



Nota van B&W

Onderwerp Convenant huisvesting arbeidsmigranten

Portefeuillehouder drs. Theo Weterings, dr. Tom Horn
Collegevergadering 1 juli 2014
Inlichtingen Martijn van der Linden (023 5676954)
Registratienummer 2014.0023615

Inleiding

In het voorjaar van 2013 organiseerde de Greenport-gemeenten onder aanvoering van destijds de wethouder van de gemeente Aalsmeer een bijeenkomst over de huisvesting van arbeidsmigranten. Daarbij waren gemeenten, woningcorporaties, huisvesters en werkgevers aanwezig. Tijdens de bijeenkomst werd het voorstel gedaan te komen tot een regionaal convenant. In de zomer van 2013 is het concept-convenant voorgelegd aan de deelnemers. De ondertekening van het convenant heeft een tijd op zich laten wachten, maar recentelijk heeft het samenwerkingsverband Greenport onder leiding van Aalsmeer alsnog voorgesteld het convenant voor te leggen aan de colleges.

Aanleiding is de nadrukkelijke wens van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) om regionaal tot afspraken te komen, waarbij elke gemeente een eigen verantwoordelijkheid op zich neemt. In mei 2013 bezocht een delegatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) en het Ministerie van BZK Haarlemmermeer. Naar aanleiding daarvan stuurde Minister Blok voor Wonen op 1 oktober 2013 een brief naar de Tweede Kamer waarin onder andere de volgende tekst was opgenomen:

“De gemeente Haarlemmermeer geeft aan dat er voldoende planologisch ruimte in de gemeente is voor tijdelijke huisvesting, ondermeer door transformatie van leegstaande kantoren die op dit moment al een dubbelbestemming (kantoor, wonen) hebben. Haarlemmermeer heeft in een overleg met de gemeente Aalsmeer toegezegd dit actiever bij huisvesters en werkgevers onder de aandacht te zullen brengen.”

Samenvatting van het convenant

De Greenportgemeenten hebben een convenant voorgelegd (bijlage). Daarin is een aantal actiepunten opgenomen voor de gemeenten, maar ook voor huisvesters en werkgevers. Dat zal er aan bijdragen dat arbeidsmigranten goed worden gehuisvest.

Het convenant vraagt een aantal acties van de Gemeente Haarlemmermeer. De drie belangrijkste artikelen zijn hieronder toegelicht.

1. Huisvesting

“De gemeente verplicht zich een beleidskader vast te stellen dat voldoende mogelijkheden biedt om bestaande huisvestingscapaciteit te benutten, dan wel nieuwe te realiseren.”

Na ambtelijk overleg in Greenport-verband is geconstateerd dat Haarlemmermeer in het bestaande beleidskader (de Woonvisie Haarlemmermeer en het vigerende ruimtelijk beleid) reeds voldoende mogelijkheden biedt. Hiervoor zijn geen aanvullende activiteiten nodig naar aanleiding van het convenant.

2. Transformatie kantoren

“De gemeente verklaart zich bereid om met werkgevers en/of huisvesters in gesprek te gaan over hun huisvestingsportefeuille in die gemeente en zo in goed overleg vast te stellen welke huisvestingssituaties (voor zover nodig) onder welke voorwaarden een vergunning kunnen krijgen, welke in welk tempo beëindigd moeten worden en hoe de gemeente zal faciliteren bij het vinden van alternatieven. (Bed voor bed regeling)”

Met name bestaande huisvestingscapaciteit (transformatie van kantoren) heeft hierbij de aandacht. De aanvullende activiteit is het benutten van kansen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, indien transformatiemogelijkheden zich voordoen. De bed voor bed regeling houdt in dat wij ons inspannen om, indien een onrechtmatige of onwenselijke woonsituatie wordt aangetroffen, de huisvester de kans te geven de woonlocatie dusdanig aan te passen dat deze geschikt wordt voor bewoning, dan wel dat de huisvester alternatieve huisvesting aanbiedt. Dat voorkomt dat bij handhaving bewoners onnodig op straat worden gezet. Een uitzondering is natuurlijk een situatie waarin de (brand)veiligheid in het geding is, dan kan de gemeente direct blijven handhaven.

De bed voor bed regeling houdt niet in dat de gemeente verplicht wordt alternatieve huisvesting te bieden na een handhavend optreden. De gemeente houdt bij de eventuele handhaving wel rekening met verschillende opties: het alsnog geschikt maken van de huisvesting of het vinden van een alternatieve woonlocatie, waardoor niet automatisch overgegaan hoeft te worden tot ontruiming van de woonlocatie.

3. Handhaving en registratie

“De gemeente verplicht zich in- en uitschrijving van arbeidsmigranten in de GBA mogelijk te maken...”

In- en uitschrijving is reeds mogelijk, maar om dit extra kracht bij te zetten is contact gelegd met de gemeente Westland. Westland heeft veel ervaring met inschrijvingsprocedures – dit heeft geleid tot extra inschrijvingen en een nauwkeuriger bijgehouden GBA, thans BRP (Basisregistratie Personen). In geval van overtredingen treedt de gemeente conform de andere artikelen in het convenant op door handhavend op te treden. Hiervoor zijn voornamelijk geen aanvullende activiteiten nodig naar aanleiding van het convenant.

Middelen

Het convenant past binnen het vigerende beleid en heeft geen kosten tot gevolg.

Communicatie

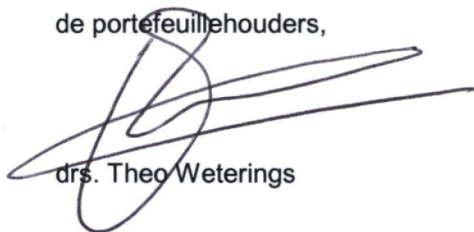
Alle andere Greenport-gemeenten hebben het convenant reeds ondertekend. Op korte termijn volgen ook de huisvesters en de werkgevers. Het convenant wordt toegelicht tijdens een persgesprek en er wordt een persbericht uitgebracht.

Besluit

Op grond van het voorgaande hebben wij besloten om:

1. in te stemmen met het convenant huisvesting arbeidsmigranten;
2. deze nota ter informatie te zenden aan de raad.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Haarlemmermeer,
namens dezen,
de portefeuillehouders,



drs. Theo Weterings



dr. Tom Horn

Bijlage(n)

Convenant huisvesting arbeidsmigranten



GREENPORT Aalsmeer

Concept

**Convenant Regio Greenport Aalsmeer inzake
huisvesting van Europese arbeidsmigranten
in de periode 2013 - 2018**

convenant Regio Greenport Aalsmeer inzake huisvesting van Europese arbeidsmigranten in de periode 2013 - 2018

De ondergetekenden:

- De gemeente Aalsmeer, vertegenwoordigd door(naam, functie), hierna te noemen: de gemeente.
- De gemeente Amstelveen, vertegenwoordigd door(naam, functie), hierna te noemen: de gemeente.
- De gemeente Haarlemmermeer, vertegenwoordigd door(naam, functie), hierna te noemen: de gemeente.
- De gemeente Kaag en Braassem, vertegenwoordigd door(naam, functie), hierna te noemen: de gemeente.
- De gemeente Nieuwkoop, vertegenwoordigd door(naam, functie), hierna te noemen: de gemeente.
- De gemeente Uithoorn, vertegenwoordigd door(naam, functie), hierna te noemen: de gemeente.
- Eigen Haard, vertegenwoordigd door (naam, functie), hierna te noemen: de woningcorporatie.
- Ymere, vertegenwoordigd door (naam, functie), hierna te noemen: de woningcorporatie.
-, vertegenwoordigd door.....(naam, functie), hierna te noemen: het huisvestingsbedrijf/huisvester/corporatie
-, vertegenwoordigd door.....(naam, functie), hierna te noemen:
-, vertegenwoordigd door.....(naam, functie), hierna te noemen:
-, vertegenwoordigd door.....(naam, functie), hierna te noemen:
-, vertegenwoordigd door.....(naam, functie), hierna te noemen:
-, vertegenwoordigd door.....(naam, functie), hierna te noemen:
-, vertegenwoordigd door.....(naam, functie), hierna te noemen:
-, vertegenwoordigd door.....(naam, functie), hierna te noemen:

Afhankelijk van de ondertekenende partijen zal dit lijstje worden ingevuld.

In aanmerking nemende dat:

- arbeidsmigratie, mede als gevolg van het vrij verkeer van mensen en goederen binnen de Europese gemeenschap een niet meer weg te denken onderdeel is van onze samenleving;
- het waarschijnlijk is dat het aantal arbeidsmigranten uit de Europese Unie die in Nederland werken en verblijven de komende jaren zal toenemen en dat de groep ook van samenstelling zal veranderen, waarbij de omvang en samenstelling mede afhankelijk zullen zijn van externe factoren waar ieder van de convenantspartijen afzonderlijk niet of nauwelijks invloed op heeft;
- het voor de economische ontwikkeling van de regio Greenport Aalsmeer van belang is dat arbeidsmigranten hier werken en het zowel vanuit economisch, als vanuit sociaal oogpunt van belang is dat de arbeidsomstandigheden en de huisvesting van deze groep goed geregeld zijn;
- een regionaal kader voor de aanpak van de huisvesting van arbeidsmigranten daartoe bevorderlijk is;
- het gewenst is dat arbeidsmigranten die hier langere tijd verblijven, zoveel mogelijk integreren in de lokale samenleving en de Nederlandse taal leren;
- registratie van tijdelijke arbeidsmigranten in de Gemeentelijke Basisadministratie Persoonsgegevens (GBA), dan wel het Register Niet Ingezetenen (RNI) noodzakelijk is voor een goed inzicht in de ontwikkeling van de arbeidsomstandigheden en huisvesting van deze groep;
- werkgevers een verantwoordelijkheid hebben voor de huisvesting van 'hun' arbeidsmigranten, maar het zeker bij langduriger verblijf wenselijk is dat de arbeidsmigrant zelf hiervoor de verantwoordelijkheid neemt en daarvoor terecht kan bij professionele aanbieders van woonruimte;
- een goed beheer van de huisvestingsvoorzieningen van belang is om een goed en veilig verblijf van de arbeidsmigranten te verzekeren en de mogelijke belasting van de omgeving sterk kan reduceren.

Hoofdstuk 1: Spreken met elkaar af

In gezamenlijkheid en waar mogelijk in samenspraak met (vertegenwoordigers van) de arbeidsmigranten zelf te bevorderen dat er kwalitatief voldoende goede en veilige huisvesting voor arbeidsmigranten beschikbaar is.

Regionale opgave

Partijen bepalen op basis van de huidige inzichten de opgave voor de regio Greenport Aalsmeer op 1.700 plaatsen voor tijdelijke huisvesting en spreken de intentie uit deze plaatsen in de periode 2013 – 2018 in het gebied van de Greenport Aalsmeer (zie ook kaart in bijlage 1.) te realiseren.

Deze plaatsen zijn nodig ter vervanging van huisvesting in panden en/of op plekken waar dat – zelfs na een eventuele aanpassing - niet mag en anderzijds om te voorzien in de verwachte groei in de vraag naar arbeidsmigranten.

Partijen onderkennen dat voor het realiseren van deze huisvestingsopgave verschillende onderwerpen in samenhang moeten worden gezien en aangepakt:

1. Het voorzien in kwalitatief voldoende huisvesting / verblijfsmogelijkheden die ten minste aan de uniforme huisvestingsnormen en / of wet- & regelgeving voldoet.
2. De handhaving ten aanzien van woon- of verblijfssituaties die niet aan de voorschriften voldoet.
3. De registratie van arbeidsmigranten in GBA dan wel RNI.
4. Het bevorderen dat de arbeidsmigrant zelfstandig en vanuit eigen verantwoordelijkheid onderdeel uit kan maken van de Nederlandse samenleving.

Partijen hebben daarom hun samenwerking nader geconcretiseerd in de volgende punten die zij zijn overeengekomen:

De uitwerking van deze afspraken en de samenwerking tussen partijen zal worden gemonitord. Tenminste éénmaal per jaar zal hieromtrent verslag worden uitgebracht.

Hoofdstuk 2: Overeenkomst algemeen.

Artikel 1 Doelen van de samenwerking.

1. Te komen tot voldoende aanbod van huisvesting voor tijdelijke arbeidsmigranten afkomstig uit de Europese unie, die tenminste voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in de uniforme huisvestingsnorm en het Bouwbesluit, waarbij partijen ook oog hebben voor de betaalbaarheid, de duurzaamheid en de inpasbaarheid in de bestaande omgeving van de voorzieningen.
2. Mede met het oog op het maatschappelijk draagvlak te zorgen dat zowel nieuw te realiseren als bestaande huisvestingsvoorzieningen zodanig worden beheerd en geëxploiteerd dat arbeidsmigranten goed en veilig kunnen wonen en onevenredige belasting van de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.
3. Zorgen dat arbeidsmigranten ten minste in overeenstemming met de in Nederland geldende wet- en regelgeving en waar mogelijk ook in overeenstemming met de door de Stichting Normering Flexwonen (SNF) dan wel de Stichting Normering Arbeid (SNA) gestelde regels, kunnen werken.
4. Zorgen dat arbeidsmigranten naar mate zij langer in Nederland blijven, meer geïntegreerd kunnen raken in de samenleving en de taal leren.
5. Faciliteren dat arbeidsmigranten zich registreren in GBA dan wel RNI.
6. Stimuleren en waar mogelijk faciliteren dat de arbeidsmigranten zelfstandig kunnen functioneren in de Nederlandse samenleving.
7. Zorgen dat huisvestings- of verblijfssituaties die niet aan de landelijke normen en/of lokale voorschriften voldoen zo snel als mogelijk beëindigd worden, echter in een tempo dat past bij de urgentie van de overtreding en waarbij voorkomen wordt dat arbeidsmigranten de dupe worden van die beëindiging.

Artikel 2 Duur, beëindiging, wijziging en toetreding.

1. Dit convenant treedt in werking met ingang van de datum van ondertekening van het convenant en wordt aangegaan voor de duur van 5 jaar, met de mogelijkheid tot verlenging van het convenant met telkens 5 jaar. De verlenging van het convenant wordt tussen partijen, uiterlijk 1 (één) maand voor afloop van het convenant, schriftelijk overeengekomen.
2. Wijzigingen in dit convenant kunnen slechts met schriftelijke instemming van alle partijen worden overeengekomen. Mondelinge afspraken missen zonder schriftelijke vastlegging elke geldingskracht.
3. Het is mogelijk dat een partij die niet deelneemt aan dit convenant, gedurende de looptijd van dit convenant als deelnemende partij toe treedt. Daartoe is instemming van de convenantpartijen vereist, welke instemming partijen alleen kunnen onthouden als zij aantoonbaar ernstig in hun belang worden geschaad door de toetreding.
4. Partijen kunnen ieder afzonderlijk dit convenant schriftelijk doen beëindigen zonder rechterlijke tussenkomst in geval van a: faillissement of surséance van betaling van een der partijen, of b: in geval van ernstige tekortkoming in de nakoming van de verplichtingen op grond van dit convenant door één der partijen indien, nadat deze partij schriftelijk in gebreke is gesteld, niet alsnog binnen een redelijke termijn aan zijn verplichtingen voortvloeiend uit dit convenant voldoet.

Hoofdstuk 3: Verplichtingen van partijen

Paragraaf 1: Verplichtingen van (de) gemeente(n).

Artikel 3:

1. De gemeente verplicht zich een beleidskader vast te stellen dat voldoende mogelijkheden biedt om bestaande huisvestingscapaciteit te benutten, dan wel nieuwe te realiseren.
2. Bij de vaststelling wat 'voldoende' is wordt tenminste uit gegaan van het aantal EU-arbeidsmigranten dat in de regio Greenport Aalsmeer werkzaam is of zal zijn, dan wel van andere in regionaal verband daarover gemaakte afspraken.
3. Het beleidskader zal tenminste de criteria bevatten volgens welke de gemeente aanvragen tot het benutten van bestaande -, dan wel het realiseren van nieuwe huisvestingsmogelijkheden zal beoordelen. De gemeente zal daarbij ook, binnen de kaders van het geldende beleid en – regelgeving het tijdelijk gebruik van locaties in afwijking van het bestemmingsplan serieus overwegen.
4. De gemeente zal er voor zorgdragen dat omtrent het beleidskader en de toepassing daarvan zoveel mogelijk via één vast aanspreekpunt kan worden gecommuniceerd.

Artikel 4:

1. De gemeente zal met in acht name van haar vastgestelde beleidskaders, prioriteit geven aan het handhavend optreden tegen huisvestings- dan wel verblijfssituaties die niet voldoen aan de landelijke of plaatselijke voorschriften en daarbij ook de certificering op grond van de uniforme huisvestingsnorm betrekken.
2. De gemeente zal bij de sanctie en de periode die geboden wordt om huisvestings- dan wel verblijfssituaties die niet aan de voorschriften voldoen te beëindigen, rekening houden met de ernst van de overtreding en de urgentie om die op te heffen en daarbij het belang van de arbeidsmigranten zwaar laten wegen.
3. De gemeente verklaart zich bereid om met werkgevers en/of huisvesters in gesprek te gaan over hun huisvestingsportefeuille in die gemeente en zo in goed overleg vast te stellen welke huisvestingssituaties (voor zover nodig) onder welke voorwaarden een vergunning kunnen krijgen, welke in welk tempo beëindigd moeten worden en hoe de gemeente zal faciliteren bij het vinden van alternatieven. (Bed voor bed regeling)
4. De gemeente zal bij de wijze waarop zij handhaaft en de bed voor bed regeling toepast ook goed werkgeverschap meewegen, waaronder dient te worden begrepen de toepassing van de cao, de wettelijke eisen aan het werkgeverschap en het voldoen aan de uniforme huisvestingsnorm.

Artikel 5:

1. De gemeente verplicht zich in- en uitschrijving van arbeidsmigranten in de GBA mogelijk te maken en in overleg met werkgevers zodanige voorzieningen te treffen, dat dit op efficiënte wijze kan plaatsvinden, uiteraard binnen wettelijke kaders, maar rekening houdend met groepsgewijs aanbod en werktijden van de arbeidsmigranten.
2. De gemeente spant zich in om de beschikbare middelen voor taalcursussen ook ter beschikking te stellen voor arbeidsmigranten en / of arbeidsmigranten op maat informatie te verschaffen over het aanbod aan taalcursussen.

Paragraaf 2: Verplichtingen van de huisvesters

Artikel 6:

1. De woningcorporaties verplichten zich arbeidsmigranten die aangeven zich te willen vestigen, in te schrijven als woningzoekende en te behandelen zoals gangbaar is voor woningzoekenden met een vergelijkbare huishoudensituatie en inkomen.
2. Zij verplichten zich actief voorlichting te geven over de mogelijkheden om aan woonruimte komen aan arbeidsmigranten die langer willen blijven.

Artikel 7:

1. De woningcorporaties en commerciële huisvesters spannen zich in om woonruimte te realiseren en/of beschikbaar te stellen voor arbeidsmigranten die hier tijdelijk, maar niet slechts voor seizoensarbeid of voor zeer korte duur verblijven.
2. Zij kunnen dat doen door woningen die tijdelijk niet verhuurd worden, zelf kamergewijs te verhuren, dan wel andere huisvesters of werkgevers toe te staan dat te doen met aan hen daartoe verhuurde woningen.
3. De huisvesters zullen alvorens dat te doen overleggen met de gemeente over de locatie, aard en omvang van die kamergewijze verhuur en de voorschriften van de gemeente dienaangaande in acht nemen.
4. De huisvesters kunnen dat ook doen door wooneenheden of studio's te realiseren in bijvoorbeeld nieuwbouw, herbestemming van bedrijfsgebouwen of door gebruik van tijdelijke locaties.

Artikel 8:

De huisvesters en huisvestende werkgevers verplichten zich om zowel bij het realiseren van huisvesting als bij het in gebruik geven er van tenminste de Uniforme Huisvestingsnorm na te leven evenals alle van toepassing zijnde voorschriften van het Bouwbesluit, het geldende bestemmingsplan en andere gemeentelijke voorschriften, waaronder het bijhouden van een nachtregister als de aard van de voorziening dat vereist.

Artikel 9:

De huisvesters en huisvestende werkgevers verplichten zich om voor alle vormen van huisvesting die zij aanbieden een passend beheer toe te passen, tenzij het zelfstandige woonruimte betreft. Dit impliceert dat er tenminste 24/7 iemand *bereikbaar* is die de taak, bevoegdheden en mogelijkheden heeft om bij calamiteiten direct handelend op te treden en waarvan de contactgegevens direct in het betreffende pand en bij hulpdiensten beschikbaar zijn.

Artikel 10:

1. De huisvesters en huisvestende werkgevers dragen, bij de huisvesting als bedoeld in artikel 9, zorg voor het voorkomen van overlast voor de omgeving, stellen daartoe huisregels op en zorgen dat die, zo nodig in vertaalde vorm, bij de bewoners bekend zijn.
2. De huisvesters en huisvestende werkgevers verplichten zich om zorgvuldig te communiceren met omwonenden en hen te informeren over het gebruik van de huisvestingslocatie, de vorm van beheer die daarvoor geldt en de contactgegevens van degene die bij calamiteiten aanspreekbaar is.

Paragraaf 4: Verplichtingen van de werkgevers

Artikel 11:

1. De werkgever verplicht zich om arbeidsmigranten die bij hem in dienst zijn of voor hem werkzaam zijn te informeren wanneer een verplichting om zich in te schrijven in - dan wel uit te schrijven uit de GBA van toepassing is, dan wel inschrijving in de RNI gewenst is en werknemers te stimuleren zelf de daarvoor benodigde actie te ondernemen.

Artikel 12:

1. De werkgever verplicht zich om een gemeente op verzoek te informeren over het aantal arbeidsmigranten dat voor hem in die gemeente werkzaam is, wanneer de gemeente die informatie opvraagt met het oog op een realistische planning van huisvestingsvoorzieningen in de gemeente of regio.
2. De werkgever verplicht zich om dezelfde reden ook om de gemeente op verzoek te informeren over zijn verwachtingen van het aantal arbeidsmigranten dat de komende jaren voor hem werkzaam zal zijn, uiteraard met de daarbij passende voorbehouden.

Artikel 13:

De werkgever die zelf huisvesting biedt aan zijn werknemers, zal voldoen aan het verzoek van de gemeente om te komen tot een overzicht van en afspraken over zijn huisvestingsportefeuille, zoals bedoeld in artikel 4 lid 3 (bed voor bed regeling), dan wel zelf het initiatief daartoe nemen.

Artikel 14:

1. De werkgever die zelf huisvesting biedt aan zijn werknemers, zal die werknemers nooit verplichten om van die huisvesting gebruik te maken; een eventuele wens van de werknemer om elders huisvesting te vinden of effectuering van die wens, zal geen gevolgen hebben voor de arbeidsrelatie.
2. De werkgever die zelf huisvesting biedt aan zijn werknemers zal bij beëindiging van de arbeidsrelatie de betreffende werknemer een redelijk termijn bieden om alternatieve huisvesting te vinden en zich inspannen om te voorkomen dat de ex-werknemer dakloos wordt.

Artikel 15:

De werkgever informeert arbeidsmigranten zo snel mogelijk over de mogelijkheden van taalcursussen en zelfstudiepakketten en voor zover relevant het gemeentelijke beleid als bedoeld in artikel 5 lid 2 dienaangaande.

Hoofdstuk 4 Slotbepalingen

Artikel 16:

Partijen evalueren jaarlijks de werking van dit convenant aan de hand van de bereikte resultaten en kunnen zo nodig besluiten tot bijstelling op onderdelen.

Artikel 17.

1. Partijen spannen zich in het geval van een geschil over de inhoud of de uitvoering van het convenant tot het uiterste in om in onderling overleg tot een oplossing te komen en kiezen voor het geval dat niet lukt voor een arbitrage of bindend advies.

Aldus overeengekomen en invoud ondertekend d.d.te.....

Bijlage 1.

Kaart Regio Greenport Aalsmeer.

Stadsregio Amsterdam bestaat uit:

..... Regio Greenport Aalsmeer



Bijlage 2

Begrippenlijst

in het kader van

het convenant huisvesting Europese arbeidsmigranten Greenport Aalsmeer 2013 - 2018

- Een **woningcorporatie** (sociale huisvester): een organisatie die zich in hoofdzaak richt op het bouwen, beheren en verhuren van woonruimte (sociale woningbouw). De taken van de woningcorporaties zijn vastgelegd in het Besluit beheer sociale-huursector (Bbsh).
- Een **commerciële huisvester**: een organisatie die zich in hoofdzaak richt op het bouwen, beheren en verhuren van woonruimte maar niet gebonden is aan het Besluit beheer sociale – huursector (Bbsh).
- Een **huisvestingsbedrijf**: een organisatie die zich in hoofdzaak richt op het beheer en de exploitatie van woon- en verblijfsruimte.
- Een **(concept) ontwikkelaar**: een organisatie die zich vanuit het perspectief van de gebruiker richt op het bedenken en commercialiseren van een vastgoedproject.
- een **investeerder**: een natuurlijke dan wel rechtspersoon die zich tegen een vergoeding richt op het financieel mogelijk maken van een vastgoedproject.
- Een **werkgever**: een natuurlijke dan wel rechtspersoon die op basis van een arbeidsovereenkomst werknemers in dienst heeft.
- Een **werkgeversorganisatie**: een rechtspersoon die als doel heeft de belangen van werkgevers van één of meerdere bedrijfstak(ken) te behartigen.
- Een **huisvestende werkgever**: een natuurlijke dan wel rechtspersoon die op basis van een arbeidsovereenkomst werknemers in dienst heeft en voor (een deel) van deze werknemers zelf voorziet in huisvesting en het beheer daarvan.
- Een **uitzendorganisatie**: een organisatie die op commerciële basis bij tijdelijk werk bemiddelt. Bij een uitzendbureau zijn de medewerkers in dienst van het uitzendbureau.
- Een **arbeidsmigrant**: een economisch actieve migrant, afkomstig uit een land van de Europese Unie, wiens doel het is, al dan niet tijdelijk, arbeid en inkomen te verwerven in Nederland (hij/zij doet dit op eigen initiatief en op vrijwillige basis).
- **Plaatsen**: slaap- en of verblijfsmogelijkheden in woon- dan wel verblijfsgebouwen.