?

3b. In hoeverre worden de beleidsdoelstellingen in de praktijk gebracht en leiden de maatregelen daadwerkelijk tot verbeterde huisvesting voor arbeidsmigranten?

1.6. Onderzoeksopzet

Voor dit onderzoek hebben we verschillende onderzoeksmethoden toegepast.

Literatuur- en documentstudie

Ter voorbereiding op de dataverzameling hebben we een beknopte literatuurstudie en uitgebreide documentstudie uitgevoerd. Hierbij hebben we ons gericht op landelijk beleid, wet- en regelgeving. Aan de hand van de literatuur- en documentstudie hebben we een normenkader opgesteld (zie bijlage 1).

Drie (groeps)interviews met ambtenaren

Na de documentstudie hebben we in Zuidplas drie semigestructureerde (groeps)interviews afgenomen. Deelnemers aan de interviews waren (beleids)medewerkers van de afdelingen Wonen en Ruimtelijke Ordening, vertegenwoordigers van de afdelingen Handhaving en Toezicht, en medewerkers van sociale teams en Werk & Inkomen. In de groepsinterviews is gesproken over het bestaande beleid betreffende de huisvesting van arbeidsmigranten, de registratie van arbeidsmigranten en de handhaving op de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarnaast is ingegaan op hoe het beleid, of ontbreken daarvan, uitpakt in de praktijk. Daarbij is uitvoerig gesproken over knelpunten en werkzame elementen. Ook het perspectief van omwonenden is in de gesprekken aan bod gekomen.

Vier groepsinterviews met huisvesters

We hebben vier groepsinterviews afgenomen met huisvesters waaraan drie typen respondenten hebben deelgenomen die (indirect) huisvesting bieden aan arbeidsmigranten in het Groene Hart om inzicht te krijgen waar zij in de praktijk van het huisvesten in de vier gemeenten tegenaan lopen. Ten eerste hebben we commerciële huisvesters gesproken die panden exploiteren waar arbeidsmigranten verblijven. Ten tweede hebben we uitzendbureaus gesproken die arbeidsmigranten in dienst hebben en die via een zuster- of dochterorganisatie panden beheren waar arbeidsmigranten in wonen. Als laatste hebben we ondernemers gesproken die arbeidsmigranten in dienst hebben en zelf zorgdragen voor de huisvesting van arbeidsmigranten. In dit hoofdstuk verwijzen we naar al deze personen als 'huisvesters'.

Voor dit onderzoek hebben wij uitsluitend contact gehad met huisvesters die beschikken over een SNF-keurmerk. Meerdere pogingen zijn ondernomen om in contact te komen met uitzendbureaus die volgens de geïnterviewden betrokken zouden zijn bij misstanden rondom huisvesting. Ondanks meerdere verzoeken hebben wij geen reactie ontvangen van deze uitzendbureaus.

26 Gemeente Zuidplas. (2023). *Uitvoeringsprogramma: bouwstenen huisvesting arbeidsmigranten en kamer-verhuur Zuidplas*, p. 6.

Twee extra achtergrond interviews

Om de bevindingen aan te vullen en te toetsen, hebben we twee extra interviews afgenomen. Een interview met een vertegenwoordiger van BARKA, een stichting die opkomt voor dak- en thuisloze arbeidsmigranten en een interview met de net aangestelde coördinator van het op te richten regionale Work in NL (WIN)-punt, een landelijk initiatief om kwetsbare werknemers, waaronder EU-arbeidsmigranten landelijk van informatievoorziening, hulp en dienstverlening te voorzien.

Eén interview met betrokken wethouder

We hebben de dataverzamelingsfase afgerond met een interview met de betrokken wethouder bij de huisvesting van arbeidsmigranten om meer zicht te krijgen op de visie van de gemeente, ontwikkelplannen en knelpunten rondom de huisvesting van arbeidsmigranten.

Analyse

Na afronding van de dataverzameling hebben we een grondige analyse per gemeente uitgevoerd waarbij we gebruik hebben gemaakt van methode- en datatriangulatie. Dit proces omvatte het samenbrengen en zorgvuldig afwegen van alle verschillende typen databronnen die we hebben verzameld.

1.7. Normenkader

Het normenkader dat wij voor dit onderzoek hebben opgesteld, sluit nauw aan bij de door het Aanjaagteam geadviseerde maatregelen voor gemeenten op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten. Dit normenkader dient als leidraad om de kwaliteit en effectiviteit van het gemeentelijk beleid en praktijk rondom huisvesting te toetsen. Door deze aansluiting wordt geborgd dat de analyse en aanbevelingen in lijn zijn met landelijke richtlijnen. In bijlage 1 presenteren we het normenkader.

1.8. Opzet nota van bevindingen

Deze nota van bevindingen is opgedeeld in vier empirische hoofdstukken, een conclusie en aanbevelingen. De eerste drie empirische hoofdstukken richten zich op de huisvesting van arbeidsmigranten (H2), de registratie van arbeidsmigranten, informatie en dienstverlening aan arbeidsmigranten (H3), en de handhaving op de kwaliteit van de huisvesting (H5). In deze hoofdstukken zetten we uiteen wat de landelijke richtlijnen zijn voor gemeentelijk beleid omtrent huisvesting arbeidsmigranten. Vervolgens beschrijven we het ontwikkelde beleid in de gemeente Zuidplas op het thema en gaan we in op de werking van het beleid in de praktijk aan de hand van interviews

die we hebben afgenomen met ambtenaren en de wethouder. Na de drie thematisch empirische hoofdstukken, volgt een hoofdstuk waarin we de ervaringen uiteenzetten van huisvesters van arbeidsmigranten die in het Groene Hart actief zijn en specifiek in de gemeente Zuidplas. We ronden deze nota van bevindingen af met een conclusie.

2 Huisvesting arbeidsmigranten in gemeentelijk beleid

Gezien aanhoudende landelijke woningnood vormt ook huisvesting van arbeidsmigranten een enorme uitdaging.^[27] Het Expertisecentrum Flexwonen berekende in 2023 dat de overgang naar verplichte SNF-certificering, waarbij maar één arbeidsmigrant per kamer is toegestaan, zorgt dat het tekort aan plekken met minimaal 156.000 toeneemt bovenop het bestaande tekort, dat zij schatten op 120.000 tot 150.000 plekken.^[28] Daarnaast is er nog altijd sprake van een grote mate van afhankelijkheid op het gebied van huisvesting van de werkgever, wat arbeidsmigranten in een kwetsbare positie plaatst. Op het gebied van huisvesting ligt een grote opgave voor gemeenten.

Dit hoofdstuk beschrijft allereerst de context en achtergrond van de huisvesting van arbeidsmigranten in Zuidplas, met aandacht voor de gemeentelijke visie, beleidsdoelstellingen en de wijze waarop deze in de praktijk vorm hebben gekregen.

Vervolgens worden de adviezen van het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten besproken. Deze adviezen zijn onderverdeeld in drie samenhangende thema's: (1) het verbeteren van de kwaliteit van huisvesting, (2) het realiseren van voldoende en passende huisvestingscapaciteit, en (3) het versterken van de huurpositie van arbeidsmigranten. Voor de eerste twee doelstellingen wordt ingegaan op de voorgestelde maatregelen, de vertaling daarvan naar lokaal beleid en de wijze waarop deze in de uitvoeringspraktijk zijn toegepast. Het derde thema wordt beknopt behandeld, aangezien hieruit op lokaal niveau geen directe verplichtingen voortvloeien.

Voor dit hoofdstuk maken we gebruik van de documentstudie die we hebben uitgevoerd in de gemeente Zuidplas, aangevuld met de interviews die we met ambtenaren en de wethouder hebben afgenomen.

27 Kenniscentrum Arbeidsmigranten, www.kenniscentrumarbeidsmigranten.nl

28 Expertisecentrum Flexwonen. Januari 2023. *Effecten van de kwaliteitsverbetering in de huisvesting van arbeidsmigranten*.

2.1. Visie van de Gemeente Zuidplas op huisvesting arbeidsmigranten

In de gemeente Zuidplas is in 2023 een samenhangend beleidskader ontwikkeld gericht op het verbeteren van de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten en het faciliteren van aanvullende huisvestingscapaciteit.^[29] Het '*Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*' en het daaraan gekoppelde '*Uitvoeringsprogramma beleidskader huisvesting arbeidsmigranten*' biedt een integrale aanpak voor de huisvesting van arbeidsmigranten binnen de gemeente.^[30]

In het beleidskader is de achtergrond van het beleid verder uiteengezet. Hoewel binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Zuidplas een aanzienlijk aantal arbeidsmigranten werkzaam is, verblijft slechts een relatief beperkt deel van hen daadwerkelijk in de gemeente. Dit leidt tot een disbalans tussen het aantal arbeidsplaatsen en het aantal beschikbare huisvestingsplekken. De gemeente streeft met het beleidskader naar een evenwichtiger verhouding tussen werken en wonen. Deze ambitie sluit aan bij de behoefte van lokale ondernemers om extra huisvestingsplekken (bedden) te realiseren voor hun werknemers. Door onder voorwaarden ruimte te bieden aan nieuwe en kwalitatief verantwoorde huisvestingsinitiatieven, beoogt de gemeente niet alleen de positie van arbeidsmigranten te verbeteren, maar ook indirect bij te dragen aan verlichting van de druk op de reguliere woningmarkt. Wanneer arbeidsmigranten vaker gebruik kunnen maken van specifieke, daarvoor ingerichte huisvestingsvoorzieningen, kunnen reguliere woningen mogelijk vrijkomen. Dit kan het woningaanbod voor lokale starters, gezinnen en andere woningzoekenden vergroten en daarmee bijdragen aan een evenwichtiger woningmarktontwikkeling binnen de gemeente.^[31]

In het Coalitieakkoord 2022-2026 van Zuidplas is opgenomen dat de gemeente passende huisvesting voor lokale werknemers en arbeidsmigranten wil stimuleren.^[32] In het Collegeprogramma is dat voornemen uitgewerkt in de concrete doelstelling om in 2023 en 2024 via flexwonen versneld woningaanbod te creëren voor starters, spoedzoekers en arbeidsmigranten.^[33] De gemeente

29 Gemeente Zuidplas. (2023). *Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*.

30 Gemeente Zuidplas. (2023). *Uitvoeringsprogramma: bouwstenen huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur Zuidplas*.

31 Gemeente Zuidplas. (2023). *Uitvoeringsprogramma: bouwstenen huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur Zuidplas*, p. 9.

32 Gemeente Zuidplas. (2022). *Ruimte voor iedereen. Coalitieakkoord 2022-2026*.

33 Gemeente Zuidplas (2022). *Ruimte voor iedereen. Collegeprogramma 2022-2026*.

heeft deze ambitie verder uitgewerkt in het Beleidskader Huisvesting Arbeidsmigranten en Kamerverhuur dat op 6 juni 2023 in de Gemeenteraad is vastgesteld. Het beleidskader is vertaald in een Uitvoeringsprogramma dat door het college is vastgesteld op 24 oktober 2023.^[34]

Het beleidskader is gericht op het stellen van duidelijke voorwaarden en richtlijnen waarbinnen huisvesting van arbeidsmigranten en kamerverhuur mogelijk is. De definitie die door de gemeente wordt gehanteerd sluit aan bij de definitie van het Aanjaagteam. De gemeente heeft het volgende doel geformuleerd:

“Zorgen voor goede woon- en leefomstandigheden voor alle (tijdelijke) inwoners, waaronder arbeidsmigranten. Goede en veilige huisvesting is daarin een cruciale randvoorwaarde, zeker gezien de krapte op de arbeidsmarkt en de permanente vraag van werkgevers uit Zuidplas en direct omliggende gemeenten naar tijdelijke internationale arbeidskrachten.”^[35]

In het Uitvoeringsprogramma wordt aanvullend nog als doel genoemd: “Het voorkomen van overlast en aantasting van de leefbaarheid.” En als ambitie: “Alle arbeidsmigranten die in Zuidplas wonen, worden gehuisvest langs de beste standaard. Zuidplas staat bij arbeidsmigranten bekend als goede werkgever met kwalitatief goede huisvesting.”^[36] In het beleidskader huisvesting arbeidsmigranten is opgenomen dat het beleid na drie jaar wordt geëvalueerd, dus in 2026. In de evaluatie wordt meegenomen of de regels bijgesteld moeten worden en of de gemeente (nog) meer huisvesting moet faciliteren.

Verder besteedt ook de geactualiseerde Woonvisie 2025 die op 3 juni 2025 is vastgesteld in de gemeenteraad aandacht aan arbeidsmigranten en de Omgevingsvisie Zuidplas 2040. In beide visies worden arbeidsmigranten meegenomen als doelgroep waar meer en betere huisvesting voor gerealiseerd dient te worden. De Gemeente Zuidplas heeft geen lokale Woonzorgvisie, maar er is wel een regionale Woonzorgvisie opgesteld waar arbeidsmigranten ook in worden genoemd als aandachtsgroep.^[37]

Uitvoering visie en beleid in de praktijk

De geïnterviewde ambtenaren onderstrepen het belang van het beleidskader arbeidsmigranten dat de gemeente Zuidplas heeft ontwikkeld. Dit kader biedt duidelijke aanknopingspunten en richtlijnen voor het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten. Het vormt daarmee een essentieel fundament voor het gemeentelijk handelen op dit onderwerp.

In de praktijk blijkt er echter onvoldoende capaciteit binnen de gemeente te zijn om het beleid volledig en effectief uit te voeren. Deze beperkte capaciteit belemmert de implementatie van de beoogde maatregelen, waardoor de voortgang in de huisvesting van arbeidsmigranten achterblijft bij de ambitie van het beleidskader. Er is binnen de gemeente behoefte aan iemand die de coördinatie op zich neemt en een programma opstelt dat al de verschillende disciplines (wonen, economie, handhaving, BRP, sociaal domein) kan overstijgen om de huisvestingsopgave integraal aan te pakken. Het huidige beleid wordt slechts ‘er even bij gedaan’ door de verschillende ambtenaren, wat niet toereikend is gebleken. Hierdoor is de uitvoering van het beleid reactief en ervaren ambtenaren dat de gemeente onvoldoende in de regie is. Daarnaast benoemen verschillende ambtenaren dat het behalen van de gestelde ambities alleen mogelijk is als er ook voldoende middelen beschikbaar worden gesteld. Dit betekent dat er geld nodig is om de taken uit te voeren en bestaande werkzaamheden uit te breiden. “Een programmamanager zonder middelen kan niks bereiken.”

De gemeente had een doorlooptijd in het uitvoeringsplan opgenomen van drie jaar. In de praktijk is gebleken dat deze tijd te kort is, omdat het faciliteren van nieuwe huisvesting een langere doorlooptijd heeft en in de praktijk is het lastiger gebleken om huisvesting te realiseren dan vooraf was voorzien.

34 Gemeente Zuidplas. (2023). *Uitvoeringsprogramma: bouwstenen huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur Zuidplas*, p. 5.

35 Gemeente Zuidplas. (2023). *Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*.

36 Uitvoeringsprogramma, p.

37 Regionale woonzorgvisie Midden-Holland. (2025). *Samen inzicht, samen (bij)sturen en samen sterk!*

2.2. Verbeteren kwaliteit bestaande en nieuwe huisvesting

Achtergrond

Volgens het Aanjaagteam wisselt de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten sterk. Sommige huisvesting voldoet aan de kwaliteitseisen, maar daarnaast leeft een deel van de arbeidsmigranten in ondermaatse huisvesting met weinig faciliteiten, waarvoor zij veel geld moeten betalen. Ook worden er regelmatig te veel arbeidsmigranten in te kleine ruimtes gehuisvest of op plekken die daar niet voor zijn bedoeld.^[38] Gemeenten hebben beperkt zicht op misstanden in de huisvesting van arbeidsmigranten en hadden, voor de inwerkingtreding van de Wet Goedverhuurderschap (Wvg), weinig instrumenten in handen om te handhaven op misstanden.^[39]

Maatregelen en aanbevelingen

De meeste aanbevelingen van het Aanjaagteam op het gebied van wonen hebben betrekking op het verbeteren van de kwaliteit van huisvestingslocaties. Hierbij is de Wet goed verhuurderschap (Wgv) die op 1 juli 2023 in werking trad een van de belangrijkste instrumenten.^[40] Het doel van de Wgv is ongewenste verhuurpraktijken tegen te gaan en woningzoekenden, huurders en arbeidsmigranten, en de leefbaarheid te beschermen.^[41] Hieronder zetten we de maatregelen uiteen en benadrukken we wanneer hier een verplichting of optionele vertaling naar lokaal beleid uit voortkomt. Om gemeenten te ondersteunen bij de implementatie is een ‘Handreiking goed verhuurderschap’ opgesteld door de VNG en het ministerie van Binnenlandse zaken.^[42]

De Wgv

De Wgv heeft een landelijke basisnorm voor goed verhuurderschap geïntroduceerd met regels waaraan verhuurders en verhuurbemiddelaars zich moeten houden. Voor de verhuur aan arbeidsmigranten zijn specifieke regels opgesteld:

- De huur- en arbeidsovereenkomst staan los van elkaar.
- Huurders ontvangen hun rechten en plichten op schrift in een taal die zij begrijpen.
- Gemeenten kunnen een verhuurdersvergunning instellen voor verhuur aan arbeidsmigranten. Zij kunnen extra voorwaarden stellen aan verhuurders, zoals een maximaal aantal personen per kamer en voorwaarden ten aanzien van sanitaire, was- en kookvoorzieningen.
- Iedere gemeente is vanaf 1 januari 2024 verplicht om een meldpunt te hebben waar anoniem en kosteloos meldingen kunnen worden gedaan van ongewenst huurbedrag.
- Gemeenten krijgen structureel 12,4 miljoen euro voor toezicht en handhaving van de wet.^[43]

Aanscherpen normen en integratie private keurmerken SNF en AKF

SNF en AKF zijn private keurmerken waar huisvesters van arbeidsmigranten zich bij aan kunnen sluiten. SNF is bezig met het aanscherpen van de normen. AKF heeft haar keurmerk per 15 augustus 2024 aangescherpt – de leefruimte voor arbeidsmigranten moet vanaf 1 januari 2026 15 m2 zijn, sanitair dient onder hetzelfde dak als het slaapverblijf te zijn en er mogen maximaal twee personen per kamer wonen. Vanwege verschillen in opvatting over seizoenshuisvesting zijn de keurmerken nog niet geïntegreerd.^[44] Gemeenten wordt geadviseerd om alleen huisvesters in de gemeente toe te staan met keurmerk.

Decentralisatie gebruiksoppervlaktenorm in Omgevingswet

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in 2024 is de gebruiksoppervlaktenorm gedecentraliseerd naar het omgevingsplan van gemeenten. Gemeenten kunnen nu het minimumoppervlak per persoon aanpassen en bekijken welke norm lokaal wenselijk is.^[45]

38 Jaarrapportage Arbeidsmigranten 2024, p. 34.

39 Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020), p. 38.

40 Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020).

41 In hoofdstuk 4 gaan we verder in op twee onderdelen van de Wvg: 1) de verplichting die de wet gemeenten oplegt om te handhaven op negen wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap die betrekking hebben op alle fases van het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur) en 2) de verplichte inrichting van een laagdrempelig meldpunt waar meldingen of verzoeken tot handhaving gedaan kunnen worden.

42 VNG – Handreiking: Goed verhuurderschap https://vng.nl/sites/default/files/2024-07/handreiking_goed_verhuurderschap.pdf.

43 Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2024). *Jaarrapportage arbeidsmigranten 2024.*, p. 35.

44 Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2024).

45 Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2024).

De vertaling naar lokaal beleid in Zuidplas

Wet goed verhuurderschap en gebruiksoppervlakenorm

De Wet goed verhuurderschap biedt gemeenten de mogelijkheid om eisen te stellen aan verhuurders via het instellen van een extra verhuurdersvergunning voor arbeidsmigranten. De gemeente Zuidplas heeft dit (nog) niet ingesteld. Eveneens heeft de gemeente geen gebruiksoppervlakenorm vastgesteld voor kamerhuur.

Wel neemt de gemeente Zuidplas sinds 1 januari 2025 deel aan een regionale pilot, uitgevoerd door de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH). Als onderdeel van deze pilot is een regionaal meldpunt ingesteld in het kader van de Wgv. Deze pilot ziet op handhaving van de landelijke normen. In hoofdstuk 4 gaan we hier verder op in.

Kwaliteits- en beheereisen

De gemeente Zuidplas heeft in het ‘Beleidskader Huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur’ uniforme kwaliteits- en beheereisen gesteld welke duidelijke richtlijnen bieden voor nieuwe en bestaande verhuur aan arbeidsmigranten.^[46] Deze uniforme eisen vormen de basiseisen waar alle huisvesting voor arbeidsmigranten aan moet voldoen in de gemeente.

Afhankelijk van het soort huisvesting, verblijfsduur of de locatie, kunnen er aanvullende eisen worden gesteld. Voor bestaande initiatieven, is er een overgangsregeling op basis van de bed-voor-bed-regeling ingesteld. Onderdeel van de overgangsregeling is het maken van afspraken tussen gemeente en huisvesters over de te ondernemen stappen en de termijn waarop hun bestaande huisvesting aan wet- en regelgeving gaat voldoen. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een model opgesteld door de VNG.

Het beleidskader stelt verschillende eisen aan de huisvesting van arbeidsmigranten.

Kwaliteitseisen

Voor nieuwe huisvesting geldt dat deze alleen gerealiseerd mag worden in bestaande (logies) gebouwen of (tijdelijke) woonunits of waar bebouwing is toegestaan op basis van het vigerende omgevingsplan. Aanpassing van het bestemmings- of omgevingsplan is wel mogelijk. Verder moet de huisvestingsvoorziening voldoen aan de eisen die het bouwbesluit stelt.

Zuidplas stelt dat de huisvesting moet voldoen aan de SNF-norm en SNF-gecertificeerd moet zijn. Uitzendbureaus die huisvesting aanbieden, moeten aangesloten zijn bij een uitzendbrancheorganisatie (ABU of NBBU). Huurders krijgen een huurcontract dat losgekoppeld is van het arbeidscontract. Een slaapkamer mag maximaal door één persoon bewoond worden en een dag-nacht-ploeg waarbij twee personen een bed delen is niet toegestaan. De huurprijs is gebaseerd op de maximale huurprijs volgens het woningwaarderingssysteem voor onzelfstandige woonruimte van het Rijk. Verder is er een vergunning brandveilig gebruik (bij meer dan 10 personen), dan wel melding brandveilig gebruik (bij 5 tot 10 personen) noodzakelijk.

De kwaliteitseisen zijn afgestemd op de leefomgeving en vereisen dat de huisvesting over voldoende ruimte beschikt voor het opslaan van tuinmeubilair, fietsen en vergelijkbare bezittingen. Daarnaast dient er adequaat gelegenheid te zijn voor afvalscheiding en moet de huisvesting voldoen aan de geldende parkeernormen.

Beheereisen

Er moet een huis- en gedragsreglement zijn in de taal van de bewoners, met duidelijke richtlijnen voor toezicht en maatregelen bij overlast. Een klachtenreglement en beheerplan zijn verplicht, inclusief contact met omwonenden. Een beheerder moet 24/7 bereikbaar zijn. Bij grotere locaties (>100 personen) is fysieke aanwezigheid vereist; bij kleinere volstaat digitaal toezicht. De gemeente kan aanvullende eisen stellen, zoals een verkeersplan. Er wordt een contactpersoon aangesteld voor de BRP-afdeling van de gemeente. Beheeroverleg met betrokken partijen is verplicht en wordt op maat georganiseerd.

Locatie-eisen

De locatie moet vrij toegankelijk en goed bereikbaar zijn voor hulpdiensten. Inpassing in het landschap is vereist, zonder aantasting van omliggende functies of herstructureringsplannen. Parkeergelegenheid op eigen terrein is verplicht. De locatie moet bij voorkeur binnen 15 minuten fietsafstand van voorzieningen liggen en goed bereikbaar zijn met openbaar vervoer (max. 500 meter tot bushalte, 1 km in buitengebied). Verkeerskundige effecten moeten in beeld worden gebracht. Bij tijdelijke ontheffing moet een aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden aangetoond.

46 Gemeente Zuidplas. (2023). *Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*, p. 8-12.

Aanvullende eisen

Er worden aanvullende eisen gesteld aan huisvesting op terrein van een agrarische werkgever, huisvesting in eengezinswoningen en gecontracteerde huisvestingsvoorzieningen. Hierbij is huisvesting op het terrein van agrarische werkgevers toegestaan voor maximaal 50 werknemers, mits tijdelijk en passend bij de bedrijfsomvang. Kamerverhuur in eengezinswoningen vereist een vergunning vanaf drie kamers en mag de parkeerdruk niet boven 85% brengen.

Huisvestingsverordening

De Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2025 vormt een belangrijk instrument om de woningvoorraad te reguleren, met name bij omzetting van zelfstandige naar onzelfstandige woonruimte. In de Huisvestingsverordening Gemeente Zuidplas 2025 wordt specifiek verwezen naar arbeidsmigranten in de toelichting op Hoofdstuk 6 (wijzigingen in de woonruimtevoorraad). Daarin is opgenomen dat bij omzetting of onttrekking van woonruimte (bijvoorbeeld naar kamerbewoning of logies) huisvesting van arbeidsmigranten alleen mag plaatsvinden als aan kwaliteitseisen en vergunningplicht is voldaan. Dit moet overbewoning, brandonveiligheid en woonoverlast voorkomen. De gemeente wil hiermee grip houden op tijdelijke huisvesting en spreiding van arbeidsmigranten.[47]

Verbeteren kwaliteit van huisvesting in de praktijk in Zuidplas

De interviews laten zien dat de Gemeente Zuidplas zich inzet om de kwaliteit van de huisvesting van arbeidsmigranten te verbeteren. De gemeente Zuidplas heeft een uitgebreid beleidskader ontwikkeld dat hierop is gestoeld, maar heeft (nog) geen verhuurdersvergunning ingesteld in het kader van de Wgv. Een van de ambtenaren stelt dat aanvullende lokale beleidsregels op dit gebied wenselijk kunnen zijn om concreet te definiëren welke normen gelden voor goed verhuurderschap binnen de gemeente Zuidplas, met name bij kamerverhuur aan arbeidsmigranten.

Het beleidskader en het uitvoeringsprogramma bieden volgens de geïnterviewde ambtenaren wel heldere richtlijnen voor de uitvoeringspraktijk. De kwaliteitsnormen die hierin worden benoemd sluiten aan bij de adviezen van het Aanjaagteam. In de praktijk is het een enkele keer voorgekomen dat er een handhavingsverzoek is binnengekomen. Het Uitvoeringsprogramma geeft betrokken ambtenaren richtlijnen voor gesprekken met huiseigenaren over tekortkomingen in de huisvesting.

Nulmeting

De gemeente was voornemens om door middel van een nulmeting beter inzicht te verkrijgen in de aard, omvang en spreiding van de huisvesting van arbeidsmigranten binnen Zuidplas. Deze nulmeting is echter niet uitgevoerd. Volgens een van de respondenten bemoeilijkt dit het voeren van gericht en onderbouwd beleid, aangezien een actueel en integraal overzicht van de feitelijke situatie ontbreekt.

Kamerverhuur

Hoewel kamerverhuur aan arbeidsmigranten momenteel is opgenomen in de huisvestingsverordening, ontbreekt nog een ruimtelijke verankering volgens een van de ambtenaren. De gemeente heeft nog niet de capaciteit gehad om dit op te pakken.

In de praktijk komt het geregeld voor dat woningen in dorpen worden aangekocht met het doel arbeidsmigranten te huisvesten. Dit gebeurt echter niet altijd op legale wijze, bijvoorbeeld zonder het aanvragen van een kamerverhuurvergunning. Hierdoor ontbreekt bij de gemeente een volledig overzicht van waar kamerverhuur plaatsvindt.

Het huidige beleidsuitgangspunt is dat kamerverhuur in de dorpskernen is toegestaan, mits wordt voldaan aan de geldende regelgeving en een vergunning wordt aangevraagd. Het vergunningsstelsel heeft daarbij een tweeledig doel. Enerzijds verschaft het de gemeente inzicht in de locaties waar kamerverhuur plaatsvindt; anderzijds biedt het een instrument om toezicht te houden op de kwaliteit van de verhuurde kamers.

Op termijn kan dit stelsel de mogelijkheid bieden om gericht te sturen. Zo kan de gemeente, wanneer sprake is van een hoge concentratie kamerverhuur in bepaalde gebieden, besluiten om geen nieuwe vergunningen te verlenen of aanvullende voorwaarden te stellen. Vooralsnog worden echter geen extra eisen gehanteerd, omdat het inzicht in de locaties waar kamerverhuur plaatsvindt nog ontbreekt.

De gemeente ontvangt regelmatig verzoeken om bedrijfswoningen om te vormen naar burgerwoningen. Ook krijgen ze regelmatig ruimte voor ruimte verzoeken (het omvormen van kassen naar woningen). De gemeente heeft nog geen specifiek verzoek gehad voor omvorming van woonruimte voor arbeidsmigranten.

2.3. Meer huisvesting realiseren voor arbeidsmigranten

In deze paragraaf worden eerst de beleidsmaatregelen uiteengezet die naar aanleiding van de aanbevelingen van het Aanjaagteam zijn ingezet. Vervolgens wordt ingegaan op de lokale uitvoeringspraktijk in Zuidplas. In de volgende paragraaf wordt de bredere regionale en provinciale context betrokken, waarbij ontwikkelingen en beleidskaders op bovenlokaal niveau worden besproken.

Achtergrond

Door een tekort aan huisvestingslocaties worden arbeidsmigranten gedwongen om in huisvesting te wonen die niet altijd voldoet aan de kwaliteitseisen. Het Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten adviseert om, naast het verbeteren en borgen van de kwaliteit van de bestaande huisvestingsvoorraad, actief in te zetten op de realisatie van aanvullende huisvestingscapaciteit voor arbeidsmigranten. Dit moet leiden tot een structurele verruiming van het aanbod en een verhoging van het aandeel kwalitatieve en geregleerde huisvesting.^[48]

De maatregelen en aanbevelingen

Het ministerie van VRO heeft verschillende initiatieven geïnitieerd die ondersteunen bij het realiseren van meer (betaalbare) woningen voor aandachtsgroepen, waaronder arbeidsmigranten.

1. **Landelijk, regionaal en lokaal** wordt met het programma 'Een thuis voor iedereen' gewerkt aan voldoende betaalbare sociale huurwoningen voor alle aandachtsgroepen, waaronder arbeidsmigranten. Het programma beoogt een evenwichtige spreiding over gemeenten en passende zorg, ondersteuning en begeleiding voor kwetsbare groepen. In woonzorgvisies brengen regio's en gemeenten de behoefte aan woonruimte én de benodigde ondersteuning en voorzieningen voor de verschillende aandachtsgroepen systematisch in kaart. Op basis daarvan worden bindende prestatieafspraken gemaakt tussen gemeenten, woningcorporaties, huurdersorganisaties, zorgaanbieders en andere betrokken partijen. Aan het programma werken de ministeries van VRO, VWS, JenV, SZW en OCW samen met brancheorganisaties als IPO, VNG, Aedes, de G4 en de G40, met als doel de huisvesting structureel te verbeteren.

2. Het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting stelt het **Rijk, provincies en gemeenten** verplicht tot het opstellen van een volkshuisvestingsprogramma, waarbij expliciet aandacht wordt besteed aan aandachtsgroepen, waaronder arbeidsmigranten. Onder dit wetsvoorstel worden de (regionale) woonzorgvisies onderdeel van het wettelijk verplichte gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma. De inwerkingtreding van de wet vindt naar verwachting plaats in 2026.^[49] Vanaf dat moment rust op gemeenten een expliciete wettelijke opgave om arbeidsmigranten structureel te betrekken in hun lokale volkshuisvestingsbeleid. Dit betekent dat gemeenten niet alleen beleidsmatig, maar ook juridisch verplicht worden om de huisvestingsbehoefte van deze groep in kaart te brengen en hierop passende maatregelen te formuleren.
3. **Gemeenten, provincies, corporaties en het Rijk** pakken binnen het programma 'Woningbouw', onderdeel van de Nationale Woon- en Bouwagenda, verantwoordelijkheid voor het ontwikkelen van voldoende betaalbare woningen. Onderdeel van het Programma Woningbouw zijn de **regionale woondeals** die de gebiedsgerichte uitwerking vormen van de landelijke woningbouwopgave zoals vastgelegd in het Programma Woningbouw. Waar het programma de nationale doelen bepaalt leggen de woondeals deze opgave vast **per regio** in **bindende afspraken tussen Rijk, provincies en gemeenten**. In deze regionale afspraken worden aantallen, locaties, het aandeel betaalbare en sociale huurwoningen en de huisvesting van aandachtsgroepen, waaronder arbeidsmigranten, geconcretiseerd, evenals gezamenlijke opgaven op het gebied van infrastructuur en leefomgeving.
4. Het Expertteam Woningbouw, onderdeel van de Rijksdienst voor Ondernemend Nederland geeft advies en ondersteunt gemeenten, provincies en woningcorporaties om woningbouwprojecten te versnellen.
5. In mei 2024 leverde de VNG de handreiking 'effectrapportage bij nieuwe bedrijvigheid' op. Deze handreiking ondersteunt gemeenten bij beleids- en besluitvorming rondom nieuwe bedrijvigheid. Het ondersteunt gemeenten in beeld te brengen wat het aandeel verwachte arbeidsmigranten zal zijn en wat de gevolgen hiervan zijn voor de huisvestingsbehoefte van deze groep.^[50]

De vertaling naar lokaal beleid in Zuidplas

De gemeente Zuidplas heeft lokaal geen woonzorgvisie ontwikkeld, wel is er een regionale woonzorgvisie ontwikkeld die in de volgende paragraaf aan bod komt. Met de inwerkingtreding van de Wet versterking regie volkshuisvesting worden gemeenten bovendien verplicht een lokaal

48 Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2024). *Jaarrapportage arbeidsmigranten 2024*, p. 36.

49 [Wet Versterking regie volkshuisvesting](#) | Home | [Volkshuisvesting Nederland](#).

50 Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2024). *Jaarrapportage arbeidsmigranten 2024*.

volkshuisvestingsprogramma vast te stellen, waarin doelgroepen, waaronder arbeidsmigranten, expliciet worden benoemd en beleidsmatig verankerd. De gemeente Zuidplas heeft dit volkshuisvestingsprogramma momenteel in voorbereiding.

Voor de gemeente Zuidplas geeft het Uitvoeringsprogramma nadere invulling aan de gemeentelijke visie op het realiseren van aanvullende huisvesting voor arbeidsmigranten. In dit programma is als beleidsdoel opgenomen om planologische en bestuurlijke ruimte te bieden aan nieuwe huisvestingsinitiatieven, zonder daarbij op voorhand een kwantitatieve opgave of plafond vast te stellen. Hiermee kiest de gemeente voor een faciliterende en vraaggestuurde benadering.

Binnen dit kader onderscheidt de gemeente vier huisvestingsvormen waarvoor, onder voorwaarden, ruimte kan worden geboden: (1) kamergewijze verhuur in reguliere woonbebouwing (van 1 tot 10 personen), (2) kleinschalige voorzieningen (van 10 tot 50 personen), (3) middelgrote voorzieningen (van 50 tot 100 personen) en (4) geconcentreerde voorzieningen (vanaf 100 personen).

In het Uitvoeringsprogramma uit 2023 stelt de gemeente dat ze initieel twee projecten willen faciliteren voor geconcentreerde huisvesting en vier projecten van middelgrote huisvesting (één per dorp). Op basis van deze ervaringen en met het oog op landelijke/regionale en lokale ontwikkelingen zal de opgave, in samenspraak met de regio, daarna worden aangescherpt.^[51] Bij de nieuw te ontwikkelen locaties wordt een klankbordgroep ingesteld om de exploitatie te begeleiden en knelpunten te bespreken.

De gemeente Zuidplas staat huisvesting van arbeidsmigranten op de volgende locaties onder voorwaarden toe: op het terrein van de agrarisch werkgever; op de rand van schone bedrijventerreinen; in de dorpskernen; in het buitengebied; en op niet-courante recreatieterreinen. Per initiatief en op basis van maatwerk wordt er bekeken in hoeverre het wenselijk is om arbeidsmigranten op de beoogde locatie te huisvesten.

Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wil de gemeentelijk inzicht krijgen in het aantal arbeidsmigranten die (nieuwe of uit te breiden) bedrijven nodig hebben en hoe deze worden gehuisvest.

51 Gemeente Zuidplas. (2023). *Uitvoeringsprogramma: bouwstenen huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur Zuidplas*, p. 10.

Hierbij wordt aansluiting gezocht bij het VNG-model voor de 'effectenrapportage voor huisvesting arbeidsmigranten'.^[52] Dit is in lijn met het advies van het Aanjaagteam.

Op het moment dat dit onderzoek werd uitgevoerd, was de gemeente Zuidplas bezig met het ontwikkelen van het Volkshuisvestingsprogramma. Hierin zal eveneens aandacht zijn voor (de realisatie van nieuwe) huisvesting voor arbeidsmigranten.

Meer huisvesting creëren in de praktijk in Zuidplas

In deze paragraaf zetten we allereerst de redenen uiteen waarom de realisatie van nieuwe huisvesting in de gemeente Zuidplas tot op heden is gestagneerd. Vervolgens wordt er kort ingegaan op de verkenning die heeft plaatsgevonden rondom de realisatie van flexwoningen en het gebruik van de effectenrapportage.

Realiseren van nieuwe huisvesting

Tot op heden heeft de Gemeente Zuidplas nog geen nieuwe huisvesting voor arbeidsmigranten kunnen faciliteren, ondanks dat de wethouder meermaals een oproep heeft gedaan aan de markt om met initiatieven te komen. Er hebben zich enkele initiatiefnemers gemeld, maar deze initiatieven hebben geen vervolg gekregen. Een van de ambtenaren concludeert: "*Wij worstelen er enorm mee*". Ten tijde van de afronding van dit onderzoek (februari 2026) was de gemeente Zuidplas in overleg met één initiatiefnemer over de ontwikkeling van een kleinschalige huisvestingsvoorziening voor arbeidsmigranten. Het beoogde project is voorzien aan de rand van een van de dorpskernen en ligt op loop- en fietsafstand van de glastuinbouwlocaties.

De respondenten hebben vier redenen benoemd waarom het realiseren van nieuwe huisvesting tot op heden vastgelopen is.

1. De Gemeente Zuidplas heeft weinig eigen grondbezit en daar waar ze het wel hebben is het ten behoeve van de realisatie van het nieuwe dorp Cortelande. Uit de interviews blijkt dat een sterkere gemeentelijke grondpositie de mogelijkheden voor regie zou vergroten. Indien de gemeente over meer eigen gronden zou beschikken, zou zij gericht locaties kunnen aanwijzen voor de ontwikkeling van huisvesting voor arbeidsmigranten. Dit zou het mogelijk maken om sneller in te spelen op initiatieven, strategische keuzes te maken in locatieontwikkeling en de publieke randvoorwaarden, zoals kwaliteit, spreiding en inpassing, beter te

52 Gemeente Zuidplas. (2023). *Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*, p. 5.

borgen. De gemeente is op dit moment bezig met het ontwikkelen van een 'kansenkaart', waarin gemeentelijke eigendommen en potentiële ontwikkellocaties systematisch in beeld worden gebracht. Deze kansenkaart brengt niet alleen kansen in kaart voor de huisvesting van arbeidsmigranten, maar ook voor "bijvoorbeeld sociale huur, maatschappelijke voorzieningen en veel meer. Die keuzes moeten nog gemaakt worden, vandaar die kansenkaart".

2. De gemeente is (te) afhankelijk van particuliere initiatiefnemers die op eigen grondgebied huisvesting willen realiseren voor arbeidsmigranten. Een van de respondenten zegt hierover: "Dus wij zeggen tegen initiatiefnemers, als jullie zelf terreinen hebben die mogelijk geschikt zijn, naast het eigen bedrijf bij voorkeur, kom asjeblieft naar voren en wij willen heel graag meedenken. We zijn op zoek naar die plekken. Maar zo afhankelijk opstellen van initiatiefnemers, dat is eigenlijk wat wij nu doen."

Er zijn verschillende initiatieven geweest waarvoor de gemeente heeft onderzocht of ze konden ondersteunen bij de realisatie, maar dit is telkens, om verschillende redenen, niet van de grond gekomen. Uit de interviews komt naar voren dat de stagnatie uiteenlopende oorzaken kent. Zo is één van de initiatieven vastgelopen in de onderhandelingsfase tussen initiatiefnemers, grondeigenaren en de betrokken ontwikkelaar over grondpositie en -voorwaarden. De gemeente heeft daarbij aangegeven bereid te zijn geweest om actief mee te denken over oplossingsrichtingen, waaronder het verkennen van mogelijkheden binnen de kaders van het geldende provinciale beleid, dat in dit geval als belemmerend werd ervaren. Ondanks deze faciliterende houding hebben de initiatiefnemers zich uiteindelijk teruggetrokken, waarna het traject is beëindigd. "Je merkt gewoon dat het vrij complex is om éven huisvesting voor deze groep te regelen."

Met de inwerkingtreding van de Wet goed verhuurderschap is het niet langer toegestaan om het huurcontract te koppelen aan het arbeidscontract. Deze ontkoppeling versterkt de rechtspositie van arbeidsmigranten en vermindert hun afhankelijkheid van de werkgever. De gemeente Zuidplas signaleert echter dat dit de investeringsbereidheid van private partijen kan beperken. Werkgevers die op eigen terrein huisvesting realiseren, kunnen niet langer garanderen dat deze uitsluitend wordt bewoond door eigen personeel. Dit vermindert de zekerheid van hun investering en heeft er volgens geïnterviewden in enkele gevallen toe geleid dat initiatiefnemers zich hebben teruggetrokken.

3. Er liggen (te veel) verschillende opgaven bij de gemeente. Uit de interviews blijkt dat het realiseren van huisvesting voor arbeidsmigranten niet los gezien kan worden van een bredere complexe context waardoor: "Op alles nog meer een rem komt. In Moerkapelle liggen

bijvoorbeeld veel kansen, maar daar hebben we ook iets te doen met een recreatiepark dat daar ligt. En daar hebben we ook een opgave, omdat dat RES-zoekgebied is [Regionale Energiestrategie voor het opwekken van duurzame energie]. We hebben daar een woningbouwopgave, en de ontsluitingen zijn daar slecht. Hoe gaan we dit allemaal oplossen?"

De geïnterviewden benoemen dat dit het bouwproces laat stagneren.

4. De voorzieningen in de gemeente staan onder druk. Bij de ontwikkeling van nieuwe initiatieven houdt de gemeente rekening met de aanwezigheid van voldoende voorzieningen. Op dit moment is er bijvoorbeeld een tekort aan huisartsen. Dit brengt volgens een respondent een extra opgave met zich mee.

Flexwoningen

De gemeente heeft in 2024 in opdracht van de Gemeenteraad een verkenning uitgevoerd naar de eventuele mogelijkheid om flexwoningen te creëren voor starters en arbeidsmigranten. Dit bleek in de praktijk niet haalbaar vanwege een mix van oorzaken: "financiële redenen, leidingwerk dat aangelegd moet worden en grondkwaliteit. Ontsluitingen zijn ook een punt van aandacht. De grondkwaliteit in Zuidplas is het laagste van Nederland. Op een locatie waar de grondkwaliteit goed is en de grond het kan dragen, het leidingwerk aanwezig is, dan is het veel makkelijker een businesscase rond te rekenen."

Effectenrapportage

Bij nieuw te ontwikkelen bedrijventerreinen wil de gemeente inzicht krijgen in het aantal arbeidsmigranten die (nieuwe of uit te breiden) bedrijven nodig hebben en hoe deze worden gehuisvest. Uit het interview met ambtenaren blijkt dat het in uitvoering brengen van de effectenrapportage nog in de kinderschoenen staat. Het is sterk afhankelijk van specifieke ambtenaren of dit ook daadwerkelijk wordt opgepakt.

Uit de interviews blijkt dat ondernemers die een kavel willen kopen op een nieuw bedrijventerrein, meestal eerst worden gevraagd of ze werken met arbeidsmigranten en hoe ze hun huisvesting regelen. Dit past bij het principe van goed werkgeverschap en de verantwoordelijkheid voor hun medewerkers. Bij uitbreidingen van bestaande bedrijven is het lastiger om hierop te sturen. Als een aanvraag binnen het bestemmingsplan past, wordt deze doorgaans automatisch goedgekeurd; alleen bij afwijkingen vindt een bredere afweging plaats.

Bij vestiging in een leegstaand pand is de invloed van de gemeente volgens een geïnterviewde vrijwel nihil. Dergelijke transacties verlopen meestal via makelaars of projectontwikkelaars, waardoor de gemeente zich moet beperken tot de kaders van het omgevings- en bestemmingsplan.

Recreatieparken

In de gemeente Zuidplas spelen de recreatieparken een steeds belangrijkere rol in de huisvesting van arbeidsmigranten. In de gemeente zijn acht recreatieparken waar arbeidsmigranten semipermanent verblijven. De gemeentelijke aanpak van arbeidsmigranten op recreatieparken in Zuidplas is tot nu toe versnipperd gebleven. De respondenten stellen dat verschillende gemeentelijke domeinen – ruimtelijke ordening, samenleving en veiligheid – naast elkaar opereren, waardoor signalen over misstanden niet altijd integraal worden opgepakt. Sinds de zomer van 2025 werkt de gemeente Zuidplas aan een meerjarig programma om dit te veranderen. Dit programma moet leiden tot maatwerkbeleid per park, waarin handhaving, leefomstandigheden en toekomstbestemming in samenhang worden bekeken.

De ambtenaren stellen dat de leefomstandigheden op de recreatieparken waar arbeidsmigranten verblijven zorgwekkend zijn. Op de recreatieparken waar arbeidsmigranten verblijven is veelal sprake van verouderde chalets met schimmelvorming, onvoldoende brandveiligheid en hoge bewoningsdichtheid. De gemeente Zuidplas en de parken werken aan een nieuw toekomstperspectief. Een optie is transformatie naar een beter georganiseerde, tijdelijke woonlocatie voor arbeidsmigranten. Hierbij is het uitgangspunt dat de huidige recreatieve bestemming geleidelijk wordt omgevormd ('omklapstrategie') tot een terrein waar fatsoenlijke, veilige huisvesting mogelijk is. Dit proces wordt echter bemoeilijkt door de gefragmenteerde eigendomssituatie: een deel van de chalets is particulier bezit, terwijl andere objecten worden verhuurd via tussenpersonen of werkgevers. Ook dienen de arbeidsmigranten die op dit moment in het park verblijven tijdelijk ergens anders gehuisvest worden zodat het park wordt opgeknapt. Deze alternatieve woonruimte is niet gemakkelijk beschikbaar volgens de ambtenaren.

De ambtenaren stellen verder dat ook landelijke ontwikkelingen dit dossier beïnvloeden. Het Rijk onderzoekt of permanent wonen op recreatieparken deels moet worden toegestaan, maar gemeenten en provincies reageren hier terughoudend op vanwege de risico's voor veiligheid, brandpreventie en leefkwaliteit. De conclusie van de ambtenaren is dat het omvormen van het recreatiepark naar veilige woonruimte voor arbeidsmigranten een kwestie van jaren is en voorzien ook hier niet op korte termijn een oplossing voor het verbeteren van de huisvesting van arbeidsmigranten.

2.4. Voorbij de gemeente – de provincie en regionale samenwerking

De huisvestingsopgave van arbeidsmigranten gaat voorbij de grenzen van de gemeente. Wat er op het gebied van huisvesting op gemeentelijk niveau in Zuidplas mogelijk is, wordt mede bepaald door provinciaal beleid. Daarnaast adviseert het Aanjaagteam om de huisvestingsopgave van arbeidsmigranten regionaal op te pakken. In deze paragraaf kijken we voorbij de gemeentelijke grenzen, beschrijven we eerst het beleid van de provincie Zuid-Holland op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten. Vervolgens bespreken we de regionale afspraken die zijn gemaakt rondom de huisvesting van arbeidsmigranten. Deze paragraaf eindigt met een korte uiteenzetting hoe het provinciale en regionale beleid op gemeentelijk niveau wordt ervaren.

Beleid provincie Zuid-Holland op gebied van arbeidsmigranten

De provincie Zuid-Holland benadrukt dat arbeidsmigranten een belangrijke rol spelen, vooral in sectoren zoals tuinbouw, logistiek en industrie. In de uitwerking van het Omgevingsbeleid wordt aandacht besteed aan arbeidsmigranten – Beleidskeuzes paragraaf 6.1.1 'Voldoende en betaalbare huisvesting voor iedereen'.^[53]

De provincie heeft in deze paragraaf arbeidsmigranten aangewezen als een specifieke aandachtsgroep. De provincie wil gemeenten ondersteunen bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Gemeenten kunnen vroegtijdig overleg voeren met de provincie bij plannen voor nieuwe huisvesting. Verder zijn voorwaarden opgenomen waar huisvesting plaats kan vinden en waaraan het moet voldoen:

- Huisvesting van arbeidsmigranten vindt in principe binnen bestaand stads en dorpsgebied plaats, via bestaande woningen, transformatie van leegstaande panden of op nog niet ontwikkelde locaties.
- Aan de (buiten)rand van de bestaand stads- en dorpsgebied is er in beperkte mate mogelijkheid voor huisvesting van arbeidsmigranten indien er binnen de randen geen ruimte beschikbaar is. Hierbij moet voldaan worden aan het ruimtelijke kwaliteitsbeleid waarin mogelijkheden voor inpassen, aanpassen en transformeren van locaties op perceelniveau. Maatwerk op grond van de Omgevingsverordening is mogelijk.
- Short en midstay is onder voorwaarden mogelijk in de glastuinbouw, bollen-, boom- en sierteelt zodat arbeidsmigranten dichtbij het werk kunnen worden gehuisvest. Het herbestemmen

53 Omgevingsbeleid Zuid-Holland. *Beleidskeuzes*. [6.1.1 Voldoende en betaalbare huisvesting voor iedereen - Omgevingsbeleid Provincie Zuid-Holland](#).

- van kassen is niet mogelijk. Huisvesting van arbeidsmigranten op bedrijventerreinen is toegestaan op percelen die incourant zijn voor bedrijven of bij meervoudig ruimtegebruik.
- Bij piekbehoefte kan tijdelijke huisvesting van arbeidsmigranten voor maximaal drie maanden worden gerealiseerd bij het bedrijf dat arbeidskrachten nodig heeft. Daarna moet de bebouwing weer worden verwijderd.
 - Gemeenten blijven verantwoordelijk voor voldoende planologische ruimte en moeten bij nieuwe bedrijvigheid onderzoeken hoe extra huisvestingsbehoefte wordt opgevangen.
 - Huisvesting moet voldoen aan minimaal SNF-normen, losstaande huurcontracten zijn verplicht onder de Wvg en misstanden kunnen via het meldpunt worden gemeld.

Regionale Actieagenda Wonen (RAW), regionale woonzorgvisie en regionale woondeal

De regio Midden-Holland, bestaande uit Gouda, Waddinxveen, Zuidplas, Bodegraven-Reeuwijk en Krimpenerwaard, heeft een regionale woonzorgvisie opgesteld waarin arbeidsmigranten als specifieke aandachtsgroep worden vermeld. Op dit moment ontbreekt echter een concrete beleidslijn of uitvoeringsstrategie voor deze doelgroep in de woonzorgvisie. Het document benadrukt het belang van verdere uitwerking van de visie, zodat op zowel regionaal als lokaal niveau duidelijkheid ontstaat omtrent de aanpak en aansturing van de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij wordt aangegeven dat dit proces dient plaats te vinden binnen het kader van de Wet Versterking regie volkshuisvesting.

Arbeidsmigranten zijn eveneens opgenomen in de regionale woondeal Midden-Holland die is opgesteld in 2023 en ondertekend door het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, de colleges van Burgemeesters en Wethouders van de gemeenten, het ministerie van VRO en bestuurders van woningcorporaties. Hierin worden arbeidsmigranten genoemd als aandachtsgroep. De verantwoordelijkheid voor het initiëren van nieuwe huisvesting en waarborgen van kwalitatief goede huisvesting wordt expliciet bij de gemeenten belegd. Wel wordt genoemd dat gemeenten aantallen arbeidsmigranten in kaart dienen te brengen en rekening te houden met provinciale voorwaarden voor geschikte locaties en kwaliteitsnormen zoals de SNF-normering.^[54]

Ervaringen met provinciaal en regionaal beleid in de praktijk

Uit de interviews blijkt dat het provinciale beleid in de praktijk veelal als belemmerend wordt ervaren. Dit komt met name omdat de provincie huisvesting buiten de kernen vrijwel onmogelijk maakt. "Daar is een gesprek over geweest en de beleidsmedewerker arbeidsmigranten [van de

provincie] erkent dat ook wel. Vanuit de provincie wordt nu ook gekeken hoe ze er voor kunnen zorgen dat initiatieven wel van de grond komen en waar ze gemeenten kunnen ondersteunen". De geïnterviewde ambtenaren hebben daarnaast hoop dat de in 2025 aangestelde 'aanjager arbeidsmigranten' bij de provincie meer mogelijk gaat maken. Tot op heden hebben ze echter geen of weinig ondersteuning van de provincie ervaren bij de realisatie van nieuwe huisvesting.

De geïnterviewden stellen dat de regionale woonzorgvisie en de regionale woondeal weinig tot geen aanknopingspunten bieden om tot nieuwe huisvesting te komen.

Een ambtenaar geeft aan dat het in de regio nog onduidelijk is waar te beginnen bij het maken van afspraken over arbeidsmigranten. De regio is relatief klein, met vijf gemeenten en een beperkte regionale organisatie, waardoor coördinatie lastig is. Per 1 januari 2026 komt er wel een formeel regiobureau, wat kansen voor toekomstige samenwerking kan bieden. Uit de interviews blijkt dat er een duidelijke behoefte is aan intensievere regionale samenwerking. Cruciaal hierbij is dat er voldoende capaciteit beschikbaar wordt gesteld om met de buurgemeenten af te stemmen, plannen te ontwikkelen en deze ook daadwerkelijk uit te voeren. Investeren in deze samenwerking is nodig om concrete stappen te kunnen zetten en de huisvesting van arbeidsmigranten regionaal beter te organiseren.

Ontwikkelingen op gebied van versterken huurpositie arbeidsmigranten

De maatregelen die door het Aanjaagteam zijn opgesteld om de huurpositie van arbeidsmigranten te versterken, richten zich volledig op landelijk beleid. Hier ligt geen opdracht voor de gemeenten; voor de volledigheid gaan we kort in op de inhoud van deze maatregelen.

Het Aanjaagteam constateerde dat arbeidsmigranten vaak direct hun woning verliezen zodra hun arbeidsovereenkomst eindigt. Daarom werkt het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) aan een aanpassing van het huurrecht. Daarbij krijgen arbeidsmigranten een speciaal doelgroepencontract dat beter aansluit bij hun situatie en meer huurbescherming biedt. Ook wordt het huidige gebruik van 'verhuur naar aard van korte duur', dat soms onterecht wordt toegepast, strenger gereguleerd door hier een maximale termijn van 30 dagen aan te koppelen.^[55]

Daarnaast wil de minister tijdelijke huurcontracten voor arbeidsmigranten mogelijk maken wanneer de huisvesting voldoet aan de zogenoemde 'Roemer-norm', met een looptijd van maximaal twee jaar. Verder wordt voorgesteld om het Burgerlijk Wetboek uit te breiden met een extra opzeggingsgrond

54 Ministerie van BZK, Provincie Zuid-Holland, Gemeenten BodegravenReeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen & Zuidplas. (2023). *Regionale realisatieagenda wonen Regio MiddenHolland (regionale woondeal)*.

55 [Nieuwe maatregelen voor betere huurbescherming arbeidsmigranten | Arbeidsmigratie in goede banen.](#)

voor woningen op het terrein van de werkgever: als de arbeidsovereenkomst eindigt en de woning nodig is voor een andere werknemer, kan het huurcontract binnen een redelijke termijn worden beëindigd. Het wetsvoorstel huurcontract arbeidsmigranten wordt naar verwachting in de eerste helft van 2026 ter internetconsultatie aangeboden.^[56]

2.5. Samenvattend

De huisvesting van arbeidsmigranten vormt een grote uitdaging door het landelijke woningtekort. Arbeidsmigranten zijn bovendien nog vaak afhankelijk van hun werkgever, wat hun kwetsbaarheid vergroot. Gemeenten hebben daardoor een belangrijke taak om kwalitatieve en veilige huisvesting te realiseren en de druk op de reguliere woningmarkt te verlichten.

De gemeente Zuidplas heeft in 2023 een beleidskader en bijbehorend uitvoeringsprogramma opgesteld met als kernambities het verbeteren van de kwaliteit van bestaande huisvesting voor arbeidsmigranten en het faciliteren van nieuwe, kwalitatief verantwoorde huisvestingsinitiatieven. Het beleidskader bevat duidelijke richtlijnen voor zowel nieuwbouw als bestaande kamerverhuur, waaronder eisen op het gebied van ruimte, sanitair, brandveiligheid, beheer en integratie in de leefomgeving. Door het vaststellen van uniforme kwaliteits- en beheereisen wil de gemeente niet alleen overbewoning en misstanden voorkomen, maar ook de positie van arbeidsmigranten versterken en de leefbaarheid in de dorpskernen behouden.

Huisvesting wordt binnen het beleidskader georganiseerd via vier typen voorzieningen, afgestemd op schaal, locatie en doelgroep. Dit betreft: (1) kamergewijze verhuur in reguliere woonbebouwing (1–10 personen), (2) kleinschalige voorzieningen (10–50 personen), (3) middelgrote voorzieningen (50–100 personen) en (4) geconcentreerde voorzieningen (100 personen of meer). Deze differentiatie maakt het mogelijk om zowel kleine initiatieven op te nemen binnen dorpskernen als grotere, geclusterde huisvestingsprojecten in specifieke gebieden, terwijl de gemeente sturing kan geven aan kwaliteit, spreiding en ruimtelijke inpassing.

In de praktijk blijkt de uitvoering van het beleid echter te stagneren door meerdere factoren waarbij een tekort aan personeel als centrale thema terugkomt. Daarnaast zijn er enkele structurele belemmeringen. Allereerst beschikt de gemeente over beperkt eigen grondbezit; het grootste deel van het beschikbare terrein is gereserveerd voor de ontwikkeling van het nieuwe dorp Cortelande, waardoor weinig locaties direct beschikbaar zijn voor arbeidsmigrantenhuisvesting.

Ten tweede is de gemeente sterk afhankelijk van private initiatiefnemers die bereid zijn projecten op eigen grond te ontwikkelen, waardoor de regie beperkt blijft en sommige initiatieven voortijdig zijn gestopt. Een derde belemmering vormt de complexiteit van lokale opgaven. Nieuwe huisvestingsprojecten moeten vaak gecombineerd worden met andere ruimtelijke plannen, infrastructuurprojecten en milieueisen, zoals de regionale energiestrategie en recreatievoorzieningen. Tot slot staat de uitvoering onder druk door beperkte voorzieningen, zoals huisartsen, die noodzakelijk zijn voor leefbare en veilige huisvestingslocaties. Samen zorgen deze factoren ervoor dat het beleidskader niet volledig kan worden gerealiseerd, ondanks de intentie en het beschikbare uitvoeringsprogramma.

De geplande nulmeting naar de bestaande huisvesting van arbeidsmigranten in Zuidplas is niet uitgevoerd, waardoor de gemeente geen volledig en actueel overzicht heeft van de aard, omvang en spreiding van deze huisvesting. Dit belemmert volgens respondenten een onderbouwde beleidsontwikkeling.

Kamerverhuur is opgenomen in de huisvestingsverordening, maar kent nog geen ruimtelijke verankering. Door beperkte capaciteit heeft de gemeente dit niet kunnen uitwerken. In de praktijk worden regelmatig woningen in dorpen aangekocht voor de huisvesting van arbeidsmigranten, vaak zonder de vereiste kamerverhuurvergunning. Hierdoor ontbreekt een compleet beeld van waar kamerverhuur plaatsvindt. Het huidige vergunningstelsel moet zowel inzicht bieden in locaties als de mogelijkheid tot toezicht op kwaliteit. Op termijn kan dit stelsel worden ingezet om te sturen op concentraties, maar door het ontbreken van de nulmeting worden nu geen aanvullende eisen gesteld.

3 Registratie, informatie en dienstverlening

In dit hoofdstuk worden de aanbevelingen van het Aanjaagteam gepresenteerd op twee thema's: (1) de registratie van arbeidsmigranten en (2) het verbeteren van de informatievoorziening en dienstverlening aan arbeidsmigranten. Per thema worden eerst de aanbevelingen en de daaraan gekoppelde maatregelen toegelicht. Vervolgens wordt, op basis van de afgenomen interviews, uiteengezet hoe deze maatregelen in Zuidplas zijn vertaald naar lokaal beleid en hoe de uitvoering daarvan in de praktijk vorm krijgt.

3.1. Registratie van arbeidsmigranten

Achtergrond

Een groot deel van de arbeidsmigranten staat niet ingeschreven. Als arbeidsmigranten van plan zijn langer dan vier maanden in Nederland te verblijven, moeten ze zich als ingezetene registreren in de BRP in de gemeente waar ze wonen. Bij een korter verblijf kunnen ze zich inschrijven bij een Registratie Niet-Ingezetenen (RNI)-loket. Hiermee ontvangen ze een burgerservicenummer (bsn). Wanneer ze vervolgens toch langer dan vier maanden in Nederland verblijven, moeten ze zich alsnog in de BRP registreren als ingezetene in de gemeente. Het komt voor dat arbeidsmigranten ten onrechte als niet-ingezetene staan geregistreerd. Omdat ze bijvoorbeeld al langer dan vier maanden in Nederland verblijven. Ook doen zij niet altijd aangifte van vertrek als ze Nederland verlaten.

Wanneer arbeidsmigranten niet ingeschreven staan, lopen ze rechten en toegang tot overheidsvoorzieningen mis. Goede registratie in de BRP is essentieel om zicht te krijgen op het verblijf van arbeidsmigranten in de gemeente zodat gericht beleid ontwikkeld kan worden en contact met hen onderhouden kan worden. Verder zijn BRP-registraties van belang voor effectief toezicht op en handhaving van de woonsituatie en werksituatie van arbeidsmigranten. ^[57]

De maatregelen en aanbevelingen

Landelijk zijn diverse maatregelen en pilots geïmplementeerd ter verbetering van de registratie van arbeidsmigranten. De meest relevante initiatieven worden hieronder beschreven op basis van de Voortgang uitvoering aanbevelingen Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten.^[58] Hoewel deze initiatieven geen rechtstreekse verplichtingen aan gemeenten opleggen, neemt dit het belang niet weg dat elke gemeente zich actief inzet voor het op orde brengen van de registratie van arbeidsmigranten in de BRP.

1. Sinds oktober 2022 kunnen arbeidsmigranten een **tijdelijk verblijfsadres en contactgegevens registreren in de BRP** als zij zich inschrijven als niet-ingezetene. Daarnaast wordt gewerkt aan **directe communicatie met niet-ingezetenen** via de in de Registratie Niet-Ingezetene (RNI) geregistreerde contactgegevens. De planning is dat zij vanaf het voorjaar van 2026, na de registratie in de RNI, een mail ontvangen met informatie over het doorgeven van wijzigingen en een attendering na vier maanden dat ze zich in moeten schrijven in de gemeente.
2. De Wet toelating terbeschikkingstelling arbeidskrachten (Wtta), die naar verwachting per 1 januari 2027 in werking zal treden, verplaatst de **verantwoordelijkheid voor de inschrijving in de BRP van de arbeidsmigrant naar de uitlener**. Uitleners zijn verplicht om arbeidsmigranten bij indiensttreding te helpen bij hun inschrijving in de BRP, en ook te controleren of zij daadwerkelijk zijn ingeschreven.^[59]
3. De Landelijke Aanpak Adreskwaliteit (LAA) richt zich op het verbeteren van de BRPadreskwaliteit door **signalen over mogelijke foute registraties** te delen en gemeenten aan te zetten tot onderzoek. De Rijksdienst voor Identiteitsgegevens onderzoekt of een specifiek LAAsignaal op basis van tijdelijk verblijfsadres kan helpen om arbeidsmigranten beter in beeld te krijgen, en werkt daarnaast aan een experiment met het profiel 'leegstand' om afwijkende bewoning te detecteren. Omdat echte leegstand in de huidige woningmarkt weinig voorkomt, is dit profiel bedoeld om via gemeentelijk adresonderzoek (eventueel met huisbezoek) te controleren of de feitelijke bewoning afwijkt van de registratie.
4. Het ministerie van BZK onderzoekt samen met de VNG of het **nachtregister** kan helpen bij een betere registratie van arbeidsmigranten in de BRP. Het nachtregister bevat gegevens van locaties waar tijdelijk nachtverblijf wordt aangeboden, zoals campings, hotels en vakantieparken. Daarnaast stelt de VNG een instructie op met best practices voor gemeenten om RNI-gegevens effectief te benutten.

58 Rijksoverheid. *Bijlage 1. Monitoringsoverzicht Voorgang uitvoering aanbevelingen Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten*. 2025.

59 <https://www.arbeidsmigratieingodebanen.nl/thema-registratie-maatregelen/actieve-rol-werkgevers-ten-aanzien-van-registratie>.

De vertaling naar lokaal beleid in Zuidplas

De gemeente Zuidplas heeft de volgende visie geformuleerd op inschrijving:

“ *Veel arbeidsmigranten zijn onzichtbaar in onze samenleving. Zeker als ze niet staan ingeschreven in de BRP. Voor arbeidsmigranten die langer dan 4 maanden in Nederland verblijven, is inschrijving niet alleen een wettelijke verplichting, maar ook een maatschappelijke noodzaak. Alleen op deze wijze zijn woonadressen bekend en kan er gecontroleerd worden of er sprake is van goede, veilige en legale huisvesting. Bovendien kunnen arbeidsmigranten pas na inschrijving een zorgpas regelen en hebben zij recht op maatschappelijke voorzieningen mocht dat nodig zijn.*”^[60]

De gemeente Zuidplas heeft in het beleidskader verschillende acties opgenomen om de registratie van arbeidsmigranten in de gemeente te verbeteren. Ten eerste legt ze de verantwoordelijkheid voor het informeren over verplichte inschrijving van arbeidsmigranten in de BRP bij huisvesters, werkgevers en uitzendbureaus. De gemeente is van plan inschrijving te faciliteren door op aangewezen momenten de mogelijkheid te bieden tot groepsinschrijvingen. Daarnaast is in het beleid opgenomen dat de huisvester verplicht wordt een digitaal nachtregister bij te houden voor arbeidsmigranten die niet in de BRP staan ingeschreven en minder dan vier maanden in de gemeente verblijven, en dit register met de gemeente te delen. Arbeidsmigranten dienen zichzelf in te schrijven in het RNI in Rotterdam. De gemeente streeft ernaar dat niet alleen inschrijving in het BRP en het nachtregister op orde is, maar ook dat uitschrijving wanneer een arbeidsmigrant de gemeente verlaat.^[61]

In het beleid is opgenomen dat de afdeling BRP jaarlijks een uitdraai maakt van leegstaande panden (waaronder woningen) voor actieve controle op BRP-inschrijvingen. De verwachting is dat op leegstaande adressen vaak sprake is van kamerverhuur aan arbeidsmigranten. Met dit leegstandsonderzoek kunnen inschrijvingen (met adresonderzoek) worden geformaliseerd en signaleren van kamerverhuur en overbewoning worden doorgezet aan Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH).

60 Gemeente Zuidplas. (2023). *Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*, p. 17.

61 Gemeente Zuidplas. (2023). *Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*, p. 17-18.

Registratie in de praktijk in Zuidplas

De Gemeente Zuidplas erkent dat, zoals alle gemeenten, de registratie van arbeidsmigranten niet op orde is. In het uitvoeringsprogramma is de ambitie geformuleerd om vóór december 2025 acties te ondernemen om de inschrijving in het digitale nachtregister en de BRP te stimuleren. De gemeente heeft de meeste voornemens uit het uitvoeringsprogramma nog niet kunnen realiseren.

Nachtregister

De registratie in een nachtregister is nog niet gerealiseerd, aangezien het uitwisselen van persoonsgegevens tussen de gemeente en de huisvesters volgens de Algemene Verordening Gegevensbescherming (AVG) moet worden ingericht en dit is een complex proces gebleken. Ambtenaren benoemen dat het belangrijk is om voldoende middelen beschikbaar te stellen om dit mogelijk te maken, maar dat dit momenteel geen prioriteit heeft binnen de gemeente. Ook heeft de gemeente arbeidsmigranten in haar gemeente nog niet proactief geïnformeerd over de noodzaak van inschrijven. Wel nemen handhavers folders mee in verschillende talen om arbeidsmigranten te informeren over hun rechten en plichten.

BRP-controles

Ondanks dat de gemeente Zuidplas uitgebreid beleid heeft ontwikkeld om BRP-registraties te stimuleren en te controleren, vinden er momenteel geen BRP-controles plaats. De reden hiervoor is een tekort aan capaciteit binnen de gemeente. Hierdoor heeft de gemeente onvoldoende grip op de inschrijvingen in de BRP.

3.2. Verbeteren toegang tot informatie en dienstverlening

Probleemschets

De overheid benadrukt het belang van het effectief wegwijs maken van arbeidsmigranten in de Nederlandse samenleving en het bevorderen van hun zelfredzaamheid. Toegankelijke, juiste informatie over wonen, werken en zorg in Nederland ondersteunt dit streven. Tevens dient de toegang tot overheidsdienstverlening adequaat te zijn geregeld. Verder is het essentieel om te onderzoeken hoe arbeidsmigranten beter kunnen integreren in de samenleving. Het beheersen van de Nederlandse taal wordt hierbij als een cruciale factor gezien.^[62]

62 Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2024). *Jaarrapportage arbeidsmigranten 2024*.

De maatregelen en aanbevelingen

De landelijke maatregelen die reeds zijn doorgevoerd, zijn: de start van het project Work in NL (WIN), een landelijk netwerk voor informatie, hulp en dienstverlening aan EU-arbeidsmigranten, een meertalige publiekscampagne, betere toegang tot het rechtssysteem en de mogelijkheid om een DigiD aan te vragen bij alle RNI-punten in Nederland.

Samen met publieke en private partijen, sociale partners en specialistische organisaties wordt via de alliantie WIN ingezet op ondersteuning in eigen taal en op het juiste moment, onder meer via WIN-punten, sleutelpersonen, sociale media en informatie in het land van herkomst. Ook wordt gewerkt aan betere toegang tot het recht. Om de ondersteuning dichtbij arbeidsmigranten te organiseren worden in 35 arbeidsmarktregio's fysieke en mobiele WIN-punten gecreëerd. Regio's bepalen zelf hoe zij het informatiepunt vormgeven.^[63]

De vertaling naar lokaal beleid in Zuidplas

In het beleidsplan heeft de Gemeente Zuidplas aangegeven te streven naar een evenwichtige en inclusieve gemeenschap, waarin ook arbeidsmigranten goed kunnen wonen, werken en deelnemen aan de samenleving. Vooral voor de langdurig of permanent verblijvende arbeidsmigranten – naar schatting circa 18% van alle arbeidsmigranten in Zuid-Holland – wil de gemeente kansen creëren voor integratie. Ze willen hiertoe inzetten op samenwerking tussen overheid, maatschappelijke organisaties, inwoners, werkgevers, uitzendbureaus en huisvesters.

Om de doelstellingen te bereiken, wil de gemeente inzetten op duidelijke informatie en communicatie. De gemeente wil arbeidsmigranten actief informeren over het belang van in- en uitschrijving in de gemeentelijke basisadministratie (BRP/RNI) en over hun rechten en plichten als inwoner. Tegelijkertijd wil de gemeente in contact blijven met stakeholders zoals werkgevers, uitzendbureaus, huisvesters, maatschappelijke organisaties en inwoners, onder andere via een contactpunt en een communicatie- en participatieplan. Ook partners in de veiligheidsregio (politie, brandweer, GGD) kunnen hierbij een rol spelen.

De gemeente overweegt een (digitaal) Welkomstpakket te ontwikkelen dat door werkgevers en uitzenders kan worden gebruikt om arbeidsmigranten te informeren. Dit pakket bevat onder meer informatie over inschrijving in de BRP/RNI, lokale (gedrags)regels, praktische zaken zoals openbaar vervoer en openbare voorzieningen (bijvoorbeeld bibliotheek, zwembad) en belangrijke

contactgegevens. De informatie wordt idealiter aangeboden in meerdere talen, zoals Engels, Pools, Roemeens en Bulgaars.

Toegang tot informatie en dienstverlening in de praktijk

De gemeente heeft tot op heden nog niet ingezet op de participatie van arbeidsmigranten in de samenleving. Ook is de informatievoorziening aan arbeidsmigranten minimaal. Als eerste stap heeft de gemeente flyers van de Rijksoverheid geprint en meegegeven aan toezichthouders BRP. De flyer is in meerdere talen en verwijst naar het meldpunt dat is ingesteld in het kader van de Wgv. De website van het meldpunt is alleen nog maar in het Nederlands en Engels beschikbaar.

De ambtenaren erkennen dat het belangrijk is om beter te communiceren met arbeidsmigranten en hen te informeren dat hun rechtspositie en toegang tot voorzieningen verbeteren wanneer ze zich inschrijven, maar dit heeft door personeelstekort tot op heden nog niet plaatsgevonden.

In de regio is een WIN-punt in ontwikkeling. Dit WIN-punt zal in de toekomst ondersteuning bieden bij het informeren van arbeidsmigranten over hun rechten en plichten in meerdere talen en via verschillende communicatiekanalen.

3.3. Samenvattend

Het hoofdstuk laat zien in de lokale beleidskaders in Zuidplas goede stappen zijn gezet om de registratie van arbeidsmigranten te verbeteren en hen te informeren over hun rechten en plichten. De praktische uitvoering van het beleid blijft echter nog achter.

Correcte registratie in de BRP is essentieel voor het waarborgen van rechten, toegang tot voorzieningen en effectief toezicht op woon- en werksituaties. In de gemeente Zuidplas is beleid ontwikkeld dat de verantwoordelijkheid voor inschrijving en informatievoorziening bij huisvesters, werkgevers en uitzendbureaus legt, groepsinschrijvingen faciliteert en leegstands- en BRP-controles uitvoert. In de praktijk blijkt echter dat registratie van arbeidsmigranten nog onvoldoende op orde is en dat praktische uitdagingen, zoals AVG-regels en personele capaciteit, de uitvoering beperken.

Ook de toegang tot informatie en dienstverlening voor arbeidsmigranten is nog beperkt. Landelijke projecten zoals Work in NL (WIN) bieden een kader voor meertalige informatie en ondersteuning, maar in Zuidplas zijn communicatie en participatie van arbeidsmigranten nog nauwelijks gerealiseerd.

4 Handhaving en toezicht

Dit hoofdstuk behandelt de maatregelen en aanbevelingen die het Aanjaagteam heeft geformuleerd op het gebied van handhaving en toezicht. Vervolgens wordt uiteen gezet in welke mate de gemeente Zuidplas deze aanbevelingen heeft vertaald naar lokaal beleid, evenals de ervaringen uit de praktijk zoals beschreven door de geïnterviewden.

4.1. Belang handhaving en toezicht

Achtergrond

Volgens het Aanjaagteam is goed toezicht en goede handhaving essentieel om naleving van de regelgeving, onder andere op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten, te bevorderen en misstanden tegen te gaan.^[64]

De maatregelen en aanbevelingen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor toezicht en handhaving van de Wgv en de eventuele verhuurdersvergunning. Zij zijn verplicht bij particuliere verhuurders te handhaven op de wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap. Handhaving vindt in ieder geval reactief plaats, naar aanleiding van meldingen. Een deels proactieve aanpak behoort echter ook tot de mogelijkheden, en wordt aanbevolen. Naast het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium, voegt de Wgv hier in-beheername aan toe als ultimatum remedium in de zogenaamde escalatieladder.^[65] Gemeenten dienen te zorgen voor het inregelen van deze maatregel.

Gemeenten moeten binnen de Wgv handhaven op negen wettelijk vastgelegde algemene regels voor goed verhuurderschap. Deze algemene regels hebben betrekking op alle fasen van het verhuurproces (werving, beoordeling, bezichtiging, selectie en de uiteindelijke verhuur).

De regels richten zich inhoudelijk op het voorkomen en tegengaan van discriminatie en intimidatie. Verder maken een begrenzing van de waarborgsom, een schriftelijkheidsvereiste, een informatie(verstrekkings)plicht, het tegengaan van oneigenlijk gebruik van servicekosten, een verbod op het vragen van dubbele bemiddelingskosten door verhuurbemiddelaars, een maximale huurprijs, en huurprijsverhogingspercentage deel uit van de algemene regels.^[66]

Daarnaast is iedere gemeente, sinds 1 januari 2024, verplicht een meldpunt te hebben waar kosteloos en anoniem meldingen van ongewenst verhuurgedrag kunnen worden gedaan.^[67] Daarmee vormt het meldpunt een belangrijke basis voor de gemeentelijke handhaving. In de *Handreiking Goed Verhuurderschap* van VNG wordt verder uitgelegd dat het, met het oog op laagdrempeligheid, voor de hand ligt de mogelijkheid tot melden en informatievoorziening aan te bieden in verschillende talen.^[68]

Niet alleen de gemeente is verantwoordelijk voor de controle op de kwaliteit van huisvesting. Wanneer huisvesters zijn aangesloten bij de SNF of het AFK keurmerk, controleren deze keurmerken periodiek en onaangekondigd of de huisvestingslocaties aan de voorwaarden van het keurmerk voldoen.^[69]

De vertaling naar lokaal beleid in Zuidplas

Het doel van de Gemeente Zuidplas is arbeidsmigranten goed, veilig en legaal te huisvesten en zo min mogelijk overlastgevende situaties te hebben in de gemeente. Hiertoe worden controles en handhaving ingezet.^[70] De kwaliteits- en beheereisen zijn juridisch verankerd zodat er in geval van misstanden ingegrepen kan worden.

64 Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten. 2020.p. 48.

65 Het college beschikt voor de handhaving over het klassieke bestuursrechtelijke instrumentarium: waarschuwing, bestuursdwang of last onder dwangsom, en bestuurlijke boete.

66 VNG – *Handreiking Goed Verhuurderschap*, p. 6.

67 VNG – WGV: *Overzicht meldpunten en verordeningen*, geraadpleegd op 31-10-2025 <https://vng.nl/sites/default/files/2023-12/wgv-meldpunten-en-verordeningen.pdf>.

68 VNG – *Handreiking Goed Verhuurderschap*.

69 *Jaarrapportage Arbeidsmigranten 2024*, p. 49.

70 Gemeente Zuidplas. (2023). *Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*, p. 5.

Het college heeft, in samenwerking met de gemeenten Gouda, Waddinxveen en Bodegraven-Reeuwijk, de Omgevingsdienst Midden-Holland gemandateerd om toezicht- en handhavingstaken met betrekking tot de Wet goed verhuurderschap en de Wet betaalbare huur uit te voeren. Deze taken worden verricht gedurende een pilot die van start is gegaan op 1 januari 2025.^[71] Het Rijk heeft middelen beschikbaar gesteld voor de uitvoering van de wetten.

Handhaving en toezicht in de praktijk

Intake en omgevingstafel

De gemeente Zuidplas beschikt over een intake- en omgevingstafel, waar alle vergunningsaanvragen die niet binnen het bestemmingsplan vallen, worden besproken en beoordeeld. Wanneer een onderneming of initiatiefnemer een voorstel doet voor tijdelijke huisvesting, beoordeelt de intake- en omgevingstafel onder meer of het voorstel binnen het bestaande beleid past en of de locatie geschikt is. Ook bij handhaving speelt de tafel een rol, door te bepalen of een locatie in aanmerking komt voor legalisatie en door integraal advies te verstrekken.

Handhaving Wgv en Wet betaalbare huur

De gemeente heeft de prioriteit op het gebied van handhaving gelegd bij de Wgv en de Wet betaalbare huur. Handhaving van deze wetten vindt op dit moment vooral plaats op basis van meldingen van misstanden en niet proactief. In de afgelopen twee jaar zijn er via deze weg ongeveer drie meldingen binnengekomen bij de gemeente Zuidplas.

Meldingen

Het overgrote deel van de meldingen komt direct bij de gemeente of via de reguliere route bij de ODMH binnen en niet via het meldpunt dat is ingesteld in het kader van de Wgv. Deze meldingen hebben vooral betrekking op parkeeroverlast, vervuiling, achterstallig onderhoud, overbewoning, onrechtmatige bewoning en ondermijning. Deze signalen komen vaak vanuit verschillende afdelingen: zo meldt de afdeling veiligheid ondermijning, constateren collega's van de BRP dat arbeidsmigranten in slechte omstandigheden wonen en ziet woningtoezicht bewegingen van mensen die vragen oproepen over de legaliteit van hun verblijf.

De verschillende afdelingen binnen de gemeente, de Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) en, in sommige gevallen, de arbeidsinspectie werken samen bij binnenkomende meldingen. Er vinden regelmatig gezamenlijke controles plaats. Betrokkenen geven aan dat het lastig is om duurzame

oplossingen te realiseren, omdat huisvesters hun bewoners frequent wisselen. Wanneer in de ene week een misstand wordt gesignaleerd, is de betreffende woning de volgende week vaak alweer leeg. Zoals een betrokkene aangeeft: *"Dat maakt dus dat je in casuïstiek sprintjes moet trekken, terwijl je eigenlijk marathons aan het lopen bent."*

Wanneer een misstand wordt vastgesteld, krijgt de huisvester in eerste instantie de kans om de situatie aan te passen. Het streven is om in goed overleg tot een oplossing te komen. Pas als aanpassingen uitblijven, wordt handhaving ingezet en kan uiteindelijk het pand worden ontruimd. Dit heeft zich nog niet voorgedaan in de gemeente Zuidplas. De ambtenaren benoemen dat de aanpak maatwerk is. Het advies is om bij illegale huisvesting zonder intentie tot verbetering direct te handhaven; als een huisvester de intentie tot verbetering toont wordt gewerkt aan legalisatie.

Vanwege het lage aantal meldingen bij het meldpunt wordt nu onderzocht of een andere, meer proactieve aanpak mogelijk is. Bouw- en woningtoezicht signaleert bijvoorbeeld situaties van illegale huisvesting, waarna actief wordt gevraagd naar contracten en andere gegevens. Ambtenaren benoemen dat eind 2025 aan de hand van concrete casussen wordt bekeken of deze toezichthoudende rol kan worden uitgebreid.

Te weinig middelen voor handhaving en geen alternatieve woonruimte

Tot op heden is geen sprake van proactieve handhaving op de huisvesting van arbeidsmigranten, voornamelijk vanwege een gebrek aan capaciteit en middelen binnen de gemeente. Een van de ambtenaren geeft aan dat mogelijk na de gemeenteraadsverkiezingen in maart 2026 aanvullende middelen voor handhaving worden gezocht, aangezien landelijke financiering beperkt is en slechts gedeeltelijk voorziet in ondersteuning van het meldpunt.

Een tweede reden voor het uitblijven van proactieve handhaving betreft het ontbreken van alternatieve huisvestingsmogelijkheden voor arbeidsmigranten. Bewoners van panden waar misstanden worden vastgesteld, beschikken doorgaans niet over vervangende woonruimte, waardoor actieve handhaving kan leiden tot dakloosheid.

In het uitvoeringsprogramma is vastgelegd dat de gemeente een nulmeting zou uitvoeren om de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten in kaart te brengen, met het oog op gerichte handhaving en eventuele schoonveegacties. In de praktijk blijkt deze aanpak echter niet uitvoerbaar vanwege het ontbreken van alternatieve huisvesting, aldus de betrokken ambtenaren.

71 [Z24.002136 Informatienota mandaatbesluit Wgv Wbh.](#)

Interne samenwerking

In 2021 heeft de Gemeente Zuidplas de werkgroep ‘arbeidsmigranten’ opgezet. In deze werkgroep kwamen alle relevante afdelingen samen om meldingen te bespreken en toezichthouders met elkaar te verbinden. Zo konden bijvoorbeeld de BRP, bouw- en woningtoezicht en soms de BOA’s gezamenlijk een bezichtiging uitvoeren, waardoor de situatie integraal werd beoordeeld en de vervolgstappen duidelijk waren. Door tijdsgebrek is deze werkgroep begin 2024 gestopt, maar er wordt door verschillende ambtenaren geconstateerd dat hernieuwde inzet op samenwerking wenselijk is. Het bundelen van informatie leidde tot meer afstemming en effectievere aanpak.

Controle door de omgevingsdienst

De Omgevingsdienst Midden-Holland (ODMH) behandelt namens de gemeenten Zuidplas, Bodegraven-Reeuwijk, Gouda en Waddinxveen meldingen in het kader van de Wet goed verhuurderschap en voert daartoe controles uit. Daarbij blijkt regelmatig dat dezelfde eigenaren in meerdere gemeenten actief zijn en panden verhuren aan arbeidsmigranten. In veel gevallen is sprake van een directe koppeling tussen eigendom en werkgeverschap: de pandeigenaar treedt via een uitzendbureau tevens op als werkgever van de bewoners. Werk en huisvesting zijn daarmee in één hand geconcentreerd.

Hoewel sommige eigenaren hun verantwoordelijkheid serieus nemen, worden frequent misstanden geconstateerd, zoals overbewoning en gebrekkige woonomstandigheden. Daarnaast signaleren toezichthouders dat bewoners vaak terughoudend zijn uit angst voor verlies van werk en huisvesting:

“ [We zien] vaak bewoners die bang zijn om de waarheid te vertellen tegen je natuurlijk. [...] Baan kwijt betekent huis kwijt. Dat betekent vaak dat ze op straat terecht komen.”

De controles richten zich primair op het toegestane gebruik van het pand, de naleving van het omgevingsplan en de veiligheid van bewoners. Daarbij wordt onder meer gekeken naar bezettingsgraad, ventilatie, daglichttoetreding en brandveiligheid:

“ We kijken hoe die leefomstandigheden zijn. Hoeveel personen zitten op de kamer? Zit er ventilatie en daglicht in een verblijfsruimte?”

Vrijwel iedere controle leidt tot constatering, variërend van tekortkomingen in brandveiligheid tot ongeschikte of overbezette slaapruidten. “Het gebeurt bijna nooit dat wij geen opmerkingen hebben bij een pand dat wij controleren.” Bij overtredingen wordt in eerste instantie het gesprek met de eigenaar gevoerd. De ernst van de situatie bepaalt het verdere handhavingstraject; bij acute veiligheidsrisico’s wordt direct ingegrepen.

Bij lichtere overtredingen ontvangt de eigenaar een constateringsbrief waarin staat op welke punten het pand niet voldoet aan de eisen en binnen welke termijn dit moet worden opgelost. Als er geen actie wordt ondernomen, wordt de zaak omgezet in een formele handhavingprocedure. In die fase kan de gemeente onder andere een dwangsom opleggen. In de praktijk worden de meeste problemen opgelost voordat het zover komt.

Het volledig leegruimen van een pand is zelden nodig en gebeurt meestal alleen wanneer bewoning vanaf het begin niet was toegestaan. Er zijn geen gevallen geweest waarin bewoners op straat zijn gezet vanwege gevaarlijke situaties. De gemeente is hierin terughoudend, omdat sluiting vooral de bewoners treft en niet de pandeigenaar. Een eventuele sluiting vindt altijd plaats in overleg met de gemeente.

4.2. Samenvattend

Dit hoofdstuk laat zien dat de gemeente Zuidplas in haar beleidskaders duidelijke ambities heeft geformuleerd ten aanzien van zowel de registratie van arbeidsmigranten als de verbetering van de informatievoorziening en dienstverlening. Correcte registratie in de BRP wordt door de gemeente nadrukkelijk gezien als een voorwaarde voor het waarborgen van rechten, toegang tot voorzieningen en effectief toezicht op woon- en werksituaties. Het beleid zet daarbij in op het beleggen van verantwoordelijkheden bij huisvesters, werkgevers en uitzendbureaus, het faciliteren van inschrijving, en het uitvoeren van BRP- en leegstandscontroles.

In de praktijk blijkt de uitvoering van deze beleidsvoornemens echter beperkt van de grond te komen. Initiatieven zoals het digitale nachtregister en proactieve communicatie richting arbeidsmigranten zijn nog niet gerealiseerd, onder meer vanwege AVG-vraagstukken, beperkte capaciteit en gebrek aan prioriteit. Hoewel de gemeente via adresonderzoeken en handhavingsmomenten wel grip probeert te houden op de registratie, blijft het inzicht in de doelgroep fragmentarisch en kwetsbaar, mede door de hoge mate van doorstroom en wisselende bewoning.

Ook op het gebied van informatievoorziening en dienstverlening is sprake van een duidelijke discrepantie tussen beleid en praktijk. Landelijke initiatieven zoals Work in NL bieden een belangrijk kader voor toegankelijke, meertalige ondersteuning, maar lokaal is de inzet hierop nog beperkt. Structurele informatievoorziening, actieve betrokkenheid van arbeidsmigranten en participatie in de samenleving zijn vooralsnog nauwelijks uitgewerkt. Daarmee blijft de mate waarin arbeidsmigranten zelfstandig hun weg weten te vinden en hun rechten kunnen benutten sterk afhankelijk van incidentele contacten en externe ontwikkelingen.

5 Het perspectief van huisvesters

Voor dit onderzoek zijn vier groepsinterviews afgenomen met partijen die (in)direct huisvesting bieden aan arbeidsmigranten in het Groene Hart. Daarbij zijn drie typen respondenten onderscheiden. Ten eerste zijn commerciële huisvesters gesproken die panden exploiteren waarin arbeidsmigranten verblijven. Ten tweede zijn uitzendbureaus geïnterviewd die arbeidsmigranten in dienst hebben en via een zuster- of dochteronderneming verantwoordelijk zijn voor het beheer van de huisvesting. Ten derde zijn ondernemers betrokken die arbeidsmigranten in dienst hebben en zelf voorzien in hun huisvesting.

In dit hoofdstuk worden al deze respondenten aangeduid als 'huisvesters'. Aangezien de meeste huisvesters regionaal of landelijk opereren en in meerdere gemeenten binnen het Groene Hart actief zijn — dan wel hierover in overleg zijn (geweest) met gemeenten — hebben de bevindingen betrekking op het gehele onderzoeksgebied. Het hoofdstuk wordt afgesloten met enkele gemeent-specifieke bevindingen voor Zuidplas.

Voor dit onderzoek hebben wij uitsluitend contact gehad met huisvesters die beschikken over een SNF-keurmerk. Meerdere pogingen zijn ondernomen om in contact te komen met uitzendbureaus die betrokken zouden zijn bij misstanden rondom huisvesting. Ondanks meerdere verzoeken hebben wij geen reactie ontvangen van deze uitzendbureaus.

5.1. Ervaringen met huisvesting van arbeidsmigranten in het Groene Hart

De gesproken huisvesters onderstrepen het belang van arbeidsmigranten voor de lokale economie van het Groene Hart, evenals het belang van adequate huisvesting voor deze werknemers. De geïnterviewde partijen huisvesten arbeidsmigranten voornamelijk in eengezinswoningen, rijtjeshuizen en appartementen, veelal gelegen in reguliere woonwijken. Deze woningen worden doorgaans gehuurd van particuliere eigenaren, al dan niet via intermediairs.

Particuliere verhuurders hanteren in de praktijk vaak hogere huurprijzen wanneer woningen (in) direct aan arbeidsmigranten worden verhuurd. Dit hangt samen met het feit dat de woningen doorgaans door meerdere individuele huurders worden bewoond, in plaats van door één huishouden. Verhuurders zijn zich bewust van de aanhoudende vraag naar huisvesting voor arbeidsmigranten

en het beperkte aanbod aan alternatieven, hetgeen hun onderhandelingspositie versterkt en hogere huurprijzen mogelijk maakt. Twee huisvesters merken hierover het volgende op:

“ *Onze vestigingen van de facilitaire tak zoeken of krijgen huisvesting aangeboden. Dit wordt vaak door lokale spelers aangeboden. Op zoek hoeven we eigenlijk niet, want er is zoveel aanbod. [...] En dan zal je zeggen: 'Hoe kan dat?'. Omdat je meer betaalt dan de markt hè? Dat is gewoon heel simpel.*”

Alle geïnterviewde huisvesters beschikken over een SNF-keurmerk en in sommige gevallen over een SNF+ keurmerk, dat een hoger kwaliteitsniveau borgt dan de reguliere norm vereist. Daarnaast wordt consequent gebruikgemaakt van het prijs-kwaliteitssysteem, waarbij de toegestane huurprijs afhankelijk is van de kwaliteit van de woning.

De SNF voert periodieke controles uit om de naleving van de kwaliteitsnormen te waarborgen. De gehanteerde SNF-normen sluiten aan bij de aanbevelingen van het Aanjaagteam ten aanzien van kwalitatief verantwoorde huisvesting voor arbeidsmigranten.

Huurcontracten

Geen enkele van de huisvesters die wij hebben gesproken hebben een vast huurcontract afgesloten met de arbeidsmigranten. De arbeidsmigranten die zij huisvesten krijgen allemaal een huurcontract 'naar aard van korte duur', ook wel logiescontract genoemd, ongeacht de verblijfsduur in Nederland van de arbeidsmigrant. De huur voor de woning wordt in alle gevallen direct ingehouden op het salaris.

In alle gevallen zijn de huur- en arbeidsovereenkomsten formeel van elkaar gescheiden. Tegelijkertijd geven meerdere geïnterviewde uitzendbureaus aan dat zij zowel een 'uitzendtak' als een 'facilitaire tak', verantwoordelijk voor huisvesting, hanteren. Hierdoor heeft een arbeidsmigrant een arbeidsovereenkomst bij de ene tak en een huurovereenkomst bij de andere. Hoewel daarmee juridisch gezien sprake is van gescheiden contracten, rijst de vraag in hoeverre deze constructie aansluit bij de bedoeling van de Wgv.

Huurcontract naar aard van korte duur

Met de inwerkingtreding van de Wet vast huurcontracten op 1 juli 2024 is het grotendeels niet meer mogelijk om tijdelijke huurcontracten af te sluiten. Wel is het mogelijk gebleven om een huurcontract ‘dat een gebruik betreft dat naar zijn aard van korte duur is’ af te sluiten bedoeld voor ‘specifieke situaties’, zoals de verhuur van vakantiehuisjes.^[72]

Veel arbeidsmigranten wonen momenteel op basis van constructies die in de praktijk worden aangeduid als *short-stay* of *logies*. Juridisch bestaan deze termen echter niet als aparte categorie binnen het huurrecht. Wanneer huisvesters spreken over shortstay, doelen zij feitelijk op de uitzondering in artikel 7:232 lid 2 BW: de huur van woonruimte die “naar haar aard van korte duur” is. Alleen wanneer een overeenkomst onder deze uitzondering valt, is het reguliere huurrecht – waaronder huurbescherming en regels rondom huurprijs – niet van toepassing.

Deze bepaling is oorspronkelijk bedoeld voor situaties die evident tijdelijk zijn, zoals vakantiewoningen, seizoensaccommodaties of hotelmatig verblijf. In de praktijk wordt de uitzondering echter veel breder toegepast, met name bij de huisvesting van arbeidsmigranten. Omdat zij meestal een contract krijgen dat als *naar aard van korte duur* wordt bestempeld, hebben zij nauwelijks huurdersrechten. Hierdoor kunnen zij hun woning vaak onmiddellijk verliezen zodra hun dienstverband eindigt of wanneer het uitzendbureau de huisvesting beëindigt.^[73]

De kern van het probleem is dat deze uitzonderingsbepaling steeds verder is opgerekt: waar de wetgever slechts zeer tijdelijke situaties voor ogen had, wordt de regeling nu structureel gebruikt voor arbeidsmigranten die maanden – en soms jaren – in Nederland verblijven. Hierdoor ontstaat een spanning tussen de wettelijke bedoeling van de regeling en de manier waarop deze in de praktijk wordt ingezet. Dit leidt tot onzekerheid voor bewoners én tot discussies over misbruik van deze juridische categorie, wat mede aanleiding is voor de huidige landelijke voorstellen om tijdelijke huurcontracten voor arbeidsmigranten opnieuw en duidelijker te reguleren.

De wens voor grootschalige huisvesting

De huisvesters die wij hebben gesproken benoemen allemaal dat ze de voorkeur geven aan grootschalige complexen voor het huisvesten van arbeidsmigranten. Ook benoemen de geïnterviewden dat dit de enige manier is om reguliere woningen vrij te spelen en de kwaliteit van de huisvesting beter te waarborgen. In de praktijk zien zij echter dat de voorstellen voor grootschalige huisvesting in alle vier de gemeenten stuklopen. Dit heeft met name te maken met een gebrek aan beleid (of beleid dat niet uitgevoerd wordt) op het gebied van huisvesting van arbeidsmigranten. Huisvesters benoemen dat dit leidt tot frustratie, afnemende bereidheid om te investeren en vooral ook financiële schade.

Huisvesters zien dat in het Groene Hart, maar ook daarbuiten, te weinig bestuurlijke verantwoordelijkheid en daadkracht wordt getoond om grootschalige huisvesting te realiseren. Meerdere geïnterviewden benadrukken dat bestuurders geen besluiten durven te nemen uit angst voor negatieve publiciteit of weerstand van omwonenden: “*Als je je oren laat hangen naar je burgers dan komt er ook niks... een bestuurder moet een keer door durven zetten*”. Dit leidt tot stagnatie, waardoor huisvestingsoplossingen jarenlang blijven liggen.

Kamerverhuur zonder vergunning

In verschillende gemeenten in het Groene Hart is een Parapluplan Wonen opgesteld waarin is opgenomen dat verhuur van woningen alleen mogelijk is aan huishoudens, tenzij een aparte vergunning wordt aangevraagd. Deze vergunning wordt echter in veel gevallen niet afgegeven voor woonhuizen. Huisvesters kiezen er daarom voor om de huizen die zij huren niet te laten vergunnen voor kamerverhuur. Twee van de huisvesters zeggen hierover:

“ *Als wij ons zouden houden aan de vergunningen [...], dan ben ik 60% van de ruimte kwijt*”.

en

“ *Wij zullen ook zeker mensen hebben wonen in locaties waar geen onzelfstandige huisvesting mag zijn in de gemeenten van jullie onderzoek*.”

72 Rijksoverheid.nl *Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning.* [Welke verschillende soorten huurcontracten zijn er voor een woning?](#) | [Rijksoverheid.nl](#).

73 Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. 2025. *Het verbeteren van de huurbescherming voor arbeidsmigranten en het tegengaan van oneigenlijk gebruik van huurcontracten 'naar aard van korte duur'.* Den Haag.

Huisvesters geven aan dat het uitblijven van vergunningverlening voor kamerverhuur leidt tot een krimp van de beschikbare huisvesting voor arbeidsmigranten. Daarnaast voelen zij zich daardoor gedwongen om arbeidsmigranten zonder geldige vergunning te huisvesten. Een veelgehoorde klacht is dat gemeenten wél beperkingen opleggen—zoals via paraplubestemmingsplannen—maar tegelijkertijd onvoldoende nieuwe huisvestingsmogelijkheden creëren.

Inschrijven in de gemeente

De huisvesters ervaren dat de BRP registratie in de gemeente vaak niet op orde is, maar dat het voor hen te tijdrovend om actief bij te bedragen aan betere registraties. Huisvesters hebben te maken met veel wisselende arbeidsmigranten. Een van de huisvesters zegt hierover:

“ *Er zijn te veel hindernissen voor in- en uitschrijven. Dit moet fysiek en kan niet online. Het gaat om te grote aantallen bij ons. We hebben wekelijkse wisselingen van 4 tot 50 mensen. Wij kunnen niet voor zoveel mensen afspraken maken.*”

Huisvesters geven daarnaast aan dat zij geen mogelijkheid hebben om arbeidsmigranten uit te schrijven wanneer deze vertrekken zonder zichzelf af te melden. Dit leidt volgens hen tot vervuiling van de BRP, problemen bij de belastingheffing en een toename van administratieve druk voor gemeenten. Vrijwel alle geïnterviewde huisvesters verwijzen in dit verband naar het Westlands model als dé oplossing. In dit model schrijven bewoners zich bij aankomst in en ondertekenen zij gelijktijdig een (ongedateerd) uitschrijfformulier. Op het moment van vertrek dateert de huisvester het formulier en levert dit in bij de gemeente. Enkele huisvesters geven daarbij aan dat zij belang hebben bij een dergelijke werkwijze, omdat zij dan geen toeristenbelasting hoeven te betalen voor de arbeidsmigranten die zij huisvesten.

Verschillende huisvesters benoemen (indirect) dat zij zelf registratie ook tegenwerken in sommige gevallen, omdat er geen kamerverhuurvergunning is afgegeven door de gemeente voor het huis. De huisvester schrijft dan maximaal één of twee personen in.

Een van de voorwaarden van SNF is een nachtregister bijhouden. Dit betekent dat alle huisvesters weten hoeveel arbeidsmigranten waar gehuisvest zijn.

Last van malafide huisvesters

Uit de interviews blijkt dat huisvesters hinder ondervinden van malafide huisvesters die minder goede huisvesting bieden aan arbeidsmigranten. Inleners kiezen vaak voor deze malafide huisvesters, omdat ze goedkoper zijn dan aanbieders met een SNF-keurmerk. Door meer mensen in één woning te plaatsen, kunnen malafide huisvesters lagere huurprijzen per arbeidsmigrant vragen aan inleners. Huisbezitters kiezen soms ook bewust voor zulke huisvesters, omdat zij zo nog hogere huren kunnen ontvangen doordat er meer arbeidsmigranten in hun pand kunnen worden ondergebracht.

Specifieke ervaringen met Zuidplas

Voor Zuidplas geldt dat er wél beleid is, maar dat dit volgens huisvesters zo is vormgegeven dat het in de praktijk nauwelijks uitvoerbaar is. Een voorbeeld is dat huisvesting bij bedrijven slechts zes maanden mag blijven staan en daarna fysiek verwijderd moet worden, een termijn die niet aansluit bij de jaarrond arbeid in de glastuinbouw. Ook het verplichte “nietdemontabel maar steenachtig bouwen” maakt projecten financieel onhaalbaar. Anderzijds wordt Zuidplas door een andere huisvester genoemd als de meest vooruitstrevende gemeente in het gebied wat betreft proceskwaliteit en participatie. De samenwerking wordt gewaardeerd en biedt een basis om knelpunten op te lossen.

5.2. Samenvattend

Voor dit onderzoek zijn vier groepsinterviews gehouden met commerciële huisvesters, uitzendbureaus met een eigen huisvestingstak en ondernemers die hun arbeidsmigranten zelf huisvesten. Alle betrokken partijen beschikken over een SNF-keurmerk en opereren regionaal of landelijk, waardoor de bevindingen betrekking hebben op het gehele Groene Hart. Pogingen om uitzendbureaus te spreken die worden gelinkt aan misstanden zijn zonder resultaat gebleven.

De geïnterviewde huisvesters benadrukken het economische belang van arbeidsmigranten en het tekort aan passende huisvesting. Arbeidsmigranten wonen doorgaans in reguliere gezinswoningen die via particuliere verhuurders worden gehuurd, vaak tegen hogere prijzen door de structurele vraag en het ontbreken van alternatieven. Alle huisvesters werken met huurcontracten ‘naar aard van korte duur’, waardoor bewoners weinig bescherming hebben. Hoewel huur- en arbeidscontracten formeel gescheiden zijn, wordt dit in praktijk vaak opgelost via interne bedrijfsconstructies.

Huisvesters geven de voorkeur aan grootschalige huisvestingslocaties, maar zien dat voorstellen hiervoor vastlopen door gebrek aan gemeentelijk beleid, bestuurlijke terughoudendheid en politieke gevoeligheid. Tegelijkertijd worden vergunningen voor kamerverhuur veelal niet verleend, waardoor huisvesters woningen zonder vergunning verkamerd verhuren en de beschikbare voorraad verder onder druk staat.

Registratie in de BRP vormt een belangrijk knelpunt. Het in- en uitschrijven is voor grote aantallen arbeidsmigranten praktisch onuitvoerbaar voor de huisvesters, terwijl vervuiling van de registraties leidt tot problemen voor gemeenten. Veel huisvesters noemen het Westlands model als mogelijke oplossing. Daarnaast blijkt dat sommige huisvesters zelf slechts beperkt inschrijven wanneer er geen kamerverhuurvergunning is zodat ze buitenbeeld blijven van de gemeente.

Voor Zuidplas geldt dat er wél beleid is, maar dat dit in de praktijk moeilijk uitvoerbaar blijkt, terwijl de proceskwaliteit en samenwerking met de gemeente door sommige partijen juist als positief worden ervaren.

Bijlage 1. Normenkader Huisvesting Arbeidsmigranten Groene Hart

Beleidsdomein	Norm	Beoordeling
Beleidsdoel-stellingen	Het gemeentelijk beleid is conform nationale wet- en regelgeving vormgegeven	Ja
Huisvesting en leefkwaliteit	De gemeente heeft de Wet goed verhuurderschap vertaald naar lokaal beleid. Hierin is aandacht voor verhuur aan arbeidsmigranten. Daarnaast bevat de verhuurdersvergunning: • Maximaal aantal personen per kamer • Minimaal leefoppervlakte • Voorwaarden tav sanitaire, was- en kookvoorzieningen • Eisen aan huurprijs en huurverhoginspercentage • Evt andere eisen	Ja, maar geen verhuurdersvergunning
Huisvesting en leefkwaliteit	De gemeente heeft de omgevingswet vertaald naar lokaal beleid (omgevingsvisie)	Ja
	De gemeente heeft beleid ontwikkeld gericht op het oplossen van het tekort aan huisvesting	Ja
	De gemeente besteedt aandacht aan arbeidsmigranten in het volkshuisvestingsbeleid	In ontwikkeling.
	De gemeente heeft beleid gericht op de aandacht voor huisvesting bij besluitvorming nieuwe bedrijvigheid - effectrapportage	Ja
	De gemeente heeft arbeidsmigranten meegenomen in de woonzorgvisie	Ja (regionaal), maar geen uitvoering gekoppeld aan visie.
	De gemeente heeft een lokale huisvestingsverordening waarin goedkope huisvesting wordt gereguleerd, en een vergunningplicht voor onttrekking, samenvoeging, omzetting en woningvorming of splitsing van woningen is vormgegeven en opkoopbescherming	Ja
	De gemeente heeft een meldpunt waar anoniem meldingen gedaan kunnen worden van ongewenst verhuurbedrag	Ja
	De gemeente hanteert een minimale kwaliteitsnorm voor huisvesting (SNF of AKF) + evt aanvullende kwaliteitseisen.	Ja
	De gemeente faciliteert huisvesting nabij de werklocatie	Ja
	De gemeente heeft verkamering gereguleerd	Ja
	De gemeente heeft beleid ontwikkeld om personen te registreren in het nachtregister of de gastenlijst	Ja
Samenwerking	De gemeente ontwikkelt regionale afspraken/woondeals/initiatieven om het huisvestingstekort op te lossen	In ontwikkeling
	In het regionaal huisvestingsprogramma worden arbeidsmigranten genoemd	Ja
Huisvesting en leefkwaliteit	De gemeente heeft beleid voor kwetsbare dakloze arbeidsmigranten	Nee
	De gemeente heeft in het huisvestingbeleid met betrekking tot arbeidsmigranten aandacht voor druk op openbare orde	Ja
Participatie en informatie-voorziening	De gemeente heeft beleid ontwikkeld om de betrokkenheid van arbeidsmigranten te stimuleren	Ja
Draagvlak	Het beleid wordt gedragen door de gemeenteraad, collegeleden en betrokken professionals	Raad is betrokken geweest bij ontwikkeling beleid.

Bijlage 2. Literatuurlijst

Aanjaagteam Bescherming Arbeidsmigranten (2020). *Geen Tweederangsburgers. Aanbevelingen om misstanden bij arbeidsmigranten in Nederland tegen te gaan.*

Baalbergen, I., Bolt, G., Lin, Y., & Hooimeijer, P. (2023). Governance networks and accountability patterns in the provision of housing for migrants: The case of Central and Eastern European workers in the Netherlands. *Housing, Theory and Society*, 40(4).

Centraal Bureau voor de Statistiek (2025). *Migrantenmonitor 2024*. [Migrantenmonitor 2024 | CBS](#).

Cremers, J. (2022). Invisible but not unlimited–migrant workers and their working and living conditions. *Transfer: European Review of Labour and Research*, 28(2).

Decisio (2025). *Monitor Internationals 2010-2023. Regiorapportage Midden-Holland en Zuid-Holland*. In opdracht van arbeidsmarktregio's Midden-Holland en Zuid-Holland Centraal.

Expertisecentrum Flexwonen (2023). *Effecten van de kwaliteitsverbetering in de huisvesting van arbeidsmigranten*.

Gemeente Zuidplas. (2023). *Beleidskader huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur gemeente Zuidplas*.

Gemeente Zuidplas. (2022). *Ruimte voor iedereen. Coalitieakkoord 2022-2026*.

Gemeente Zuidplas (2022). *Ruimte voor iedereen. Collegeprogramma 2022-2026*.

Gemeente Zuidplas. (2023). *Uitvoeringsprogramma: bouwstenen huisvesting arbeidsmigranten en kamerverhuur Zuidplas*.

Loomans, D. (2026). *Navigating housing beyond arrival: The trajectories of EU labour migrants in the Netherlands* [Doctoral dissertation, Universiteit van Amsterdam].

Ministerie van Binnenlandse Zaken (2023). Provincie Zuid-Holland, Gemeenten -Bodegraven-Reeuwijk, Gouda, Krimpenerwaard, Waddinxveen & Zuidplas. (2023). Regionale realisatieagenda wonen Regio MiddenHolland (regionale woondeal).

Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid. (2025). *Bijlage 1. Monitoringsoverzicht Voorgang uitvoering aanbevelingen Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten*. [Bijlage: Monitoringsoverzicht voortgang uitvoering aanbevelingen Aanjaagteam bescherming arbeidsmigranten \(Ministerie SZW, november 2025, 19 p.\) - Eerste Kamer der Staten-Generaal](#)

Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid (2024). *Jaarrapportage arbeidsmigranten 2024*. Arbeidsmigratie in goede banen.

Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening. (2025). *Het verbeteren van de huurbescherming voor arbeidsmigranten en het tegengaan van oneigenlijk gebruik van huurcontracten 'naar aard van korte duur'*. Den Haag.

Provincie Zuid-Holland (2025). *Omgevingsbeleid Zuid-Holland*.

Regionale woonzorgvisie Midden-Holland. (2025). *Samen inzicht, samen (bij)sturen en samen sterk!*

Seidler, Y., van Leeuwen, R., de Boom, J., Wieczorek, B., Serafin, O., van der Schans, K., van Wensveen, P. & Weltevrede, A.M. (2024). *Zicht op arbeidsmigranten. Een belevingsonderzoek naar de positie van EU-arbeidsmigranten, derdelanders en ontheemde Oekraïners in Nederland*. Risbo Erasmus Universiteit.

Wever, T., Slagt, R., Van 't Hof R. (2024). *Goed verhuurderschap. Geactualiseerd naar aanleiding van de Wet betaalbare huur*. Handreiking. Vereniging Nederlandse gemeenten.

COLOFON

Auteurs:	Dr. A.J. Gehring M. van de Gevel, MSc S. van der Waart, MSc
Omslag Opmaak	AdobeStock, 87244539, TasfotoNL B. de Bruijn E. Heitbrink S. Wilkes
Uitgave	Verwey-Jonker Instituut Giessenplein 59-C 3522 KE Utrecht T (030) 230 07 99 E secr@verwey-jonker.nl I www.verwey-jonker.nl

De publicatie kan gedownload worden via onze website:
<http://www.verwey-jonker.nl>

© Verwey-Jonker Instituut, Utrecht, mei 2026

ISBN: 978-94-6409-441-1

Het auteursrecht van deze publicatie berust bij het Verwey-Jonker Instituut.
Gedeeltelijke overname van teksten is toegestaan, mits daarbij de bron wordt vermeld.

The copyright of this publication rests with the Verwey-Jonker Institute.
Partial reproduction of the text is allowed, on the condition that the source is mentioned.