



Please in my back Yard

"Groenwijk, Duurzame Huisvesting voor Flexibele Arbeidskrachten"



Werkgroep Huisvesting
Arbeidskrachten
1-7-2020

Over wie hebben we het?

De afgelopen decennia zijn flexibele arbeidskrachten (hierna arbeidskrachten) niet meer weg te denken uit onze economie. Met name sectoren als de landbouw, de foodindustrie en distributiecentra kunnen in onze regio niet functioneren zonder hun inzet. Maar ook in de zorg, de bouw en in het onderwijs zien we een toename van arbeidsmigratie. En de prognoses richting de toekomst geven aan dat we rekening moeten houden met een nog grotere behoefte aan arbeidskrachten. Het is daarom van groot economisch en maatschappelijk belang dat we voor deze waardevolle arbeidskrachten een aantrekkelijke regio blijven. Kwantitatief en kwalitatief voldoende huisvesting is in de huidige markt een secundaire arbeidsvoorwaarde waaraan wij moeten voldoen om de concurrentie met de omliggende regio's en landen, aan te kunnen. Als gevolg van de Corona is het zichtbaar geworden dat de kwaliteit van de huisvesting ook samenhangt met het welzijn van de flexibele arbeidskrachten.

We maken een nadrukkelijk onderscheid tussen (im)migranten, die naar Nederland komen om zich te structureel te vestigen en flexibele arbeidskrachten, die hier komen om te werken en na verloop van tijd weer terugkeren naar het thuisland. De eerste groep wil integreren en heeft een woonbehoefte, wil Nederlands leren en een gewaardeerd onderdeel zijn van onze samenleving. De flexibele arbeidskracht, de tweede groep, komt naar Nederland om voor een bepaalde periode werk te verrichten. Zij *wonen* hier niet, maar *verblijven* hier ten tijde van de arbeidsduur. Het is deze groep waar dit plan betrekking op heeft.

Feiten en cijfers

Volgens de Rijksoverheid zijn er ruim 500.000 arbeidskrachten uit de EU in Nederland werkzaam. Voor Noord Holland wordt het aantal op 90.000 geschat. Onderzoek door de Westfriese Bedrijvengroep (WBG) onder haar leden en partners wijst uit dat er in de regio Westfriesland circa 10.000 arbeidskrachten werkzaam zijn. Het overgrote deel van de arbeidskrachten verblijft tijdens de arbeidsduur in de regio. Daarnaast heeft het deel van de arbeidskrachten dat buiten de regio verblijft veelal de wens om dichterbij het werk te verblijven en geeft daarmee aan bij voorkeur ook in de regio te verblijven.

Onderzoek in De Kop van Noord-Holland heeft uitgewezen dat er een mismatch is tussen het aantal arbeidskrachten dat in de regio werkt en verblijft en het aantal locaties (lees: bedden) waarvoor door de gemeenten een vergunning is afgegeven. In de Kop lijkt het te gaan om tweemaal zoveel arbeidskrachten dan het aantal vergunde bedden. Wij gaan ervan uit dat van de circa 10.000 arbeidskrachten in Westfriesland circa 5.000 vergunde bedden in de regio aanwezig zijn. De andere helft verblijft dan waarschijnlijk deels buiten de regio (andersom wonen er ook arbeidskrachten in Westfriesland die in de omliggende regio's werken), maar grotendeels op locaties waar dat niet is toegestaan of niet de bedoeling is. Het door de ondernemers in Westfriesland geconstateerde gebrek aan voldoende kwantitatieve, en veelal ook kwalitatieve huisvesting voor deze groep is aanleiding voor de WBG om dit plan te ontwikkelen.

We hebben daartoe de samenwerking gezocht met partners, die over kennis beschikken in deze markt en die ook belang hebben bij een goede oplossing. Het betreft partners die kennis hebben van de bouw en huisvesting voor short- en mid stay, uitzendbureaus die de match tussen bedrijven en de arbeidskrachten

verzorgen, bedrijven die van een grote hoeveelheid flexibele arbeidskrachten afhankelijk zijn, maar ook de FNV als vakbeweging, die opkomt voor de belangen van de flexibele arbeidskrachten.

Onder dit document ziet u welke partijen aan dit plan hebben meegewerkt en het onderschrijven. Gezamenlijk bieden wij dit beleidsplan aan bij de 7 gemeenten in Westfriesland. Wij zijn ervan overtuigd dat alleen door een gezamenlijke aanpak van bedrijfsleven, vakbeweging en de samenwerkende overheid we dit hardnekkige probleem in de regio kunnen oplossen en een voorbeeld kunnen zijn in Nederland.

Wat is het probleem?

Vanuit de overheid zijn in Westfriesland de afgelopen jaren weinig tot geen initiatieven geslaagd om verblijf voor arbeidskrachten mogelijk te maken en daarmee te voldoen aan de enorme vraag. Alleen voor agrariërs zijn er in een aantal gemeenten mogelijkheden gecreëerd om op eigen terrein huisvesting te realiseren. De initiatieven op dit vlak functioneren overigens in het algemeen naar tevredenheid. Nadeel is dat de 7 gemeenten in de regio allemaal andere criteria hanteren.

Een aantal bedrijfspanden, waaronder enkele horecagelegenheden, zijn omgezet tot pension, maar voornamelijk is de huisvesting van flexibele arbeidskrachten overgelaten aan de "markt". Dit heeft oneigenlijke en negatieve gevolgen gehad:

- Starterswoningen zijn opgekocht om te verhuren aan arbeidskrachten. Dit heeft niet alleen de "gewone" woningmarkt totaal ontwricht, maar heeft ook geleid tot overlast in buurten en woonwijken.
- Door onvoldoende toezicht laat de kwaliteit van de huisvesting vaak te wensen over. Dat heeft negatieve gevolgen, zowel voor de buurt als voor de arbeidskrachten zelf.
- Verblijven is geen wonen. Verblijfshuisvesting moet aan totaal andere voorwaarden voldoen als reguliere woningbouw. Door dit te vermengen leidt het tot verpaupering en vervreemding. Dat is in niemands belang.
- Arbeidskrachten zijn voor hun woonruimte afhankelijk van huisjesmelkers, van bedrijven die de huisvesting ter beschikking stellen en soms van bedrijven die de arbeidskrachten werk bieden. Dat is onwenselijk want het leidt tot oneigenlijke belangenvermenging. Je huisbaas is je werkgever en andersom.
- Diverse gemeenten overwegen huisvesting op bedrijventerreinen. In feite gelden hier dezelfde nadelen. Daarnaast zijn bedrijventerreinen totaal niet ingericht om huisvesting te accommoderen.
- Bedrijven die afhankelijk zijn van flexibele arbeidskrachten vertrekken uit de regio omdat ze geen werknemers meer kunnen krijgen.

Deze situatie is onhoudbaar en vraagt dringend om actie. Wij doen een beroep op de 7 gemeenten in Westfriesland om tot een gemeenschappelijke aanpak te komen en samen met bedrijfsleven en partners tot een gezamenlijke oplossing te komen. Namelijk een nieuwe wijk; Groenwijk, "Duurzame huisvesting voor flexibele arbeidskrachten"

Wat willen we bereiken?

Met dit plan willen de partners een aantal doelstellingen bereiken:

- Flexibele arbeidskrachten behouden voor de bedrijven in Westfriesland, die ze hard nodig hebben om hun werkzaamheden te kunnen voortzetten en te kunnen groeien.
- Oneigenlijk gebruik en misbruik tegengaan, zowel van aanbieders van huisvesting als van inleners.
- De woningmarkt ontlasten.
- Mogelijke overlast voorkomen.

Door een Groenwijk te realiseren wordt aan bovenstaande doelstellingen voldaan. Een fraai gelegen energie neutrale wijk. Bestaande uit modulair gebouwde units met permanente karakter. Zelfvoorzienend, met supermarkt, sportvoorziening en een buurthuis. Er is voldoende groen met wandelpaden. Er is voldoende parkeergelegenheid aan de rand van de wijk. De flexibele medewerkers verblijven met 4-5 personen in een verblijfseenheid en hebben een eigen slaapkamer. De eenheden hebben een eigen badkamer, wasruimte en keuken met voldoende koelruimte. De bouw is modulair maar voldoet aan het bouwbesluit en is daarmee toekomstbestendig en toch flexibel met potentie om eventueel andere functies te vervullen, mocht dat in de toekomst noodzakelijk zijn. Kortom, 450 betaalbare en prettige "verblijfseenheden", uitsluitend bedoeld voor hardwerkende flexibele arbeidskrachten werkzaam in Westfriesland.

Beheer

Er is toezicht en er is sprake van registratie waaronder ook nacht- en bezoekersregistratie. Huisvesting is alleen voor tijdelijke en flexibele arbeidskrachten, kinderen en huisdieren zijn niet toegestaan. Inschrijving bij de gemeente is verplicht en er wordt een machtiging afgegeven voor uitschrijving bij vertrek (het Westlands model). Als arbeidskrachten zich permanent willen vestigen in ons land moeten zij, met een redelijke overgangstermijn (tot max 2 jaar), de wijk verlaten en een woning zoeken in de reguliere woningmarkt, daarbij begeleid door een makelaar.

Er is een incheck-uitcheckbalie/receptie met een beheerder, die naast de registratie ook waar nodig gesprekken aangaat met bewoners en kan optreden bij eventuele calamiteiten. Er zijn huisregels om onder andere hygiëne en orde op het terrein te waarborgen. Er is regelmatig contact met gemeenten, hulpdiensten en politie volgens het model van Zeewolde wat zich als effectief heeft bewezen. De voorzieningen kunnen eventueel particulier worden uitgebaat. Er is sprake van een toezichtsorgaan bestaande uit vertegenwoordigers van werkgevers, werknemers, overheid en hulpdiensten.

Businesscase

Om Groenwijk te kunnen realiseren en te financieren is een minimale omvang noodzakelijk. Wij zetten in op een schaal van 450 verblijfseenheden voor 1500 tot 2000 flexibele arbeidskrachten. Het complex moet worden gerealiseerd door partijen die zelf geen inlener zijn (een consortium van woningbouwcorporaties, projectontwikkelaars). We adviseren dit als prijsvraag in de markt te zetten als de locatie gekozen is. Er is geen direct verband tussen werkgever en huisvester. Hiermee wordt voorkomen dat er sprake kan zijn van oneigenlijke verhoudingen. Tot 25% van de units is beschikbaar als "sluseenheden" voor arbeidskrachten die zonder werk

zitten of los van de uitzenders tijdelijke opvang nodig hebben om zich vrij te kunnen bewegen en loskomen van de afhankelijkheidsrelatie met uitzendbureaus. De kale huur bedraagt €35,- à €45,- per persoon per week. All-in huur max €90,- p.p.p. week (inclusief meubilering en stoffering, GWE, internet, keukengerei etc.). Ook voor de gemeente is de businesscase aantrekkelijk. Elke inschrijving levert de gemeente €1.000,- à €1.500,- per inwoner op uit het gemeentefonds. Daarnaast betaalt het eigenaars-consortium WOZ-belasting en de gebruikers riool- en afvalheffing.

Termijnen

De wijk wordt gerealiseerd voor een termijn van minimaal 30 jaar met een vergunning van 15 jaar per keer. Daardoor kan gebruik gemaakt worden van duurzame materialen en kan de wijk energieneutraal worden gebouwd. Met ontwikkelaars, woningbouwcorporaties en gemeenten worden afspraken gemaakt over mogelijke toekomstige bestemmingen voor het geval op de lange termijn geen behoefte meer zou zijn aan deze vorm van huisvesting.

Een gezamenlijke Westfriese aanpak

Marktpartijen zijn bereid om dit ambitieuze plan te realiseren. Maar dit kan alleen succesvol zijn als het kan rekenen op een breed draagvlak. Daarom hechten initiatiefnemers aan een aantal randvoorwaarden:

- Uiteraard zal Groenwijk gelegen zijn op het grondgebied van één gemeente. Maar het betreft een problematiek van álle gemeenten in Westfriesland en zelfs daarbuiten. Steun en betrokkenheid van alle gemeenten en provincie is een must. Dat kan via de afspraken in het PACT 7.1, het samenwerkingsverband van de 7 gemeenten, met de provincie in de lead!
- De locatie is alleen beschikbaar voor flexibele arbeidskrachten die werken bij in Westfriesland gevestigde bedrijven.
- Hoewel marktpartijen het plan willen realiseren en beheren moet er in de structuur plaats zijn voor alle belanghebbenden en moeten zij allen worden gehoord: gemeenten, inleners, huismeesters, de arbeidskrachten zélf (vertegenwoordigd door de vakbeweging), omwonenden. Zij vormen met vertegenwoordigers een Raad van Toezicht.
- De doelstellingen en afspraken worden door een Raad van Toezicht bewaakt.
- Werkgevers zullen hun inleenbeleid aanpassen. Uitzendbureaus en huisvesters die hun flexibele krachten op Groenwijk laten verblijven, of een andere fatsoenlijke oplossing hebben voor de huisvesting, krijgen voorrang. Daarmee gaan we verpaupering en illegale bewoning op ongewenste locaties samen tegen.
- Er komt een meldingsplicht voor uitzendbureaus en huisvesters en gemeenten gaan handhaven op locaties waar flexibele arbeidskrachten illegaal verblijven en verwijzen hen naar Groenwijk.
- Deelnemende uitzendbureaus maken afspraken met de 7 gemeenten in Westfriesland dat voor iedere 2 bedden in Groenwijk 1 bed in een reguliere woning vrijkomt. Uitgaande van 2000 bedden en 4 bedden per reguliere woning betekent dit dat 250 woningen in de reguliere woningmarkt vrijkomen

Potentiële locatie

Met bovenstaande principes willen we bereiken dat de lusten en de lasten eerlijk verdeeld zijn. De initiatiefnemers willen een dergelijk plan niet realiseren in woonwijken of op een industrieterrein. Daarom ligt het landelijk gebied, bijvoorbeeld langs de A7, de Westfrisiaweg of de A.C de Graafweg, voor de hand. Een goede ontsluiting zal noodzakelijk zijn.

Wij noemen in dit plan bewust geen definitieve locatie, omdat we de discussie éérsst willen over de inhoud van dit plan en dan, met 7 gemeenten, provincie en met partners, op zoek gaan naar de meest geschikte locatie.

Met de provincie moeten afspraken worden gemaakt om dit mogelijk te maken. Het gaat hier niet om reguliere woningbouw, noch om een recreatieve functies, maar om de innovatieve vorm. Namelijk, verblijf voor tijdelijke arbeidskrachten!

Vervolgstappen en aanbevelingen

1. De initiatiefnemers willen draagvlak voor de uitgangspunten van dit plan, om daarna, samen met de 7 gemeenten van Westfriesland en de provincie, vast te stellen welke locatie hiervoor het beste geschikt is. Dit moet een regionaal gekozen en afgestemde locatie zijn in samenspraak met de 7 gemeenten en de provincie.
2. Wij adviseren om de uitwerking en realisatie van het plan als prijsvraag in de markt te zetten en consortia uit te nodigen om binnen de principes van het plan met concrete oplossingen te komen.
3. Betrek de werkgroep van initiatiefnemers als klankbordgroep bij het beoordelen van de plannen. Vul de klankbordgroep eventueel aan met andere partijen die vanuit de gemeente gewenst zijn.
4. Maak gebruik van het versnellingsbeleid van de provincie NH voor lokaal maatwerk.



Deelnemers Werkgroep:

Hans Huibers en Bashar al Badri, Westfriese Bedrijvengroep,

Bart Plaatje, FNV

Ramon Stoffer, WESTFRIES Goed

Nick Rooijens, Hobij

Jeannette Chakour, Covebo

Barry Koomen, Action

Hans Ursem, Ursem Modulaire Bouwsystemen

Bert Verheij, HomeFlex

Cees tip, Intermaris en Woningmakers

Henk Vlaming, Bedrijvenvereniging WFO

Cees Brinkman, Ontwikkelingsbedrijf NHN

Didier van den Heuvel, Charlie Works

Jan Piet Konijn, De toekomstgroep

Arie Schouten en Peter Raven, LTO