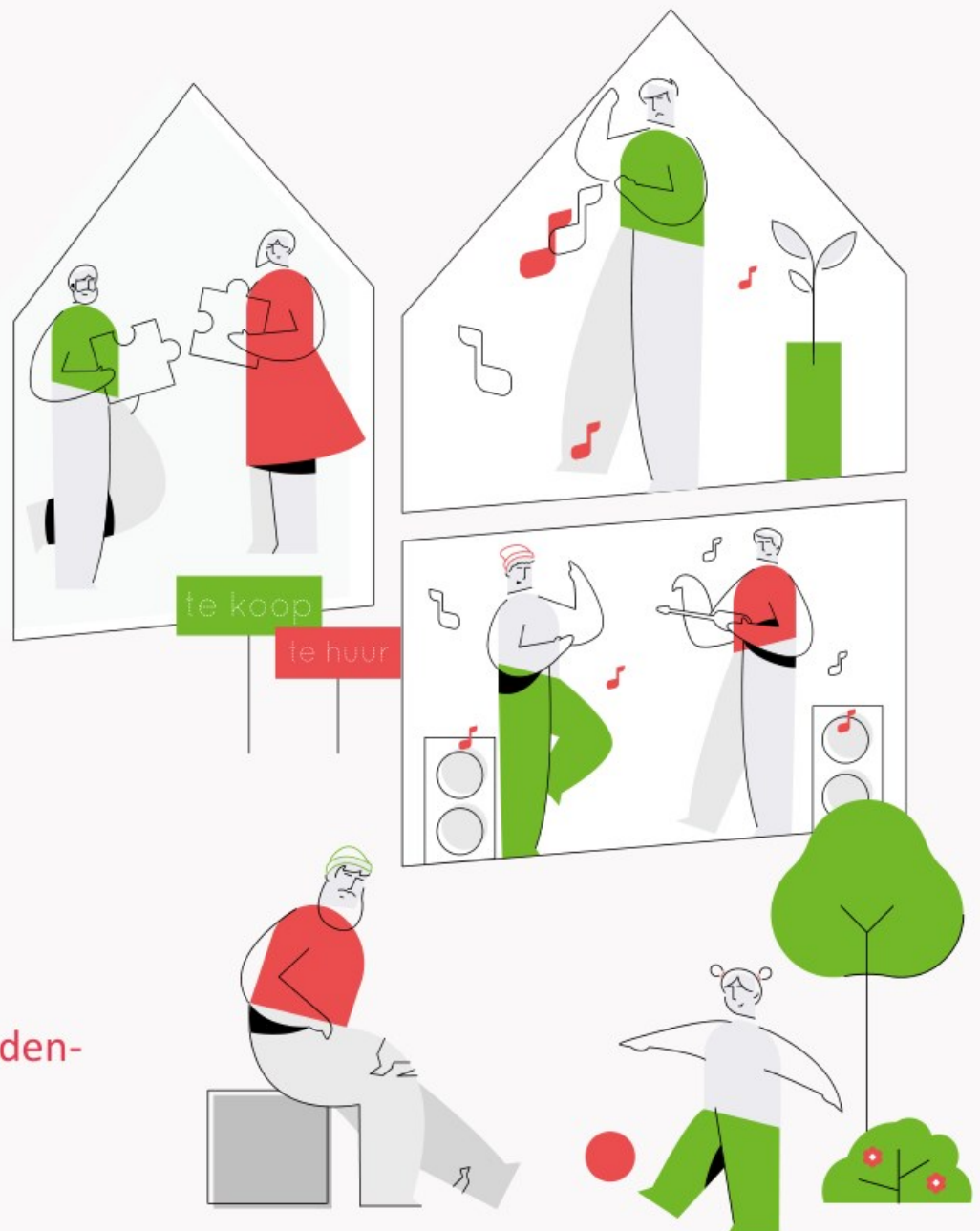


Onderzoek arbeidsmigranten



Gemeente Eijsden-
Margraten

11 maart 2025

Ontrafel de trend. Kijk vooruit.

DATUM	11 maart 2025
TITEL	Onderzoek arbeidsmigranten
OPDRACHTGEVER	Gemeente Eijsden-Margraten
AUTEUR(S)	Jeroen Lijzenga Iris Voncken
PROJECTNUMMER	1903.103
STATUS	

Ontrafel de trend.
Kijk vooruit.



Inhoud

Samenvatting	4
1 Inleiding	7
1.1 Aanleiding en vraagstelling	7
1.2 Aanpak	7
1.3 Leeswijzer	8
2 Particuliere huurvoorraad	9
2.1 Omvang en spreiding van de particuliere huurvoorraad	9
2.2 Samenstelling van de particuliere huurvoorraad	13
3 Arbeidsmigranten in de gemeente	15
3.1 Wonen in de gemeente	15
3.2 Werken in de gemeente	18
3.3 Achtergronden en verblijfsduur	19
3.4 Toekomstige ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten	22
3.5 Woonwerkrelaties	24
3.6 Administratie versus praktijk	25
4 Kansen en knelpunten	26
Bijlage	29

Samenvatting

Aanleiding en vraagstelling

Het is bekend dat er in de gemeente Eijsden-Margraten legaal arbeidsmigranten worden gehuisvest en het wordt niet uitgesloten dat ook sprake is van illegale huisvesting. Er is in Eijsden-Margraten nooit noodzaak ervaren om te sturen op de verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten. Daarnaast wordt er geen overlast ervaren die samenhangt met de (illegale) huisvesting van arbeidsmigranten en er zijn hierover tot op heden geen klachten ontvangen. Maar de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten in de gemeente is niet goed in beeld. Daarnaast is onbekend of arbeidsmigranten in de gemeente onder slechte omstandigheden leven en een kwetsbare positie hebben ten opzichte van werkgevers. Om hier meer inzicht in te krijgen, heeft de gemeente Companen gevraagd onderzoek te doen naar de aanwezigheid, de huisvestingssituatie en de leefomstandigheden van arbeidsmigranten in de gemeente.

In deze rapportage geven we antwoord op de volgende vragen:

- Hoeveel arbeidsmigranten worden er in de gemeente Eijsden-Margraten gehuisvest en waar wonen zij?
- Wat is de aard van de huisvestingssituatie en leefomstandigheden van arbeidsmigranten in Eijsden-Margraten?
- Is het nodig maatregelen te treffen om de ongewenste huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente te reguleren en op welke wijze kan dit gedaan worden met het beschikbare (wettelijke) instrumentarium?

Particuliere verhuur in de gemeente

- De gemeente Eijsden-Margraten heeft iets meer dan 1.600 particuliere huurwoningen. Dit is 15% van de totale woningvoorraad in de gemeente.
- De woonplaats met het grootste aandeel particuliere huur ten opzichte van de totale woningvoorraad is Noorbeek. Hier is 21% van de woningen een particuliere huurwoning. De woonplaatsen Scheulder en Eijsden hebben het laagste aandeel particuliere huur, namelijk 10% en 12%. Maar wanneer we inzoomen op het gebied Mesch + Withuis-Stationsstraat, liggend in Eijsden, zien we ook een aandeel van 21% particuliere huurwoningen op de totale woningvoorraad.
- In absolute aantallen staan de meeste particuliere huurwoningen in woonplaatsen Eijsden, Cadier en Keer, Margraten, Gronsveld en Cadier en Keer. In deze woonplaatsen staat 30%, 16%, 15% en 13% van alle particuliere huurwoningen, respectievelijk.
- De particuliere huurwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten zijn voornamelijk grondgebonden woningen (72%). Iets meer dan een kwart (28%) is een appartement. In de woonplaatsen Eijsden, en dan specifiek Oost + Maarland, en Cadier en Keer is het aandeel appartement relatief gezien groter dan op andere plekken. In Oost + Maarland is het aandeel appartementen 58%, en in Cadier en Keer zo'n 43%.

Arbeidsmigranten

- We ramen het totaal aantal in de gemeenten wonende arbeidsmigranten op 230 in 2023, waarvan 165 in de BRP (BasisRegistratie Personen) geregistreerde en 65 niet-geregistreerde arbeidsmigranten.
- Voor zover op basis van informatie van verschillende afdelingen binnen de gemeente en gesprekken met bedrijven kan worden vastgesteld, is er in Eijsden-Margraten geen sprake van huisvesting dat plaatsvindt op plekken waar dit volgens het bestemmingsplan niet mag. Daarnaast zijn er geen situaties bekend waar te veel mensen op 1 kamer worden gehuisvest.

- Er zijn op basis van de officiële registraties 205 arbeidsmigranten die in de gemeente werken. De geraamde jaarlijkse procentuele toename van in Eijsden-Margraten werkzame arbeidsmigranten voor de periode 2023 - 2030 bedraagt 4% tot 7,5%. Dit betekent een toename met 60 tot 130 in de gemeente werkzame arbeidsmigranten. Dit is gebaseerd op een regionale prognose. Op gemeenteniveau is de trend anders dan in de regio, waardoor de toename voor Eijsden-Margraten ook lager kan uitvallen.
- De herkomstlanden van de werkzame arbeidsmigranten volgens de data variëren niet veel. Het grootste aandeel komt uit Polen, een kleiner aandeel uit België en Roemenië. Bedrijven benoemen vooral Polen.
- De meeste werkzame arbeidsmigranten in de gemeente werken in de landbouwsector (58%). Dit werd bevestigd in de gesprekken met lokale bedrijven. Andere sectoren zijn horeca, detailhandel, groothandel en zakelijke dienstverlening.
- Er is een duidelijke pendelrelatie met Maastricht, veel arbeidsmigranten die in Eijsden-Margraten wonen, werken in Maastricht. Een deel van de arbeidsmigranten woont zowel als werkt in de gemeente Eijsden-Margraten. Op regionaal niveau kan worden gesteld dat over het algemeen arbeidsmigranten die in de regio Zuid-Limburg werken er ook wonen. Er wordt niet veel gependeld naar andere regio's.

Kansen en knelpunten

Uit het onderzoek is gebleken dat er zich geen onwenselijke situaties rond de huisvesting van arbeidsmigranten voordoen in de gemeente Eijsden-Margraten, maar er zijn wel enkele verbeterpunten.

- Uit gesprekken met bedrijven is gebleken dat het lastig is om huisvesting binnen de gemeente te vinden voor hun werknemers. Dit kan zorgen voor waterbedeffecten binnen regio, waardoor meer pendel ontstaat.
- Als arbeidsmigranten in (particulier) verhuurde wooneenheden wonen binnen de reguliere woningvoorraad is er een risico op verdringing van reguliere woningzoekenden. Hierdoor worden deze woningen feitelijk aan de beschikbare voorraad onttrokken.
- De arbeidsmigranten die in de regio werkzaam zijn, werken voornamelijk seizoensgebonden. Dit brengt een fluctuerende inzet met zich mee, en daarmee ook een fluctuerende huisvestingsvraag.
- De beroepsbevolking in de gemeente is door de toenemende vergrijzing dalende. Dit zorgt voor een verwachte toename van het aantal nodige arbeidsmigranten in Eijsden-Margraten in de toekomst.
- Er zijn ook niet-geregistreerde arbeidsmigranten woonachtig in de gemeente Eijsden-Margraten. Hoewel dit voor zover kan worden nagegaan geen onveilige of ongezonde woonsituaties oplevert, is het wel belangrijk om beter zicht te krijgen op de huisvesting van kort verblijvende (short stay) arbeidsmigranten. Daarbij is van belang dat wordt bevorderd dat arbeidsmigranten zich registreren als zij langer dan 4 maanden in de gemeente wonen.
- Eijsden-Margraten heeft een toenemend belang bij de beschikbaarheid van buitenlandse arbeidscapaciteit in de gemeente. Daar hoort adequate huisvesting voor mensen die kort of middellang verblijven bij. Ga in gesprek met werkgevers over de behoefte aan huisvesting in de gemeente en overweeg mee te werken aan het faciliteren daarvan. Om te beginnen door het in beeld brengen van potentiële ontwikkellocaties waar short- en midstay huisvesting gerealiseerd zou kunnen worden op een schaal die past bij de gemeente. Door het ontwikkelen van huisvesting op daarvoor geschikte locaties te faciliteren en eisen te stellen aan de kwaliteit en gebruik van huisvesting, worden arbeidsmigranten goed gehuisvest, ontstaat meer zicht op de leefsituatie van in de gemeente woonachtige kort verblijvende arbeidsmigranten en wordt ontmoedigd dat illegale en/of onwenselijke huisvestingssituaties worden gecreëerd. Daarmee wordt ook mogelijke verdringing op de woningmarkt van reguliere woningzoekenden tegengegaan.

- Mochten er in de toekomst toch onwenselijke situaties ontstaan rond de huisvesting van arbeidsmigranten in huurwoningen, dan zijn er diverse instrumenten om hierop te sturen. De Huisvestingswet biedt mogelijkheden om het ongewenst splitsen en verkameren van woningen tegen te gaan, door middel van het instellen van een Huisvestingsverordening. De recente Wet Goed Verhuurderschap biedt de mogelijkheid om de verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten in de gemeente vergunningplichtig te maken, waardoor het mogelijk wordt om malafide verhuurders te weren. In beide situaties geldt dat aantoonbaar sprake moet zijn van een noodzaak om deze instrumenten in te zetten.

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en vraagstelling

Het is bekend dat er in de gemeente Eijsden-Margraten legaal arbeidsmigranten worden gehuisvest en het wordt niet uitgesloten dat ook sprake is van illegale huisvesting. Er is in Eijsden-Margraten nooit noodzaak ervaren om te sturen op de verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten. Daarnaast wordt er geen overlast ervaren die samenhangt met de (illegale) huisvesting van arbeidsmigranten en er zijn hierover tot op heden geen klachten ontvangen. Maar, de huisvestingssituatie van arbeidsmigranten in de gemeente is niet goed in beeld. Daarnaast is onbekend of arbeidsmigranten in de gemeente onder slechte omstandigheden leven en een kwetsbare positie hebben ten opzichte van werkgevers. Om hier meer inzicht in te krijgen, heeft de gemeente Companen gevraagd onderzoek te doen naar de aanwezigheid, de huisvestingssituatie en de leefomstandigheden van arbeidsmigranten in de gemeente.

In deze rapportage geven we antwoord op de volgende vragen:

- Hoeveel arbeidsmigranten worden er in de gemeente Eijsden-Margraten gehuisvest en waar wonen zij?
- Wat is de aard van de huisvestingssituatie en leefomstandigheden van arbeidsmigranten in Eijsden-Margraten?
- Is het nodig maatregelen te treffen om de ongewenste huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente te reguleren en op welke wijze kan dit gedaan worden met het beschikbare (wettelijke) instrumentarium?

1.2 Aanpak

Om een 'foto' te maken van de arbeidsmigranten in Eijsden-Margraten is gebruik gemaakt van de door Decisio ontwikkelde methode waarbij zij gebruik maken van CBS-Microdata. Voor meer uitleg hierover, zie onderstaand tekstkader. De 'foto' is aangevuld met informatie afkomstig uit interviews met bedrijven die met arbeidsmigranten werken en informatie van beleidsmedewerkers van verschillende afdelingen binnen de gemeente. Daarnaast doen we, op basis van een door Companen ontwikkelde methode, een inschatting van het aantal niet-geregistreerden. Op deze manier proberen we het beeld compleet te maken.

Cijfers arbeidsmigranten op basis van CBS Microdata

Het CBS geeft geaccrediteerde organisaties toegang tot de databestanden op basis waarvan het CBS haar statistieken opstelt (de zogenaamde 'CBS Microdata'). Decisio heeft toegang tot CBS Microdata en gebruikt dit om de 'Monitor internationale werknemers' op te stellen op basis van diverse uitgangspunten, waaronder:

- **De werknemer werkt in Nederland**
- **De werknemer heeft de buitenlandse nationaliteit (oftewel: geen Nederlandse nationaliteit)**
- **De werknemer verdient een inkomen uit 'actieve arbeid'. Oftewel, internationale werknemers zijn niet in de monitor opgenomen wanneer zij bijvoorbeeld een uitkering ontvangen, of werkloos zijn.**

Binnen deze monitor zoomen we onder meer specifiek in op de arbeidsmigranten. Voor de monitor koppelt Decisio binnen CBS Microdata arbeidscontract-informatie van migranten in Nederland aan diverse persoonsgegevens. Op gemeenteniveau en (deels) op postcodeniveau geeft de monitor vervolgens onder meer inzicht in het aantal arbeidsmigranten dat in een regio woont en/of werkt, in welke sector zij werkzaam zijn, hoelang zij in Nederland economisch actief zijn en het land van herkomst.

Definitie: wie is een arbeidsmigrant?

Een economisch-actieve internationale werknemer is een persoon in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft; oftewel deze persoon heeft niet de Nederlandse nationaliteit. In de monitor 'Internationale werknemers' maakt Decisio onderscheid tussen internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten. Voor kenniswerkers wordt een minimale looneis gesteld voor twee leeftijdsgroepen. De minimale looneis verschilt per jaar, maar bedroeg in 2023 €33.312 voor personen jonger dan 30 jaar en €45.433 voor personen van 30 jaar en ouder. Alle werknemers die niet aan deze eisen voldoen, worden gerekend tot de groep arbeidsmigranten.

1.3 Leeswijzer

- Hoofdstuk 2 zoomt in op de particuliere huurvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten. Hoeveel particuliere huurwoningen zijn er binnen de gemeente, waar staan deze woningen, hoe zijn de concentraties binnen de gemeente en om welk soort woningen gaat het?
- Hoofdstuk 3 gaat over de aanwezigheid van arbeidsmigranten in de gemeente. Aan de hand van registraties van in de gemeente woonachtige en werkzame arbeidsmigranten brengen we de situatie in beeld en geven we een prognose van de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Eijsden-Margraten. Op basis van gesprekken met bedrijven, uitzendbureaus, aanbieders van huisvesting voor arbeidsmigranten en kennis die aanwezig is bij de afdelingen van de gemeente brengen we het grijze gebied nader in beeld.
- Hoofdstuk 4 bespreekt kansen en knelpunten.

Voor in deze rapportage is een samenvatting opgenomen.

2 Particuliere huurvoorraad

Hoofdstuk 2 zoomt in op de particuliere huurvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten. De particuliere woningvoorraad omvat alle woningen die in eigendom zijn van verhuurders die geen toegelaten instelling (woningcorporatie) zijn. Het betreft zowel bedrijfsmatige verhuurders als natuurlijke personen. In dit hoofdstuk kijken we naar vragen als: Hoeveel particuliere huurwoningen zijn er binnen de gemeente, waar staan deze woningen, hoe zijn de concentraties binnen de gemeente en om welk soort woningen gaat het?

Samenvattend

- De gemeente Eijsden-Margraten heeft iets meer dan 1.600 particuliere huurwoningen, wat 15% van de totale woningvoorraad betreft.
- De woonplaats met het grootste aandeel particuliere huur ten opzichte van de totale woningvoorraad is Noorbeek. Hier is 21% van de woningen een particuliere huurwoning. De woonplaatsen Scheulder en Eijsden hebben het laagste aandeel particuliere huur, namelijk 10% en 12%. Maar wanneer we inzoomen op het gebied Mesch + Withuis-Stationsstraat, liggend in Eijsden, zien we ook een aandeel van 21% particuliere huurwoningen op de totale woningvoorraad.
- De meeste particuliere huurwoningen staan in woonplaatsen Eijsden, Margraten, Gronsveld en Cadier en Keer.
- De particuliere huurwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten zijn voornamelijk grondgebonden woningen (72%). Bijna een kwart (28%) is een appartement.

2.1 Omvang en spreiding van de particuliere huurvoorraad

Grootste concentratie in kern Eijsden

De gemeente Eijsden-Margraten heeft in totaal 1.642 particuliere huurwoningen. De woningvoorraad van de gemeente Eijsden-Margraten bestaat voor 15% uit particuliere huurwoningen. Dit is vergelijkbaar met het landelijke aandeel van circa 14%. In de woonplaats Noorbeek is het aandeel particuliere huur het grootst, namelijk 21%. Wanneer we dieper inzoomen op Eijsden, zien we dat het aandeel particuliere verhuur in buurten Mesch en Withuis-Stationsstraat ook op 21% ligt.

Tabel 2.1: Gemeente Eijsden-Margraten. Aantal particuliere huurwoningen en totale woningvoorraad per woonplaats, 2024

	Aantal ph	Aantal totaal	Aandeel ph
Banholt	83	431	19%
Bemelen	45	246	18%
Cadier en Keer	265	1.589	17%
Eckelrade	41	223	18%
Eijsden (totaal)	495	4.094	12%
• Waarvan Mesch + Withuis-Stationsstraat	48	232	21%
• Waarvan Oost + Maarland	67	380	18%
• Waarvan overig	380	3.482	11%
Gronsveld (totaal)	213	1.290	17%
• Waarvan Gronsveld	179	1.019	18%
• Waarvan Rijckholt	34	271	13%
Margraten	247	1.728	14%
Mheer	55	397	14%
Noorbeek	99	481	21%
Scheulder	14	143	10%
Sint Geertruid	85	597	14%
Gemeente Eijsden-Margraten	1.642	11.219	15%

Bron: WOZ-registratie gemeente Eijsden-Margraten, 2024

De grootste concentratie particuliere huurwoningen is te vinden in de woonplaats Eijsden. Hier zijn 495 particuliere huurwoningen, wat overeenkomt met 30% van de totale particuliere huurvoorraad binnen de gemeente. Daarna volgen Margraten, Cadier en keer en Gronsveld, met respectievelijk 16%, 15% en 13% van de totale particuliere huurvoorraad. Het kleinste aandeel is te vinden in de woonplaatsen Scheulder, Eckelrade en Bemelen. Dit zijn ook de woonplaatsen met het minste aantal woningen.

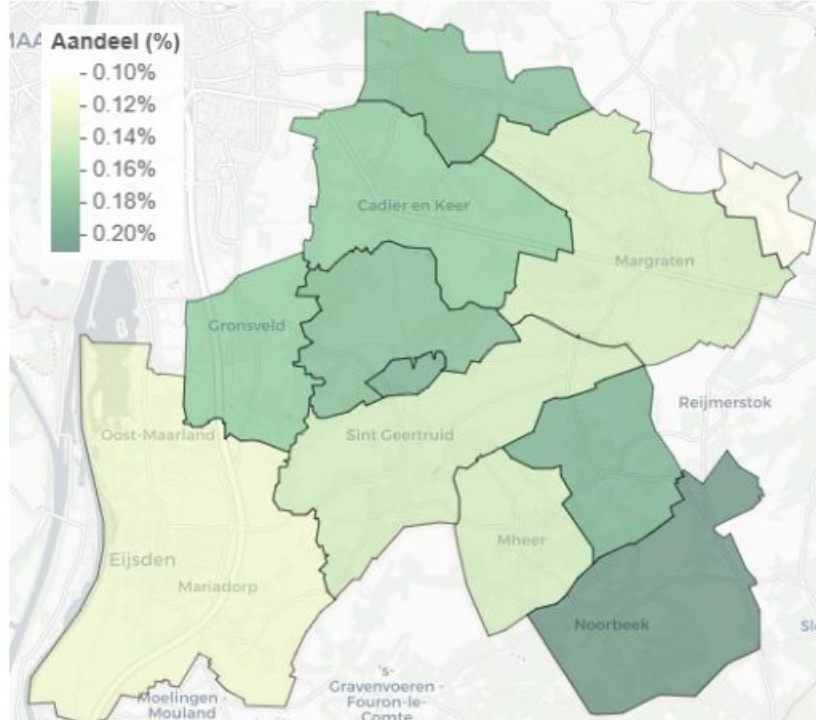
Tabel 2.2: Gemeente Eijsden-Margraten. Aantal particuliere huurwoningen per woonplaats, 2024

	Aantal	Percentage
Banholt	83	5%
Bemelen	45	3%
Cadier en Keer	265	16%
Eckelrade	41	2%
Eijsden (totaal)	495	30%
• Waarvan Mesch + Withuis-Stationsstraat	48	3%
• Waarvan Oost + Maarland	67	4%
• Waarvan overig	380	23%
Gronsveld (totaal)	213	13%
• Waarvan Gronsveld	179	11%
• Waarvan Rijckholt	34	2%
Margraten	247	15%
Mheer	55	3%
Noorbeek	99	6%
Scheulder	14	1%
Sint Geertruid	85	5%
Gemeente Eijsden-Margraten	1.642	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Eijsden-Margraten, 2024

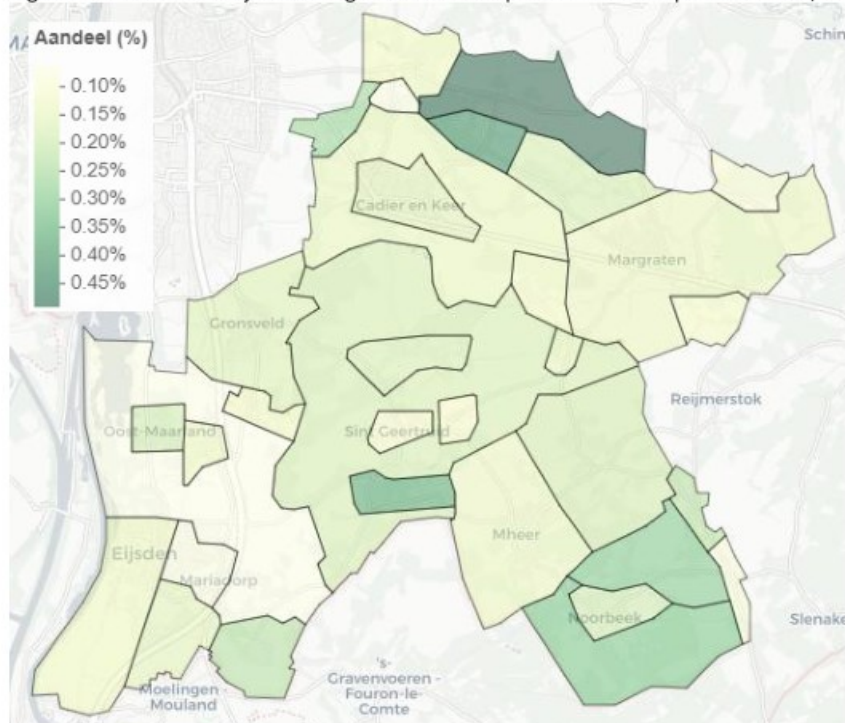
Een visuele representatie van de ruimtelijke verdeling van particuliere huurwoningen in de gemeente Eijsden-Margraten is weergegeven in Figuur 2.1 en Figuur 2.2. Figuur 2.1 toont de verschillende postcodegebieden binnen de gemeente waar sprake is van particuliere verhuur en laat de intensiteit hiervan per gebied zien. Figuur 2.2 kijkt naar de aandelen per buurt. De donkerste gebieden hebben de grootste aandelen particuliere verhuur. Het is belangrijk om op te merken dat gebieden met weinig woningen maar *naar verhouding* veel particuliere verhuur op deze kaart donkergroen kleuren, terwijl het *aantal* woningen waar het om gaat beperkt kan zijn. Adressen die niet geregistreerd zijn als woningen, zoals bijvoorbeeld vakantieparken, zijn niet meegenomen in deze kaart. Exacte cijfers per postcodegebied en buurt zijn te vinden in de Bijlage.

Figuur 2.1: Gemeente Eijsden-Margraten. Aandeel particuliere huur per postcodegebied, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente Eijsden-Margraten, 2024

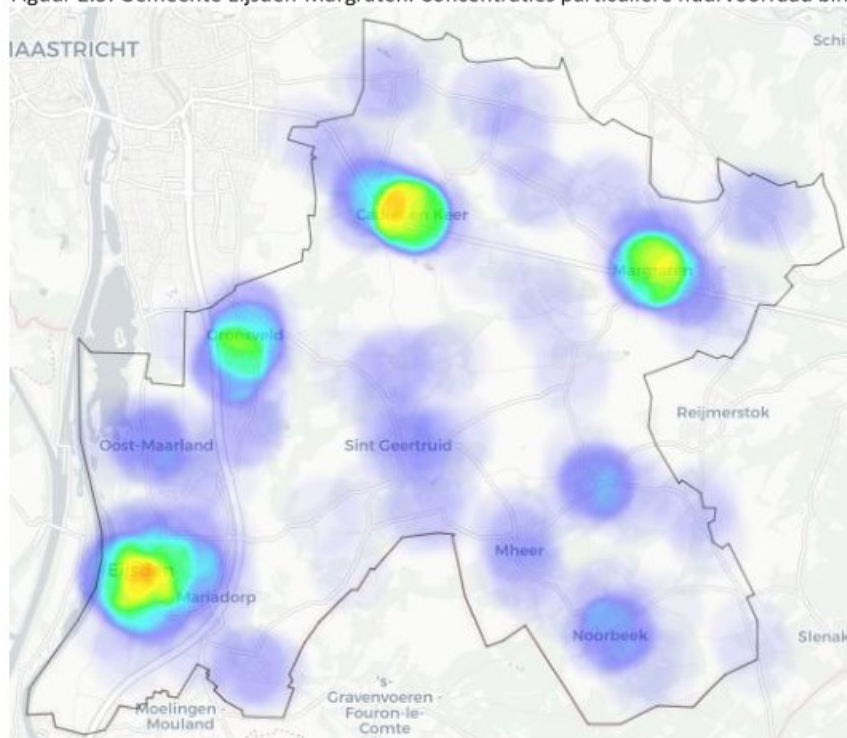
Figuur 2.2: Gemeente Eijsden-Margraten. Aandeel particuliere huur per CBS-buurt, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente Eijsden-Margraten, 2024

Als we de concentratie van particuliere huurwoningen in absolute aantallen zichtbaar maken in een zogenoemde hittekaart (Figuur 2.3), blijkt dat in absolute omvang de particuliere verhuur in de gemeente zich concentreert in de woonplaatsen Eijsden, Cadier en Keer, Margraten en Gronsveld.

Figuur 2.3: Gemeente Eijsden-Margraten. Concentraties particuliere huurvoorraad binnen de gemeente, 2024



Bron: WOZ-registratie gemeente Eijsden-Margraten, 2024

2.2 Samenstelling van de particuliere huurvoorraad

Groot aandeel grondgebonden woningen binnen particuliere huurvoorraad

De particuliere huurvoorraad in de gemeente Eijsden-Margraten bestaat voor een groot deel uit grondgebonden woningen. Bijna driekwart (72%) van de particuliere huurvoorraad is een grondgebonden woning. Dit heeft onder andere te maken met het feit dat Eijsden-Margraten een relatief landelijke gemeente is. Ongeveer 10% van de gehele woningvoorraad is een appartement. In de particuliere huurvoorraad is dit aandeel dus aanmerkelijk hoger, namelijk 28%. In de woonplaatsen Cadier en keer en Bemelen is het aandeel appartementen in de particuliere huurvoorraad het hoogste in vergelijking met andere woonplaatsen, de aandelen zijn hier 43% en 38% respectievelijk. Ook in Oost + Maarland, gelegen in Eijsden, is het aandeel appartementen hoog. Hier is namelijk 58% van de particuliere huurvoorraad een appartement.

Tabel 2.3: Gemeente Eijsden-Margraten. Woonvorm binnen de particuliere huurvoorraad naar woonplaats, 2024

	Grondgebonden	Appartement	Totaal
Banholt	83%	17%	100%
Bemelen	62%	38%	100%
Cadier en Keer	57%	43%	100%
Eckelrade	100%	0%	100%
Eijsden (totaal)	66%	34%	100%
• Waarvan Mesch + Withuis-Stationsstraat	71%	29%	100%
• Waarvan Oost + Maarland	42%	58%	100%
• Waarvan overig	69%	31%	100%
Gronsveld (totaal)	77%	23%	100%
• Waarvan Gronsveld	73%	27%	100%
• Waarvan Rijckholt	94%	6%	100%
Margraten	74%	26%	100%
Mheer	91%	9%	100%
Noorbeek	79%	21%	100%
Scheulder	100%	0%	100%
Sint Geertruid	88%	12%	100%
Gemeente Eijsden-Margraten	72%	28%	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Eijsden-Margraten, 2024

3 Arbeidsmigranten in de gemeente

Hoofdstuk 3 gaat over de aanwezigheid van arbeidsmigranten in de gemeente. Aan de hand van registraties van in de gemeente woonachtige en de in de gemeente werkzame arbeidsmigranten brengen we de situatie in beeld en geven we een prognose van de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in Eijsden-Margraten. Eerst gaan we in op arbeidsmigranten die in de gemeente wonen (paragraaf 3.1), vervolgens op de arbeidsmigranten die in de gemeente werken (paragraaf 3.2). We kijken naar kenmerken van arbeidsmigranten (paragraaf 3.3) en doen een voorspelling voor de toekomst (paragraaf 3.4). Maar met het beeld vanuit officiële registraties is er geen goed beeld van de daadwerkelijke situatie in Eijsden-Margraten. Aan de hand van gesprekken met bedrijven en uitzendbureaus/huisvesters, onze zelf ontwikkelde inschattingmethode en kennis die aanwezig is bij de afdelingen van de gemeente brengen we dit grijze gebied nader in beeld.

Samenvattend

- We ramen het aantal in de gemeenten *wonende* arbeidsmigranten op 230, waarvan 165 in de BRP geregistreerde en 65 niet-geregistreerde arbeidsmigranten. De meeste arbeidsmigranten wonen in de postcodegebieden Eijsden, Gronsveld, Margraten en Cadier en Keer.
- Er zijn op basis van de officiële registraties 205 arbeidsmigranten die in de gemeente *werken*.
- De geraamde jaarlijkse procentuele toename van in Eijsden-Margraten werkzame arbeidsmigranten voor de periode 2023 - 2030 bedraagt 4% tot 7,5%. Dit betekent een toename met 60 tot 130 in de gemeente werkzame arbeidsmigranten in deze periode. Dit is gebaseerd op een regionale prognose. Op gemeenteniveau is de trend anders dan in de regio, waardoor de toename voor Eijsden-Margraten ook lager kan uitvallen.
- Werkzame arbeidsmigranten komen voornamelijk uit Polen.
- Landbouw is de grootste sector onder werkzame arbeidsmigranten.
- Er is een duidelijke pendelrelatie met Maastricht, veel arbeidsmigranten die in Eijsden-Margraten wonen, werken in Maastricht.
- Voor zover op basis van informatie van verschillende afdelingen binnen de gemeente en gesprekken met bedrijven kan worden vastgesteld, is er in Eijsden-Margraten geen sprake van huisvesting dat plaatsvindt op plekken waar dit volgens het bestemmingsplan niet mag. Daarnaast zijn er geen situaties bekend waar te veel mensen op 1 kamer worden gehuisvest.

Tijdshorizon beschikbare gegevens

Veel van de statistieken in dit hoofdstuk zijn gebaseerd op CBS-microdata. Omdat het CBS-gegevens uit diverse registers samenvoegt, waaronder inkomensgegevens van de Belastingdienst die definitief moeten worden vastgesteld, is het meest recente beschikbare jaar voor de meeste gegevens 2023. Informatie uit andere bronnen die in dit hoofdstuk wordt gebruikt, is actueler.

3.1 Wonen in de gemeente

165 BRP-geregistreerde arbeidsmigranten; aantal groeit jaarlijks 4,8%

In 2023 staan er in de gemeente Eijsden-Margraten 165 arbeidsmigranten geregistreerd in de Basisregistratie Personen (BRP) als woonachtig in de gemeente. Sinds 2010 is het aantal bijna verdubbeld. Dit was een gemiddelde jaarlijkse groei van 4,8%. Dat is wat lager dan de groei in Valkenburg aan de Geul (6%) en de regio Zuid-Limburg (6,6%).

Figuur 3.1: Gemeente Eijsden-Margraten. Ontwikkeling aantal BRP-geregistreerde arbeidsmigranten, 2010 – 2023



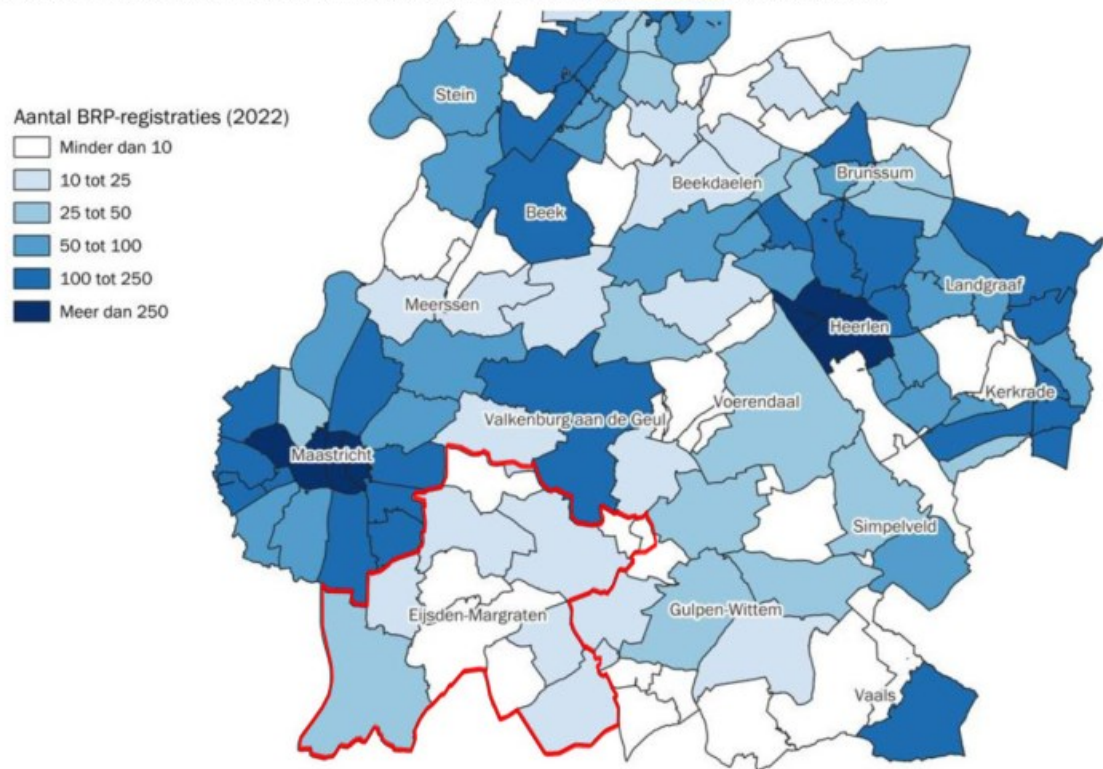
Bron: Decisio (2025), op basis van CBS Microdata

Volgens informatie uit de BRP-registratie van de gemeente Eijsden-Margraten blijkt dat er circa 180 personen in Eijsden-Margraten wonen die afkomstig zijn uit GIPS-landen. Dit zijn de landen Griekenland, Italië, Portugal en Spanje. Daarnaast zijn circa 175 personen afkomstig uit MOE-landen. Dit zijn personen met een Midden- of Oost-Europese migratieachtergrond. Het gaat om Polen, Hongarije, Tsjechië, Slowakije, Slovenië, Estland, Letland en Litouwen, Roemenië, Bulgarije en Kroatië.

Het verschil in aantallen tussen woonachtige arbeidsmigranten uit CBS Microdata en de volledige BRP-registratie kan worden verklaard door de verschillende criteria die worden gehanteerd. Het aantal afkomstig uit CBS Microdata is gebaseerd op registraties van mensen die in Nederland werken, afkomstig zijn uit het buitenland en in een bepaalde inkomenscategorie vallen. De gemeentelijke cijfers zijn echter gebaseerd op de volledige BRP, waarin ook mensen zijn opgenomen die niet werkzaam zijn of meer verdienen van de inkomensgrens die voor arbeidsmigranten wordt gehanteerd. Daarnaast kunnen in de gemeentelijke BRP ook niet-werkende inwoners met een MOE- of GIPS-achtergrond voorkomen, zoals studenten, gepensioneerden of familieleden van arbeidsmigranten, die niet in de CBS-data worden opgenomen. Hierdoor kan het totale aantal mensen met een migratieachtergrond in de gemeentelijke cijfers hoger uitvallen.

Binnen de regio wonen er veel arbeidsmigranten in de grote gemeenten Heerlen en Maastricht. Ook in gebieden bij Beek, Sittard-Geleen, Kerkrade en Vaals wonen veel arbeidsmigranten. Bij het inzoomen op de gemeente Eijsden-Margraten, valt op dat het grootste deel van de BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in de kern Eijsden woont. Het betreft 45 van de 165 registreerde arbeidsmigranten in de gemeente. Daarnaast zijn er respectievelijk 25, 25 en 20 arbeidsmigranten geregistreerd in Gronsveld, Margraten en Cadier en Keer. In Mheer - Noorbeek wonen er 15 arbeidsmigranten. De overige arbeidsmigranten staan verdeeld over de overgebleven postcodegebieden geregistreerd.

Figuur 3.2: Gemeente Eijsden-Margraten. Aantal BRP-registraties per postcodegebied, 2022



Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata

Tabel 3.1: Gemeente Eijsden-Margraten. Aantal BRP-geregistreerde arbeidsmigranten op 4-positie postcodeniveau, 2023

Postcode	Gelegen in wijk	Aantal arbeidsmigranten
6245	Eijsden	45
6247	Gronsveld	25
6269	Margraten	25
6267	Cadier en Keer	20
6255	Mheer - Noorbeek	15

Bron: Decisio (2025), op basis van CBS Microdata

De grote concentraties particuliere huurwoningen in de woonplaatsen Eijsden, Cadier en Keer, Gronsveld en Margraten stemmen overeen met de verdeling woonachtige arbeidsmigranten zoals weergegeven in Tabel 3.1. Het is zeer waarschijnlijk dat veel arbeidsmigranten in de particuliere voorraad woonachtig zijn.

3.2 Werken in de gemeente

Werklocatie arbeidsmigranten

Het aantal werkzame arbeidsmigranten is bepaald op basis van CBS-Microdata. Hierin is de werklocatie van werknemers geregistreerd op het adres van de werkgever. Als een werknemer voor een uitzendbureau werkt is het adres van het uitzendbureau het geregistreerde werkadres. In dat geval is het waarschijnlijk dat het werkelijke werkadres elders is, aangezien werknemers door het uitzendbureau tijdelijk bij een andere werkgevers worden uitgezonden. Dit speelt geregeld bij arbeidsmigranten. Het kan daarom zijn dat arbeidsmigranten die voor een uitzendbureau in Eijsden-Margraten werken als werkzaam in Eijsden-Margraten uit de data komen, terwijl ze elders worden ingezet. Omgekeerd kan ook voorkomen. Het daadwerkelijke werkadres is op basis van CBS-Microdata niet te bepalen.

205 werkzame arbeidsmigranten in Eijsden-Margraten; aantal daalt jaarlijks 2,2%

In 2023 stonden er in de gemeente Eijsden-Margraten 205 arbeidsmigranten geregistreerd als werkzaam in de gemeente. Dit zijn niet noodzakelijk de arbeidsmigranten die ook in de gemeente wonen, hoewel er een overlap kan zijn. Werkgevers en uitzendbureaus streven ernaar de reistijd voor arbeidsmigranten te beperken en hen dicht bij het werk te huisvesten. Volgens bedrijven die naast werk ook huisvesting regelen voor arbeidsmigranten, woont maar een klein deel in de gemeente zelf. De rest woont in andere gemeenten, waarbij gemeente Simpelveld specifiek werd benoemd.

Tussen 2010 en 2023 is het aantal in de gemeente werkzame arbeidsmigranten jaarlijks met gemiddeld 2,2% gedaald. Van 2012 naar 2013 is er een relatief grote daling te zien. Wanneer we kijken naar de provinciale cijfers, is er in dit jaar in zowel Noord-, Midden- als Zuid-Limburg een daling te zien¹. Tussen 2017 en 2018 verdubbelt het aantal, om vervolgens na 2018 jaarlijks af te nemen tot de dip van corona in 2020. Waarna tot 2023 een stabilisatie is te zien.

Figuur 3.2: Gemeente Eijsden-Margraten. Ontwikkeling aantal in de gemeente werkzame arbeidsmigranten, 2010 – 2023



Bron: Decisio (2025), op basis van CBS Microdata

De gemiddelde jaarlijkse ontwikkeling van het aantal werkzame arbeidsmigranten ligt in Eijsden-Margraten lager dan het gemiddelde in Valkenburg aan de Geul (+4,3 procent) en de regio Zuid-Limburg (+4,0 procent). In de meeste omliggende gemeenten neemt het aantal arbeidsmigranten juist toe in

¹ Actualisatie onderzoek arbeidsmigranten provincie Limburg (Decisio, 2024)

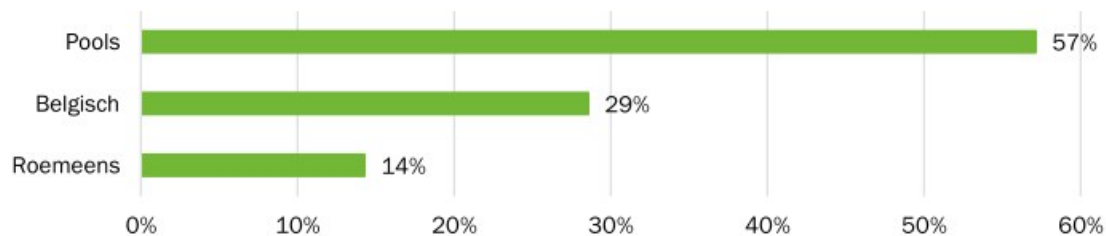
dezelfde periode. De belangrijkste werkgemeenten voor arbeidsmigranten in de buurt van Eijsden-Margraten zijn Maastricht (4.200 arbeidsmigranten), Sittard-Geleen (3.100 arbeidsmigranten), Heerlen (3.100 arbeidsmigranten) en Kerkrade (3.000 arbeidsmigranten).

3.3 Achtergronden en verblijfsduur

Herkomst, leeftijd en geslacht: veel Poolse werknemers in Eijsden-Margraten

Ruim de helft van de in gemeente Eijsden-Margraten werkzame arbeidsmigranten is afkomstig uit Polen. Andere belangrijke herkomstlanden zijn België (29 procent) en Roemenië (14 procent). Tussen 2010 en 2022 nam met name het aandeel arbeidsmigranten uit Roemenië toe; in 2010 kwam dit herkomstland nog niet voor. Bedrijven met wie gesproken is, herkennen dit beeld. Het aandeel Poolse arbeidsmigranten is over het algemeen het grootst. Daarnaast worden ook Roemenen door hen genoemd.

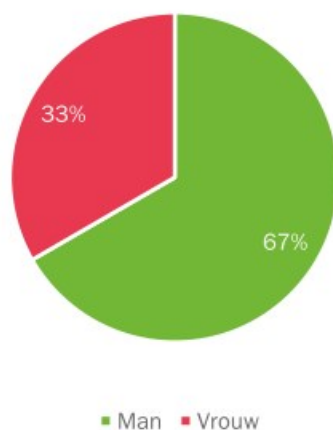
Figuur 3.3: Gemeente Eijsden-Margraten. Belangrijkste herkomstlanden arbeidsmigranten, 2022



Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata.

De leeftijd van arbeidsmigranten werkend in Eijsden-Margraten is evenredig verdeeld over verschillende leeftijdsgroepen. Ongeveer 25 procent van de arbeidsmigranten is tussen de 15-25 jaar, nog eens 25 procent is tussen de 25-35 jaar, nog eens 25 procent is tussen de 35-45 jaar en de laatste 25 procent is tussen de 45-55 jaar. Daarnaast is twee derde man, en een derde vrouw.

Figuur 3.4: Gemeente Eijsden-Margraten. Man-vrouwverhouding arbeidsmigranten, 2022

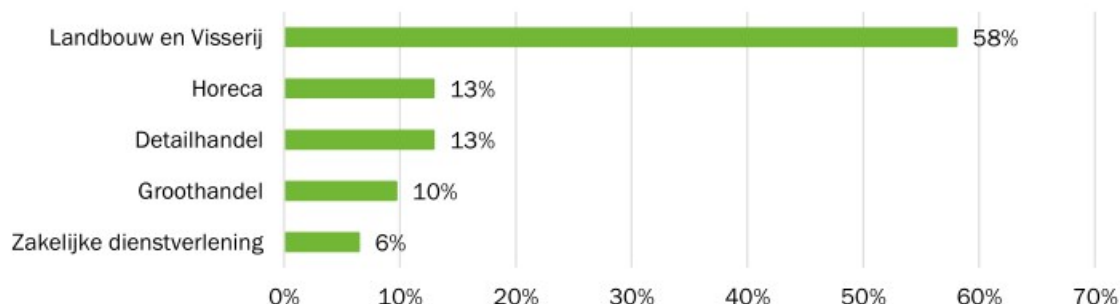


Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata

Werksectoren: Landbouw en Visserij is dominant binnen de gemeente

De gemeente Eijsden-Margraten kent veel akkerbouw, veeteelt en fruitteelt. Deze werksector komt dan ook sterk naar voren in de top 5 van sectoren waarin arbeidsmigranten in de gemeente werkzaam zijn: 58% van de geregistreerde werkende arbeidsmigranten, werkt in de sector Landbouw en Visserij. Hierna volgen op afstand de sectoren horeca, detailhandel, groothandel en zakelijke dienstverlening.

Figuur 3.5: Gemeente Eijsden-Margraten. Top 5 werksectoren arbeidsmigranten



Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata

Tijdens de gesprekken met bedrijven werd voornamelijk de agrarische sector genoemd. In de agrarische sector gaat het vrijwel alleen om seizoenswerk. Bijvoorbeeld de fruitpluk. De voornaamste sectoren waarin arbeidsmigranten in de hele regio Zuid-Limburg werken, zijn de agrarische sector, tuinbouw, schoenproductie en bij gemeentelijke buitendiensten.

Verblijfsduur

De verblijfsduur van arbeidsmigranten kan in drie categorieën worden opgedeeld: kort, middellang en lang, elk met hun eigen specifieke eisen. Kort verblijvende arbeidsmigranten, zoals seizoenarbeiders en tijdelijke werknemers, hebben behoefte aan tijdelijke en betaalbare huisvesting en hebben goede short stay faciliteiten nodig. Dit kunnen onzelfstandige eenheden zijn, met gedeelde woonruimten, met gedeelde badkamer en keuken, het liefst minimaal volgens de SNF-norm. Arbeidsmigranten met een middellange verblijfsduur hebben wooneenheden met een eigen douche- en kookgelegenheid of vergelijkbaar nodig. Arbeidsmigranten met een lange verblijfsduur, de groep die over het algemeen geregistreerd staat bij de gemeente, hebben een geschikte woning nodig op de reguliere woningmarkt. Inzicht in de verblijfsduur van arbeidsmigranten geeft een beeld van de huisvestingsbehoeften.

Methode

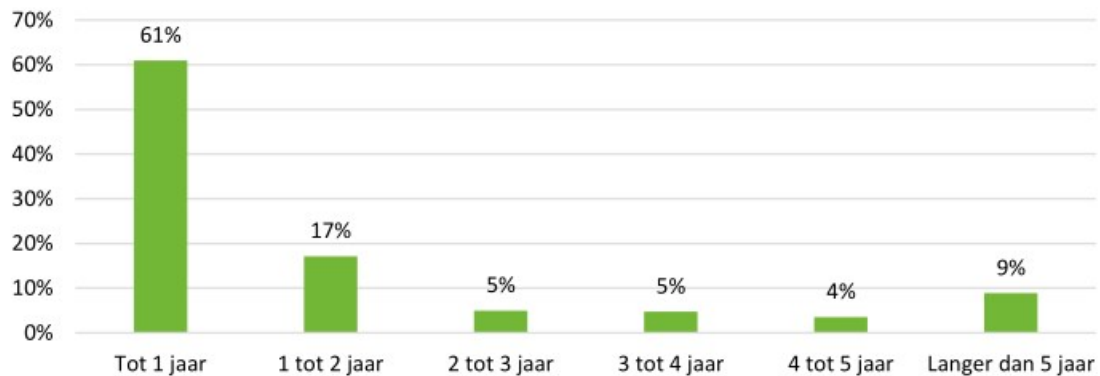
Voor een bepaald jaar, wordt er gekeken welke internationals er in de gemeente/regio zijn aangekomen. Deze groep internationals wordt door de jaren heen gevolgd om te zien hoelang ze in de gemeente/regio blijven. Op deze manier ontstaat er een representatieve weergave van de verblijfsduur van internationals. De gemeente Eijsden-Margraten is echter een relatief kleine gemeente. Hierdoor komen er elk jaar maar gemiddeld 100 arbeidsmigranten bij de gemeente aan. Dit aantal is te klein voor een representatieve weergave van de verblijfsduur. Om deze reden geven we de verblijfsduur van regio Maastricht weer (dezelfde regio als gebruikt voor de prognose). Deze regio betreft de gemeenten Eijsden-Margraten, Maastricht, Valkenburg aan de Geul, Gulpen-Wittern en Vaals.

Het grootste deel van de arbeidsmigranten werkt maar voor minder dan 1 jaar in de regio. Dit is namelijk 61% van het totaal aantal werkzame arbeidsmigranten. Daarnaast werkt 31% er tussen de 1 en 5 jaar.

Ongeveer 9% van de werkzame arbeidsmigranten die in 2018 zijn gestart, werkt na 5 jaar nog steeds in de regio.

Zoals eerder benoemd werkt het overgrote deel van de arbeidsmigranten in de agrarische sector. Bedrijven in die sector geven aan dat dit voornamelijk seizoenswerk is. Ze zijn dan korter dan een jaar in de gemeente werkzaam. Dit komt overeen met de cijfers van verblijfsduur naar werkgemeente. Bedrijven geven ook aan dat deze arbeidsmigranten vaak jaarlijks terugkomen.

Figuur 3.6: Gemeente Eijsden-Margraten. Verblijfsduur arbeidsmigranten naar werkgemeente, aankomstjaar 2018, regio Maastricht

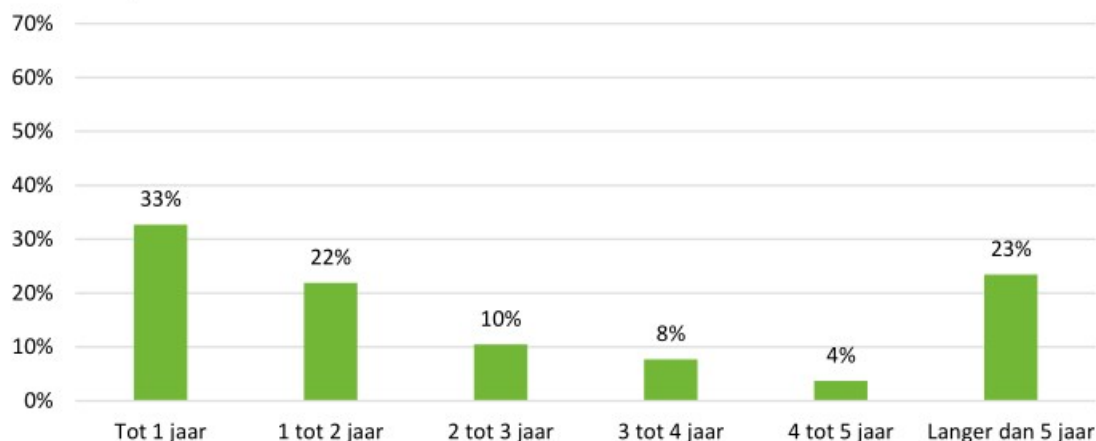


Bron: Decisio (2025), op basis van CBS Microdata

Wanneer we dit beeld vergelijken met de verblijfsduur van geregistreerd woonachtige arbeidsmigranten, zien we een andere verdeling. Van de mensen die in 2018 zich hebben ingeschreven in de regio, woont een derde deel (33%) maximaal een jaar in de regio. Bijna de helft (44%) woont er tussen de 1 en 5 jaar. Ongeveer een kwart (23%) van de arbeidsmigranten die zich in 2018 hebben ingeschreven, woont na 5 jaar nog steeds in de regio.

Hierbij is het belangrijk om te vermelden dat er gekeken wordt naar geregistreerde personen. Arbeidsmigranten die korter dan vier maanden in Nederland verblijven hoeven zich niet in te schrijven in de BRP. Daarnaast is het zo dat veel arbeidsmigranten niet weten dat ze zich in moeten schrijven, en daarom niet geregistreerd staan. Deze groep niet-geregistreerde arbeidsmigranten kan dus niet worden meegenomen in de cijfers, maar hebben voor die periode wel een woonplek.

Figuur 3.7: Gemeente Eijsden-Margraten. Verblijfsduur arbeidsmigranten naar woongemeente, aankomstjaar 2018, regio Maastricht



Bron: Decisio (2025), op basis van CBS Microdata

Uitzendbureaus in Zuid-Limburg geven aan dat het grootste deel van de arbeidsmigranten in de regio Zuid-Limburg voor langere tijd naar Nederland komen. Dat strookt niet met cijfers over de verblijfsduur. De werkelijke verblijfsduur is dan ook lastig in beeld te brengen. Arbeidsmigranten wisselen van werkgever waardoor de arbeidsmigrant wordt uitgeschreven als werkende en bij een nieuwe werkgever weer wordt ingeschreven. Werk en huisvesting zijn doorgaans gekoppeld. Als voor korte tijd voor een specifieke werkgever wordt gewerkt en men daarna na een andere werkgever gaat, schrijft men zich niet in de BRP in. De arbeidsmigrant verblijft voor een langere periode in Nederland, maar verblijft lokaal kort. Dit zorgt ervoor dat inzicht in de werkelijke verblijfsduur van mensen lastig is te verkrijgen.

3.4 Toekomstige ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten

Decisio heeft een prognose gemaakt van de ontwikkeling van het aantal *geregistreeerde* internationale werknemers. In deze prognose geeft Decisio op basis van de referentiescenario's van de Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving van het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving een bandbreedte.

Achtergrond prognose

Voor de prognose baseert Decisio zich op bestaande regionale prognoses van het aantal banen (bron: WLO-scenario's) en de beroepsbevolking zonder migratieachtergrond (bron: CBS). Door deze prognoses aan elkaar te 'matchen' ontstaat het verschil tussen het aantal beschikbare banen in 2030 en het aantal werknemers (zonder migratieachtergrond) dat beschikbaar is om deze banen in te vullen. Hierin is rekening gehouden met verschillende demografische factoren als groei van beroepsbevolking en vergrijzing, maar ook economische ontwikkeling door uit te gaan van een WLO-hoog en WLO-laag scenario.

Het verschil tussen het aantal banen en werknemers zonder migratieachtergrond geeft een indicatie van het aantal internationale werknemers dat nodig is om aan de toekomstige vraag naar werknemers te voldoen. Vervolgens hanteren we een verdeelsleutel op basis van de bestaande verhouding tussen internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten.

Regio Maastricht

Aangezien de aantallen op gemeenteniveau relatief laag en onregelmatig zijn, is er voor de prognose gekozen om met een afbakening te werken. We kijken daarbij naar Eijsden-Margraten en haar omliggende gemeenten (vanaf nu regio Maastricht genoemd)². Concreet omvat deze regio de gemeenten Eijsden-Margraten, Maastricht, Valkenburg aan de Geul, Gulpen-Wittern en Vaals.

6.500 tot 8.500 werkende arbeidsmigranten in regio Maastricht in 2030

Uit de prognoses scenario's blijkt voor de regio Maastricht dat het aantal werkende arbeidsmigranten de komende jaren zal toenemen. De populatie is in 2030 naar schatting tussen de 6.500 en 8.500 arbeidsmigranten. Dit gaat om een jaarlijkse groei binnen een bandbreedte van 4% tot 7,5%.

Figuur 3.8: Regio Maastricht. Ontwikkeling en prognose aantal geregistreerde internationale werknemers, 2010 – 2030



Bron: Decisio (2025), op basis van CBS Microdata en Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving van het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving

Als de prognose doorgerekend wordt voor de gemeente Eijsden-Margraten komt hier een absolute toename uit van 60 tot 130 werkende arbeidsmigranten in de gemeente. Dit is gebaseerd op officiële registraties. We zien echter in de gemeente Eijsden-Margraten een gemiddelde jaarlijkse daling tussen 2010-2023 in het aantal arbeidsmigranten. Hierdoor is het mogelijk dat het aantal arbeidsmigranten in Eijsden-Margraten een lagere (of zelfs negatieve) gemiddelde jaarlijkse groei ervaart ten opzichte van de regio.

Tabel 3.2: Gemeente Eijsden-Margraten. Prognose aantal in de gemeente werkzame arbeidsmigranten, 2023 - 2030

	Aantal 2023	Aantal 2030	Absolute toename	Procentuele toename (jaarlijks)
Scenario Trend	205	260	+60	+4%
Scenario Hoog	205	335	+130	+7,5%

Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata en Toekomstverkenning Welvaart en Leefomgeving van het Centraal Planbureau voor de Leefomgeving

² De voor de prognose gehanteerde regio kan afwijken van bepaalde regio-indelingen, zoals woonregio's, omdat deze is gebaseerd op omliggende gemeenten.

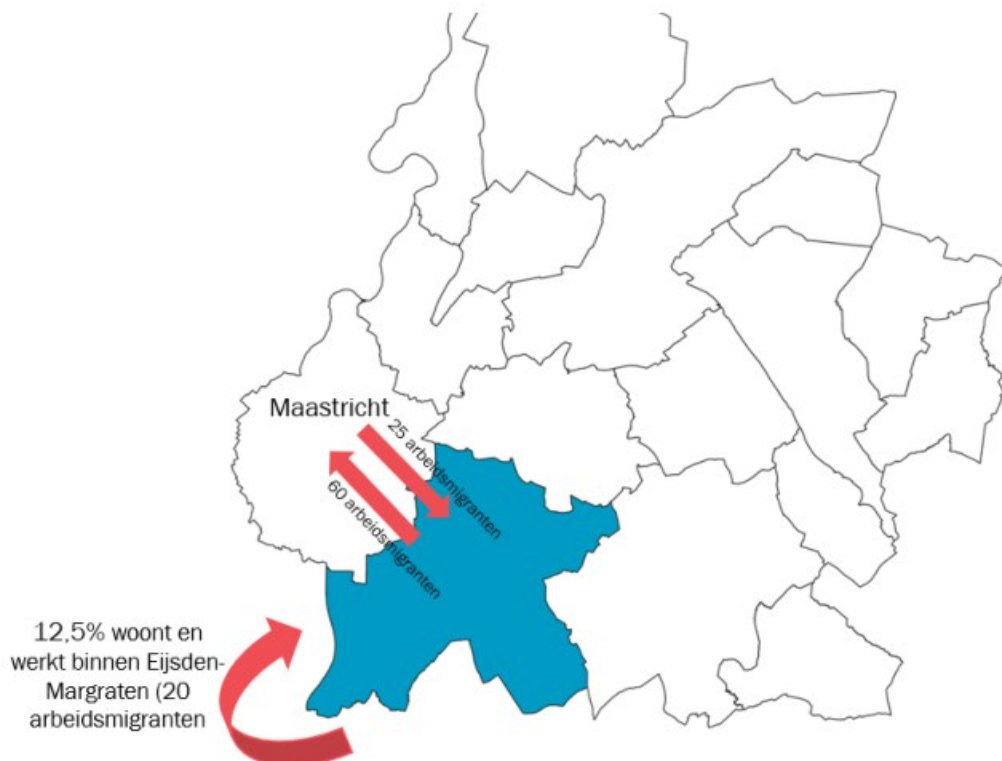
Wanneer we kijken naar het toekomstbeeld dat geschetst wordt door bedrijven, wisselt het beeld. We horen dat sommige bedrijven verwachten dat de inzet van arbeidsmigranten gelijk blijft, andere bedrijven verwachten dat dit verdubbelt. Bedrijven geven aan dat mensen uit de Nederlandse beroepsbevolking steeds minder met de handen willen werken. Er zijn arbeidsmigranten nodig voor werk dat Nederlanders niet willen doen of waarvoor onvoldoende Nederlandse werknemers beschikbaar zijn. Er zijn ook bedrijven die aangeven dat ze een daling van het aantal arbeidsmigranten voorzien. Dit heeft te maken met het feit dat arbeidsvoorwaarden in thuislanden beter zijn geworden het afgelopen jaar, maar ook met het feit dat arbeidsmigranten in Duitsland hogere lonen ontvangen, waardoor het minder aantrekkelijk is om in Nederland te werken.

Als we kijken naar de demografische ontwikkeling van de regio, zien we dat Zuid-Limburg vergrijsd. De verhouding tussen het aantal werkenden en niet-werkenden verandert, wat betekent dat de arbeidscapaciteit onder druk staat. Buitenlandse werknemers zijn een belangrijke groep die de arbeidscapaciteit invult waar steeds minder Nederlandse werknemers beschikbaar zijn. Ook voor de gemeente Eijsden-Margraten geldt dat buitenlandse werknemers van groot belang zijn voor de lokale economie. Dit vergt tegelijkertijd kwalitatief goede huisvesting in de gemeente zelf om deze mensen bij voorkeur dicht bij werk te laten wonen.

3.5 Woonwerkrelaties

Van de BRP-geregistreerde arbeidsmigranten in de gemeente Eijsden-Margraten kunnen de belangrijkste woonwerkrelaties inzichtelijk gemaakt worden.

Figuur 3.9: Gemeente Eijsden-Margraten. Overzicht pendelrelaties Eijsden-Margraten, 2022



Bron: Decisio (2024), op basis van CBS Microdata

- Ongeveer 12,5% van deze groep woont en werkt binnen de gemeente. In absolute zin gaat het om 20 arbeidsmigranten.
- Uitgaande pendel is er naar Maastricht. Van 60 arbeidsmigranten is bekend dat zij (dagelijks) pendelen tussen Eijsden-Margraten en Maastricht.
- Inkomende pendel is er ook vanuit Maastricht. In totaal gaat dit om 25 arbeidsmigranten.

Uit de gesprekken met uitzendbureaus binnen de regio blijkt dat arbeidsmigranten met de fiets, de auto of een busje naar hun werk gaan. Arbeidsmigranten die minder dan 10 kilometer van hun werk wonen gaan vaak met de fiets. Wanneer zij met een auto of busje naar werk rijden, is het de lijn dat dit maximaal 30 minuten duurt. Wanneer de arbeidsmigranten op hetzelfde adres wonen, reizen ze vaak samen. Uitzendbureaus geven aan dat de arbeidsmigranten die in regio Zuid-Limburg wonen ook voornamelijk binnen de regio werken. Er wordt dus niet veel gependeld tussen verschillende regio's.

3.6 Administratie versus praktijk

Het is bekend dat de registraties niet het hele beeld laten zien als het om woonachtige arbeidsmigranten gaat. De werkelijke aantallen zullen waarschijnlijk hoger liggen. Hiervoor doen we een inschatting van het aantal niet-geregistreerden.

Inschatting niet-geregistreerden

Voor een inschatting van het aantal woonachtig niet-geregistreerden gebruiken we een doorontwikkelde methode van de Erasmus Universiteit. Dat betekent dat we het aantal geregistreerde arbeidsmigranten woonachtig in Eijsden-Margraten hebben aangevuld met het aantal werkende arbeidsmigranten waarvan we niet zeker weten waar ze wonen.

We weten dat er in 2022 195 arbeidsmigranten in de gemeente werkend zijn. Van een deel van deze werkzame arbeidsmigranten (45) weten we het woonadres. 20 van hen wonen ook in Eijsden-Margraten. Van 25 van hen weten we dat zij elders wonen. Van 150 werkzame arbeidsmigranten is geen woonadres bekend: zij staan niet in de BRP geregistreerd, of staan nog op een adres in het land van herkomst geregistreerd. Om toch de woonlocatie van niet-geregistreerde arbeidsmigranten in te schatten, houden we dezelfde pendelverhoudingen aan als van degenen waar we de woonlocatie wél van kennen. Dit betekent dat er zo'n 65 arbeidsmigranten in de gemeente wonen, maar niet geregistreerd staan. Dit zou een registratiegraad van 71 procent betekenen. Daarmee komen we uit op 225 geregistreerde en niet geregistreerde arbeidsmigranten die in 2022 in Eijsden-Margraten wonen. Wanneer we dit doorrekenen naar 2023, komen we uit op circa 230 arbeidsmigranten.

Geen negatieve signalen uit de praktijk

Om een beeld van de praktijk te kunnen schetsen, is er informatie opgevraagd bij verschillende afdelingen binnen de gemeente Eijsden-Margraten. Binnen het sociaal domein en op het gebied vergunningsverlening, toezicht en handhaving (VVTH) is er in de gemeente geen problematiek rondom arbeidsmigranten. Daarnaast heeft de gemeente een meldpunt Wet goed verhuurderschap waar tot op heden geen huurklachten zijn ontvangen van arbeidsmigranten. Ook de afdeling Openbare Orde en Veiligheid heeft tot op heden geen klachten ontvangen van wel ervaren als gevolg van (gehuysveste) arbeidsmigranten. Op basis van deze informatie gaan we er van uit dat er geen sprake is van overlast gevende situaties rond de huisvesting van arbeidsmigranten en hebben we geen signalen ontdekt van huisvesting van arbeidsmigranten in onwenselijke leefomstandigheden in de gemeente.

4 Kansen en knelpunten

Een van de onderzoeksvragen is of er sprake is van onwenselijke situaties rond de huisvesting van arbeidsmigranten in de gemeente. Dit is niet gebleken. Hoewel er geen negatieve signalen zijn uit de praktijk, betekent het niet dat dingen niet beter kunnen.

Knelpunten

Weinig huisvesting mogelijk binnen de gemeente

Uit gesprekken met bedrijven is gebleken dat het lastig is om huisvesting binnen de gemeente te vinden voor hun werknemers. Dit zorgt ervoor dat arbeidsmigranten in andere gemeente een woonplek vinden, wat kan zorgen voor een waterbedeffect binnen de regio. Eijsden-Margraten heeft er gezien de ontwikkeling van de beroepsbevolking een groot belang bij dat arbeidsmigranten die in de gemeente werken er ook op een goede manier kunnen wonen.

Risico op verdringing regulier woningzoekende

De gemeente heeft geen groepsgebouwen of andere huisvestingslocaties die specifiek gebruikt worden om arbeidsmigranten te huisvesten. Dan is de kans groot dat arbeidsmigranten (onder andere) worden gehuisvest in (particulier) verhuurde wooneenheden. We zien ook verband tussen concentraties particuliere huurwoningen en buitenlandse werknemers in de gemeente. Huisvesting van kort verblijvende arbeidsmigranten in (verkamerde) reguliere particuliere huurwoningen zorgt vaak voor extra druk op de woningmarkt omdat deze woningen voor reguliere woningzoekenden aan de voorraad worden onttrokken en er daardoor mogelijk verdringing ontstaat.

Seizoensarbeid zorgt voor fluctuerende druk op de huisvestingsvraag

Gedurende het jaar is sprake van pieken in het aantal arbeidsmigranten dat werkzaam is in Zuid-Limburg. Werk in de land- en tuinbouw is seizoensgebonden, maar ook in de distributiecentra is sprake van piekmomenten. Op basis van de gesprekken met de uitzendbureaus stellen we vast dat de piek in de land- en tuinbouw loopt van maart/april tot half oktober. In de distributiecentra neemt de behoefte aan capaciteit af na 'black Friday', eind november. Dit betekent dat het aantal arbeidsmigranten over het jaar fluctueert en daarmee ook de huisvestingsvraag en de druk op de beschikbare huisvesting.

Afnemende beroepsbevolking

Volgens de prognose zal het aantal werkzame arbeidsmigranten jaarlijks toenemen met 4% tot 7,5%. Dit is een absolute toename van 60 tot 130 werkende arbeidsmigranten in de gemeente. Hoewel deze prognose onzeker is wanneer we kijken naar het verloop van het aantal werkzame arbeidsmigranten van 2010 tot 2023, zien we tegelijkertijd een afnemende beroepsbevolking en horen we van het merendeel van de bedrijven dat het aantal arbeidsmigranten toe zal nemen de komende jaren. Zeker aangezien de arbeidsmigranten een grote rol spelen in de agrarische sector binnen de gemeente Eijsden-Margraten, is het nodig om deze groep te voorzien van voldoende kwalitatieve huisvesting.

Niet-geregistreerden niet goed in beeld

Hoewel naar verwachting het grootste deel van de arbeidsmigranten geregistreerd is, is er nog steeds een groep die niet geregistreerd is. Redenen voor arbeidsmigranten om zich niet in te schrijven zijn kortdurend verblijf of de angst voor het verlies van opgebouwde (sociale) rechten, zoals pensioen in het land van herkomst. Arbeidsmigranten kunnen in theorie ook door een locatie-eigenaar gehinderd worden bij het

inschrijven op specifieke locaties, zelfs als ze dat wel zouden willen. Een onvoldoende registratie kan leiden tot een gebrek aan inzicht in de aard en omvang van de huisvestingssituatie. Dit kan resulteren in huisvesting aan de randen van de woningmarkt en in onveilige of ongezonde woonsituaties, waardoor "malafide huisvesters" vrij spel krijgen. Dit is in Eijden-Margraten voor zover na te gaan op dit moment niet aan de orde. Toch is het wel belangrijk om beter zicht te krijgen op de huisvesting van kort verblijvende (short stay) arbeidsmigranten. Daarbij is van belang dat wordt bevorderd dat arbeidsmigranten zich registreren als zij langer dan 4 maanden in de gemeente wonen. Mogelijke kansen op dit gebied worden hieronder besproken.

Kansen

Registratiegraad bevorderen

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een barrièremodel ontwikkeld dat gemeenten handvatten biedt om kwetsbare arbeidsmigranten beter te beschermen. Dit model behandelt onder andere de registratiestap en biedt praktijkvoorbeelden. Mogelijkheden zijn; registratie in de basisregistratie personen laagdrempeliger maken, contact initiëren met huisvesters, uitzendbureaus en werkgevers voor afspraken over registratie in de basisregistratie personen en het versterken van de informatiepositie van de gemeente door te communiceren op de juiste momenten en te werken aan een informatiepakket in eigen taal of een informatie-app (Praktijkvoorbeeld MYinfoNL-app door onder andere gemeente Waalwijk).

Ontwikkellocaties in beeld brengen

Eijden-Margraten heeft een toenemend belang bij de beschikbaarheid van buitenlandse arbeidscapaciteit in de gemeente. Daar hoort adequate huisvesting voor mensen die kort of middellang verblijven bij. Ga in gesprek met werkgevers over de behoefte aan huisvesting in de gemeente en overweeg mee te werken aan het faciliteren daarvan. Om te beginnen door het in beeld brengen van potentiële ontwikkellocaties waar short- en mid stay huisvesting gerealiseerd zou kunnen worden op een schaal die past bij de gemeente. Door het ontwikkelen van huisvesting op daarvoor geschikte locaties te faciliteren en eisen te stellen aan de kwaliteit en gebruik van huisvesting, worden arbeidsmigranten goed gehuisvest, ontstaat meer zicht op de leefsituatie van in de gemeente woonachtige kort verblijvende arbeidsmigranten en wordt ontmoedigd dat illegale en/of onwenselijke huisvestingssituaties worden gecreëerd. Daarmee wordt ook mogelijke verdringing op de woningmarkt van reguliere woningzoekenden tegengegaan.

Bij het in beeld brengen van mogelijke ontwikkellocaties moet er rekening gehouden met onder andere de ligging ten opzichte van woongebieden, de bereikbaarheid voor vervoer, de aanwezigheid van voorzieningen, de kwaliteit en de behoefte op basis van verblijfsduur en werkzaamheden. Voorbeelden van mogelijke ontwikkellocaties zijn:

- Huisvesting bij bedrijven: Vooral in de agrarische sector is huisvesting voor arbeidsmigranten kortdurend; in dat geval is aanbod bij huisvester een oplossing. Dit kan bijvoorbeeld ook op bedrijventerreinen, maar dit moet veilig en zonder beperkingen voor omliggende bedrijfsontwikkelingen.
- Huisvesting op (in onbruik geraakte) vakantieparken: vakantieparken die niet meer aansluiten bij de wens van de recreant kunnen dienstdoen om arbeidsmigranten op piekmomenten op te vangen.
- Herbestemming of transformatie leegstaand vastgoed: Leegstaand vastgoed ombouwen tot studio's voor arbeidsmigranten biedt de mogelijkheid om én leegstand tegen te gaan, én een bijdrage te leveren aan de huisvestingsopgave. Hierbij is het wel van belang dat de locatie geschikt is voor wonen. Dus niet op afgelegen bedrijventerreinen, en wel aan de rand van woonwijken.

- Nieuwbouw: Nieuwbouw van huisvesting voor arbeidsmigranten kan zowel tijdelijk (bijvoorbeeld met modulaire gebouwen) als permanent, en zowel in chalets als in studio's. Ook bij nieuwbouw zijn locaties aan de rand van de bebouwde kom optimaal.

Instrumentarium bij onwenselijke situaties

Mochten er in de toekomst toch onwenselijke situaties ontstaan rond de huisvesting van arbeidsmigranten in huurwoningen, dan zijn er diverse instrumenten om hierop te sturen. De Huisvestingswet biedt mogelijkheden om het ongewenst splitsen en verkameren van woningen tegen te gaan, door middel van het instellen van een Huisvestingsverordening. De recente Wet Goed Verhuurderschap biedt de mogelijkheid om de verhuur van woonruimte aan arbeidsmigranten in de gemeente vergunningplichtig te maken, waardoor het mogelijk wordt om malafide verhuurders te weren. In beide situaties geldt dat aantoonbaar sprake moet zijn van een noodzaak om deze instrumenten in te zetten.

Bijlage

Gemeente Eijsden-Margraten. Aantal en aandeel particuliere huurwoningen per wijk en buurt, 2024

Wijken en buurten	Aantal particuliere huur	Totaal aantal woningen	Aandeel particuliere huur
Wijk 00 Eijsden	497	4.099	12%
Eijsden-Breust	264	1.967	13%
Maarland	11	83	13%
Mariadorp-Beezepool	96	1.171	8%
Mesch	35	150	23%
Oost	56	297	19%
Verspreide huizen	22	349	6%
Withuis-Stationsstraat	13	82	16%
Wijk 01 Gronsvelt	211	1.285	16%
Gronsvelt	177	1.014	17%
Rijckholt	34	271	13%
Wijk 02 Margraten	278	1.869	15%
Gasthuis-Wolfshuis	23	47	49%
Groot- en Klein-Welsden	16	87	18%
Margraten	216	1.547	14%
Scheulder	14	141	10%
't Rooth	5	12	42%
Termaar	4	35	11%
Wijk 03 Cadier en Keer	293	1.836	16%
Bemelen	19	152	13%
Berg	6	23	26%
Cadier	249	1.501	17%
Honthem	6	48	13%
Sint Antoniusbank	3	42	7%
Verspreide huizen	10	70	14%
Wijk 04 Sint Geertruid	126	821	15%
Bruisterbosch	4	26	15%
Eckelrade	41	222	18%
Herkenrade	8	69	12%
Moerslag-LibEEK	13	36	36%
Sint Geertruid	47	397	12%
Verspreide huizen	13	71	18%
Wijk 05 Mheer - Noorbeek	237	1.309	18%
Banholt	83	432	19%
Bergenhuizen en Schey	13	44	30%
Hoogcruts	2	22	9%
Mheer	55	396	14%
Noorbeek	67	348	19%
Terlinden	10	44	23%
Verspreide huizen	7	23	30%
Gemeente Eijsden-Margraten	1.642	11.219	15%

Bron: WOZ-registratie gemeente Eijsden-Margraten, 2024

Gemeente Eijsden-Margraten. Aantal en aandeel particuliere huurwoningen per postcodegebied, 2024

Postcode	Aantal particuliere huur	Totaal aantal woningen	Aandeel particuliere huur
6245	495	4.094	12%
6247	213	1.290	17%
6251	30	164	18%
6252	11	59	19%
6255	99	481	21%
6261	55	397	14%
6262	83	431	19%
6265	85	597	14%
6267	265	1.589	17%
6268	45	246	18%
6269	247	1.728	14%
6307	14	143	10%
Gemeente Eijsden-Margraten	1.642	11.219	15%

Bron: WOZ-registratie gemeente Eijsden-Margraten, 2024