



<b>Onderwerp</b> Resultaten kwalitatief onderzoek huisvesting arbeidsmigranten regio Zuid-Kennemerland/IJmond 2025	
Nummer	2026/123835
Portefeuillehouder	Roduner, F.J.
Programma/beleidsveld	4.1 Wonen en woningbouw
Afdeling	ECDW
Auteur	P.Hillege
Telefoonnummer	0628322973
Email	<a href="mailto:phillege@haarlem.nl">phillege@haarlem.nl</a>
Kernboodschap	<p>In de regio Zuid-Kennemerland/IJmond wonen naar schatting 10.000 arbeidsmigranten, waarvan ongeveer de helft in de gemeente Haarlem. De helft van het aantal woonachtige arbeidsmigranten verblijft korter dan 3 jaar in de regio. Er wordt een verdere groei verwacht (4000 tot 11.500 personen tot 2030) en daarmee een groeiende behoefte aan huisvestingsmogelijkheden.</p> <p>Uit een onderzoek van Public Result en bestuurlijke bespreking komt naar voren dat een regionaal beleidskader gewenst is om illegale situaties tegen te gaan en huisvestingsmogelijkheden in beeld te brengen. Komend jaar zullen hier verdere stappen in worden gezet.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	Volkshuisvestingsprogramma Haarlem 2026-2030 ( <a href="#">2025/689023</a> ) in de raad van 18 december 2025.
Besluit college d.d. 24 maart 2026	<p>1. Het college van burgemeester en wethouders stelt de informatienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, <span style="float: right;">de burgemeester,</span></p>

## 1. Aanleiding

In opdracht van de gemeenten Zuid-Kennemerland/IJmond heeft in 2025 onderzoeksbureau Public Result/Companen een onderzoek uitgevoerd in relatie tot eerder in beeld gebrachte kwantitatieve huisvestingsopgave (2022).

Het onderzoek is uitgevoerd door deskresearch, door enquêtes onder ondernemers in de regio en door gesprekken met stakeholders in de regio. Het rapport is besproken met de portefeuillehouders wonen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond op 15 oktober 2025.

Het onderzoek is een vervolg op de kwantitatieve onderzoek van Companen/Decisio uit 2023. In het onderzoek is een arbeidsmigrant een internationale werknemer die minder verdient dan de gestelde minimale looneis voor de kenniswerker. Het gaat dus om werknemers met een niet-Nederlandse nationaliteit met een (economische) verblijfsduur variërend tussen een maand en meer dan 5 jaar.

## **2. Toelichting**

*De huidige situatie ten aanzien van de huisvesting van arbeidsmigranten wordt als “nijpend” en “kwetsbaar” omschreven:*

Uit het eerdere onderzoek uit 2023 blijkt dat er in 2021 in totaal een kleine 7500 arbeidsmigranten in de regio werkzaam zijn (waarvan 2/3 in Haarlem, voor een groot deel bij een uitzendbureau) en dat er ruim 7700 arbeidsmigranten in de regio wonen (waarvan de helft in Haarlem) die ook in de BRP zijn geregistreerd (schatting is er in totaal ruim 10.000 mensen woonachtig waren ivm niet registreren). Ongeveer de helft van deze groep verblijft langer dan 3 jaar in de regio, 30% tussen de 1 en 3 jaar (midstay) en 20% korter dan 1 jaar (shortstay).

Er is geen zicht op de verblijfslocaties. Uit de landelijke monitor aandachtsgroepen blijkt dat het grootste deel van de arbeidsmigranten in de particuliere huur verblijven.

Uit de beleidsscan die door Public Result is uitgevoerd komt naar voren dat de gemeentelijke beleidskaders in de regio sterk verschillen of ontbreken. Het gevolg hiervan is dat ondernemers uitwijken naar andere (gunstigere) gemeenten voor huisvesting waardoor pendelstromen en al of niet waterbedeffecten ontstaan.

*Vanuit de werkgevers is er groeiende behoefte aan huisvesting en dialoog met gemeenten*

De onderzoekers geven aan dat er sprake is van afhankelijkheid van arbeidsmigranten. Er is ook een wens om goede huisvesting te kunnen bieden, bij voorkeur in de nabijheid en met goed beheer, maar bij gebrek aan mogelijkheden zijn arbeidsmigranten en werkgevers afhankelijk van vastgoedeigenaren. Geconstateerd wordt dat er geen vaste dialoog is met de gemeenten, en dat samenwerkingsverbanden minimaal tot stand komen.

*Zonder beleidskaders blijft druk op de reguliere woningvoorraad bestaan en wordt handhaving complexer.*

Uit het eindrapport van Public Result ‘kwalitatief onderzoek huisvesting arbeidsmigranten’ blijkt dat het aantal arbeidsmigranten tot 2030 naar verwachting groeit met circa 4.000 tot 11.500 personen. Volgens huisvesters en werkgevers is er een verwachte extra huisvestingsbehoefte van meer dan 2000 plekken. Ondernemers verwachten een groei in de inzet van arbeidsmigranten, wat direct leidt tot een grotere vraag naar verblijfslocaties.



Deze mensen zullen deels huisvesting vinden in regulier aanbod, deels zal deze woningbehoefte worden ingevuld in illegale en ongewenste situaties. Zonder duidelijke kaders blijft de druk op de reguliere woningvoorraad bestaan en wordt handhaving steeds complexer.

*Advies is om toe te werken naar een regionaal beleidskader*

De onderzoekers doen een aanbeveling om via regionale samenwerking te komen tot een beleidskader over kwaliteit, locaties en handhaving. Dit heeft als voordeel dat er een gelijk speelveld voor ondernemers en huisvesters ontstaat, het draagvlak en vertrouwen bij inwoners kan groeien en het positioneren van de regio in de Metropoolregio Amsterdam wordt versterkt. Er is behoefte aan een aanspreekpunt bij gemeenten en er is vraag naar duidelijkheid en regionale afstemming met betrekking tot regelgeving en huisvestingsmogelijkheden. Regionale inzet kan leiden tot meer grip op de ontwikkeling en beheer van huisvesting voor arbeidsmigranten. Daar staat tegenover dat regionale en gezamenlijke besluitvorming meer tijd en inzet van partijen vraagt.

### **3. Resultaten en consequenties**

De resultaten van het onderzoek zijn besproken in het portefeuillehoudersoverleg volkshuisvesting van 15 oktober 2025. De regionale wethouders hebben gekozen voor het scenario waarbij naar verdere regionale beleidskaders toegewerkt wordt. In Haarlem is deze wens ook reeds verankerd in het vastgestelde volkshuisvestingsprogramma.

### **4. Uitvoering en vervolg**

Binnen de regionale samenwerking op grond van het woonakkoord zal toegewerkt worden naar de ontwikkeling van regionale beleidskaders. Zo zullen de opgave en uitgangspunten ten aanzien van arbeidsmigranten een plek kunnen krijgen in het regionaal Volkshuisvestingsprogramma. Het komend half jaar zal in het kader van de voorbereidingen hiertoe worden aangesloten bij de onlangs gestarte WIN (Work In NL)-aanpak. In opdracht van de arbeidsmarktregio Zuid-Kennemerland/IJmond is in januari een projectleider WIN (Work In NI)-Aanpak gestart met als opdracht om voor de regio een WIN punt op te richten voor informatievoorziening en ondersteuning van arbeidsmigranten in de regio. De bedoeling is dat uiterlijk eind 2026 een WIN punt actief is. De projectleider zal daarbij gebruik maken van de resultaten van het onderzoek en het netwerk van betrokken en geraadpleegde partijen. Aansluitend bij deze projectaanpak zal in de tweede helft van 2026 een bijeenkomst worden georganiseerd waarin met betrokken partijen mogelijke beleidskaders verder worden besproken.

Een van de regionale elementen kan betrekking hebben op een regionale afgestemde invulling van de mogelijkheden vanuit de Wet goed verhuurderschap. Deze wet kent naast algemene bepalingen ook specifieke bepalingen bij verhuur aan arbeidsmigranten (waaronder de eis dat de huurovereenkomst los moet staan van de arbeidsovereenkomst), en is er de mogelijkheid voor gemeenten om een verhuurvergunning verplicht te stellen wanneer er sprake is van verhuur aan

arbeidsmigranten. Eind 2025 kondigde de minister aan een wetsvoorstel te werken waarbij er beperkingen worden ingevoerd voor de duur van short stay contracten (maximaal 30 dagen), en tegelijkertijd mogelijkheid te bieden om tijdelijke huurcontracten toe te passen voor arbeidsmigranten. Het wetsvoorstel zal in 2026 in consultatie gaan.

## **5. Bijlage**

Bij deze informatienota is één bijlage gevoegd:

- Kwalitatief onderzoek huisvesting arbeidsmigranten Regio Zuid-Kennemerland/IJmond, Public Result, 11/09/2025;